

Département de SEINE-ET-MARNE

Communauté d'Agglomération Coulommiers Pays de Brie

# PLAN LOCAL D'URBANISME DE BASSEVELLE

## MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1



PLU approuvé le : 24/05/2018

Modification simplifiée n°1 du PLU approuvée le : 26/11/2020

**IngESPACES**  
Ensemble, participons à l'aménagement du territoire.



Siège social : 23, rue Nobel - 77420 Champs-sur-Marne  
Tel : 01.64.61.86.24 - Email : [ingespaces@wanadoo.fr](mailto:ingespaces@wanadoo.fr)

**PLAN LOCAL D'URBANISME DE BASSEVELLE  
MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1**

**Liste des pièces**

1 – Notice de présentation de la modification simplifiée

2 – Règlement modifié

Département de SEINE-ET-MARNE

Communauté d'Agglomération Coulommiers Pays de Brie

# PLAN LOCAL D'URBANISME DE BASSEVELLE

## MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

### Pièce n°1 : Notice



PLU approuvé le : 24/05/2018

Modification simplifiée n°1 du PLU approuvée le :

**IngESPACES**

Ensemble, participons à l'aménagement du territoire.



Siège social : 23, rue Nobel - 77420 Champs-sur-Marne  
Tel : 01.64.61.86.24 - Email : [ingespaces@wanadoo.fr](mailto:ingespaces@wanadoo.fr)

**SOMMAIRE**

1.	OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE.....	2
2.	PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS APORTEES.....	3
3.	INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR .....	5

## 1. OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

---

Par délibération en date du 24/05/2018, le Conseil Municipal de Basseville a approuvé le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune conformément à la loi 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains.

Le PLU de la commune est exécutoire depuis le 6/07/2018.

Depuis, il est apparu que le PLU devait être modifié sur plusieurs points dont certains ont été mis en exergue lors du contrôle de légalité effectué par les services de l'Etat.

### Eléments appelant une modification des pièces du PLU :

- **Premier point : RD 407**

Il convient de compléter le règlement en ce qui concerne l'interdiction de construire dans une bande de 75 m de part et d'autre de la RD 407. Cette bande inconstructible figure déjà au plan de zonage.

- **Deuxième point : infiltration des eaux pluviales**

Il existe de gros problèmes d'infiltration sur la commune, du fait de la présence de sols argileux. Ainsi, la Municipalité souhaite modifier les articles 4 du règlement du PLU pour prendre en compte cette difficulté.

- **Troisième point : entrepôts en zone A**

Il convient d'interdire les entrepôts dans toute la zone agricole, conformément au code de l'urbanisme ;

Afin de prendre en compte ces points, la Municipalité a donc décidé de modifier son PLU.

Cette modification simplifiée porte sur le règlement du PLU et elle n'est pas de nature à modifier les orientations du PADD.

De plus, la modification n'a pas pour conséquence de majorer de plus de 20 % les possibilités de construire résultant de l'application de l'ensemble des règles de la zone.

Elle peut donc entrer dans le cadre d'une **modification simplifiée** conformément à l'article L.153-41 du code de l'urbanisme.

Le dossier de modification simplifiée du PLU comporte les pièces suivantes :

- une notice de présentation de la modification simplifiée (objet du présent document),
- le règlement modifié (extraits).

Les autres pièces du dossier de PLU restent inchangées.

## 2. PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS APPORTEES

---

- **Premier point : RD 407**

Le règlement a été complété concernant l'interdiction de construire dans une bande de 75 m de part et d'autre de la RD 407. Cette bande figurait déjà au plan de zonage dans le dossier de PLU approuvé en 2018 et elle était mentionnée dans le règlement des zones concernées (A et N) mais sans que soit précisée la distance. La rédaction est désormais la suivante :

Chapeau de zone :

« La zone A/N est concernée par :

- l'application de l'archéologie préventive,
- des zones humides identifiées du SAGE des deux MORIN.
- une bande d'inconstructibilité de **75 m de part et d'autre** ~~le long~~ de la RD 407,
- une canalisation souterraine de gaz,
- des Espaces Boisés Classés. »

Articles A 1 et N 1 :

« 1.11 Toutes les constructions situées dans la bande d'inconstructibilité de **75 m de part et d'autre** ~~le long~~ de la RD 407, reportée graphiquement sur le plan de zonage. »

- **Deuxième point : infiltration des eaux pluviales**

Il existe de gros problèmes d'infiltration sur la commune, du fait de la présence de sols argileux. Ainsi, la Municipalité souhaite que l'article 4 du règlement du PLU impose systématiquement aux pétitionnaires de prévoir, en plus de l'infiltration, le rejet des eaux pluviales dans des canalisations existantes ou dans un exutoire naturel compte tenu de la fréquente impossibilité technique (du fait de la nature des sols) d'infiltrer les eaux de pluie à la parcelle.

Le service assainissement de la CACPB a été consulté sur ce point. En outre, les articles 4 du règlement restent compatibles avec le SAGE des deux Morin.

**Ancienne rédaction :**

« 4.2.2 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 en rivière de ces eaux doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

Les eaux pluviales des constructions nouvelles devront mettre en œuvre des techniques d'infiltration et de rétention des eaux avec des rejets limités dans le réseau, lorsqu'il existe et que ses capacités sont suffisantes. Dans le cas contraire, le traitement des eaux pluviales devra être réalisé intégralement au sein de l'unité foncière avec rejets limités éventuels vers un émissaire naturel. »

**Nouvelle rédaction :**

« 4.2.2 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 en rivière de ces eaux doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

**Les aménagements doivent garantir l'évacuation des eaux pluviales en priorité par infiltration dans le sol, ou par récupération. Il conviendra en outre de prévoir le rejet des eaux pluviales vers les**

canalisations publiques de collecte lorsqu'elles existent ou vers un exutoire naturel, après dépollution éventuelle, conformément aux normes en vigueur. Ces rejets doivent être limités au maximum, avec un débit de fuite maximal de 1L/s/ha. Les puits d'infiltration s'ils sont réalisés devront être correctement dimensionnés en termes de profondeur de manière à garantir leur efficacité.

- **Troisième point : entrepôts en zone A**

Comme demandé dans la lettre d'observation au titre de contrôle de légalité, les entrepôts seront désormais interdits dans toute la zone agricole, conformément au code de l'urbanisme, et non plus seulement dans le secteur Ah.

Sont ainsi interdits dans l'ensemble de la zone A :

1.1.1 Les constructions à destination d'activité industrielle ;

1.1.2 Les constructions à destination d'artisanat ;

1.1.3 Les constructions à destination de commerce ;

1.1.4 Les constructions à destination de bureau ;

**1.1.5 Les constructions à destination d'entrepôt ;**

1.1.6 Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;

1.1.7 Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à enregistrement, ne respectant pas les conditions de l'article A2.1.1 ;

[...].

### **3. INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR**

---

Les modifications apportées au PLU ont pour objet de répondre aux observations du contrôle de légalité, afin que le règlement soit bien conforme au code de l'urbanisme (entrepôts, et inconstructibilité aux abords des grands axes de circulation). Ces modifications ont une incidence positive sur l'environnement au sens où elles visent la préservation des espaces agricoles d'une part et la prise en compte des nuisances de bruit d'autre part.

Concernant la nouvelle rédaction de l'article 4 au sujet de la gestion des eaux pluviales, elle a été réalisée afin de limiter les risques d'inondation, du fait des fortes difficultés d'infiltration sur le territoire communal. Cette rédaction a été effectuée en concertation avec le service assainissement de la CACPB d'une part, et en compatibilité avec le SAGE des deux Morins d'autre part (voir ci-avant).

De plus, le rejet vers les exutoires naturels sera effectué selon les normes en vigueur et après dépollution le cas échéant, de manière à éviter toute pollution des milieux naturels.

Cette modification est donc sans incidence négative pour l'environnement.

Département de SEINE-ET-MARNE

Communauté d'Agglomération Coulommiers Pays de Brie

# PLAN LOCAL D'URBANISME DE BASSEVELLE

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

Pièce n°2 : Règlement (extraits)



PLU approuvé le : 24/05/2018

Modification simplifiée n°1 du PLU approuvée le :

**IngESPACES**

Ensemble, participons à l'aménagement du territoire.



Siège social : 23, rue Nobel - 77420 Champs-sur-Marne  
Tel : 01.64.61.86.24 - Email : [ingespaces@wanadoo.fr](mailto:ingespaces@wanadoo.fr)



## UA

de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Tout nouveau portail d'accès à une unité foncière, doit être implanté avec un recul minimum de 5 mètres de la limite de propriété avec l'emprise publique ou privée.

3.3 Les voies de desserte nouvelles en impasse de plus de 15 mètres linéaire, doivent comporter en leur extrémité une aire de retournement permettant les demi-tours des véhicules de sécurité, d'incendie et de ramassage des ordures ménagères.

3.4 Les voies de desserte nouvelles doivent avoir une largeur minimale de 8 mètres d'emprise.

3.5 Aucun nouvel accès, sur la RD55, ni sur la RD407, se sera autorisé pour la desserte des unités foncières.

### UA 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux

#### 4.1- 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 sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Tout prolongement des réseaux existants publics, jusqu'au droit de la parcelle privative, est à la charge du propriétaire.

#### 4.2- Assainissement

##### 4.2.1 Eaux usées

Toutes les eaux usées devront 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.

Dans les secteurs situés en zone d'assainissement collectif, ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Toute évacuation d'eau usée non traitée dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

##### 4.2.2 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 en rivière de ces eaux doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents. Les aménagements doivent garantir l'évacuation des eaux pluviales en priorité par infiltration dans le sol, ou par récupération. Il conviendra en outre de prévoir le rejet des eaux pluviales vers les canalisations publiques de collecte lorsqu'elles existent ou vers un exutoire naturel, après dépollution éventuelle, conformément aux normes en vigueur. Ces rejets doivent être limités au maximum, avec un débit de fuite maximal de 1L/s/ha. Les puits d'infiltration, s'ils sont réalisés, devront être correctement dimensionnés en termes de profondeur de manière à garantir leur efficacité.



de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Tout nouveau portail d'accès à une unité foncière, doit être implanté avec un recul minimum de 5 mètres de la limite de propriété de l'emprise publique ou privée.

3.3 Les voies de desserte nouvelles en impasse de plus de 15 mètres linéaire, doivent comporter en leur extrémité une aire de retournement permettant les demi-tours des véhicules de sécurité, d'incendie et de ramassage des ordures ménagères.

3.4 Les voies de desserte nouvelles doivent avoir une largeur minimale de 8 mètres d'emprise.

#### **UB 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux**

##### **4.1 - 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 sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Tout prolongement des réseaux existants publics, jusqu'au droit de la parcelle privative, est à la charge du propriétaire.

##### **4.2- Assainissement**

###### 4.2.1 Eaux usées

Toutes les eaux usées devront 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.

Dans les secteurs situés en zone d'assainissement collectif, ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Toute évacuation d'eau usée non traitée dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

###### 4.2.2 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 en rivière de ces eaux doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents. Les aménagements doivent garantir l'évacuation des eaux pluviales en priorité par infiltration dans le sol, ou par récupération. Il conviendra en outre de prévoir le rejet des eaux pluviales vers les canalisations publiques de collecte lorsqu'elles existent ou vers un exutoire naturel, après dépollution éventuelle, conformément aux normes en vigueur. Ces rejets doivent être limités au maximum, avec un débit de fuite maximal de 1L/s/ha. Les puits d'infiltration, s'ils sont réalisés, devront être correctement dimensionnés en termes de profondeur de manière à garantir leur efficacité.

#### **UB 5 - La superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé.



nouveau portail d'accès à une unité foncière, doit être implanté avec un recul minimum de 5 mètres de la limite de propriété de l'emprise publique ou privée.

3.3 Aucun nouvel accès sur la RD55 ni sur la RD407 ne sera autorisé pour la desserte des unités foncières.

3.4 Les voies de desserte nouvelles en impasse de plus de 15 mètres linéaire, doivent comporter en leur extrémité une aire de retournement permettant les demi-tours des véhicules de sécurité, d'incendie et de ramassage des ordures ménagères.

3.5 Les voies de desserte nouvelles doivent avoir une largeur minimale de 8 mètres d'emprise.

#### **UC 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux**

##### **4.1- 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 sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Tout prolongement des réseaux existants publics, jusqu'au droit de la parcelle privative, est à la charge du propriétaire.

##### **4.2- Assainissement**

###### 4.2.1 Eaux usées

Toutes les eaux usées devront 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.

Dans les secteurs situés en zone d'assainissement collectif, ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Toute évacuation d'eau usée non traitée dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

###### 4.2.2 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 en rivière de ces eaux doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents. Les aménagements doivent garantir l'évacuation des eaux pluviales en priorité par infiltration dans le sol, ou par récupération. Il conviendra en outre de prévoir le rejet des eaux pluviales vers les canalisations publiques de collecte lorsqu'elles existent ou vers un exutoire naturel, après dépollution éventuelle, conformément aux normes en vigueur. Ces rejets doivent être limités au maximum, avec un débit de fuite maximal de 1L/s/ha. Les puits d'infiltration, s'ils sont réalisés, devront être correctement dimensionnés en termes de profondeur de manière à garantir leur efficacité.



**TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES**  
**AGRICOLES**



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

La zone A correspond à une zone naturelle protégée à vocation agricole. Elle est localisée sur l'ensemble du territoire et comporte les fermes et exploitations agricoles suivantes : LE BOIS CORNAILLE, FROMENTIERES L'ILE, LES MOUSSEUX, LA NOUE BRAYER, SALNOVE et les hameaux de LA FOSSE ARBOIS et VAPRE.

Y sont autorisés les types d'occupation et d'utilisation du sol liés à l'économie agricole ainsi que les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

Elle comporte deux secteurs :

- **Ah**, comportant des constructions existantes, dans les hameaux de : LA CROISELOTTE, LES GRANDS GROSEILLIERS, L'HOTEL DU BOIS, LA MALTOURNEE MONTPLAISIR et LA NOUE BRAYER (pouvant faire l'objet d'un changement de destination)
- **Ac**, correspondant au périmètre de protection du captage d'eau potable de HONDEVILLIERS.

Elle comporte deux emplacements réservés (ER 1 : Equipement sportif de plein air et ER2 : Parking communal) à destination de la commune pour la réalisation d'équipements.

Elle comporte une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour le parking communal.

La zone A est concernée par :

- l'application de l'archéologie préventive,
- des zones humides identifiées du SAGE des deux MORIN.
- une bande d'inconstructibilité de 75 m de part et d'autre de la RD407,
- une canalisation souterraine de gaz,
- des Espaces Boisés Classés.

### **A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

#### 1.1 Sont interdits dans l'ensemble de la zone A :

1.1.1 Les constructions à destination d'activité industrielle ;

1.1.2 Les constructions à destination d'artisanat ;

1.1.3 Les constructions à destination de commerce ;

1.1.4 Les constructions à destination de bureau ;

1.1.5 Les constructions à destination d'entrepôt ;

1.1.6 Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;

1.1.7 Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à enregistrement, ne respectant pas les conditions de l'article A2.1.1 ;



1.1.8 Les constructions à destination d'habitat ne respectant pas les conditions de l'article A2.1.2.

1.1.9 Les constructions à destination d'hébergement hôtelier et de restauration ne respectant pas les conditions de l'article A2.1.3.

1.1.10 Tout ouvrage ne respectant pas les conditions de l'article A2.1.4 portant atteinte à la zone humide avérée et/ou identifiée au SA GE des 2 M ORIN effectivement avérées reportée sur le plan de zonage ou à une zone humide avérée sur une superficie de plus de 1000 m<sup>2</sup> soit :

- tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides,
- l'urbanisation et l'imperméabilisation,
- les travaux de curage ou provoquant un tassement ou un ormiéage,
- le remblaiement ou le comblement,
- l'affouillement ou les exhaussements des sols,
- la création de puits.

1.1.11 Toutes les constructions situées dans la bande de lisières de protection des massifs boisés, reportée graphiquement sur le plan de zonage.

1.1.12 Toutes les constructions situées dans la bande d'inconstructibilité de 75 m de part et d'autre de la RD407, reportée graphiquement sur le plan de zonage.

1.1.13 Les sous-sols sont interdits pour toutes les constructions.

## 1.2 Sont interdits dans le secteur Ah :

1.2.1 Les constructions à destination d'activité industrielle ;

1.2.2 Les constructions à destination de commerce ;

1.2.3 Les constructions à destination d'artisanat ne respectant pas les conditions de l'article 2.2.1 ;

1.2.4 Les constructions à destination de bureau ne respectant pas les conditions de l'article 2.2.2 ;

1.2.5 Les constructions à destination d'hébergement hôtelier et de restauration;

1.2.6 Les constructions à destination d'entrepôt.

1.2.7 Les installations classées pour la protection de l'environnement;

1.2.8 Les constructions à destination d'habitat ne respectant pas les conditions de l'article 2.2.3 ;

1.2.9 Les annexes isolées.



1.2.9 Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, ne respectant pas les conditions de l'article 2.2.4.

1.2.10 Les sous-sols sont interdits pour toutes les constructions.

1.3 Sont interdits dans le secteur Ac :

1.3.1 Les constructions à destination d'activité agricole ou d'exploitation forestière ;

1.3.2 Les constructions à destination d'activité industrielle ;

1.3.3 Les constructions à destination d'artisanat ;

1.3.4 Les constructions à destination de commerce ;

1.3.5 Les constructions à destination de bureau ;

1.3.6 Les constructions à destination d'hébergement hôtelier et de restauration;

1.3.7 Les constructions à destination d'habitat.

1.3.8 Les constructions à destination d'entrepôt.

1.3.9 Tout ouvrage ne respectant pas les conditions de l'article A2.3.1 portant atteinte à la zone humide avérée et/ou identifiée au SA GE des 2 M ORIN effectivement avérées reportée sur le plan de zonage ou à une zone humide avérée sur une superficie de plus de 1000 m<sup>2</sup> soit :

- tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides,
- l'urbanisation et l'imperméabilisation,
- les travaux de curage ou provoquant un tassement ou un ormiéage,
- le remblaiement ou le comblement,
- l'affouillement ou les exhaussements des sols,
- la création de puits.

1.3.10 Toutes les constructions situées dans la bande d'inconstructibilité le long de la RD407, reportée graphiquement sur le plan de zonage.

1.3.11 Les sous-sols sont interdits pour toutes les constructions.

1.3.12 Tous travaux et/ou aménagements entraînant des exhaussements et des affouillements du terrain naturel.



## **A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

### 2.1 Sont soumis à condition dans la zone A :

2.1.1 Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à enregistrement, à condition qu'elles ne génèrent pas un périmètre de protection affectant une zone U ou un secteur Ah.

2.1.2 Les constructions à destination d'habitat, dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher et à condition qu'elles soient nécessaires à la surveillance et au gardiennage d'une exploitation agricole.

2.1.3 Les constructions et aménagements à destination d'habitat et/ou d'hébergement, dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher à condition qu'ils s'inscrivent dans le volume des bâtiments existants, répertoriés sur le plan de zonage comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

2.1.4 Dans les zones humides telles que décrites à l'article A1.1.9 les travaux qui y sont interdits peuvent être autorisés à condition que ce soit :

- des travaux de restauration des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles,
- des travaux prévus par le plan de gestion (s'il en existe un),
- des aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, 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 (cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, etc.)

### 2.2 Sont soumis à condition dans le secteur Ah :

2.2.1 Les constructions à destination d'artisanat à condition qu'elles s'inscrivent dans le volume des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU et dans la limite de 100 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.

2.2.2 Les constructions à destination de bureau à condition qu'elles s'inscrivent dans le volume des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU et dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.

2.2.3 Les constructions à destination d'habitat à condition qu'elles respectent les normes d'isolation phoniques imposées par la proximité de la RD407 et qu'elles s'inscrivent dans le volume des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU et dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher ;

2.2.4 Les extensions des constructions à destination d'habitat, existantes à la date du présent PLU, dans la limite de 20% de l'emprise au sol.



2.3 Sont soumis à condition dans le secteur Ac :

2.3.1 Dans les zones humides telles que décrites à l'article A1.3.9 les travaux qui y sont interdits peuvent être autorisés à condition que ce soit :

- des travaux de restauration des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles,
- des travaux prévus par le plan de gestion (s'il en existe un),
- des aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, 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 (cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, etc.)

**A 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

3.1 Dans la zone A et le secteur Ah :

3.1.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des voies doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères.

3.1.2 Les nouveaux accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et privées ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Tout nouveau portail d'accès à une unité foncière, doit être implanté avec un recul minimum de 5 mètres de la limite de propriété de l'emprise publique ou privée.

3.2 Dans le secteur Ah :

3.2.1 Aucun nouvel accès, sur la RD407, ne sera autorisé pour la desserte des unités foncières.

**A 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux**

**4.1 - 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 sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Tout prolongement des réseaux existants publics, jusqu'au droit de la parcelle privative, est à la charge du propriétaire.



## 4.2- Assainissement

### 4.2.1 Eaux usées

Toutes les eaux usées devront 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.

Dans les secteurs situés en zone d'assainissement collectif, ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Toute évacuation d'eau usée non traitée dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

### 4.2.2 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 en rivière de ces eaux doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents. Les aménagements doivent garantir l'évacuation des eaux pluviales en priorité par infiltration dans le sol, ou par récupération. Il conviendra en outre de prévoir le rejet des eaux pluviales vers les canalisations publiques de collecte lorsqu'elles existent ou vers un exutoire naturel, après dépollution éventuelle, conformément aux normes en vigueur. Ces rejets doivent être limités au maximum, avec un débit de fuite maximal de 1L/s/ha. Les puits d'infiltration, s'ils sont réalisés, devront être correctement dimensionnés en termes de profondeur de manière à garantir leur efficacité.

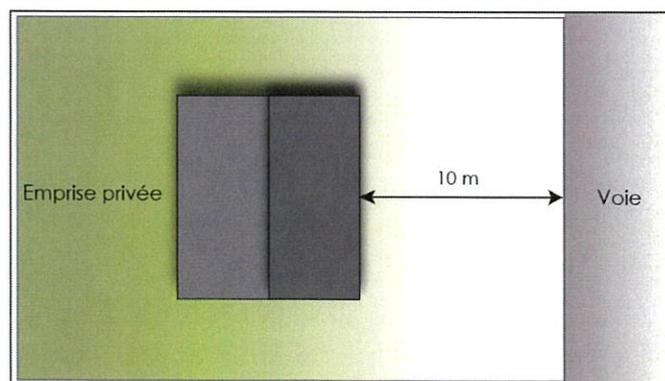
## A 5 - La superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

## A 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Dans la zone A et le secteur Ah :

6.1.1 Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 10 mètres, mesuré de la limite de propriété avec l'emprise publique ou privée.



6.1.2 Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet



**TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES  
NATURELLES**



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

La zone N correspond à la zone naturelle du territoire, qu'il convient de protéger en raison de la présence des cours d'eau, des zones inondables et des espaces boisés classés.

La zone N est concernée par :

- l'application de l'archéologie préventive.
- des espaces boisés classés.
- des zones humides identifiées au SAGE des deux MORIN,
- une bande d'inconstructibilité de 75 m de part et d'autre de la RD407,
- une canalisation souterraine de gaz.
- des lisières de protection des massifs boisés de plus de 100 hectares.

### **N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdits dans l'ensemble de la zone N :

1.1 Les constructions à destination d'activité agricole ou d'exploitation forestière ;

1.2 Les constructions à destination d'activité industrielle ;

1.3 Les constructions à destination d'artisanat ;

1.4 Les constructions à destination de commerce ;

1.5 Les constructions à destination de bureau ;

1.6 Les constructions à destination d'hébergement hôtelier et de restauration ;

1.7 Les constructions à destination d'habitat.

1.8 Les constructions à destination d'entrepôt.

1.9 Tout ouvrage ne respectant pas les conditions de l'article N2.1 portant atteinte à la zone humide avérée et/ou identifiée au SAGE des 2 MORIN effectivement avérées reportée sur le plan de zonage ou à une zone humide avérée sur une superficie de plus de 1000 m<sup>2</sup> soit :

- tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides,
- l'urbanisation et l'imperméabilisation,
- les travaux de curage ou provoquant un tassement ou un ormiérage,
- le remblaiement ou le comblement,
- l'affouillement ou les exhaussements des sols,
- la création de puits.

1.10 Toutes les constructions situées dans la bande de lisières de protection des massifs boisés, reportée graphiquement sur le plan de zonage.



1.11 Toutes les constructions situées dans la bande d'inconstructibilité de 75 m de part et d'autre de la RD407, reportée graphiquement sur le plan de zonage.

1.12 Tous travaux et/ou aménagements entraînant des exhaussements et des affouillements du terrain naturel.

## **N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

2.1 Dans les zones humi des telles que décrites à l'article N1.9 les travaux qui y sont interdits peuvent être autorisés à condition que ce soit :

- des travaux de restauration des zones humi des visant une reconquête de leurs fonctions naturelles,
- des travaux prévus par le plan de gestion (s'il en existe un),
- des aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, 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 (cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, etc.)

## **N 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

Non règlementé.

## **N 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux**

### **4.1- 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 sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Tout prolongement des réseaux existants publics, jusqu'au droit de la parcelle privative, est à la charge du propriétaire.

### **4.2- Assainissement**

#### 4.2.1 Eaux usées

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

Dans les secteurs situés en zone d'assainissement collectif, ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Toute évacuation d'eau usée non traitée dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.



#### 4.2.2 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 en rivière de ces eaux doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

Les aménagements doivent garantir l'évacuation des eaux pluviales en priorité par infiltration dans le sol, ou par récupération. Il conviendra en outre de prévoir le rejet des eaux pluviales vers les canalisations publiques de collecte lorsqu'elles existent ou vers un exutoire naturel, après dépollution éventuelle, conformément aux normes en vigueur. Ces rejets doivent être limités au maximum, avec un débit de fuite maximal de 1L/s/ha. Les puits d'infiltration, s'ils sont réalisés, devront être correctement dimensionnés en termes de profondeur de manière à garantir leur efficacité.

### **N 5 - La superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé.

### **N 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

6.1 Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 10 mètres, mesuré de la limite de propriété avec l'emprise publique ou privée.

6.2 Les constructions doivent être implantées avec un retrait de 75 mètres minimum de l'emprise de la RD 407.

6.3 Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 5 mètres des mares à préserver inscrites graphiquement sur le plan de zonage au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

6.4 Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement des voies de dessert existantes ou à créer ou avec un retrait de 1 mètre minimum.

6.5 Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 6 mètres des berges du Ru de la FONDERIE.

### **N 7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

7.1 Les constructions doivent être implantées avec un retrait de 6 mètres minimum des limites séparatives.

7.2 Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement des limites séparatives.

### **N 8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.