

Communauté de Communes de la Cléry,  
du Betz et de l'Ouanne



**Plan Local d'Urbanisme de  
Saint-Germain-des-Prés**

RÉVISION ALLÉGÉE N°1 AU TITRE DE  
L'ARTICLE L.153-34 DU CODE DE L'URBANISME  
*Projet touristique du Domaine de Courbevaux*

**Règlement écrit  
(zone N)**

Date	3 février 2026
Objet	

En vert = ajout

En rouge barré = suppression

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### DE LA COMMUNE DE SAINT GERMAIN DES PRES

N

## TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

### Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

#### Caractère de la zone

La zone N est une zone naturelle et forestière, dans laquelle peuvent être classés les secteurs de la commune, équipés ou non, qu'il y a lieu de protéger en raison de la qualité de ses 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 naturel.

Elle comporte :

- un secteur Na dans lequel pourront être implantées des installations liées aux activités sportives, touristiques et de loisirs.
- Un secteur Nh qui correspond aux secteurs bâtis dans lesquels les possibilités de constructions sont limitées à l'extension du bâti existant.
- **Un secteur Nt, qui correspond à un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STCAL) conformément à l'article L.151-13 1° du Code de l'Urbanisme, délimité sur le site du Domaine de Courbevaux pour permettre l'implantation d'habitations légères de loisirs.**

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### **ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

1.1 Sont interdites les constructions, occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article 2.

### **ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

2.1 - Peuvent être admis sous réserve que ces travaux ne présentent pas de dangers ou inconvénients notables soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité ou la salubrité publique, soit pour la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique et soit de leur caractère d'espace naturel :

- L'adaptation, la réfection, l'extension des constructions existantes quelle que soit leur nature.
- Les annexes aux constructions existantes à condition qu'elles soient situées à proximité de celles-ci ; y compris les piscines pour les constructions à usage d'habitation.
- Le changement de destination en habitation, à usage d'activités et de bureaux, à condition d'une intégration satisfaisante au bâti existant.
- Les constructions et installations à usage agricole et leurs extensions, y compris les activités d'élevage.
- Les habitations et leurs extensions nécessaires aux exploitations agricoles ou forestières à condition qu'elles soient situées à proximité des bâtiments d'exploitation de façon à former un regroupement architectural avec ceux-ci ; toutefois ce regroupement peut ne pas être imposé dans l'hypothèse où le respect de règlements sanitaires particuliers ne le permet pas.
- Les constructions et installations à usage sylvicole et leurs extensions.
- L'activité d'hébergement et de services liée au tourisme rural à condition qu'elle soit exercée dans des constructions et installations existantes.
- Les abris en bordure des plans d'eau, à condition que leur surface n'excède pas 20 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre brute, et qu'ils soient limités à une unité par étang.
- Les abris pour animaux, à condition que leur surface n'excède pas 20 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre brute.
- Les aires de stationnement ouvertes au public.

**Dans le secteur Na**, sont également autorisées les installations liées aux activités sportives, touristiques et de loisirs.

**Dans le secteur Nh**, sont également admis :

- ✓ L'adaptation, la réfection, l'extension des constructions existantes quelle que soit leur nature.
- ✓ Le changement de destination en habitation, à condition d'une intégration satisfaisante au bâti existant.
- ✓ Les annexes aux constructions existantes à condition qu'elles soient situées à proximité de celles-ci ; y compris les piscines pour les constructions à usage d'habitation.
- ✓ Les aires de stationnement ouvertes au public.

**Dans le secteur Nt**, sont également admises les constructions et installations nécessaires aux hébergements touristiques, à conditions de ne pas accueillir plus de 12 habitations légères de loisirs au sein du secteur.

2.2 - Les constructions et installations d'intérêt général de faible emprise sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte aux sites naturels.

2.3 - Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation des occupations et des utilisations du sol admises dans la zone, ou s'ils sont directement liés à des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.4 - Les travaux ayant pour effet de détruire les éléments naturels localisés sur le plan de zonage en tant qu'élément de paysage à condition qu'ils soient accompagnés de mesures compensatoires permettant de recréer ces éléments (replantation avec des essences semblables).

## ZONE N

2.5 - Les travaux d'aménagement ou d'extension de constructions recensées sur le plan de zonage en tant qu'élément du paysage dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation :

- Des caractéristiques esthétiques ou historiques desdites constructions.
- De l'ordonnancement et de l'équilibre des éléments bâtis, des espaces végétalisés et arborés organisant, le cas échéant, l'unité foncière.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE N3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - 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 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.

3.2 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

Nonobstant les dispositions ci-dessus, la largeur d'un chemin privé ou d'une servitude, assurant l'accès à la voie publique ou privée, ne pourra être inférieure à 4 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux constructions de moins de 10 m<sup>2</sup>.

3.3 - Les sorties particulières de véhicules doivent disposer d'une plate-forme d'attente, garage éventuel compris, ayant moins de 6% de pente sur une longueur minimum de 5 mètres comptée à partir de l'alignement ou de la limite de la voie privée en tenant lieu.

Toutefois, cette plate-forme peut ne pas être imposée :

- Soit lorsque la situation des constructions existantes sur le terrain concerné ou la configuration du parcellaire ne permet pas la réalisation de cette plate-forme.
- Soit en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante.

### ARTICLE N4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 4.1 - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitation.

Toutefois, en l'absence de réseau public, l'alimentation peut être assurée soit par captage, soit par forage ou puits sous réserve que la qualité des eaux captées soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'un accord sanitaire ait été délivré préalablement par les autorités compétentes.

#### 4.2 - Assainissement

##### 4.2.1 - Eaux Usées

Toutes les eaux usées devront être dirigées vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et sous-sol.

En cas de sol imperméable, les eaux épurées doivent être évacuées vers un exutoire (fossé, réseau pluvial) sous réserve de l'accord de son gestionnaire

Toutefois, en cas d'existence du réseau collectif d'assainissement des eaux usées, les constructions devront s'y raccorder. Si le terrain est en contrebas du réseau collectif d'assainissement, une pompe de relevage sera exigée.

##### 4.2.2 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées ne peuvent être évacuées sur la voie que s'il existe un exutoire de capacité suffisante pouvant les recevoir. En cas de capacité insuffisante, les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués sont à la charge exclusive du propriétaire.

## ZONE N

D'autre part, le rejet au réseau collectif peut faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement qualitatif et peut faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

En l'absence d'un réseau collectif d'eaux pluviales, l'infiltration de ces eaux doit être assurée sur le terrain de la construction.

Le rejet de ces eaux dans le milieu naturel peut faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement naturel des eaux pluviales.

### **4.3 - Desserte électrique et télécommunication**

Tout raccordement d'une nouvelle installation devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

## **ARTICLE N5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

5.1 - En l'absence de raccordement au réseau collectif d'assainissement des eaux usées, la superficie minimale exigée est de 1000 m<sup>2</sup> pour toute construction nécessitant l'installation d'un assainissement non collectif. Cette surface peut ne pas être entièrement comprise à l'intérieur de la zone, l'installation du dispositif pouvant se situer en tout ou partie à l'extérieur de la zone N, hormis en zone A.

5.2 - L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas en cas d'adaptation, de réfection des constructions existantes ou de construction d'annexes de moins de 20 m<sup>2</sup>.

## **ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **6.1 - Dispositions générales**

Les dispositions de l'article N.6 s'appliquent à toutes voies et emprises publiques, hormis les chemins à usage piétonnier, les passages de réseaux et les espaces verts publics ou privés.

Le terme « alignement » désigne l'alignement selon les termes réglementaires, mais aussi la limite entre une parcelle privée et un chemin privé ouvert à la circulation publique ou non.

### **6.2 - Règles d'implantation**

6.2.1 - Aucune construction nouvelle ne peut être implantée à moins de 10 mètres de l'alignement.

6.2.2 - Toutefois, une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée :

- Soit pour les abris de station de pompage liés à l'exploitation agricole sous réserve qu'ils soient de faible volume et qu'ils s'intègrent harmonieusement dans le contexte environnant.
- Soit pour assurer une cohérence architecturale avec les constructions existantes.
- Soit en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle.
- Soit pour des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de faible emprise.

## **ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1 - Les constructions peuvent être implantées en limite séparative. Dans le cas contraire, la distance horizontale de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 mètres.

Les bâtiments d'élevage doivent être implantés à au moins 5 mètres des limites séparatives.

7.2 - Toutefois, une implantation différente peut être autorisée ou imposée :

- Soit en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle,
- Soit pour des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de faible emprise.

## ZONE N

7.3 - Les constructions de moins de 10 m<sup>2</sup> et les ouvrages enterrés doivent être implantés soit en limite séparative, soit avec un retrait minimum de 1 mètre.

### ARTICLE N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Aucune règle n'est fixée.

### ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL

En secteur Nh, l'emprise au sol des constructions autorisées est fixée à 40 % de la superficie du terrain.

En secteur Nt, l'emprise au sol de chaque habitation légère de loisir admise est limitée à 40 m<sup>2</sup>.

### ARTICLE N10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du sol naturel pris au milieu du bâtiment jusqu'au faîte ou sommet du bâtiment pour les acrotères. Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, tourelles, clochetons, etc. ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

Lorsque le terrain est en pente, le point de référence est pris au milieu de la façade de la construction.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 10 mètres.

Pour les autres constructions, la hauteur maximale est fixée à 14 mètres

10.2 - Toutefois, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- En cas d'extension ou d'aménagement d'un bâtiment existant dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle.
- Pour assurer une cohérence architecturale avec les bâtiments voisins.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la vocation nécessite une grande hauteur.

10.3 - Dans les secteurs Na et Nt :

- La hauteur totale des habitations légères de loisirs ne doit pas dépasser 4,50 mètres.
- Pour les constructions et installations de loisirs situées dans les arbres, la hauteur de la construction se mesurera du point le plus bas du volume au point le plus haut.

### ARTICLE N11 - ASPECTS EXTERIEURS

#### 11.1 Prescriptions générales

Toute architecture d'une autre région est interdite.

Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment existant seront identiques ou similaires, en texture et en couleur, à ceux qui ont servi pour la construction d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions ci-après.

Les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation des énergies renouvelables sont admis.

Les projets présentant partiellement une création ou une innovation architecturale s'intégrant correctement au bâti environnant et à l'architecture locale sont admis.

#### 11.2 Façades

##### 11.2.1 Prescriptions générales

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement.

## ZONE N

Les bardages en tôle sont interdits.

### 11.2.2 Construction principale, extensions et annexes accolées

Le niveau de rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation ne doit pas être situé à plus de 0,60 m par rapport au niveau général du sol environnant relevé au milieu de la façade de celles-ci.

Pour les constructions avec sous-sol, le niveau de rez-de-chaussée pourra être porté à 1 mètre.

Les accès garages des sous-sols ne doivent pas être visibles du domaine public.

Les enduits des ravalements doivent être de nuance claire et de teinte blanc cassé, gris ou beige. Le blanc pur, les teintes foncées et les couleurs criardes étant exclus.

Les matériaux translucides sont autorisés pour les vérandas et les extensions vitrées.

### 11.2.3 Annexes indépendantes

Les annexes doivent être construites en harmonie avec le bâtiment principal. Toutefois pour les annexes situées en fond de parcelle et non visibles de l'espace public, des adaptations peuvent être admises, à condition d'utiliser des matériaux naturels : brique, pierre, enduit, bois, etc.

Les matériaux translucides sont admis pour les abris de piscine et les serres. Il n'est pas fixé de règle pour les annexes de moins de 10 m<sup>2</sup>.

## 11.3 Toitures

### 11.3.1 Constructions principales à usage d'habitation

Seules l'ardoise, la tuile de ton rouge ou brun rouge ou tout matériaux d'aspect identique sont autorisées.

Les toitures des habitations principales sont à au moins deux pans avec des pentes compatibles avec le matériau employé et respectant une inclinaison comprise entre 40 et 45°.

Les toitures à quatre pans sont admises sous réserve que chaque pan de la toiture présente approximativement la même pente et que la longueur de faîtiage soit au moins égale au tiers de la longueur de la construction. Dans ce cas, l'inclinaison des pentes devra être comprise entre 35 et 45°.

Les toitures terrasse sont admises à condition qu'elles s'intègrent à un ensemble architectural cohérent et qu'elles découlent de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la qualité environnementale.

Ces dispositions n'excluent pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition (lucarnes, tourelles, terrassons, croupes, vérandas, etc.) à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction.

### 11.3.2 Constructions annexes

#### *Annexes accolées*

Les toitures des constructions annexes accolées à la construction principale doivent être réalisées avec le même matériau, et doivent avoir la même inclinaison dès lors qu'elles comportent 2 pans.

#### *Appentis accolés à la construction principale*

Les toitures des appentis accolés au pignon de la construction principale doivent être réalisés avec le même matériau, et doivent avoir une inclinaison minimale de 25°.

#### *Vérandas, serres, extensions vitrées et abris de piscine*

## ZONE N

Des matériaux de toiture différents peuvent être autorisés pour les vérandas, les serres, les extensions vitrées et les abris de piscine. Les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

### *Annexes indépendantes*

Les toitures des constructions annexes, indépendantes de la construction principale, doivent comporter 1 ou 2 pans avec une pente, adaptée à la nature des matériaux employés, sans pouvoir être inférieure à 25°.

Les matériaux de couverture seront en harmonie avec la construction principale.

Il n'est pas fixé de règle pour les annexes de moins de 10 m<sup>2</sup> ni pour les ouvrages enterrés.

### 11.3.4 - Constructions à usage d'activités (construction principale et annexes)

Pour les bâtiments agricoles, des matériaux d'aspect et de teinte différents pourront être utilisés à condition d'une bonne intégration dans le site environnant.

**11.4 - La hauteur totale des clôtures est fixée à 2 mètres maximum.**

**11.5 - Sous réserve de l'application de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants :**

- Extension ou aménagement de bâtiments existants non conformes aux prescriptions ci-dessus.
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif nécessitant par leur fonction une forme architecturale spécifique.

## **ARTICLE N12 - STATIONNEMENT**

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

## **ARTICLE N13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les abords de toute construction nouvelle doivent être traités et aménagés de façon à ce que cette dernière s'intègre au mieux dans le cadre naturel environnant.

En cas de travaux ayant pour effet de détruire les éléments naturels identifiés au plan de zonage en tant qu'élément de paysage à protéger au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du code de l'urbanisme, des mesures compensatoires de replantation devront être mises en œuvre.

## SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

## **ARTICLE N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé pas de Coefficient d'Occupation des Sols (COS).