

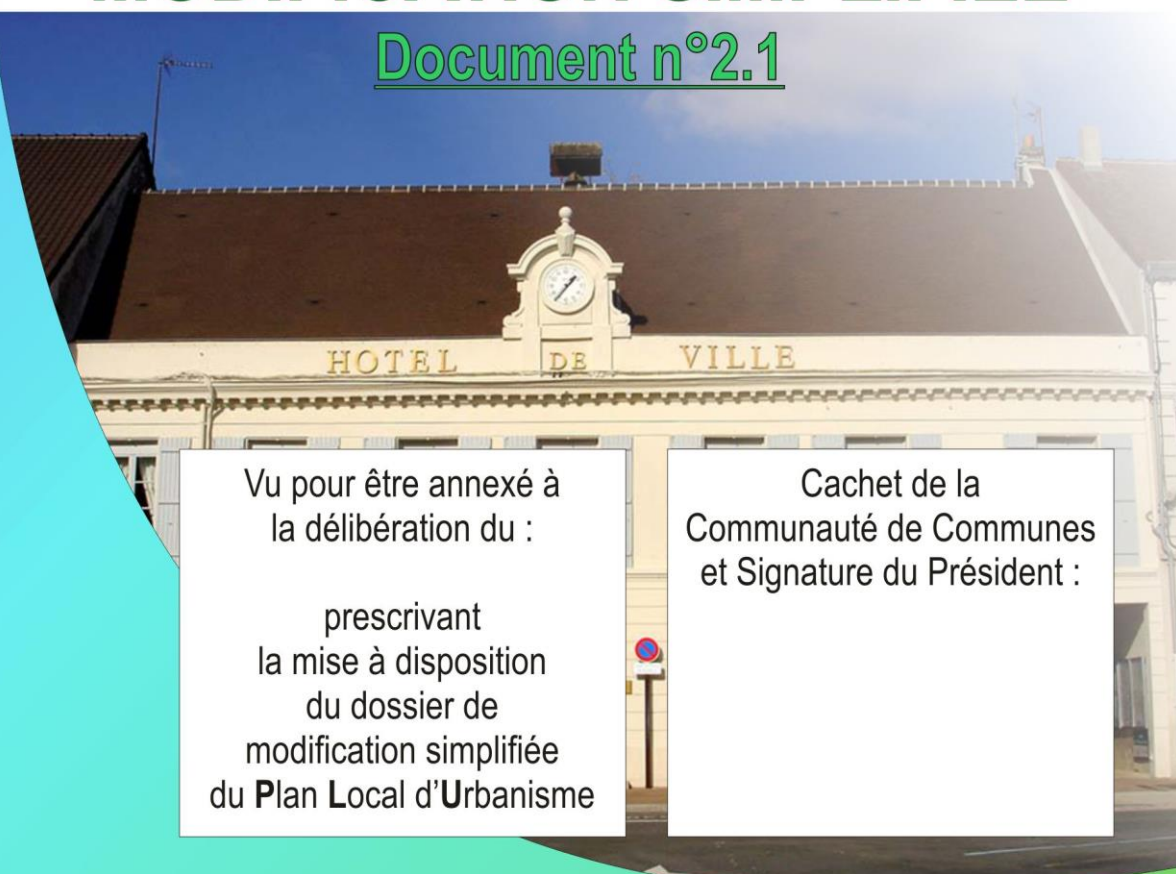
DÉPARTEMENT DE SEINE-ET-MARNE

Commune de  
**LA FERTE-GAUCHER**

Modification simplifiée du  
**Plan Local d'Urbanisme**

**RÈGLEMENT APRES  
MODIFICATION SIMPLIFIÉE**

Document n°2.1



Vu pour être annexé à  
la délibération du :

prescrivant  
la mise à disposition  
du dossier de  
modification simplifiée  
du **Plan Local d'Urbanisme**

Cachet de la  
Communauté de Communes  
et Signature du Président :

## **SOMMAIRE**

### **TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES OU FORESTIERES .....3**

---

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE .....	3
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	4
Article N1 - Occupations et utilisations du sol interdites :.....	4
Article N2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières .....	7
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION AU SOL .....	9
Article N3 - Accès et voirie.....	9
Article N4 - Desserte par les réseaux.....	9
Article N5 – Superficie minimale des terrains.....	9
Article N6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....	10
Article N7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	10
Article N8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété .....	10
Article N9 – Emprise au sol.....	10
Article N10 – Hauteur maximale des constructions.....	10
Article N11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.....	10
Article N12 - Stationnement.....	11
Article N13 - Espaces libres, aire de jeux et de loisirs, plantations .....	12
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	12
Article N14 – Coefficient d'Occupation du Sol.....	12

---

***Les modifications apportées au document original sont repérées par un surlignage grisé. Seul l'article N2 est modifié par la présente procédure.***

## **TITRE V :** **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES** **OU FORESTIERES**

Le présent titre s'applique à la zone naturelle ou forestière N divisée en six secteurs : les secteurs Na, Nb, Nc, Nd, Ne et Nh.

### **CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone non équipée, constituant un espace naturel qui doit être protégé en raison de la qualité du paysage et des éléments et milieux naturels qui le composent et notamment les vallées et les vastes espaces boisés.

Cette zone comprend 6 secteurs :

- Le secteur Na où la protection est absolue comprenant de nombreux espaces boisés classés ;
- Le secteur Nb qui correspond à des terrains naturels qui pour partie sont soumis à des risques d'inondation, destinés à accueillir des installations légères, des aires de jeux et de loisirs et des aménagements liés à la promenade ainsi que les espaces paysagers d'entrée de ville le long de la RD 934 ;
- Le secteur Nc, qui correspond à des terrains naturels qui pour partie sont soumis à des risques d'inondation, destinés à accueillir des installations de camping et des terrains de sport ;
- Le secteur Nd qui correspond au périmètre de protection d'un captage d'eau potable ;
- Le secteur Ne qui correspond à des terrains situés en périphérie de l'agglomération, au cœur de la zone agricole, sur lesquels existent des installations ou des constructions qui n'ont pas ou non plus de vocation agricole ;
- Le secteur Nh qui correspond aux milieux humides de la commune, les bords du Grand Morin et des rus, les bassins de décantation des établissements Villeroy et Boch, un espace naturel qui doit être protégée en raison de la préservation des écosystèmes aquatiques, des sites et des zones humides.

Une partie de la zone est concernée par le plan de prévention des risques prévisibles d'inondation (PPRI) de la vallée du Grand Morin.

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

---

### Article N1 - Occupations et utilisations du sol interdites :

#### Dans toute la zone :

- Les constructions nouvelles à l'exception des constructions autorisées à l'article N2 ;
- Les carrières ;
- Le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R443.4 à 5 du code de l'urbanisme ;
- Les golfs avec et sans accompagnement immobilier.

#### Dans les secteurs Na, Nb, Nd, Ne et Nh :

- L'ouverture de terrains de camping et de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.

#### Dans les territoires concernés par le plan de prévention des risques prévisibles d'inondation (PPRI) délimités par son plan de zonage réglementaire :

Les occupations et utilisations du sol interdites sont définies par le règlement en vigueur du PPRI, à savoir :

#### Toutes les zones :

- Les remblais de toute nature, sauf sous l'emprise des constructions, installations et aménagements autorisés par l'article 2 ci-dessous ;
- Les endiguements de toute nature ;
- Les constructions de piscines privées fixes dépassant le niveau du terrain naturel ainsi que celles ne dépassant pas le niveau du terrain naturel si elles sont équipées d'un dispositif de sécurité constitué soit d'une barrière de protection, soit d'un abri ;
- Toutes autres nouvelles constructions non admises à l'article 2 (voir règlement PPRI).

#### Zone rouge

- Les sous-sols ;
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation ou à usage d'activités commerciales, artisanales, industrielles ou de services autres que les constructions visées à l'article 2 (voir règlement PPRI) ;

- L'augmentation du nombre de logements par aménagement ou rénovation ou par changement de destination d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent plan ;
- Les reconstructions sur place, autres que celles d'établissements sensibles ou stratégiques, en cas de sinistre dû à une crue ;
- Les reconstructions sur place après sinistre d'établissements sensibles ou stratégiques, quelle que soit l'origine du sinistre ;
- L'ouverture d'aires d'accueil, de terrains familiaux et de terrains de grand passage pour les gens du voyage ;
- Les aménagements de parcs de stationnement couverts ;
- L'ouverture de terrains de camping-caravaning et de parcs résidentiels de loisirs (PRL) ;
- Ou l'augmentation du nombre d'emplacements ;

#### Zone marron

- Les sous-sols ;
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation ou à usage d'activités commerciales, artisanales, industrielles ou de services autres que les constructions visées à l'article 2 (voir règlement PPRI) ;
- L'augmentation du nombre de logements par aménagement ou rénovation ou par changement de destination d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent plan ;
- Les reconstructions sur place, autres que celles d'établissements sensibles ou stratégiques, en cas de sinistre dû à une crue ;
- Les reconstructions sur place d'établissements sensibles ou stratégiques après sinistre, quelle que soit l'origine du sinistre ;
- L'ouverture d'aires d'accueil, de terrains familiaux et de terrains de grand passage pour les gens du voyage ;
- Les aménagements de parcs de stationnement couverts ;
- L'ouverture de terrains de camping-caravaning et de parcs résidentiels de loisirs (PRL) ;
- Ou l'augmentation du nombre d'emplacements ;

#### Zone jaune foncé

- Les sous-sols ;

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation ou à usage d'activités commerciales, artisanales, industrielles ou de services autres que les constructions visées à l'article 2 (règlement PPRI) ;
- L'augmentation du nombre de logements par aménagement ou rénovation ou par changement de destination d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent plan ;
- Les constructions ou reconstructions sur place après sinistre, quelle que soit l'origine du sinistre d'établissements sensibles ou stratégiques ;
- L'ouverture d'aires d'accueil et de terrains familiaux pour les gens du voyage ;
- L'ouverture de parcs résidentiels de loisirs (PRL) ou l'augmentation du nombre d'emplacements ;

#### Zone jaune clair

- Les sous-sols ;
- Les constructions nouvelles de bâtiments d'habitations collectives ;
- L'augmentation du nombre de logements par aménagement ou rénovation ou par changement de destination d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent plan ;
- Les constructions, ou reconstructions sur place après sinistre dû à une crue, d'établissements sensibles ;
- L'ouverture d'aires d'accueil et de terrains familiaux pour les gens du voyage ;

#### Zone bleu foncé

- Les sous-sols à usage autre que le stationnement ;
- Les opérations d'aménagement comportant des locaux à usage d'habitation, à l'exception du logement éventuellement nécessaire au gardiennage des locaux à usage d'activités commerciales, artisanales, industrielles ou de services autorisés ;
- L'augmentation du nombre de logements par aménagement ou rénovation ou par changement de destination d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent plan ;
- Les constructions ou reconstructions sur place après sinistre, quelle que soit l'origine du sinistre, d'établissements sensibles ou stratégiques ;
- L'ouverture d'aires d'accueil, de terrains familiaux et de terrains de grand passage pour les gens du voyage ;
- L'ouverture de terrains de camping-caravaning et de parcs résidentiels de loisirs (PRL) ou l'augmentation du nombre d'emplacements ;

#### Zone bleu clair et verte

- Les sous-sols à usage autre que le stationnement ;
- L'ouverture d'aires d'accueil et de terrains familiaux pour les gens du voyage ;
- L'ouverture de parcs résidentiels de loisirs (PRL) ou l'augmentation du nombre d'emplacements ;

## **Artiste N2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

### 1. Rappels

L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.441.2 du Code de l'Urbanisme).

Les installations et travaux divers définis à l'article R.442.2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation dès que le PLU est approuvé.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

### Dans l'ensemble de la zone, sont autorisées sous conditions :

- Les constructions à usage d'équipements publics à caractère technique, à condition qu'il ne soit pas possible de les localiser à l'intérieur des zones agglomérées et qu'elles s'implantent sauf impossibilité technique notoire, à proximité de ces zones ;
- Les équipements publics de caractère technique et intercommunal à condition de respecter les données géomorphologiques et hydrologiques et de ne pas porter atteinte à la qualité des sites existants.

### Dans le secteur Na :

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient indispensables à la gestion forestière ;
- Les dispositifs techniques nécessaires aux activités forestières à condition que le site et le milieu soient respectés (qualité architecturale, implantation...) ;
- Les travaux d'aménagement intérieur et de confortement des bâtiments existants, sous réserve qu'il ne s'agisse pas de ruines ;

### Dans le secteur Nb :

- Les aménagements et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux activités de promenade et de loisir ;
- Les constructions à usage d'équipements publics de structure légère à caractère de loisirs, à condition qu'ils soient nécessaires à la vocation de la zone.

### Dans le secteur Nc :

- La construction des bâtiments destinés aux services communs de ces installations et les aménagements et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux activités du camping ;
- Les constructions à usage d'équipements publics de structure légère à caractère de loisirs, à condition qu'ils soient nécessaires aux activités du camping ;
- Les constructions légères à usage d'annexes si leur superficie n'excède pas 15 m<sup>2</sup>.

Dans le secteur Nd :

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du captage d'eau potable.
- L'aménagement des constructions existantes, leur extension mesurée et l'adjonction d'annexes à ces constructions sous réserve que ces aménagements soient compatibles avec le voisinage du captage d'eau potable ;
- Les travaux et installations nécessaires au traitement des eaux résiduelles des établissements industriels existants.

Dans, le secteur Ne :

- L'aménagement et l'extension sans changement de destination des constructions existantes dans la limite de 20% de la surface hors œuvre nette existante à la date d'approbation du présent PLU ;
- Les constructions légères à usage d'annexes si leur superficie n'excède pas 15m<sup>2</sup> ;
- Le changement de destination des bâtiments identifiés au plan de zonage au titre du L.151-11 du code de l'urbanisme, en hébergement hôtelier (gîte...).

Dans le secteur Nh :

- Les clôtures si elles sont conçues de manière à ne pas gêner l'écoulement des eaux ni retenir les corps flottants, leurs fondations seront arasées au niveau du sol naturel, elles ne pourront être constituées que de grillage à larges mailles (minimum 80 x 80 mm).
- Dans les territoires concernés par le plan de prévention des risques prévisibles d'inondation (PPRI) délimitée par son plan de zonage réglementaire :
- Les occupations et utilisations du sol ci-dessus devront respecter les autorisations, les mesures de prévention et les prescriptions du règlement en vigueur du PPRI.
- Les cotes des plans figurant dans les demandes de permis de construire seront rattachées au système de nivellement IGN 1969 (altitudes normales).



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

### Article N3 - Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité ; cette voie avec ses carrefours devra présenter des caractéristiques suffisantes au regard de la circulation des engins de lutte contre l'incendie, de la sécurité des usagers de la voie publique.

Ces accès ne devront pas présenter de risque au regard de la circulation générale : largeur compatible afin de ne pas effectuer des manœuvres sur la chaussée contraires au Code de la route, champ de visibilité suffisant au droit de l'accès en sortie, comme en entrée.

### Article N4 - Desserte par les réseaux

#### 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 captage, forage ou puits conforme à la réglementation en vigueur et à condition que l'eau soit distribuée à l'intérieur de la construction par des canalisations sous pression.

#### 2 - Assainissement

Les eaux usées doivent, à défaut de branchement possible à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées, 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.

Cette disposition s'applique tant aux constructions nouvelles, qu'aux agrandissements, aux changements de destination ; le dimensionnement de l'assainissement autonome correspondra à la totalité des bâtiments raccordés. En cas d'impossibilité de réaliser l'assainissement autonome, les constructions, agrandissements, changements de destination ne seront pas admis.

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

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

### Article N5 – Superficie minimale des terrains

Il n'est pas fixé de règle.

### **Article N6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait.

### **Article N7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions nouvelles peuvent être implantées en limites séparatives de propriété ou en retrait. En cas de retrait la marge de reculement sera au moins égale à la hauteur totale de la construction avec un minimum de 8 mètres.

### **Article N8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Aucune distance n'est imposée entre deux bâtiments non contigus.

### **Article N9 – Emprise au sol**

Il n'est pas fixé de règle.

### **Article N10 – Hauteur maximale des constructions**

La hauteur totale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 10 mètres.

### **Article N11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

- En application de l'article R.111.21 du code de l'urbanisme :

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### Toitures :

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

Dans le cas d'extension autorisée à l'article N2, la toiture de l'adjonction devra s'harmoniser avec celle de la construction principale.

L'éclairage éventuel des combles sera assuré, soit par des ouvertures en lucarnes ou lucarnes rampantes dont la somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la

longueur de la toiture, soit par des ouvertures de toiture contenues dans le plan de la toiture, non visibles de l'espace public.

- Parements extérieurs :

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

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing etc.) est interdit.

L'imitation de matériaux tels que faux bois, fausses briques ou fausses pierres est interdite.

- Clôtures :

Les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec les constructions existantes sur la parcelle et les constructions avoisinantes.

Les murs pleins en maçonnerie traditionnelle seront impérativement maintenus et réhabilités à l'identique.

Les clôtures seront constituées soit :

- de haies végétales d'essences locales doublées ou non de grillage reposant sur un muret de soubassement n'excédant pas 20 cm ; les poteaux en béton sont interdits.

- de murs pleins en maçonnerie traditionnelle ou enduit.

La hauteur de la clôture n'excédera pas 2 mètres. En cas de terrain en pente, la clôture devra suivre la pente du terrain.

En zone inondable : les clôtures devront être ajourées sur les 2/3 de leur surface située en dessous de l'altitude de la ligne d'eau de référence et leurs éléments verticaux espacés d'au moins 3 mètres et sans fondation faisant saillie sur le terrain naturel.

Dispositions diverses :

Les citernes à gaz liquéfié, à combustible liquide, ainsi que les installations similaires seront implantées de manière à ne pas être visibles de la voie publique.

<b>Article N12 - Stationnement</b>
------------------------------------

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

### **Article N13 - Espaces libres, aire de jeux et de loisirs, plantations**

Espaces boisés classés : Les espaces boisés classes figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Obligation de planter :

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

À l'intérieur des terrains aménagés de camping ou de caravanes, il sera conservé ou planté au moins un arbre de haute tige tous les deux emplacements.

---

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

---

### **Article N14 – Coefficient d'Occupation du Sol**

Il n'est pas fixé de règle.