

### TITRE III

### CHAPITRE III

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.

#### CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

##### • **Caractéristiques des zones N**

Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Les zones N correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Les secteurs N de la commune comprennent les espaces boisés de la forêt de Valence et des coteaux, ainsi que de la vallée de la Seine.

Sont également classés en secteur N des zones d'habitat diffus regroupés sous forme de hameaux que l'on ne souhaite pas voir évoluer au-delà d'aménagement et d'extension limités des constructions existantes.

Toute construction, utilisation ou occupation du sol de toute nature est interdite, à l'exception de celles autorisées dans les sous secteurs de la zone.

Les éléments de paysage bâtis et naturels, les sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique et écologique sont identifiés sur le plan de zonage au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de L'urbanisme.

La zone N comporte des secteurs humides de classes 2 et 3 (voir annexes IV du règlement) : avant tout projet, il conviendra de vérifier le caractère non humide de ces sites. Les projets concernant ces secteurs pourront être soumis aux procédures au titre de la loi sur l'Eau, afin de définir des mesures de protection appropriées en cas de zones humides avérées.

L'application de la loi sur l'eau impose, selon la rubrique 3.3.1.0. de la nomenclature eau, à tout projet soumis à autorisation ou déclaration, dès lors qu'il imperméabilise, remblaye, assèche ou encore met en eau une zone humide de 1.000 m<sup>2</sup> ou plus, de réaliser des études afin de vérifier la présence ou non de zones humides.

#### **Sous secteurs de N**

Les zones N se répartissent en plusieurs secteurs :

- La zone N qui correspond essentiellement aux bois et forêt et aux coteaux de la Seine.
- Le secteur Na situé en zone inondable et recouvrant le site archéologique de Pincevent dans lequel est autorisée la poursuite des fouilles. Ce secteur dispose d'un accès au transport fluvial.  
Il comporte un sous-secteur Na1, réservé aux constructions de l'archéodrome.
- Le secteur NL correspondant à la base de loisirs.  
Il comporte un sous-secteur NL1, réservé aux constructions nécessaires à cette activité.
- Le secteur Nj, correspondant aux fonds de jardins des propriétés bâties à Montgelard.
- Le secteur Ne correspondant aux zones de grande sensibilité écologique où zones humides et arrêtés de biotope correspondent souvent aux mêmes territoires.

- Pour ces derniers, le PLU intègre les prescriptions de chaque arrêté préfectoral. Il est conseillé de s'y reporter, notamment pour vérifier dans le détail les parcelles concernées.

### **Autres dispositions réglementaires à prendre en compte**

Certains secteurs de la commune sont soumis à d'autres dispositions particulières liées à des protections environnementales ou à un risque naturel.

Ces dispositions affectent l'utilisation et l'occupation du sol, il y a donc lieu de s'y reporter dès lors que le terrain se trouve concerné par l'une de ces dispositions. Les périmètres correspondants ont été reportés sur les documents graphiques du PLU et les arrêtés, rapports ou documents afférents reportés en annexe du PLU.

### **Zones inondables**

Un plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation approuvé le 31 décembre 2002 concerne la vallée de la Seine, comprenant la commune de La Grande Paroisse. Il délimite les zones exposées aux risques naturels prévisibles et indique les mesures d'urbanisme à mettre en œuvre. Le périmètre global de la zone inondable est reporté sur la carte de zonage.

Il est nécessaire de se reporter à la réglementation du PPRI pour connaître les limites et conditions à l'occupation et l'utilisation du sol sur les secteurs concernés. Le PPRI est annexé au Plan Local d'Urbanisme.

### **Captage d'eau potable**

La Commune de La Grande Paroisse comporte deux points de captages : « Champ captant des Vals de Seine » eau Sud entre la Seine et la RD 606 et un « captage Alimentation en Eau Potable (A.E.P) » au Nord-Ouest. La commune est également concernée par le périmètre de protection éloigné du captage de la commune de Vernou-La-Celle/Seine.

Les rapports géologiques et hydrogéologies de chaque captage est porteur d'une réglementation particulière limitant et conditionnant les occupations et utilisations du sol avec plusieurs périmètres définis. Il convient de se reporter à chacun de ces arrêtés avant toute action sur le terrain. Sont admises de façon générale les constructions et installations nécessaires à la mise en œuvre et à l'exploitation des captages d'eau potable.

Les périmètres correspondants sont reportés sur les documents graphiques : carte des obligations diverses.

### **Aqueduc de la Voulzie**

Une partie du territoire est concernée par le passage de l'aqueduc de la Voulzie. Dans les secteurs concernés il est rappelé la nécessité d'adresser pour avis à l'Etablissement Public Eaux de Paris, 3, route de Moret 77690 à Montigny-sur-Loing, toutes demandes de permis de construire ou de certificat d'urbanisme afin de s'assurer que les constructions envisagées ne sont pas de nature à porter atteinte à la qualité des eaux destinées à la consommation humaine et le cas échéant soumettre l'accord du permis à certaines prescriptions spéciales (art R 111-2 du code de l'urbanisme).

Le tracé de l'aqueduc est porté sur le plan de zonage. Les dispositions permettant l'entretien de cette infrastructure ont été reportées **en article 1.2** des zones N du présent règlement.

### **Projet de liaison RD 39 et la RD 605**

A l'est du territoire communal en secteur 1A1 ou 1A2 au sud de la RD 39, l'avis du gestionnaire de voirie sera requis pour toute demande d'occupation ou utilisation du sol .

### **Zones de bruit**

Certains secteurs sont situés dans les zones de bruit aux abords des infrastructures définies par l'arrêté préfectoral n° 99 DAI 1 CV 019 sur le classement des infrastructures de transports terrestres du 15 février 1999. Cette situation implique des normes d'isolation pour les nouvelles constructions régies par le code de la construction.

## **SECTION I**

### **ARTICLE N.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

Les demandes de défrichement (c'est-à-dire de déboisement) sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme.

#### **1.1 - Sont interdits :**

- Destinations et sous-destinations :

Toutes les destinations et sous-destinations non autorisées à l'article N1.2 ci-après.

- Autres occupations et utilisations du sol :

- Le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R.111-37 à R.111-40 du code de l'urbanisme.

- Sauf dans le secteur NL1, l'ouverture de terrains de camping et de caravanning articles R.111-41 à 46 du Code de l'Urbanisme, ainsi que ceux qui sont affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R.111-31 et 32 du code de l'urbanisme.

- Les affouillements et exhaussements de sol qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction, d'aménagement d'espaces libres ou d'ouvrages publics.

- L'ouverture et l'exploitation des carrières.

- Les stockages d'ordures ménagères, résidus urbains ou dépôts de matériaux soumis à autorisation au titre des installations classées en dehors des espaces mis en place par la commune ou les syndicats de collecte et de traitement.

- Les installations du type « éoliennes » sur mât, même si elles présentent moins de 12 mètres de hauteur.

- Les constructions, installations et utilisations du sol qui porteraient atteinte ou rendraient impossible la gestion des ouvrages de transports d'énergie électrique et de l'aqueduc de la Voulzie.

- Toute construction, occupation et utilisation du sol situé dans les périmètres de protection de captage d'eau potable et pouvant porter une atteinte direct ou indirecte à la qualité des eaux (sauf autorisation préfectorale ou des services concernés par la gestion de ces captages d'eau potable). Se reporter aux rapports géologiques et hydrogéologiques de chaque point de captage pour le détail des prescriptions.

- Toute urbanisation est interdite dans la bande de 50 mètres de protection des lisières boisées des massifs forestiers de plus de 100 ha, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole.

- Les mares identifiées au plan de zonage en tant qu'éléments naturels à préserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme ne peuvent en aucun cas être détruites (par comblement, remblaiement, drainage...). Toute modification de leur alimentation en eau est interdite.

- Toute construction ou installation nouvelle devra respecter une distance minimale de 5 mètres par rapport au rebord de la berge des cours d'eau.

• En outre, dans les zones humides à enjeux et de classe 2, repérées sur les plans de zonage, sont interdits :

Rappel du régime juridique :

- Pour tout assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais de zones humides ou de marais, la zone asséchée ou mise en eau fera l'objet, selon le cas, d'une déclaration ou d'une autorisation au titre de la nomenclature des installations, ouvrages, travaux et activités soumis aux dispositions des articles L. 214-1 à L. 214-6 du Code de l'Environnement.

- Les installations, ouvrages, travaux et activités portant sur des zones humides pourront être soumis à condition au titre de la Loi sur l'Eau (mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des impacts).

Sont interdits :

Tous travaux publics ou privés susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides, notamment :

- la mise en eau (création de plan d'eau...), le comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers ou l'extraction de matériaux, quel qu'en soit l'épaisseur et la superficie, sauf travaux et ouvrages nécessaires à la gestion écologique de la zone humide ;
- la plantation de boisements et l'introduction de végétaux susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques des terrains
- tout nouveau drainage, et plus généralement l'assèchement du sol de la zone humide à l'exception du remplacement d'un drainage existant ;
- l'imperméabilisation du sol, en totalité ou en partie.

Toute occupation et utilisation du sol à l'exception de celles strictement indispensables à des ouvrages nécessaires aux services publics.

## 1.2 - Sont soumis à conditions :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

- Le projet peut être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

- Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme.

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article R 421-12 d du Code de l'Urbanisme) à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R 421-2 g du code de l'urbanisme).



- Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les constructions nouvelles pourront être subordonnées à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée (article L.151-10 du code de l'urbanisme).
- Certains secteurs sont soumis à des dispositions particulières, se reporter à la réglementation afférente : zone inondable, captage d'eau potable, arrêté de biotope.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément paysager, bâti ou non bâti, identifié et localisé sur le document graphique (par le symbole de la légende « éléments protégés loi paysage » au titre des articles L151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme) et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. En outre, tout entretien, rénovation, restauration ou extension de ces éléments devra respecter leurs caractéristiques architecturales originelles. Les arbres seront conservés ou remplacés par des essences équivalentes.

**1.2.1 Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies :**

- Aux abords des silos IN VIVO, à l'intérieur des périmètres définis par la présence des silos repris au document graphique 5D4, s'appliquent les règles suivantes (zone à effets létaux, zone à effets irréversibles et zone d'effets indirects ; source : lettre de la DDT du 3 août 2015).

Ces règles sont les suivantes :

- La zone orange (zone 1) couvre un territoire exposé à des effets létaux. Toute nouvelle construction y est interdite, à l'exception d'installations industrielles qui seraient directement en lien avec l'activité à l'origine des risques, d'aménagements et d'extensions d'installations existantes ou de nouvelles installations classées soumises à autorisation compatibles avec cet environnement (notamment au regard des effets dominos et de la gestion des situations d'urgence). La construction d'infrastructures de transport peut y être autorisée uniquement pour les fonctions de desserte de la zone industrielle.
- La zone bleue (zone 2) couvre un territoire exposé à des effets irréversibles. L'aménagement ou l'extension de constructions existantes sont possibles. Par ailleurs, l'autorisation de nouvelles constructions est également possible, sous réserve de ne pas augmenter la population exposée à ces effets irréversibles. Les changements de destination doivent être réglementés dans le même cadre.
- Une zone hachurée plus étendue et couvrant les zones précitées, correspond à la zone d'effets indirects, dus à la surpression (bris de vitres). Il convient que soient introduites dans les règles d'urbanisme du PLU s'appliquant à cette zone des dispositions imposant aux constructions d'être adaptées à l'effet de surpression.
- Prescriptions Eaux de Paris : Une partie du territoire est concernée par le passage de l'aqueduc de la Voulzie. Dans les secteurs concernés, est rappelée la nécessité d'adresser pour avis à l'Etablissement Public Eaux de Paris, route de Bray, 77650 Longueville, toutes demandes d'autorisation d'urbanisme, de déclaration d'urbanisme ou de certificat d'urbanisme, afin de s'assurer que les constructions envisagées ne sont pas de nature à porter atteinte à la qualité des eaux destinées à la consommation humaine et, le cas échéant, soumettre l'accord du permis à certaines prescriptions spéciales (art. R111-2 du code de l'urbanisme).

Ainsi, afin de garantir la protection mécanique et sanitaire de l'aqueduc, trois zones de protection sont à considérer :

- La zone de protection immédiate, constituée par l'emprise appartenant à la Ville de Paris.
- Les zones de protection rapprochées, constituées par les deux bandes de terrain de 13 mètres de largeur de part et d'autre de l'emprise.

- Les zones de protection éloignées, constituées par les deux bandes de terrain s'étendant des limites extérieures des zones de protection rapprochée jusqu'à une distance de 40 m de l'aqueduc.

• Dans l'ensemble des secteurs :

- L'aménagement et l'extension mesurée, ainsi que les annexes, des habitations existantes dans une limite fixée globalement (extension et annexes) à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher et dans la mesure où ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime.

- Les constructions et installations nécessaires au transport de l'énergie électrique et du gaz et à l'entretien et la gestion des infrastructures concernées dans une bande de 50 mètres au moins de part et d'autre des lignes. Ces ouvrages, notamment les postes de transformation électrique et de détente de gaz, ne sont pas soumis aux dispositions des articles N2 à N8. Une bonne intégration paysagère devra toutefois être recherchée.

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- Les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages de RTE sont autorisés pour des exigences fonctionnelle et (ou) techniques.

- Les aménagements permettant la protection, l'aménagement et l'embellissement des rives sous réserve de ne pas porter préjudice à l'utilisation économique du fleuve et à des intérêts majeurs de protection écologique et paysagère (schéma directeur Seine-Yonne).

- La reconstruction des bâtiments après sinistre doit se faire dans le respect des règles du PLU à l'exception des éléments identifiés au titre des articles L151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

• Sont autorisés dans les zones humides à enjeux et de classe 2, repérées sur les plans de zonage, sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :

- Les canalisations, postes de refoulement et autres ouvrages techniques liés à la salubrité publique (eaux usées-eaux pluviales) ainsi que les canalisations liées à l'alimentation en eau potable, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative à démontrer.

- Les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et au fonctionnement hydraulique et que les aménagements mentionnés aux points ci-après soient conçus de façon à permettre un retour du site à l'état naturel :

Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces et milieux : les chemins piétons et cyclables et les sentiers équestres (réalisés en matériaux perméables ou en platelage et non polluants), les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune,

Les travaux nécessaires au maintien de la zone humide, ou ceux nécessaires à sa valorisation sont admis sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents.

- Dans le secteur Na1 uniquement et sous réserve de leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone :
  - La construction d'un archéodrome et tout ce qui est lié à son fonctionnement, dans la limite de 1.000 m2 d'emprise au sol :
    - La construction d'un Centre d'interprétation de l'archéologie et du patrimoine ;
    - La construction de bâtiments de recherche, d'hébergement et de stockage.
- Dans le secteur NL1 uniquement et sous réserve de leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone :
  - Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage de la base de loisirs, dans la limite de 100 m2 d'emprise au sol.
  - L'extension des bâtiments existants du club de voile, dans la limite de 40 m2 d'emprise au sol.
  - Les bâtiments nécessaires à l'accueil ou l'hébergement du public, dans la limite de 40 m2 d'emprise au sol, et de deux mobiles homes pour une superficie globale de 50 m2 d'emprise au sol.
- Dans le secteur Nj dans la mesure où ces extensions ou annexes ne compromettent pas la qualité paysagère du site.
  - Les annexes aux habitations existantes dans une limite fixée globalement à 40 m2 de surface de plancher, par propriété existante à la date d'approbation du présent PLU.

## **ARTICLE N.2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.**

2.1 - Mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière.

Il n'est pas fixé de règle.

2.2 - Majorations de volume constructible.

Il n'est pas fixé de règle.

2.3 - Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions.

Il n'est pas fixé de règle.

2.4 - Quartiers dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale.

Il n'est pas fixé de règle.

2.5 - Majorations de volume constructible (habitations).

Il n'est pas fixé de règle.

## **SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **ARTICLE N.3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

**3.1 - Emprise au sol.**

Il n'est pas fixé de règle, sauf dans les secteurs Na1 et NL1.

Dans le secteur Na1, l'emprise au sol des nouvelles constructions est limitée à 1.000 m2.

Dans le secteur NL1, l'emprise au sol globale des constructions de type habitat léger de loisirs (HLL) est limitée à 90 m<sup>2</sup>. Celle des constructions d'habitation et leurs annexes est limitée à 100 m<sup>2</sup>.

Ne sont pas soumis à ces règles les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

### 3.2 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur totale mesure la dimension verticale du nu de cette façade prise depuis le sol naturel avant travaux jusqu'à son niveau le plus élevé (faîtage, acrotère) ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

- En dehors du secteur Na, les constructions nouvelles doivent respecter les règles suivantes :
  - la hauteur totale n'excèdera pas 10 mètres ; elle est limitée à 5 mètres pour les annexes ;
  - le nombre de niveaux habitables est limité à deux : R + comble aménagée ou aménageable, sous-sols éventuels non compris.

Dans le cas d'extension de constructions existantes présentant déjà une hauteur au faîtage supérieure au plafond de la zone, une hauteur supérieure pourra être autorisée, dans l'objectif d'assurer un raccordement architectural satisfaisant.

Ne sont pas soumis à ces règles les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

- Dans les secteurs Na1 et NL1, la hauteur des constructions nouvelles est limitée à 5 mètres. Cette règle s'applique aussi aux annexes.

### 3.3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Toute construction nouvelle doit être implantée en observant une marge de reculement au moins égale à 4 mètres de profondeur par rapport à l'alignement actuel des voies ou de la limite qui s'y substitue. Cette règle s'applique aussi aux annexes.

Cette marge de reculement sera traitée selon les dispositions des articles N 4.2.3 (clôtures) et N 5.2 (plantations).

Exceptionnellement, l'implantation des constructions, ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre, notamment quand celle-ci est liée à l'activité ferroviaire.

Rappel : Conformément à l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme, les nouvelles constructions devront observer un recul de 100 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute et de 75 mètres par rapport à l'axe des autres voies classées à grande circulation (les routes départementales 605 et 606, la route départementale 210), sauf exceptions visées à ce même article.

### 3.4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés

Les façades ou pignons en limite séparative doivent être aveugles.

- Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait des limites séparatives de propriété. Cette règle s'applique aussi aux annexes.

Cette marge de reculement sera au moins égale à :

- la hauteur de façade (cf. article N 3.2) avec un minimum de 8 mètres, si celle-ci comporte des baies ;

- à la moitié de cette hauteur avec un minimum de 2,50 mètres dans le cas contraire, ou si toutefois ces baies présentent une superficie totale inférieure à 1 m<sup>2</sup> par façade, chacune ne pouvant excéder 0,5 m<sup>2</sup>.

• Toutefois, l'implantation sur limites séparatives de propriété, ou avec un retrait d'un mètre minimum, sera admise dans les cas suivants :

- lorsque la construction nouvelle s'adosse à un bâtiment en bon état déjà construit sur la parcelle voisine et sur la limite séparative commune ;
- lorsque la construction nouvelle n'est affectée ni à l'habitation, ni à une activité industrielle, commerciale ou professionnelle et que sa hauteur totale n'excède pas 3 mètres.

Exceptionnellement, l'implantation des constructions, ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre, notamment quand celle-ci est liée à l'activité ferroviaire.

### **3.5 - Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

• Deux constructions non contiguës élevées sur une même propriété doivent être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à 4 mètres. **Les annexes s'implanteront à moins de 10 mètres de la construction principale.**

Les règles d'implantation énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- aux aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions limitées à 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, et réalisées dans le prolongement des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;
- à la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article N.1.

## **ARTICLE N.4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **4.1 - Règles volumétriques pour insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus**

Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des prescriptions particulières.

### **4.2 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures**

**Avertissement :** Les dénominations de matériaux, autorisés, recommandés ou interdits dans le présent article doivent être entendues comme désignant le matériau lui-même ou tout autre matériau présentant le même aspect. S'appliquent les dispositions de l'article R111-27 du code de l'urbanisme (rappelées en annexe).

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que des extensions ou modifications de constructions existantes sera étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

Le ravalement des constructions peut être rendu obligatoire par un arrêté municipal qui en fixera la périodicité et les modalités.



#### 4.2.1 - Toitures

Les combles et les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les constructions doivent comporter obligatoirement une toiture composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants ou plus dont la pente sera comprise entre 35° et 45°, et ne comportant aucun débord sur les pignons.

Ces dispositions pourront ne pas être imposées en cas d'extension à une construction existante, réalisée dans le même style architectural, ou s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine dont l'intégration dans l'environnement architectural existant aura été particulièrement étudiée.

L'éclairage éventuel des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes ou lucarnes rampantes dont la somme des largeurs ne devra pas excéder le tiers de la longueur de la toiture, avec un seul rang de lucarnes par rampant de toiture.

Les constructions annexes isolées d'une hauteur totale n'excédant pas 3,50 mètres seront couvertes par une toiture à deux pentes ou par une toiture à un versant de faible pente.

Les toitures à pentes seront recouvertes par de la tuile plate ou petit moule (22 au m<sup>2</sup> ou moins) de ton vieilli, ou par de l'ardoise, ou par des matériaux présentant un aspect extérieur identique.

Les ouvrages techniques de production d'énergie, tels que panneaux solaires et climatisation, seront incorporés dans les plans de toiture ou les plans de façades **non visibles depuis l'espace public, ou posés au sol.**

#### 4.2.2 - Parements extérieurs

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Est interdit l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.).

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

Les fresques constituent des travaux assimilés aux travaux de ravalement et sont à ce titre soumises à déclaration de travaux conformément à l'article R421-23 du code de l'urbanisme.

#### 4.2.3 - Clôtures et portails

Ne sont pas soumis aux règles ci-dessous les bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

Les clôtures sur rue telles que : cannisses synthétiques ou naturelles, toiles, grillage nu, tubulaire, panneaux de béton entre potelets, et d'une manière générale, toutes clôtures "décoratives" sont interdites. Les grilles en fer forgé sont admises à condition que le dessin de la grille soit situé dans le plan de la clôture.

En cas de terrain en pente, des décalages de niveau seront effectués à intervalles réguliers, de manière à respecter les hauteurs maximales définies ci-dessus en tout point de la clôture.



Les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres ne sont autorisées qu'à une distance minimale de deux mètres de la limite séparative ; une distance minimale de 0,5 mètre devant être respectée dans le cas contraire.

#### 4.2.4 - Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront enterrées ou implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique ouverte à la circulation.

Les antennes paraboliques dont au moins une dimension dépasse un mètre sont soumises à réglementation et devront être intégrées de manière cohérente à l'architecture. Leur couleur doit être en harmonie avec le support.

L'aménagement à usage commercial, artisanal ou industriel de bâtiments existants peut être subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur.

Tout aménagement permettant le stationnement regroupé de plus de 10 véhicules doit être équipé d'un déboureur/déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

Pour les constructions et aménagements à implanter dans les secteurs exposés à un aléa des argiles (voir carte en annexe III), sont applicables les recommandations reportées en annexe II.

#### 4.3 - Performances énergétiques et environnementales.

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables et recyclables ; intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été, pour réduire les consommations d'énergie,
- utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie, etc. et des énergies recyclées,
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle, afin de limiter les dépenses énergétiques.

#### 4.4 - Prise en compte des risques d'inondation et de submersion.

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE N.5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

#### 5.1 - Coefficient de biotope.

Il n'est pas fixé de règle.

#### 5.2 - Espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisir.

##### Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.

##### Obligation de planter

Ne sont pas soumis aux règles ci-dessous les bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'espèces indigènes en nombre équivalent.

Les espaces libres de toute construction et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal sur au moins 40 % de leur surface et à raison d'un arbre de haute tige au moins par 200 mètres carrés de cette surface plantée.

La marge de reculement prévue à l'article N.3.3 sera traitée en espace végétalisé.

Les plantations seront choisies parmi les essences locales recommandées en annexe au présent règlement. L'utilisation des espèces invasives mentionnées dans cette annexe est exclue.

5.3 - Emplacements réservés aux espaces verts (ou) nécessaires aux continuités écologiques.

Il n'est pas fixé de règle.

5.4 - Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques.

Il n'est pas fixé de règle.

5.5 - Éléments de paysage et travaux précédés d'une déclaration préalable, délivrance d'un permis de démolir

Toute intervention sur les éléments de la trame paysagère identifiés sur les documents graphiques doit faire l'objet d'une déclaration préalable et ces éléments doivent être conservés ou remplacés.

5.6 - Terrains et espaces inconstructibles en zone urbaine.

Il n'est pas fixé de règle.

5.7 - Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement.

Les mares, noues et fossés seront conservés et entretenus, au regard de leur rôle régulateur sur le plan hydrologique. Leur création est recommandée.

5.8 - Caractéristiques des clôtures pour continuités écologiques ou l'écoulement des eaux.

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE N.6 - STATIONNEMENT**

### **1- Principes**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées au §2 ci-après du présent article.

Cette obligation s'applique en cas de changement de destination, ainsi qu'en cas de construction ou d'aménagement de logements multiples (plusieurs logements dans un même bâtiment, avec ou sans parties communes) ou d'individuels accolés.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions limitées à 20 % de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée et si le nombre de logements n'est pas augmenté.

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante. Aucune place de stationnement ne sera enclavée par une autre.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,50 mètres
- dégagement : 6 x 2,50 mètres, soit une surface moyenne de 27,5 mètres carrés par emplacement, dégagements compris, dont 12,5 m<sup>2</sup> minimum pour l'emplacement lui-même.

Tout aménagement permettant le stationnement regroupé de plus de 10 véhicules doit être équipé d'un déboureur/déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

## 2 - Nombre d'emplacements

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Nonobstant les dispositions qui suivent, les constructions de nature et d'importance exceptionnelles pourront faire l'objet de normes différentes, pour autant que le nombre de places permette le stationnement des véhicules hors de la voie publique, et notamment dans le cadre des dispositions de l'article L151-35 du code de l'urbanisme.

**Il sera aménagé une place pour handicapés pour 10 places de stationnement, avec un minimum de 1 place.**

### Constructions à usage d'habitation :

Pour les constructions à usage d'habitation : Il sera créé une place de stationnement par tranche non entière de 60 m<sup>2</sup> de surface de la construction avec un minimum de 1,5 place par logement, arrondi à l'unité supérieure, **et dans la limite de 2,15 places maximum par logement.**

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions à usage locatif bénéficiant d'aides de l'État, en application de l'article L151-35 du code de l'urbanisme.

### Equipements d'intérêt collectif ou services publics :

**Pour les équipements d'intérêt collectif recevant du public et comportant un parc de stationnement destiné aux salariés, le nombre de places de stationnement des vélos est porté à 15% de l'effectif total salarié accueillis simultanément dans le bâtiment. Dans le cas contraire, le nombre de places est porté à 10% de l'effectif total salarié accueillis simultanément dans le bâtiment. Le stationnement des visiteurs sera prévu.**

Les places aménagées devront avoir un dimensionnement adapté et un système d'accrochage contre le vol. Ces places pourront être réalisées en accès libre ou fermé, à l'extérieur ou dans des locaux prévus à cet effet.

## SECTION III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

### **ARTICLE N.7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

#### **7.1 - Dispositions générales :**

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées à l'alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie.

Toute création de desserte automobile sur un chemin rural ou d'exploitation non viabilisé est interdite.

Les voies nouvelles seront réalisées selon les prescriptions des catalogues de structure de chaussées, en vue de leur intégration éventuelle dans le domaine public communal.

Les créations et modifications de voies (hors agglomération comme en agglomération) se raccordant sur la voirie départementale sont soumises à l'accord préalable du gestionnaire de voirie.

Concernant la collecte des déchets, sont applicables les dispositions réglementaires du syndicat intercommunal compétent.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. Ils ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie.

D'autre part, les voies doivent être aménagées si elles se terminent en impasse de telle sorte que les véhicules puissent tourner.

Les conditions techniques applicables aux accès et voies de desserte sont les suivantes :

#### **7.2 - Accès particulier :**

Les accès à la voie publique doivent être limités en nombre et en taille ; ils doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale ; ceux qui présenteraient une gêne ou un risque pourront être interdits.

Ils doivent présenter les caractéristiques suivantes :

- au moins 3,50 m de largeur ;
- moins de 50 m de longueur ;
- desservir au plus 5 logements ou des établissements occupant plus de 10 personnes.

### 7.3 – Voies secondaires :

Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, elles seront intégrées dans la voirie publique communale.

A l'intérieur d'une propriété, toute construction devra pouvoir être accessible à partir d'une voie d'au moins 3,50 m de largeur.

## **ARTICLE N.8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

En cas de construction ou d'aménagement de plusieurs logements, la pose de compteurs individuels est prescrite, pour l'ensemble des réseaux qui nécessitent un tel équipement.

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

### **1 - Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée soit par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, soit par captage, forage ou puits à condition que l'eau soit distribuée par des canalisations sous pression.

### **2 - Assainissement**

a) Eaux usées - Pour les eaux domestiques, le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux et matières usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes qui pourraient être imposées par le service compétent en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction raccordée sur le réseau collectif dès que celui-ci aura été réalisé. Le plan des zones d'assainissement non collectif se trouve en annexe du PLU.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Les puisards sont interdits.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industrielles et artisanales, n'est possible que dans le respect de la réglementation en vigueur. Il est soumis à autorisation préalable, à solliciter auprès de l'autorité compétente, et peut être soumis à un pré-traitement approprié.

Pour les nouvelles installations classées ou les extensions d'installations de l'existant, le rejet direct dans le milieu naturel, après un traitement adéquat interne à l'établissement doit être la première piste explorée par les exploitants. Le rejet vers une station collective ne peut être envisagé que sur la base d'une étude d'impact, telle que prévue par l'article 34 de l'arrêté du 2 février 1998, et devra être autorisé par collectivité publique en application de l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

b) Eaux pluviales - Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Si la disposition des bâtiments et la nature du terrain le permettent, les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété. Dans le cas contraire, les aménagements sur le terrain garantiront leur évacuation dans le réseau d'eaux pluviales, s'il existe, ou dans les caniveaux de la chaussée, mais sans ruissellement sur les trottoirs.

Tout aménagement permettant le stationnement regroupé de plus de 10 véhicules doit être équipé d'un déboureur/déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

Pour les terrains situés dans les périmètres de protection des points de captage d'eau potable, il est nécessaire de se reporter au rapport hydrogéologique et se rapprocher de services de gestion afin d'adopter les mesures les plus appropriées.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Ils devront permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.

Le stockage de l'eau pour des usages domestiques est recommandé. Dans tous les cas, les rejets seront limités à celui constaté avant l'aménagement. L'infiltration de l'eau de pluie doit être faite au plus près de l'endroit où elle tombe lorsque cela est techniquement possible. Des techniques alternatives peuvent être employées, telles que des noues ou des puits filtrants, visant à limiter les volumes d'eaux de ruissellement collectés.

Les projets neufs ou de renouvellement urbain du domaine public ou privé doivent étudier et mettre en œuvre des techniques permettant d'approcher un rejet nul d'eau pluviale dans les réseaux (qu'ils soient unitaires ou séparatifs), du moins pour les pluies courantes (période de retour de quelques jours à quelques mois).

### **3 - Alimentation en électricité et desserte téléphonique**

- La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront soit souterrains, soit scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.

- L'enfouissement des réseaux électrique, téléphonique et de câblage est obligatoire chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent, en concertation avec les organismes publics concernés.

- Dans le cas d'habitat dispersé, le raccordement des habitations au réseau téléphonique devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques concernés.