

DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE

Plan Local d'Urbanisme

NONVILLE

ELABORATION	1 ère REVISION
prescrite le : 3 juillet 2002	prescrite le :
arrêtée le : 5 mai 2009	arrêtée le :
approuvée le : 9 juillet 2010	approuvée le :
modifiée les :	modifiée le :
modification simplifiée le : 19 septembre 2018	modification simplifiée le :
mise à jour le :	mise à jour le :

PIECE N° 00

NOTICE
EXPLICATIVE

VU pour être annexé à la délibération du :
14 septembre 2022

agence d'aménagement et d'urbanisme



hôtel entreprises, rue Maréchal 77250 BOULLES
Tel.: 01.60.70.25.08. Fax.: 01.60.70.29.20

S/P.FBL
270922

NOTICE EXPLICATIVE

A - LE PLAN LOCAL D'URBANISME : objectifs généraux et gestion du document :

1 : Historique de l'élaboration du plan local d'urbanisme

- Historique du P.O.S de Nonville :
 - Elaboration : le 29 juin 1987
 - 1ère révision : Approuvée le 3 juillet 1992
 - 2ème révision : Approuvée le 20 juin 1996
 - 3ème révision : révision simplifiée, approuvée le 8 juin 2005.
- La délibération du 3 juillet 2002 précisait que l'élaboration du P.L.U. répondait aux objectifs suivants :
 - mettre en place le PLU pour inclure les nouveaux aménagements du territoire communal,
 - intégrer dans son plan le schéma d'assainissement,
 - corriger de façon claire et précise les règles liées à la protection des Bâtiments de France en ce qui concerne la zone près de l'Eglise,
 - mettre en place l'harmonie des constructions à venir dans le bourg principal de Nonville.

« La transformation du P.O.S en P.L.U est l'occasion de mieux traduire les ambitions des élus, de mieux prendre en compte les attentes des habitants et de mieux intégrer les grands enjeux de développement durable. »

En fonction du diagnostic développé dans le rapport de présentation et des grandes caractéristiques de la commune, le Projet de Développement et d'Aménagement Durable s'est articulé autour de quatre grands thèmes :

- 1 - Maîtriser l'urbanisation de la commune :
 - Un maintien de la population.
 - Une expansion modérée du tissu urbain.
 - Une densification des « dents creuses ».
- 2 - Maintenir un dynamisme économique et agricole :
 - Prendre en compte les besoins de la pension pour animaux.
 - Marquer une protection de l'activité agricole et lui permettre ses évolutions.
 - Affirmer la présence des bâtiments agricoles et du silo.
- 3 - Renforcer l'attractivité de la commune :
 - Affirmer la vocation de tourisme et de loisirs de la commune avec les haras et le patrimoine architectural tel que l'église.
- 4 - Préserver l'environnement naturel :
 - Protéger les espaces naturels qui font la qualité des sites, tel que les bois et les zones humides de la vallée du Lunain.

Face à chacun thème, la Municipalité a défini, dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, plusieurs grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement (voir en pages 6 et 7 de la présente notice). Le plan local d'urbanisme a été arrêté le 5 mai 2009 et approuvé le 9 juillet 2010.

- Une première modification simplifiée a été approuvée le 19 septembre 2018. Cette modification portait sur des points mineurs, décrits ci-après.
 - Il s'agissait de permettre la réalisation d'une opération de 25 logements individuels locatifs (disposés en bande), sur un ensemble de parcelles d'une superficie de l'ordre de 9.800 m². Le projet est conçu par l'Office HLM Val-de-Loing-Habitat.

Le règlement devait donc être corrigé d'une erreur de droit, en ce qu'il interdisait plus de deux constructions à usage d'habitation sur une unité foncière.

Il a aussi été complété par diverses règles spécifiques (assouplir les règles de hauteur des rez-de-chaussée, pour tenir compte de la topographie ; gestion des eaux pluviales articles UA4 et UA13, stationnement des vélos, article UA12), de manière à rendre cette modification simplifiée compatible avec le SDAGE Seine-Normandie et le PDU IF.

- Reclasser le Moulin de Nonville en zone Na, ce qui relevait ici de la correction d'une erreur matérielle.

2 : Objectifs de la seconde modification du plan local d'urbanisme

La modification du plan local d'urbanisme répond aux objectifs suivants (aux termes de l'arrêté municipal du 15 octobre 2021) :

- Dans le secteur Na :
 - Le changement de destination du seul Moulin et de ses dépendances (communs, tour) vers une destination commerciale (restauration).
 - L'extension des constructions existantes dans la limite de 30% des surfaces de plancher, uniquement du moulin et de ses dépendances (communs, tour).
- Dans le secteur Nb : Le changement de destination des constructions existantes vers une destination agricole.
- Dans les secteurs Na et Nb : L'édification de constructions nouvelles à destination agricole exclusivement, dans la limite d'un coefficient d'emprise au sol de 0,02.

2.1 - Programme à mettre en œuvre :

« Le programme du GROUPE BERTRAND vise à aménager ce domaine – initialement de 38 hectares – comprenant d'ores et déjà 1,9 ha de truffières et 7,3 ha de vignes – en un lieu « AGRI-VIVANT », favorisant le terroir de l'Île de France.

Le domaine de NONVILLE, encore désigné comme « Fief de Beaulieu » au XVIIème siècle, devint la propriété de William Davisson, noble d'origine écossaise, lors de son mariage avec Charlotte de Thigny.

William Davisson, à la fois philosophe, médecin, chimiste et botaniste, fût successivement Intendant du Jardin royal des Plantes médicinales de la Ville de Paris (actuel Jardin des Plantes) puis Surintendant des Jardins du Roi de Pologne avant de devenir médecin de la Reine de Pologne, Louise-Marie de Gonzague.

La propriété est restée dans la famille jusqu'en 1808, année de cession, par le descendant Joseph de BEUVRON, à Charles- Louis Antheaulme.

Le château actuel, construit en seconde moitié du XIXème siècle, agrandi au début du XXème siècle, a fait l'objet de travaux de rénovation entre 2017 et 2019, après que le domaine ait été exploité comme parc d'attraction, jusqu'à un arrêté de fermeture signifié en 2014 par la Préfecture. »

« Le concept d'aménagement du domaine proposé par le GROUPE BERTRAND repose sur les principes suivants :

- **exploiter** les parcelles viticoles et truffières existantes,
- **aménager**, agrandir et exploiter les zones maraîchères,
- **créer** des partenariats avec les exploitants locaux,
- **lier** davantage le milieu agricole au métiers de restauration et d'hôtellerie,
- **affirmer** l'approche environnementale favorisant l'agriculture certifiée biologique et les circuits courts,
- **offrir** une expérience touristique authentique ».

« Les Maires des communes de NONVILLE et TREUZY-LEVELAY, ayant accueilli favorablement le programme présenté le 09 mars 2021, le GROUPE BERTRAND a pu procéder à l'acquisition du domaine du CLOS DE NONVILLE, puis du MOULIN mitoyen, d'une maison individuelle contigüe et, enfin, de l'ancien café restaurant du bourg, désaffecté, situé en bordure de la rue principale.

Le programme envisagé par le GROUPE BERTRAND porte sur les points suivants :

- extension des surfaces agricoles existantes, au droit des 2 communes,

- aménagement de ces surfaces agricoles (surfaces maraîchères sous serre, potager, vergers, vignes),
- création d'une *maison du pêcheur*,
- construction de bâtiments liés à l'exploitation agricole (serres, chai, stockage et conditionnement),
- organisations de séminaires (serre, chai),
- aménagement d'un restaurant au droit du bâtiment existant "moulin",
- création d'activités sportives (fitness, tennis, paddle),
- rénovation du "château" et transformation en 4 chambres d'hôtel,
- construction de bâtiments d'hébergement hôtelier (25 chambres, piscine, SPA, et éco-lodges) ».

Source : VIDALENC ARCHITECTES - PROJET D'AMÉNAGEMENT DOMAINE DE NONVILLE

2.2 - Programme détaillé en surfaces de plancher

- L'ensemble de la programmation ainsi engagée est exposée ci-après.

Il sera décomposé en :

- Une procédure de modification du PLU de Nonville, pour les éléments décrits en page 2 (objectifs).
- Une mise en compatibilité sur déclaration de projet du PLU pour ce qui nécessite d'adapter le PADD.
- Une mise en compatibilité sur déclaration de projet pour Treuzy-Levelay (pour l'hôtel et les lodges).

Seuls les éléments de programme identifiés en bleu pâle sont ici concernés par la modification du PLU de Nonville (valeur décembre 2021 – ce tableau a ensuite évolué à la demande du porteur de projet au cours de l'enquête publique, et avec avis favorable du commissaire-enquêteur, voir en page suivante).

BATIMENTS			ERP		SURFACES		SURFACES PLANCHERS			
			TYPE	CAT.	EMPRISES SOL	IMPERM.	DEST. LOG.	DEST. COMM.	DEST. COMM.	DEST. AGRICOLE
NATURE SURFACES					CREES	CREES	EXISTANT	CHGMT DEST.	CREATION	CREATION
1	HOTEL / FITNESS		O-X	5	1 523	393	-	-	1755	-
2	MOULIN	SEMINAIRE / BAR	L-N	4	-	-	625	625	-	-
2	TOUR	BAR	N	5	-	-	-	-	70	-
3	COUR	RESTAURANT		4	304	-	250	250	416	-
4	CHATEAU	MAISON D'HÔTES			-66	-66	850	-	-	-
5a	LODGES (28)	HOTELLERIE	O	5	1 680	AD	-	-	1120	-
5b	LODGES (7)	HOTELLERIE	O	5	420	AD	-	-	280	-
6	UNITE MARAICHERE				-	-	280	-	-	280
7	UNITE PISCICOLE				-	-	160	-	-	160
8	SERRE		L	4	2 622	2 916	-	-	-	2611
9	UNITE VITICOLE				627	627	-	-	-	655
10	LOGT. DIRECTION				-	-	212	-	-	-
11	VESTIAIRES PERSO.				-	-	198	-	-	198
12	GARAGE				-	-	200	-	-	200
13	ANIMALERIE				-	-	70	2	-	70
14	BOULANGERIE / CAFE				-	-	N.C.	-	-	-
15	DEMOLITIONS									
TOTAUX :							2 845	875		4 174
								875	486	4014

- Données globales :

Modification PLU Nonville	5375	m2 de surfaces de plancher	55,12	%
Mise en compatibilité PLU Nonville	1120	m2 de surfaces de plancher	11,48	%
Mise en compatibilité PLU Treuzy-Levelay	2035	m2 de surfaces de plancher	20,87	%
Possible au regard des documents d'urbanisme actuels	1222	m2 de surfaces de plancher	12,53	%
TOTAL		9752	m2 de surfaces de plancher	100,00
				Pourcentages



- Modification plan local d'urbanisme de NONVILLE - notice explicative - septembre 2022 -

SURFACES NONVILLE 20.07.2022		ERP		SURFACES EMPLOIS (m2)		SURFACES PLANCHERS (m2)		SURFACES UTILES		TOTALS (SDP en m2)	
BÂTIMENTS		TYPE		CREEES		EXISTANT		DEST. AGRICOLE		LOGE.M.	
NATURE SURFACES		CAT.		SOL CREEES		[selon dest.]		CREATION		COMM.	
				IMPERM.		[selon dest.]		AGRI.		AGRI.	
				CREEES		CREEES		CREEATION		CREEATION	
A	SPRINT										
B	MAIRIE										
DATE DE MISE EN SERVICE											
1	2+3	MOULIN	L/N	4	0	272	938	895	289	-	1197
		RESTAURANT-BAR					LOGT.	COM.			
		REUNIONS					LOGT.	COM.			
2	2	TOUR	N	5	0	0	50	50	0	-	50
		BAR					LOGT.	COM.			
3	4	CHATEAU	-	-	0	-66	990	835	0	-	835
		MAISON D'HOTES					LOGT.	COM.			
4	6	ECURIE	L	5	0	0	171	171	0	-	171
		CHATEAU					AGRI.	COM.			
		SALLE POLYVALENTE					LOGT.	COM.			
5	-	FERME	L	5	0	0	108	108	0	-	108
		LOT IND. P.270					LOGT.	COM.			
		FERME PEDAG.					LOGT.	AGRI.			
5b	-	FERME	-	-	0	0	370	370	0	-	370
		LOT IND. P.270					LOGT.	AGRI.			
		FERME					LOGT.	AGRI.			
7	11	LOGEMENTS PERSONNELS AGR.	-	-	0	0	198	198	-	-	198
							LOGT.	AGRI.			
8	8	SERRE	-	-	1037	1037	0	-	-	-	1000
							LOGT.	AGRI.			
7a	-	ADJUVANT VITICOLE	-	-	118	118	0	-	-	-	15
							LOGT.	AGRI.			
12	9	PAPE VITICOLE (CRAI)	-	-	593	593	0	-	-	-	350
							LOGT.	AGRI.			
19	7	MARON DES PECHEURS	X	5	0	0	100	100	-	-	100
		PROJET SPA-FITNESS					LOGT.	COM.			
22	-	ATELIER FLORAL	-	-	0	0	108	108	-	-	108
							COM.	AGRI.			
-	12	GARAGE (ZONE U)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	13	ANIMALIERE (ZONE U)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	14	LOGEMENT DIRECTION (ZONE U)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	14	BOULANGERIE (ZONE U)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
13	5a	LOGES IND. NONVILLE 13	O	-	880	N.D.	0	-	640	-	640
							LOGT.	COM.			
14	-	LOGGE SERV. NONVILLE 1	O	-	28	N.D.	0	-	15	-	15
							LOGT.	COM.			
15	5b	LOGGES IND. TREUZY 8	O	-	400	N.D.	0	-	270	-	270
							LOGT.	COM.			
16	-	LOGGE SERV. TREUZY 1	O	-	20	N.D.	0	-	15	-	15
							LOGT.	COM.			
17	1	LOGGE CHAMBRES (BAT. A) 16ch	O	6	750	N.D.	0	-	750	-	750
							LOGT.	COM.			
18	1	LOGGE CHAMBRES (BAT. B) 7ch	O	6	260	N.D.	0	-	200	-	200
							LOGT.	COM.			
19	1	LOGGE FITNESS	X	8	390	N.D.	100	100	250	-	350
							LOGT.	COM.			
30	1	PISCINE EXT.	X	-	250	N.D.	0	-	0	-	-
							LOGT.	COM.			
TOTALS					4824	N.D.	2835	2835	2429	1365	4701
									0	0	2429
											3043
											7165

Tableau présenté par le porteur de projet au cours de l'enquête publique.

PROCEDURE MODIFICATION PLU COMMUNE DE NONVILLE
 PROCEDURE DECLARATION DE PROJET COMMUNE DE NONVILLE
 PROCEDURE DECLARATION DE PROJET COMMUNE DE TREUZY-LEVELAY

2.3 - Justification du recours à la procédure de modification *de droit commun*.

Aux termes de l'article L153-41 du code de l'urbanisme, le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

Les modifications visent à amender certains points de règlement des zones Na et Nb, en pleine compatibilité avec le PADD, sans modification de zonage et sans atteinte à l'économie générale du PLU, afin de permettre :

=> *en zone Na le changement de destination du seul Moulin et de ses dépendances (communs, tour) vers une destination commerciale (restauration) ;*

=> *en zone Na l'extension des constructions existantes dans la limite de 30% des surfaces de plancher uniquement sur le moulin et ses dépendances (communs, tour) ;*

=> *en zone Nb le changement de destination des constructions existantes vers une destination agricole.*

=> *En zones Na et Nb l'édification de constructions nouvelles à destination agricole exclusivement, dans la limite d'un coefficient d'emprise au sol de 0,02.*

Au regard du fait qu'elle se donne pour objectifs :

- **d'étendre les constructions existantes dans la limite de 30% des surfaces de plancher,**
- **de porter à 0,02 le coefficient d'emprise au sol d'une destination qui n'était pas autorisée.**

la modification du PLU a donc pour effet de majorer de plus de 20% les possibilités de construire. Ceci justifie le recours à une modification *de droit commun* (avec enquête publique).

2.4 - Justification de l'absence d'évaluation environnementale.

Aux termes de l'article L104-3 du code de l'urbanisme, « sauf dans le cas où elles ne prévoient que des changements qui ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, les procédures d'évolution des documents mentionnés aux articles L. 104-1 et L. 104-2 donnent lieu soit à une nouvelle évaluation environnementale, soit à une actualisation de l'évaluation environnementale réalisée lors de leur élaboration.

Un décret en Conseil d'Etat détermine les critères en fonction desquels cette nouvelle évaluation environnementale ou cette actualisation doivent être réalisées de manière systématique ou après un examen au cas par cas. »

Une évaluation environnementale de la modification du PLU n'est pas apparue nécessaire, au vu des fiches (présentées en annexe au rapport de présentation) établies par la CCMSL en relation avec la structure animatrice du DOCOB de la zone NATURA 2000, et consacrées à une démonstration de l'absence d'impact sur les milieux, centrée sur le programme qui justifie sa modification.

*

*

*



B - PARTI D'AMENAGEMENT

1 : Principe de zonage retenu

• Le parti d'aménagement a été défini de manière à satisfaire aux orientations de l'aménagement communales et supra-communales. Il trouve son expression détaillée dans le zonage exposé en [pages 78 à 86 du rapport de présentation du PLU initial](#).

Les principes du parti d'aménagement retenu sont les suivants :

- un zonage établi à partir de l'usage des terrains et du gradient de densité observé (typologie et morphologie construite),
- une adaptation aux projets poursuivis par la Commune : développement urbain avec la zone UA, identification de secteurs densifiables, etc.

La typologie de zonage est donc déclinée comme suit :

- La zone UA : référencée au plan par l'indice UA ; correspond aux parties agglomérées de Nonville. La zone UA comporte un secteur UAa : village ancien dense au parcellaire souvent étroit et complexe à l'architecture traditionnelle.
- La zone agricole équipée ou non permet la protection des terres agricoles en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique. La zone A : référencée au plan par l'indice A. La zone A comprend un secteur As, correspondant au site des serres (qui était inscrit au sein de la zone de protection paysagère du schéma directeur Nemours-Gatinais).
- La zone naturelle et forestière équipée ou non, permet la protection des sites en raison soit de sa qualité, des milieux naturels, des paysages et de son intérêt esthétique, historique, écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de son caractère d'espaces naturels :

La zone N : référencée au plan par l'indice N.

Elle comporte cinq secteurs :

- Na : moulin et ses abords,
- Nb : château et ses abords,
- Nc : abords de la pension pour animaux domestiques,
- Nd : installations légères démontables à usage sportif,
- Nh : constructions isolées.

→ [Changements de zonage intervenus par rapport au P.L.U modifié le 19 septembre 2018 :](#)

A la demande de la CDPENAF, dans son avis du 25 avril 2022, le plan de zonage a été corrigé comme suit :

- *Reclassement en zone A des surfaces agricoles du domaine, ainsi que la parcelle du domaine actuellement intégrée au secteur Nb.*
- *Reclassement en zone N stricte du secteur NATURA 2000.*

*

* *

2 : Contenu de la modification du Plan Local d'Urbanisme

2.1 – Projet d'aménagement et de développement durables

• La mise en place du P.L.U et la réalisation du P.A.D.D doivent permettre à la commune de mieux affirmer son projet urbain. Elles ont l'occasion de traduire les ambitions des élus et d'intégrer dans la réflexion les attentes de la population. Le devenir de l'ensemble des espaces composant le territoire de Nonville répond à une démarche collective visant à conforter la qualité du cadre de vie tout en assurant un maintien de la population.

• Les orientations du PADD

1 - Maîtriser l'urbanisation de la commune :

Orientation du PADD	Justification de la modification du PLU
Un maintien de la population.	La modification du plan local d'urbanisme va permettre de soutenir l'attractivité du village, à travers les emplois créés.
Une extension modérée du tissu urbain.	La modification du plan local d'urbanisme tend à réutiliser le plus possible des bâtiments existants, les extensions étant limitées à 30% des surfaces de plancher existantes.
Une densification des « dents creuses ».	La modification du plan local d'urbanisme n'interfère pas avec cette orientation.

2 - Maintenir un dynamisme économique et agricole :

Orientation du PADD	Justification de la modification du PLU
Maintenir les activités économiques sur le territoire	Le programme d'aménagement proposé contribue au développement de l'activité économique, dans la restauration, le commerce de proximité, comme l'hébergement hôtelier.
Maintenir le site lié à la pension pour animaux	La modification du plan local d'urbanisme n'interfère pas avec cette orientation.
Marquer une protection de l'activité agricole et lui permettre ses évolutions.	Le programme n'induit pas seulement un maintien de l'activité agricole, mais la développe, par extension des surfaces agricoles, élargissement des types d'exploitations actuelles (arbres fruitiers, vignes, potagers, sylviculture.)
Affirmer la présence des bâtiments agricoles et du silo.	La modification du plan local d'urbanisme n'interfère pas avec cette orientation.

3 - Renforcer l'attractivité de la commune :

Orientation du PADD	Justification de la modification du PLU
Affirmer la vocation de tourisme et de loisirs de la commune avec « Créaconcept », le centre équestre et le patrimoine architectural tel que l'église.	La modification du plan local d'urbanisme n'interfère pas avec cette orientation.

4 - Préserver l'environnement naturel

Orientation du PADD	Justification de la modification du PLU
Protéger les espaces naturels qui font la qualité des sites, tel que les bois et les zones humides de la vallée du Lunain.	La protection et le renfort de la qualité environnementale du territoire sont garantis par l'activité agricole, pérenne, que comprend le programme proposé. De la même façon le programme proposé protège l'espace agricole, préservant les activités qu'il supporte et permettant leur évolution.



• **Les thèmes et actions du PADD**

THEMES	ACTIONS	Incidence de la modification du PLU sur le PADD
Maîtriser l'urbanisation de la commune	<ul style="list-style-type: none"> • Préservation du caractère rural du village • Freiner l'extension urbaine • Préservation et imposition de caractéristiques architecturales • Maintien de l'emprise urbaine dans ses limites actuelles • Requalification des secteurs spécifiques et densification de l'espace urbain dans les limites actuelles du territoire communal • Extension future à très long terme, en prolongement de la zone bâtie actuelle, au cœur du bourg, entre la route de Launoy et le chemin du Clos 	<p>La modification du PLU n'interfère pas avec cette orientation.</p> <p>La modification du PLU n'interfère pas avec cette orientation.</p> <p>La modification du PLU conforte cette orientation (réhabilitations).</p> <p>La modification du PLU n'interfère pas avec cette orientation.</p> <p>La modification du PLU conforte cette orientation (réhabilitations). En outre, elle rend possible la densification des secteurs Na et Nb.</p> <p>La modification du PLU n'interfère pas avec cette orientation.</p>
Maintenir un dynamisme économique	<ul style="list-style-type: none"> • Maintenir les activités économiques du territoire. • Maintien de l'activité agricole. • Permettre l'accueil d'activités artisanales. • Favoriser la mixité des usages. • Permettre l'accueil de commerces de proximité 	<p>La modification du PLU conforte cette orientation (tourisme).</p> <p>La modification du PLU conforte cette orientation (agrotourisme).</p> <p>La modification du PLU conforte cette orientation (boulangerie).</p> <p>La modification du PLU conforte cette orientation (réhabilitations).</p> <p>La modification du PLU conforte cette orientation (restaurant).</p>
Valoriser le cadre de vie	<ul style="list-style-type: none"> • Préserver le cadre de vie et les qualités architecturales du village • Permettre de nouvelles implantations dans le respect de l'architecture existante et du paysage • Améliorer la sécurité de la RD58 aux alentours de l'école et de la mairie 	<p>La modification du PLU conforte cette orientation (réhabilitations).</p> <p>La modification du PLU conforte cette orientation (nouvelles constructions devant obéir à un impératif d'intégration dans le site).</p> <p>La modification du PLU n'interfère pas avec cette orientation.</p>
Préserver l'environnement naturel	<ul style="list-style-type: none"> • Protéger et renforcer la qualité environnementale du territoire • Favoriser les aménagements paysagers en intégrant les espaces verts au sein des projets urbains • Délimiter et protéger l'espace agricole de façon à préserver les activités qu'il supporte et permettre leurs évolutions • Protéger le paysage de la vallée du Lunain. 	<p>La modification du PLU conforte cette orientation (éco-construction).</p> <p>La modification du PLU conforte cette orientation.</p> <p>La modification du PLU conforte cette orientation (pérennisation d'une activité agricole).</p> <p>Dito ci-dessus.</p>

• **Conclusion :** le projet de modification du PLU est compatible avec les dispositions du PADD du PLU approuvé le 9 juillet 2010.

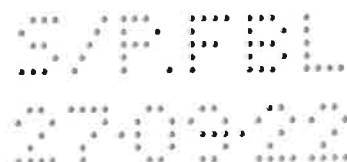
2.2 – Rapport de présentation :

• Mis à jour partiellement, pour transcrire les modifications réglementaires et présenter les justifications requises.

(Il est complété par un chapitre annexe, établi par la CCMSL en relation avec la structure animatrice du DOCOB de la zone NATURA 2000, et consacré à une démonstration de l'absence d'impact sur les milieux, centrée sur le programme qui justifie sa modification, ce qui justifie l'absence d'évaluation environnementale).

2.3 – Orientations d'aménagement et de programmation :

• Non concernées par la modification du plan local d'urbanisme.



2.4 – Règlement :

- L'intégralité du règlement de la zone N est jointe au dossier, ainsi que les annexes au règlement (les autres zones n'étant pas concernées par la modification du PLU).

La grille de lecture du projet de règlement est la suivante, tel qu'il a été soumis à consultation des services et à l'enquête publique (voir l'annexe en fin de la présente notice, où apparaissent ces corrections dans leur version finale) :

- En caractère normal, le texte actuel du règlement du plan local d'urbanisme.
- ~~En caractère barré, règles qu'il est proposé de supprimer (obsolètes ou contradictoires avec l'objectif poursuivi, ou considérées comme illégales).~~
- En mauve, tous les nouveaux textes, issus soit les nouveaux objectifs poursuivis, soit des lois et décrets, soit du PDU IF ou du SDAGE, etc.

2.5 – Annexes :

- Non concernées par la modification du plan local d'urbanisme.

2.6 – Zonage :

- Non concerné par la modification du plan local d'urbanisme dans le dossier initial.

Un plan de zonage figure toutefois dans le dossier approuvé, au vu des demandes de modification de zonage, exprimées par la CDPENAF (voir en page 6 ci-avant).

*

* *

C - PROCÉDURES DÉFINIES PAR LE CODE DE L'URBANISME

1 : Régime juridique de la modification du plan local d'urbanisme :

Article L153-36

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L.153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Article L153-37

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Article L153-38

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Article L153-39

Lorsque le projet de modification a pour objet ou pour effet de modifier les règles d'urbanisme applicables à l'intérieur d'un périmètre de zone d'aménagement concerté créée à l'initiative d'une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune, l'avis de cette personne publique est requis préalablement à l'approbation du plan local d'urbanisme modifié.

Lorsque la zone d'aménagement concerté a été créée à l'initiative d'un établissement public de coopération intercommunale, cette approbation ne peut intervenir qu'après avis favorable de cet établissement public.

Article L153-40

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

Sous-section 1 : Modification de droit commun

Article L153-41

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

Article L153-42

Lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

Article L153-43

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

Article L153-44

L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-23 à L.153-26.

2 : Déroulement de la modification du plan local d'urbanisme :

- Suivant les dispositions de l'article L.153-40, le projet doit être notifié aux PPA (personnes publiques associées) mentionnées ci-après : Préfet, Présidents du Conseil Régional et du Conseil General, Président de l'EPCI compétent en matière de SCOT lorsque la commune est située dans son périmètre, Président de l'autorité compétente en matière de transports urbains et de PLH, Parc Naturel Régional, Parc National, Président de l'EPCI en charge d'un SCOT limitrophe du territoire de la commune si celle ci n'est pas couverte par un SCOT, syndicats d'agglomération nouvelle.

Il en est de même des chambres de commerce et d'industrie territoriales, des chambres de métiers, des chambres d'agriculture et, dans les communes littorales au sens de l'article L.321-2 du code de l'environnement, des sections régionales de la conchyliculture.

- Le projet de modification du P.L.U a donc été notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique, au préfet de Seine-et-Marne, au président du Conseil régional, au président du Conseil départemental, aux chambres consulaires, à l'organisme ayant compétence pour élaborer le SCOT (la CC de Moret-Seine-et-Loing et le SMEP), ainsi qu'aux autorités compétentes en matière d'organisation des transports urbains (Ile-de-France Mobilité).

Le projet de modification a fait ensuite l'objet d'une enquête publique.

*

* *



D - AJUSTEMENTS CONSÉCUTIFS A LA NOTIFICATION DU DOSSIER ET A L'ENQUÊTE PUBLIQUE

1 : Avis reçus lors de la consultation des personnes publiques :

Observations	Proposition au conseil municipal
Avis de la Direction des Territoires, du 11 février 2022	
- Avis favorable avec réserves (principalement) :	
Si la notice explicative présente le choix de la procédure, elle n'aborde pas la question de l'évaluation environnementale. C'est dans cette partie, qu'il conviendrait d'ajouter un paragraphe.	- Cet ajout est effectué (page 5 de la présente notice).
Démontrer l'absence d'impact sur la zone NATURA 2000 et mettre les fiches en concordance avec le projet.	- Cette correction est effectuée (rapport de présentation).
La construction de bâtiment agricole n'a pas lieu d'être, le SDRIF ne permettant pas l'installation de ces constructions dans la bande de lisière.	- Cette assertion est fautive : voir en page 41 des orientations réglementaires du SD-RIF. Voir en outre la fiche la fiche (cjuris5_protection_lisières_sdrif), rédigée par le service des affaires juridiques de la Préfecture de Seine-et-Marne.
Na : Laisser la possibilité de créer la salle de séminaire, le bar, le restaurant (ne pas interdire la destination bureau et commerce) et maintenir l'interdiction pour les autres destinations (habitat, activité artisanale).	- Cette correction est effectuée (règlement).
Nb : Il n'y a pas lieu d'autoriser les constructions à vocation de bureau, d'habitat, d'activité artisanale, et commerciale.	- Cette correction est effectuée (règlement).
Supprimer la mention relative aux "extensions accolées ou non aux bâtiments existants".	- Cette correction est effectuée : le restaurant sera accolé au moulin lui même ...
Ajouter une limite maximale en m2 de plancher à la date d'approbation de la modification n°2 du PLU	- Cette correction est effectuée, avec un maximum de 4.500 m2 de surface de plancher (règlement).
Au regard de la préservation de l'artificialisation du sol, il conviendrait de raisonner en emprise au sol et non en surface de plancher.	- Les deux définitions sont utilisées.
Reprendre les surfaces envisagées en extension, celles-ci dépassant les possibilités admises par les textes.	- Cette correction est effectuée.
Préciser les règles relatives à l'emprise au sol (article 9).	- Cette correction est effectuée.
Supprimer les règles de pentes de toiture concernant les lodges.	- Cette correction est effectuée.
Ajouter que les places de stationnements devront être réalisées sur un sol perméable à l'eau de pluie	- Cet ajout est effectué.
Les cartes et figures pourront être précises et imprimées en haute résolution pour une lecture plus lisible.	- Cette correction est effectuée pour les cartes qui ne sont pas celles des sites Internet externes.
Annexe : diverses remarques, concernant principalement les mesures ERC de la notice environnementale.	- Cette correction est effectuée.
Avis de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat, du 19 janvier 2022	
N'a pas d'observation à formuler.	- Sans objet.
Avis des architectes des Bâtiments de France, le 22 février 2022	
L'article N11 devrait insister davantage sur une insertion dans le cadre de verdure et de bâti environnant.	- Sans observation.
Avis du centre national de la propriété forestière, du 7 mars 2022	
Ne soulève pas d'objection aux évolutions prévues par la modification du PLU. Signale le contenu d'une note en pièce jointe.	- Sans observation.



Observations	Proposition au conseil municipal
Institut National des Appellations d'Origine, le 25 mars 2022	
Nonville est située dans les aires géographiques Brie de Meaux et Brie de Melun. Il n'existe pas de siège d'exploitation en lien avec ces AOP.	- Sans observation.
N'a pas d'observation à formuler.	- Sans objet.
Avis de la CDPENAF, du 25 avril 2022	
Limitier la surface constructible en Na et Nb à la surface nécessaire à la construction du chai et des serres.	- Se conformer à la demande de la DDT, avec un maximum de 4.500 m2 de surface de plancher.
Reclasser en zone A les surfaces agricoles du domaine, ainsi que la parcelle du domaine actuellement intégrée au secteur Nb.	- Cette correction est effectuée.
Reclasser en N strict le secteur NATURA 2000.	- Cette correction est effectuée.
Avis de la CDNPS, du 19 mai 2022	
Le projet de modification n° du PLU de Nonville ne nécessite pas d'être examiné en CDNPS.	- On en prend note (le projet de permis de construire sera présenté à la CDNPS).

2 : Résultats de l'enquête publique :

• L'enquête publique a été effectuée du 30 mai au 29 juin 2022. Les observations présentées lors de l'enquête publique sont les suivantes :

- Un courrier (rédigé par le GENE – Groupe Ecologique de Nemours et des Environs) est parvenu en mairie à l'attention du commissaire-enquêteur pendant la période d'enquête publique, avec avis favorable.

- Des remarques déposées par "VIDALENC architectes" (maitre d'œuvre du projet), et qui concernent :

a) . la destination de quatre bâtiments existants en secteur Nb : confirmation de la destination commerciale de l'immeuble Château, changement de destination de l'immeuble Ecurie en destination commerciale, changement de destination de l'immeuble Friterie en destination agricole, changement de destination de l'immeuble Maison des Pêcheurs en destination commerciale,

b) . en secteurs Na et Nb, le souhait de limiter l'édification de constructions nouvelles à destination agricole à une surface totale cumulée de 4500 à 5000 m2 d'emprise au sol afin de permettre un éventuel développement ultérieur de l'activité agricole.

• Les conclusions du commissaire-enquêteur, en date du 29 juillet 2022, sont les suivantes :

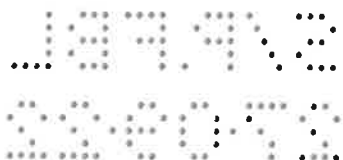
- Après étude des pièces du dossier, le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de NONVILLE relève bien de la procédure de modification de droit commun.

Le projet de modification n°2 du P.L.U. :

- est compatible avec les documents d'ordre supérieur.
- ne change pas les orientations définies par le PADD du P.L.U. approuvé le 9 juillet 2010.
- ne concerne pas les orientations d'aménagement et de programmation.

Cette modification a pour objectif de permettre la réalisation et le démarrage d'une partie du projet agricole, touristique et hôtelier du Groupe BERTRAND, et concerne le règlement des secteurs Na et Nb pour permettre des changements de destination, et la création d'emprise au sol ou de surfaces de plancher.

Les services instructeurs de l'Etat ont émis un avis favorable sous réserve expresse ou demandes ; la commune s'est engagée à y répondre positivement. La commune de NONVILLE devra se montrer vigilante



lors de la conception et de la mise en œuvre du projet global et veiller à la préservation des espaces naturels (zone NATURA 2000 et ZNIEFF) puisqu'il est prévu de réaliser des constructions en zone N du P.L.U.

Le projet de modification n°2 s'inscrit dans le cadre du développement économique de la commune de NONVILLE et des communes environnantes de la communauté de communes MORET SEINE ET LOING ; il est potentiellement créateur d'emplois dans les secteurs de l'agriculture, du commerce et tourisme. Il convient également de souligner les pratiques agricoles biologiques du porteur de projet. Le projet est susceptible d'insuffler une dynamique positive au Sud du département de Seine-et-Marne.

- **Recommandation n°1 :- Concernant la notice explicative** : page 3, remplacer le tableau des destinations et surfaces de bâtiments par celui communiqué dans le mémoire en réponse du 13/07/2022.

- Cette correction est effectuée.

- **Recommandation n°2 :- Concernant le rapport de présentation** :

Paragraphe 13.5.3 mesures ERC : supprimer la mention d'un site photovoltaïque page 114, préciser la mesure d'évitement E9 (surfaces de stationnement perméables), supprimer la mesure R1 (ne concerne pas la modification n°2 du P.L.U), revoir la mesure R7 en concertation avec le porteur de projet et la CCMSL (surfaces mentionnées dans les fiches d'incidence NATURA 2000). Revoir les fiches d'incidence NATURA 2000 afin d'assurer la cohérence des différentes surfaces mentionnées dans les documents.

- Cette correction est effectuée.

- **Recommandation n°3 :- Concernant le règlement** :

- Article 1 : en secteur Na, ne pas interdire les destinations : activité agricole, bureau et commerce, maintenir l'interdiction des destinations habitat et activités artisanales.

En secteur Nb, ne pas interdire les destinations agricole, hébergement hôtelier, et service public.

- Article 2 : plafonner à 4500 m2 l'emprise au sol cumulée pour les secteurs Na et Nb.

- Article 7 : préciser que les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif obéissent à des critères techniques spécifiques et justifier ces ajustements réglementaires.

- Article 9 : pour tous les secteurs de la zone N, préciser que l'emprise au sol autorisée ne doit être affectée qu'aux bâtiments à usage agricole.

- Article 11 : retirer les modifications aux règles de pente de toiture puisque la construction des lodges n'est pas autorisée à ce stade de l'évolution du P.L.U.

- Article 12 : préciser que les places de stationnement devront être réalisées avec des matériaux perméables à l'eau de pluie (site potentiellement concerné par les inondations du Lunain).

- Article 13 : pour les plantations, confirmer la préconisation des essences locales et l'interdiction des espèces invasives (conformément aux deux annexes).

- Ces corrections sont effectuées en tant que de besoin.

*

* * *



ANNEXE – REGLEMENT FAISANT APPARAÎTRE LES CORRECTIONS EFFECTUEES

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère et vocation de la zone

Il s'agit d'une zone constituant un espace naturel qui doit être préservé en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui le composent notamment les espaces boisés.

En plus du secteur N, cinq secteurs sont identifiés :

- **Na : moulin et ses abords**
- **Nb : château et ses abords**
- Nc : abords de la pension pour animaux domestiques
- Nd : installations légères démontables à usage sportif
- Nh : constructions isolées

La zone N est concernée par les prescriptions du périmètre éloigné de protection de la source de Villemer et du champ captant de Villeron.

ARTICLE N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

• **Sont interdites** : Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N.2. sont interdites, et notamment :

• Dans tous les secteurs :

- Les dépôts de ferrailles, de déchets, ainsi que de vieux véhicules,
- Les affouillements et exhaussements des sols,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Les caravanes à usage d'habitation,
- La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement.
- Toute nouvelle **urbanisation** dans la bande de protection des 50 mètres des lisières forestières, **à l'exclusion des bâtiments à destination agricole.**

• Dans le secteur Na :

- ~~Les constructions à vocation de bureau,~~
- Les constructions à vocation d'entrepôts,
- Les constructions à vocation d'habitat,
- Les constructions à vocation d'activité artisanale,
- Les constructions à vocation d'activité industrielle,
- ~~Les constructions à vocation d'activité agricole.~~
- ~~Les constructions à vocation de commerce ne répondant pas aux dispositions définies dans l'article N2.~~

• Dans le secteur Nb : sont interdites, à l'exception de celles soumises à condition à l'article N2

- Les constructions à vocation de bureau,
- Les constructions à vocation d'entrepôts
- Les constructions à vocation d'habitat
- Les constructions à vocation d'activité artisanale
- Les constructions à vocation d'activité industrielle,
- ~~Les constructions à vocation d'hébergement hôtelier.~~
- ~~Les constructions à vocation agricole~~
- Les constructions à vocation commerciale
- ~~Les constructions destinées au service public et d'intérêt général.~~

• Dans le secteur Nh : sont interdites toutes nouvelles constructions, à l'exception de celles soumises à condition à l'article N2

• Dans le secteur Nc et le reste de la zone N :

- Les constructions à vocation de bureaux,
- Les constructions à vocation d'entrepôts,
- Les constructions à vocation d'habitat ne répondant pas aux dispositions définies dans l'article N2.
- Les constructions à vocation d'activité artisanale,
- Les constructions à vocation d'activité industrielle,
- ~~Les constructions à vocation d'activité agricole, à l'exception des constructions accueillant une pension pour animaux~~
- Les constructions à vocation de commerce,
- Les constructions à vocation d'hébergement hôtelier.

• Dans les zones concernées par la zone humide :

- **Tous exhaussements et affouillements sont interdits.**

Rappel du régime juridique applicable aux zones humides :

- 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).

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

2.1 – Dispositions générales :

- 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.

- Tout projet de cette nature sera, le cas échéant, réalisé par le moyen d'un projet urbain partenarial, en application de l'article L332-11-3 du code de l'urbanisme.

- 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.

- 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).

- La présence d'un risque d'inondation lié aux remontées de nappes interdit la réalisation de sous-sols, sauf réalisation sous forme de cuvelage étanche.

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

- 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.

- La zone N comporte aussi des secteurs humides de classe A et de classe B (annexe IV) : les zones humides de classe A sont inconstructibles. Dans les zones de classe B, 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.

2.2 – Sont autorisés sous condition :

• **Dans tous les secteurs :**

- ~~Les travaux et installations nécessaires aux services publics.~~
- ~~Les constructions et installations indispensables à la gestion agricole et forestière.~~

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, dès lors qu'elles 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 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.

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

• **En outre dans le secteur Na :**

- ~~Les constructions à vocation de commerce dans la limite de 100 m² de Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N.) à la condition qu'elles soient le complément de l'activité d'hébergement hôtelier.~~

- Le changement de destination du seul Moulin et de ses dépendances (communs, tour) vers une destination commerciale (restauration), ainsi que les bureaux et logements nécessaires à cette activité.

- L'extension des surfaces de plancher existantes, dans la limite de 30%, du moulin et de ses dépendances (communs, tour) uniquement.

• **En outre dans le secteur Nb :**



~~L'aménagement, l'extension du château dans la limite de 5% d'emprise au sol et de surface hors œuvre brute ainsi que l'aménagement des autres bâtiments existants.~~

- Le changement de destination des constructions existantes vers une destination agricole.

• En outre dans les secteurs Na et Nb :

- L'édification de constructions nouvelles à destination agricole exclusivement.

- L'ensemble des constructions autorisées dans ces deux secteurs le sont dans la limite d'un coefficient d'emprise au sol de 0,02, et de 4.500 m² d'emprise au sol au total.

• En outre dans le secteur Nc :

- Les constructions à vocation d'habitat dans la limite de 150 m² de Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N.) **surfaces de plancher** à condition qu'elles soient nécessaires au gardiennage, à la sécurité et à la surveillance des activités autorisées (pension pour animaux).

• En outre dans le secteur Nd :

- Les installations légères démontables à usage sportif.

• En outre dans le secteur Nh :

- L'extension des constructions existantes dans la limite de 25% de l'emprise au sol de la construction. Les annexes sont autorisées dans un rayon de 30 mètres par rapport à la construction existante.

ARTICLE N 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

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 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.

Dans le secteur Nd : les **nouveaux** accès automobiles sont interdits sur la Route Départementale n°403.

ARTICLE 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 obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

En l'absence d'un tel réseau, l'alimentation pourra être effectuée par un captage, forage ou puits conforme à la réglementation en vigueur.

4-2. Assainissement

• Eaux usées :

~~Les propriétés ne seront constructibles que si elles respectent, en ce qui concerne les filières d'assainissement autonome, les dispositions de l'arrêté préfectoral n° 96.08 SE. DDASS du 10 juillet 1996 et de l'arrêté du ministère de l'environnement du 6 mai 1996 fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif.~~

des arrêtés :

- du 7 septembre 2009 fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif recevant une charge brute de pollution organique inférieure ou égale à 1,2 kg/j de DBO5 ;

- du 27 avril 2012 relatif aux modalités de l'exécution de la mission de contrôle des installations d'assainissement non collectif.

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

Le rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduaires industrielles, s'il est autorisé, pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à un prétraitement.



• **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 de l'autorisation des services compétents.

Les eaux pluviales doivent être retenues sur la parcelle et ne doivent pas être rejetées sur le domaine public, Sont applicables les dispositions présentées dans l'étude du zonage des eaux pluviales, rappelées en annexe VI du présent règlement.

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 quelque mois).

• **Alimentation en électricité et desserte téléphonique**

- Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux existants sont souterrains, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes téléphoniques doivent être également souterrains, sauf difficulté technique reconnue.

ARTICLE N 5 - La superficie minimale des terrains constructibles

- Non réglementé

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

• Toute construction nouvelle doit être implantée :

- soit à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte
- soit en observant une marge de reculement de 5 mètres au minimum

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des postes de transformation électrique ou de détente de gaz.

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

Les constructions nouvelles peuvent être implantées :

- soit d'une limite séparative à l'autre,
- soit en retrait d'une de ces deux limites ou des deux en respectant un retrait de 5 mètres au minimum.

Cette distance pourra être réduite avec un minimum de 2,50 mètres s'il s'agit d'une façade aveugle ou ne comportant pas de baie principale.

• Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.

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

Sauf contraintes sanitaires, les constructions à vocation d'habitat doivent être implantées dans un périmètre maximum de 50 mètres des bâtiments existants.

ARTICLE N 9 - L'emprise au sol des constructions

Dans les secteurs Na et Nb : l'emprise au sol est limitée à 0,02, avec au plus 4.500 m2 d'emprise au sol au total.

Dans le secteur Nc : l'emprise au sol est fixée à 0,069.

Dans le secteur Nh : l'extension des constructions existantes dans la limite de 25% de l'emprise au sol de la construction.

ARTICLE N 10 - La hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 10 mètres.

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

ARTICLE N 11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords



Dans l'ensemble de la zone, sous réserve d'une bonne intégration, d'autres dispositions pourront être retenues dans le cas d'une mise en œuvre de dispositifs relatifs aux énergies renouvelables.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain.

Une attention particulière sera portée aux travaux d'aménagements, extension, rénovation ou démolition, portant les bâtiments des corps de ferme anciens, afin d'assurer le maintien de leur caractère et leur intégration au cadre bâti notamment.

L'aspect extérieur des bâtiments devra être particulièrement soigné ainsi que leur insertion dans le cadre de verdure environnant.

Dans les terrains soumis à risque d'inondation, les clôtures ne pourront être constituées que de grillage à larges mailles et leurs fondations devront être arasées au niveau du sol naturel.

Toitures :

Les toitures, par leur pente, la teinte de leurs matériaux de couverture et la forme de leurs ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existant dans l'environnement immédiat.

Pour les constructions à usage d'habitation : la pente de toiture doit être comprise entre 35° et 45°.

Pour toutes les constructions : les toitures ne doivent pas être de couleur claire.

Façades :

Pour tous les corps de bâti, le blanc pur est proscrit.

Clôtures :

En zone inondable, les clôtures seront constituées d'un grillage de mailles minimales 100 mm x 300 mm (hauteur x largeur). Les poteaux en béton sont interdits.

ARTICLE N 12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

1 - Principes

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction, divisions 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.

Pour toute aire de stationnement de plus de 5 places doit être réalisé un aménagement de récupération des hydrocarbures.

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante, aucune place ne sera commandée par d'autres, et doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,5 mètres
- dégagement : 6 x 2,5 m soit une surface moyenne de 27,5 m² par emplacement, dégagements compris.

Les places de stationnements devront être réalisées sur un sol perméable à l'eau de pluie.

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.

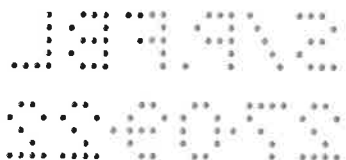
Constructions à usage de bureaux publics ou privés :

Pour les bureaux, il sera réalisé au plus une place de stationnement pour 55 m² de surface de plancher. Toutefois, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher affectée à usage de bureau n'excède pas 55 mètres carrés dans une même construction.

Pour les bâtiments neufs à usage principal de bureau, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une surface minimale de 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.

Pour les bâtiments existants à usage principal de bureau comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés d'une capacité de stationnement supérieure ou égale à 20 places, un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos d'une surface minimale de 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher doit être aménagé.

Constructions à usage artisanal :



Il sera créé au moins une place de stationnement par emploi. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Pour les activités de plus de 500 m² de surface de plancher, ainsi que pour les industries, il sera réalisé a minima une place de stationnement sécurisé des vélos pour 10 employés.

Constructions à usage commercial :

Il sera créé au moins 1 place de stationnement par tranche de 40 mètres carrés de surface de plancher de l'établissement.

Toutefois, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher affectée à usage commercial n'excède pas 40 mètres carrés dans une même construction.

Cette norme sera adaptée en fonction de la nature du commerce et des besoins en stationnement qu'il est susceptible d'entraîner.

Pour les commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, il sera réalisé a minima une place de stationnement sécurisé des vélos pour 10 employés.

Hôtels, restaurants :

Il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour :

- une chambre d'hôtel ou un lodge ;
- dix mètres carrés de salle de restaurant.

ARTICLE N 13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme.

Obligations de planter :

Les espaces restant libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être traités en espace naturel.

Les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourées d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou marcescent formant écran.

Les annexes des bâtiments à vocation commerciale ou d'activités artisanales, devront être accompagnés de haies vives, d'arbustes ou de plantes grimpantes favorisant leur insertion dans l'environnement.

Les aires de stationnement de plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour au moins 50 m² de la superficie affectée à cet usage.

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.

ARTICLE N 14 - Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10

- Néant



1942
1943