

## Site classé de la Vallée de l'Orvanne

L'article L 341-10 du code de l'environnement dispose que « Les monuments naturels et les sites classés ne peuvent ni être détruits, ni être modifiés sauf autorisation spéciale ».

Il en résulte donc qu'à l'exception des travaux d'entretien normal des constructions et d'exploitation courante des fonds ruraux, tous les travaux et aménagements susceptibles de modifier l'état ou l'aspect d'un site classé sont soumis à autorisation spéciale.

La demande d'autorisation spéciale est une obligation. La réalisation de travaux non autorisés ou non conformes à la décision prise par le ministre ou le préfet constitue un délit et est punie de plusieurs peines.

L'autorisation spéciale de travaux demeure en principe l'exception, et cela quelle que soit l'importance de l'intervention projetée. Le principe de la protection des sites classés est en effet la stricte préservation des caractères et des qualités qui ont justifié leur classement. Seuls, peuvent être autorisés les travaux compatibles avec le site (entretien, restauration, mise en valeur...). C'est la qualité paysagère qui est visée prioritairement. C'est pourquoi la protection s'apprécie site par site en fonction du contexte et des valeurs pour lesquelles le site a été classé.

L'autorisation spéciale permet de garantir et de contrôler la bonne conservation des sites classés. Elle est délivrée ou refusée notamment sur la base des critères suivants :

- la compatibilité du projet avec les objectifs du classement du site ;
- l'impact du projet sur le site ;
- les précédents et en particulier les décisions déjà prononcées ;
- les éléments de doctrine énoncés sur la gestion des sites ;
- les mesures d'accompagnement destinées à améliorer ou à restaurer l'état originel du site.

Selon la nature et l'ampleur des travaux lorsqu'ils entrent dans le champ d'application du code de l'urbanisme, l'autorisation spéciale est délivrée soit par le ministre chargé des sites soit par le préfet du département.

Par ailleurs, le ministre chargé des sites doit être saisi pour observations avant toute enquête aux fins d'expropriation pour cause d'utilité publique touchant un site classé ou proposé pour le classement (art. L. 341-14 du code de l'environnement). Cette procédure s'applique notamment pour les projets d'infrastructures qui nécessitent des expropriations.

Enfin, les sites classés sont soumis à quelques prescriptions ou interdictions systématiques :

- la publicité y est interdite sans aucune possibilité de dérogation (art. L. 581-4 du code de l'environnement) ;
- le camping et le stationnement des caravanes pratiqués isolément ainsi que la création de terrains de camping sont interdits, mais des dérogations sont possibles (art. R. 111-42 du code de l'urbanisme) ;
- lors de la création de lignes électriques nouvelles ou de réseaux téléphoniques nouveaux, il est fait obligation d'enfouissement des réseaux électriques ou

## Zone UE

téléphoniques ou, pour les lignes électriques d'une tension inférieure à 19 000 volts, d'utilisation de techniques de réseaux torsadés en façade d'habitation. Si l'enfouissement est rendu impossible par des nécessités techniques impératives ou des contraintes topographiques, ou si les impacts de l'enfouissement sont jugés supérieurs à ceux d'une ligne aérienne, il peut être exceptionnellement dérogé à cette interdiction (art. L. 341-11 du code de l'environnement).

# Dispositions applicables à la zone UE

## PARAGRAPHE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ

▪ **Sont interdits :**

- les constructions à usage agricole et forestier,
- les constructions à usage de commerces de gros,
- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage d'entrepôt,
- l'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
- les carrières,
- les dépôts de toute nature.

▪ **Sont soumises à conditions :**

Les constructions et installations liées aux établissements de santé et d'action sociale, leur implantation et leur extension sont autorisées dans la mesure où elles ne remettent pas en cause :

- la conservation des qualités d'insertion du paysage du domaine qui accompagne les constructions par l'aspect dévalorisant des abords, un traitement inapproprié de l'insertion au site (respect paysager du domaine du château et du site classé de la vallée de l'Orvanne, des points de vue et des perspectives, de la topographie naturelle, etc.).
- la qualité paysagère du site classé de la vallée de l'Orvanne.
- la qualité architecturale des bâtiments existants du château.
- et la qualité paysagère de l'entrée de commune.

## **PARAGRAPHE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### **2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS**

#### **2.1.1. Implantations par rapport aux voies**

- Non réglementé.

#### **2.1.2. Implantations par rapport aux limites séparatives**

- Non réglementé.

#### **2.1.3. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- Non réglementé.

#### **2.1.4. Emprise au sol maximale des constructions**

- Non réglementé.

#### **2.1.5. Hauteurs des constructions**

- Non réglementé.

## 2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leurs dimensions, leur architecture 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.
- La réhabilitation ou la modification d'une construction ancienne doit permettre la conservation, l'amélioration et/ou la restitution de ses spécificités architecturales (volumes et percements notamment). Cependant une facture contemporaine de qualité peut être intégrée à la construction d'autant plus qu'elle permette de répondre à des enjeux environnementaux et/ou énergétiques.
- Les modifications des constructions existantes et les nouvelles constructions doivent se référer à la palette des couleurs et aux orientations prévues par le Cahier de recommandations architecturales et paysagères.

### 2.2.1. Energies renouvelables et performances environnementales

- L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisée dès lors qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux.
- La pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales qui permettent de limiter ou d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou qui visent une économie des ressources est autorisée dès lors qu'elles ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux.
- Les matériaux bio-sourcés sont autorisés à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité urbaine et paysagère des sites.

### 2.2.2. Gabarits et volumes

- Les constructions principales doivent présenter une ligne de faîtage parallèle ou perpendiculaire à l'axe de la voirie.

### 2.2.3. Murs et façades

- **Constructions neuves**
  - Une unité d'aspect est à respecter sur toutes les façades de la construction principale, ainsi que pour les annexes et les murs de clôture de la propriété.
- **Réhabilitation des constructions existantes**
  - La réhabilitation ou la modification d'une construction ancienne doit permettre la conservation, l'amélioration et/ou la restitution de ses spécificités architecturales (volumes initiaux, percements d'origine). Une facture contemporaine de qualité n'est pas à exclure dans la mesure où la construction ainsi réhabilitée s'inscrit harmonieusement dans son environnement.
  - La réhabilitation d'un bâtiment exige, au préalable, un examen attentif de celui-ci afin de déterminer les techniques initiales de sa construction : toute réhabilitation qui ne respecte pas des principes généraux de mise en œuvre de la construction la met en péril tant sur le plan de l'esthétique que de sa conservation dans le temps.
  - Les murs existants de façade doivent être maintenus (ou reconstruits) à l'identique.
  - Les décors de façades restent apparents.
  - Les modénatures doivent être conservées ou restituées.

### 2.2.4. Toitures

- **Constructions neuves**
  - Les toitures doivent être à 2 pentes, comprises entre 35° et 45°, sauf pour les lucarnes.
  - Les toitures sont d'aspect tuiles plates et de teinte rouge brun.
  - Les souches de cheminées sont situées dans la moitié supérieure de la toiture.
- **Réhabilitation des constructions existantes**
  - En cas d'aménagements, d'extensions de constructions existantes, la reprise des pentes et des matériaux existants peut être possible.

▪ **Toiture terrasse et véranda**

- Les toitures terrasses sont autorisées sur les volumes secondaires et les extensions sous condition de ne pas être visibles depuis l'espace public.
- Les vérandas sont autorisées sous condition de ne pas être aménagées en façade sur rue de la construction principale et de ne pas être visibles depuis l'espace public.
- Les menuiseries des vérandas doivent présenter une cohérence de couleur avec les menuiseries et l'aspect extérieur de la construction principale.

**2.2.5. Annexes**

- Les annexes ne sont pas concernées par les dispositions § 2.2.4
- Les annexes doivent présenter des matériaux d'aspect similaire aux volumes principaux ou des matériaux d'aspect bois.
- Les toitures terrasses sont autorisées sous condition d'être végétalisées.
- Les prescriptions énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas aux vérandas.

## 2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### 2.3.1. Clôtures

- La conception et la réalisation des clôtures doivent faire l'objet d'une attention particulière. Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain, le site environnant et les clôtures adjacentes.
- Les murs existants en pierres apparentes doivent être maintenus ou reconstruits en tenant compte des dimensions et des mises œuvre traditionnelles initiales (hauteur, couronnement, percement...)

### 2.3.2. Espaces libres

- Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager assurant un recouvrement végétal des terrains favorable à la biodiversité et limitant l'imperméabilisation des sols.
- Les végétaux sont à choisir dans une gamme de feuillus indigènes. L'association de plusieurs espèces en mélange est conseillée.
- Les espaces laissés libres de constructions doivent faire l'objet d'une conception paysagère utilisant la palette des trois strates végétales (arborée, arbustive et herbacée) de façon diversifiée et équilibrée. Le choix des essences est lié au caractère de l'espace, à sa dimension, à sa vocation et aux données techniques liées à l'écologie du milieu, en privilégiant les plantes ligneuses locales et non invasives. Ils sont, de préférence, réalisés d'un seul tenant et créent des continuités avec les espaces végétalisés des terrains limitrophes lorsqu'ils existent. L'espace compris dans la marge de recul sur rue doit faire l'objet d'un traitement paysager de qualité.
- Dans tous les cas un arbre de haute tige doit être planté par tranche de 250 m<sup>2</sup> d'espaces libres de constructions.

### 2.3.3. Éléments de paysage protégés au titre des articles L151-19 au Code de l'urbanisme

- Les murs et les éléments de patrimoine repérés sur le document graphique ne peuvent être démolis et ou faire l'objet de dénaturations trop importantes en matière de volumétrie, éléments décoratifs, dimension et rythme des percements.
- Ils ne peuvent être percés au maximum que d'un portail et d'un portillon sur une même unité foncière.
- Leur réfection doit permettre de maintenir des cavités susceptibles d'abriter des espèces cavicoles (mésanges, amphibiens, lézards...).



#### 2.3.4. Divers

- Les coffrets liés à la desserte des réseaux devront être intégrés dans la clôture.
- Les composteurs, les citernes, les espaces de stockage des conteneurs à déchets et les récupérateurs d'eau doivent être dissimulés de la voie publique.

## 2.4. STATIONNEMENT

### 2.4.1. Stationnement des véhicules

- Les dimensions des places sont au minimum de 2,5 m x 5 m.
- Les places de stationnement doivent être directement accessibles de manière à faciliter et sécuriser les manœuvres.
- Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations le nombre de places à réaliser doit être déterminé en tenant compte des besoins des membres du personnel (en plus des visiteurs).
- Il est exigé au minimum une place de stationnement pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction.
- Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans l'environnement naturel et le cadre bâti.
- A minima, un arbre de haute tige doit être planté toutes les trois places de stationnement.
- Au moins 25% des surfaces de stationnements doivent être en revêtement perméable.

### 2.4.2. Stationnement des vélos

- Pour les constructions à destination de logements constituées d'au moins 2 logements, l'espace dédié au stationnement vélos correspond, au minimum, à une superficie de 0,75m<sup>2</sup> par logement pour les T1 et T2 et de 1,5m<sup>2</sup> par logement pour les T3 et plus, avec une superficie totale minimale de 3m<sup>2</sup>.
- Pour les bureaux, l'espace dédié au stationnement vélos correspond, au minimum, à une superficie de 1,5m<sup>2</sup> par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les commerces et activités de services de plus de 450 m<sup>2</sup> de surface de plancher et pour les autres activités des secteurs secondaire et tertiaire (à l'exception des bureaux), il est exigé une place de stationnement pour 10 employés, ainsi que des places visiteurs à définir, en fonction des besoins.
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, il est exigé une place de stationnement pour 10 employés, ainsi que des places visiteurs à définir, en fonction des besoins.
- Pour les établissements scolaires, il est exigé 1 place pour 8 à 12 élèves.

## PARAGRAPHE 3 : EQUIPEMENT ET RÉSEAUX

### 3.3. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

- Les terrains doivent être desservis par des voies, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
  
- **Accès**
  - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
  - Chaque construction doit disposer d'un accès minimal de 3 mètres de large.
  
- **Voirie**
  - Les voies publiques ou privées à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation.

### 3.4. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

- **Eau potable**
  - Toute construction doit obligatoirement être raccordée au réseau public.
  
- **Eaux usées**
  - Toute construction doit obligatoirement être raccordée au réseau d'assainissement.
  - En cas d'impossibilité technique de raccordement, d'insuffisance ou d'absence de réseau public d'assainissement, toutes les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur sur le territoire de la collectivité. Ces dispositifs doivent être conçus de telle sorte qu'ils puissent être raccordés ultérieurement au réseau public si sa mise en place est prévue par le zonage d'assainissement.
  - L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

▪ **Eaux pluviales**

- Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.
- Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (stockage / évacuation - stockage / infiltration) doivent être mises en œuvre prioritairement quel que soit la taille du projet.
- Les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords doivent, sous réserve de leurs caractéristiques propres, d'une emprise au sol suffisante et des contraintes de fonctionnement :
  - faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans l'environnement naturel et le cadre bâti ;
  - être conçu pour répondre à des usages ludiques ou d'agrément compatibles avec leur destination (espaces verts de détente, de jeux...).

▪ **Electricité – Téléphone - Internet**

- Les branchements aux réseaux de transport d'énergie électrique, téléphonique et de télécommunication doivent être enterrés.
- Des fourreaux destinés à la desserte des constructions par les infrastructures numériques (fibre,...) doivent être prévus sur les terrains les recevant.

▪ **Collecte des déchets**

- Les constructions doivent, sauf impossibilité technique, comporter des locaux de stockage des déchets dimensionnés de manière à recevoir et à permettre de manipuler sans difficulté tous les containers nécessaires à la collecte, au tri et au compostage des déchets générés par ces constructions.