

# Modification n°1 du PLU

enquête préalable à l'approbation du PLU

Extrait règlement modifié zone naturelle

PIECE 5 - REGLEMENT ECRIT

## TITRE IV– DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Les modifications sont visibles aux articles :

- N - A-1-3 Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont autorisées à condition
- N - B-1-1 Règles maximales et/ou règles minimales d'emprise au sol
- N - B-1-2 Règles maximales et/ou règles minimales de hauteur des constructions

**CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N**

Extrait du rapport de présentation :

La **zone N** correspond aux espaces à dominante naturelle.

Elle contient quatre sous-zones naturelles et forestières :

La **zone Na** correspond au parc et château de Saint-Leu,

La **zone Nb** correspond au cimetière et ses abords en lisière de forêt et à quelques maisons situées dans le hameau de Noisement en limite de Seine-Port et dans le site classé.

La **zone Nj** correspond aux espaces non bâtis utilisés en jardins, parcs, en cœur d'îlot ou plus rarement proches de la voie ou le long du ru de Balory, et qui participent à la qualité du cadre de vie. Seules les extensions limitées des constructions et les constructions annexes y sont admises.

La **zone Nzh** correspond aux zones humides à enjeux et aux zones humides à préserver (Source : Seine-et- Marne Environnement)

**Les orientations d'Aménagement et de Programmation N°1 – Ferme Benoît et Poirier Saint, N°4 – rue Janisset Soeber complètent dans son périmètre le règlement de la zone Nj.**

**Les orientations d'Aménagement et de Programmation N°6 - Centre de Cesson la Forêt complètent dans son périmètre le règlement de la zone N.**

La zone N est concernée par les servitudes d'utilité publique relatives :

- aux canalisations de transport d'hydrocarbures
- aux canalisations de transport de gaz,
- à la zone de protection de captage d'eau potable,
- à la zone de protection contre les perturbations électromagnétiques,
- aux voies ferrées,
- aux réseaux de communications téléphoniques et télégraphiques,
- à la zone de protection du cimetière,
- à l'interdiction d'accès aux routes express et déviations,
- au site classé qui ne peut ni être détruit ni être modifié dans son état ou son aspect (article L.341-10 du code de l'environnement). Les dérogations de travaux sont exceptionnelles et soumises à autorisation spéciale de l'autorité en charge des sites.
- aux abords des monuments historiques,

Voir Annexes du dossier de PLU.

Cette zone est également concernée par :

. Un aléa fort à moyen de risque de retrait gonflement des argiles (voir au rapport de présentation III.1d « Les risques naturels », page 92) : Lorsque le niveau d'aléa est fort à moyen, la loi Elan (article 68) impose désormais la réalisation d'une étude de sol pour les constructions nouvelles ainsi que, pour les biens existants, la consolidation des murs porteurs et la désolidarisation des extensions. Le présent règlement intègre en Annexe VI la plaquette nationale « Construire en terrain argileux » rappelant les règles et bonnes pratiques à respecter pour assurer la stabilité des constructions sur les sols argileux.

. Les dispositions de l'arrêté préfectoral du 12 mars 1999 relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affecté par le bruit consultables en annexe 6d.

## N - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### N - A-1/ INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Dans la bande de 50 m de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares, toute nouvelle urbanisation est interdite en dehors des sites urbains constitués. Peuvent être autorisés, les bâtiments à usage agricole, les aménagements et les installations assurant la vocation multifonctionnelle de la forêt, à savoir la production forestière, l'accueil du public, les missions écologiques et paysagères à condition que ces destinations soient autorisées dans la zone.

#### N - A-1-1 Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont

**interdites : Dans les zones N, Nb, Nj, et Nzh :**

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole
- L'habitation à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article N – A-1-3.
- Le commerce et les activités de service
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics excepté ceux qui sont autorisés sous condition à l'article A-1-3.

**Dans la zone Na :**

- Les constructions nécessaires à L'exploitation agricole et forestière
- L'habitation à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article N – A-1-3.
- Le commerce et les activités de service
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics

#### N - A-1-2 Les affectations des sols suivantes sont interdites :

**Dans les zones N, Na, Nb, Nj, et Nzh :**

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil de terrain de camping.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances.
- L'aménagement de terrains destinés à la pratique de sports ou de loisirs motorisés.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs d'attraction.
- L'aménagement de terrains destinés à la pratique du golf.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement d'une ou plusieurs caravanes ou résidences mobiles pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'aménagement de terrains destinés aux dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les installations classées soumises à enregistrement et à autorisation.

**En outre dans la zone Nzh :**

- Tout ouvrage portant atteinte à la zone humide, et son alimentation en eau.
- Toute occupation du sol autre que naturelle.

- Toute utilisation du sol qui va à l'encontre de la protection du milieu.
- Sont spécifiquement interdits :
  - Tous travaux, toute occupation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides,
  - Les comblements, affouillements, exhaussements,
  - La création de plans d'eau artificiels,
  - Le drainage, le remblaiement ou le comblement, ainsi que les dépôts divers,
  - Le défrichement des landes,
  - L'imperméabilisation des sols,
  - La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

#### **N - A-1-3 Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont autorisées à condition :**

- Dans les enveloppes d'alerte potentiellement humides de classe 3 repérées par la DRIEE : au titre de la loi sur l'eau, rubrique 3.3.1.0 de la nomenclature eau, tout projet, soumis à autorisation ou à déclaration dès lors qu'il imperméabilise, remblaie, assèche ou encore met en eau 1000 m<sup>2</sup> ou plus, doit être précédé d'une étude afin de vérifier la présence ou non de zones humides.

#### **Dans la zone N :**

- A condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, les équipements publics et d'intérêt collectif liés au fonctionnement du projet de voie nouvelle de transport en site propre TZen2 Sénart Melun.

- **Les structures sportives et de loisirs sont autorisées dans la limite où leur occupation ne porte pas atteinte à la qualité des paysages ou à la biodiversité du terrain et sous réserve de bonne intégration dans le site dans l'emprise du périmètre délimité, partie de la parcelle communale cadastrée X 765, dans le règlement graphique.**

#### **Dans les zones N et Nb :**

- A condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

#### **Dans la zone Na :**

- L'habitation à condition que ce soit dans les volumes des constructions existantes à la date d'approbation du **PLU (16/03/2022)**.

#### **Dans les zones Nb et Nj :**

A condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantés et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

Les extensions des constructions existantes destinées à l'habitation dans la limite de 20% supplémentaire de l'emprise au sol préexistante à la date d'approbation du **PLU (16/03/2022)**, non renouvelable par unité foncière.

- Les annexes détachées des constructions à usage d'habitation.

#### **N - A-1-4 Les affectations des sols suivantes sont autorisées à condition :**

#### **Dans les zones N, Na, Nb et Nj :**

- Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés et nécessaires à la réalisation des occupations et

utilisations du sol autorisées dans la zone et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

**Dans la zone Nzh :**

- Seuls les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public des milieux humides, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

## **N - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE**

### **N - B-1/ VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **N - B-1-1 Règles maximales et/ou règles minimales d'emprise au sol**

**Dans les zones Nb et Nj :**

L'emprise au sol des extensions est limitée à 20% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existante sur l'unité foncière à la date d'approbation du **PLU (16/03/2022)**, non renouvelable.

L'emprise au sol des annexes détachées des constructions à usage d'habitation est limitée à 20m<sup>2</sup>.

**Dans le périmètre délimité en zone N correspond à la parcelle cadastrée X 765, l'emprise au sol des structures sportives et de loisirs est fixée à 0,5% par rapport à l'unité foncière à la date d'approbation du PLU (16/03/2022), non renouvelable.**

#### **N - B-1-2 Règles maximales et/ou règles minimales de hauteur des constructions**

**Dans les zones Nb et Nj :**

- La hauteur de l'extension d'une construction peut être égale au maximum à la hauteur de la construction qu'elle étend.
- La hauteur des annexes des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 3,50 mètres.

**Dans le périmètre délimité en zone N correspond à la parcelle cadastrée X 765, la hauteur des structures autorisées ne doit pas excéder 4 mètres.**

#### **N - B-1-4 Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Toute construction nouvelle doit respecter un retrait de 5 mètres minimum par rapport aux berges du ru de Balory et du ru des Saints-Pères, ou par rapport à l'axe de ce dernier lorsqu'il est busé.

#### **N - B-1-4 Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives**

- En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, celui-ci sera au moins égal à :
  - 5 mètres si la façade comporte des baies.
  - 3 mètres, si la façade est aveugle.

Les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1.80 m, doivent être implantées en retrait de 3 mètres minimum des limites séparatives.

Toute construction nouvelle doit respecter un retrait de 5 mètres minimum par rapport aux berges du ru de Balory et du ru des Saints-Pères, ou par rapport à l'axe de ce dernier lorsqu'il est busé.

## N - B-2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### N - B-2-1 Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

En application de l'article R 111-27 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### B-2-1-1 – Toitures

- Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- La couleur sera choisie dans une tonalité sombre en harmonie avec celles des façades et de préférence d'une finition mate, tout matériaux brillant sera proscrit y compris pour les accessoires.
- Les toitures des extensions des constructions existantes doivent être conçues en cohérence avec la toiture de la construction existante.
- Les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) en toiture doivent être encastrés sans aucune saillie sur la couverture. Ils doivent être intégrés à la composition de la façade et de la toiture ou être masqués à la vue depuis l'espace public.

#### B-2-1-2 - 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.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.
- Les imitations de matériaux, telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, sont interdites.
- 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 couleurs sont choisies dans une tonalité en harmonie avec celle de la toiture et de préférence d'une finition mate, tout matériaux brillant sera proscrit y compris pour les accessoires.
- L'aspect et la couleur des enduits des murs de façade seront en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Les murs des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités dans des matériaux en harmonie avec ceux du corps de bâtiment principal.
- Lors des travaux de ravalement des façades des constructions existantes, les modénatures et les différences de coloris et de texture d'enduit seront conservées (corniche, larmier, soubassement, encadrement de baie).

#### B-2-1-3 – Divers éléments

- Tout dispositif en toiture ou en façade comme par exemple les paraboles, les éoliennes domestiques, les pompes à chaleur, les climatiseurs, les citernes, les dispositifs de récupération des eaux pluviales, ... doit être intégré à la composition de la façade et de la toiture ou être masqué à la vue depuis l'espace public.

#### B-2-1-4 – Clôtures

- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

#### B-2-1-5 - Couleurs

Les couleurs des enduits, des pierres, des modénatures (encadrements, bandeaux, chaînages et corniches), des soubassements, des fenêtres, volets et portes, des toitures seront choisies parmi celles qui sont retenues dans le nuancier situé en annexe III du présent règlement.

#### **N - B-2-2 Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier**

- Pour les bâtiments à protéger identifiés au règlement graphique comme éléments de paysage au titre des articles L.151-19 du code de l'urbanisme, toute modification, notamment démolition partielle ou totale est soumise à déclaration. Celle-ci pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières et notamment à une reconstruction à l'identique.

Les extensions de ces constructions ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment.

Les surélévations de ces constructions ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment ou répondent à des impératifs d'ordre technique.

Les travaux de restauration ou d'entretien devront être réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine. Les percements supplémentaires seront réalisés en cohérence avec les percements existants (même dimension et ordonnancement).

Ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches, les lucarnes et les menuiseries.

Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés devront être conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.

- Les murs/clôtures à protéger identifiés au règlement graphique en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être préservés ou refaits à l'identique. Cependant ils peuvent être percés en partie pour la réalisation d'un accès piéton ou automobile, si la partie du mur détruite est réduite à son minimum et si l'intérêt patrimonial de la clôture n'est pas diminué.

#### **N - B-3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

---

##### **N - B-3-1 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir**

Les haies seront composées d'essences locales et variées.

La plantation d'espèces invasives est interdite ainsi que les haies mono-spécifiques (par exemple les haies composées uniquement de thuya).

##### **N - B-3-3 Eléments de paysage à protéger**

Pour les « éléments de paysage naturel » identifiés au règlement graphique comme éléments de paysage au titre des articles L. 151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme, toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à déclaration préalable. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les modifications envisagées sont de nature à compromettre la qualité paysagère ou écologique de ces espaces.

Les alignements d'arbres à protéger identifiés comme éléments de paysage au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme et repérés au document graphique doivent être conservés et entretenus.

Le remplacement doit s'effectuer par tronçons homogènes. En cas de remplacement total, les principes d'aménagement assurant la qualité de l'espace doivent être respectés.

Les arbres ne pourront être abattus pour la création d'un nouvel accès desservant un terrain privé, on cherchera à utiliser l'accès existant (en cas de division par exemple l'accès existant sera mutualisé).

En cas de nouvel accès à un terrain privé, celui-ci sera implanté en tenant compte des arbres existants.

Les arbres remarquables identifiés au règlement graphique comme éléments de paysage au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme doivent être conservés et entretenus. Les arbres ne pourront être ni abattus, ni amputés, ni dégradés. Dans un rayon de 10 mètres minimum mesuré à la base du tronc ne pourra y être admise ni construction, ni imperméabilisation du sol, ni aire de stationnement. Si le passage de voirie ou de réseaux enterrés ne peut être évités dans ce périmètre de protection, ceux-ci seront localisés le plus loin possible du tronc et au moins à 3 mètres de celui-ci.

Les « mares et mouillères » repérées au règlement graphique doivent être conservées et entretenues. Toute modification des lieux (comblement, recouvrement etc...) susceptible de remettre en cause leur rôle dans la fonctionnalité du réseau écologique auquel elles appartiennent (zone humide et corridor écologique notamment), est interdite. Toute modification de leur alimentation en eau est interdite.

#### **N - B-3-4 Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux**

Les clôtures doivent être perméables à la libre circulation de la faune, elles doivent présenter un espace minimum de 10 cm de hauteur et de 10 cm de largeur tous les 10 mètres minimums entre le sol et le bas de la clôture. Lorsque la clôture est sur une limite avec une autre zone la règle ci-dessus s'applique.

### **N - B-4/ STATIONNEMENT**

---

#### **N - B-4-1 Obligations de réalisation d'aires de stationnement.**

- Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.
- Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est propre.
- Le résultat du calcul du nombre d'emplacements doit être arrondi à l'unité supérieure.
- Les places commandées ne sont pas comptabilisées dans le calcul du nombre d'emplacements.

#### **N - B-4-2 Caractéristiques des aires de stationnement**

- Les aires de stationnement extérieures (automobiles ou cycles) doivent être perméables (revêtement de sol sablés, pavés, gravillonnés...).

##### **B-4-2-2 - Les places de stationnement pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables**

- Les articles L113-11 à L.113-17 du Code de la construction et de l'habitation sont applicables...

##### **B-4-2-3 - Dimension des places de stationnement**

- Les dimensions minimum d'une place de stationnement pour vélo ou pour deux roues motorisées sont :
  - largeur 0.80m,
  - longueur 2.00m,
  - dégagement 1.80m.
- Chaque emplacement dans une aire collective de stationnement pour les véhicules automobiles doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :
  - longueur : 5 mètres
  - largeur : 2,50 mètres
  - dégagement : 5.50 x 2.50 mètres

#### **B-4-2-4 – Nombre d'emplacements Le stationnement des vélos**

Les articles R113-13 à R.113-17 du Code de la construction et de l'habitation sont applicables.

Le nombre de places créées répondra aux dispositions du Plan de Déplacements Urbains d'Ile de France et du code de la construction et de l'habitation qui sont portées au tableau « Normes de stationnement vélo applicables aux PLU et PLUi en Île de France et dispositions induites par l'arrêté du 13/07/2016, modifié par arrêté du 03/02/2017 relatif à l'application des articles R.111-14-4 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitation, devenus articles R.113-13 à R.113-17 par le décret du 30/06/2021 recodifiant la partie réglementaire du livre I du Code de la construction et de l'habitation » figurant en annexe du présent règlement.

#### **Le stationnement des véhicules automobiles**

Lorsque des places de stationnement sont matérialisées sur le domaine public, au moins 2 % de l'ensemble des emplacements de chaque zone de stationnement, arrondis à l'unité supérieure, sont accessibles et adaptés aux personnes circulant en fauteuil roulant.

Les articles R111-18 à R111-19-12 du Code de la construction et de l'habitation sont applicables.

Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics :

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).

#### Construction à destination d'habitation

Il sera créé deux places de stationnement par logement.

Le nombre de places exigé pour les logements aidés par l'Etat peut être réduit conformément à la législation. Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas de l'extension d'un logement existant, à condition qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas :

- de l'extension d'un logement existant, à condition qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement.
- de réhabilitation de construction existante.

Constructions nouvelles à destination d'hôtel et autres hébergements touristiques Il doit être aménagé une place de stationnement pour deux chambres.

#### Constructions nouvelles à destination de restauration

Il doit être aménagé une place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### Constructions nouvelles à destination d'artisanat et commerce de détail, de restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Au-delà de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée, il doit être aménagé une place de stationnement pour 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## **N - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX**

### **N - C-1/ DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

#### **N - C-1-1 Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

- Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.

- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.
- Tout nouvel accès est soumis à l'accord du gestionnaire de voirie.

## **N - 2/ DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

### **N - C-2-1 Les conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'assainissement,**

#### **d'énergie C-2-1-1 – Alimentation en eau potable**

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution présentant des caractéristiques suffisantes.

#### **C-2-1-2 – Assainissement**

- A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.
- En zone d'assainissement collectif, le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.
- En zone d'assainissement non collectif, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur 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 ou du sous-sol.
- Toute évacuation non traitée règlementairement dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.
- Les articles L.111-11 et R.111-2 du code de l'urbanisme sont applicables.

#### **C-2-1-3 – Energie**

- Le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux d'énergie (électricité, gaz...) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

### **N - C-2-2 Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement**

- Les eaux pluviales devront être traitées intégralement sur le terrain propre à l'opération.  
Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. En fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, devront être mises en œuvre des techniques de rétention ou de non-imperméabilisation, adaptables à chaque cas, destinées à stocker temporairement les eaux excédentaires.  
Pour en faciliter l'entretien et la pérennité, les rétentions seront réalisées de préférence à ciel ouvert et intégrées au parti architectural et paysager.  
Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.  
Toute impossibilité technique devra être justifiée par le pétitionnaire par une étude hydraulique spécifique préalable au raccordement de tout nouveau projet d'urbanisme associée à des tests de perméabilité. Le débit d'eaux pluviales rejeté dans le réseau d'assainissement des eaux pluviales, s'il existe au droit de la parcelle, devra faire l'objet d'une limitation fixée à 1l/s/ha de surface effective pour la pluie décennale.
- Les eaux pluviales rejetées dans le réseau public devront respecter les caractéristiques exigées par le maître d'ouvrage du réseau.

- Toute installation non soumise à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

**N - C-2-3 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Conformément aux articles L. 111-5-1 et R. 111-14 du code de la construction et de l'habitation, obligation est faite au constructeur d'équiper l'immeuble de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements. Le bâtiment doit disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles de plusieurs opérateurs depuis la voie publique jusqu'au point de raccordement. Lorsque le bâtiment est à usage mixte, il doit également être équipé de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant, dans les mêmes conditions, chacun des locaux à usage professionnel.