

COURCEROY

PLAN LOCAL D'URBANISME

REVISION

P.O.S. initial approuvé par
délibération du Conseil Municipal
du 29/03/88

REVISION

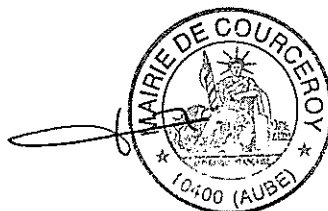
Arrêtée par Délibération du
Conseil Municipal
du

30/10/2001

Approuvée par Délibération du
Conseil Municipal

du 17/12/2002

DOCUMENT N°2 REGLEMENT



PG 05/2001



DIRECTION DEPARTEMENTALE DE L'EQUIPEMENT DE L'AUBE

Service Urbanisme et Construction / 1, Bd Jules Guesde BP 769 10026 TROYES CEDEX ☎: 03 25 46 20 25 fax: 03 25 46 20 90

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

2.1 - CE REGLEMENT SE SUBSTITUE aux règles édictées par le chapitre 1er du titre 1er du livre 1er de la deuxième partie du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R 111.2 (salubrité et sécurité publique), R 111.3.2 (sites et vestiges archéologiques), R 111.4 (accès), R 111.14.2 (environnement naturel), R 111.15 (directives d'aménagement national), R 111.21 (respect du caractère des lieux avoisinants) qui restent applicables (voir annexe "Code de l'Urbanisme" en fin de ce document).

2.2 - S'AJOUTENT AUX PRESCRIPTIONS EDICTEES PAR LE PRESENT PLAN LOCAL D'URBANISME

a - les prescriptions concernant les servitudes d'utilité publique figurant au document n° 3 et reportées sur le plan n° 3.

b - les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant :

- . les secteurs sauvegardés (articles L 313.1 à L 313.3, L 313.5 à L 313.15)
- . les périmètres de restauration immobilière (articles L 313.4 à L 313.15)
- . les espaces naturels sensibles (articles L 142.1 à L 142.13)
- . les zones d'aménagement différé (articles L 212.1 à L 212.18)
- . les réserves foncières (articles L 221.1 et L 221.2)
- . les périmètres de résorption de l'habitat insalubre (code santé publique)
- . les périmètres de développement prioritaire (loi économie d'énergie)
- . les périmètres d'action forestière (code rural)
- . les périmètres miniers (code minier)
- . les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières (code minier)
- . l'aménagement et la protection du littoral (articles L 146.1 à L 146.9)

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) est divisé en zones urbaines et en zones naturelles.

3.1- La zone urbaine à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement est :

- la zone U

3.2- Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement sont :

- la zone A,
- la zone AU,
- la zone N.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Article L.123.1 -12° 3è alinéa

....

"Les règles et servitudes définies dans un plan d'occupation des sols ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes".

....

Seules des adaptations mineures aux règles définies aux articles 3 à 13 du règlement de chaque zone peuvent être accordées.

Ces adaptations mineures seront instruites conformément à la réglementation en vigueur à la date de la délivrance de la demande d'autorisation d'occupation du sol.

Lorsqu'un immeuble bâti n'est pas conforme aux règles définies par le règlement de la zone, le permis de construire ne peut être délivré que pour des travaux :

- qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec les dites règles
- ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 - DEFINITION DE CERTAINS TERMES EMPLOYES DANS LE REGLEMENT

Certains termes ou certaines expressions, employés par le présent règlement sont définis en annexe de ce dernier.

**DEFINITION SOMMAIRE
DES DIFFERENTS TYPES DE ZONES
ET DE SECTEURS**

COMMUNE DE COURCEROY

PLAN LOCAL D'URBANISME

DEFINITION SOMMAIRE DES DIFFERENTS TYPES DE ZONES ET DE SECTEURS

I - LES ZONES URBAINES

Les zones urbaines sont :

- celles qui sont urbanisées,
- ou celles qui, sans être urbanisées, sont suffisamment équipées pour recevoir des constructions.

Ce statut dépend du niveau d'équipements (voirie - eau - assainissement - électricité et équipements communaux).

Lorsqu'il est insuffisant ou inexistant, la collectivité s'engage à renforcer ou à réaliser ces équipements.

Ces zones sont donc immédiatement constructibles.

Néanmoins, tous les terrains convenablement équipés ne peuvent pour autant être classés en zone urbaine.

La délimitation du zonage doit tenir compte des paramètres suivants :

- . des parties actuellement non urbanisées,
- . de la gestion économe de l'espace,
- . de la qualité des terres agricoles,
- . de l'intérêt des sites et milieux naturels,
- . de l'existence de risques,
- . etc.....

LA ZONE U

Zone destinée principalement à l'habitat individuel groupé ou non dans laquelle peuvent s'implanter certaines activités.

II - ZONES NATURELLES -

Ces zones équipées ou non, peu ou pas construites, sont celles à l'intérieur desquelles la construction est limitée, interdite, ou soumise à des conditions spéciales.

LA ZONE AU

Zones constituant en quelque sorte des "réserves foncières" en vue de l'extension future de l'urbanisation.

Selon les objectifs de la Municipalité (urbanisation à plus ou moins long terme, priorité d'aménagement des quartiers, etc...), elles peuvent :

- interdire pour l'instant la construction dans l'attente du moment opportun pour ouvrir cet espace à l'urbanisation. Ce zonage appelé AU, empêche d'hypothéquer un site potentiel, le maintient intact et permet à la collectivité de poursuivre la réflexion sur le développement communal.

Il est à noter que cette ouverture à l'urbanisation implique éventuellement une modification du plan local d'urbanisme.

LA ZONE A

C'est une zone économiquement productive en raison de la richesse de son sol, seules les activités liées à l'agriculture y sont admises.

LA ZONE N

La zone N regroupe tous les sites naturels à protéger ou à mettre en valeur.

LE PLAN LOCAL D'URBANISME PEUT EGALEMENT DELIMITER :

- des emplacements réservés pour la réalisation ultérieure d'équipements ou ouvrages publics.

Le bénéficiaire de cette réserve indique son intention d'achat.

Le propriétaire d'un terrain ainsi réservé ne peut plus construire. Il peut mettre le bénéficiaire en demeure d'acquérir son bien.

- des secteurs économiquement productifs en raison de la richesse de leur sous-sol.

- des espaces boisés classés à protéger ou à créer pour assurer la pérennité de l'état existant, ou la création d'un espace végétal.

La gestion du boisement (coupe et abattage d'arbres) est autorisée mais le défrichement est interdit, ainsi que la construction.

La réduction ou la suppression de cette protection implique la mise en oeuvre de la procédure de révision.

---oOo---

Enfin, dès sa publication, le plan local d'urbanisme ouvre droit à l'instauration par la commune d'un Droit de Préemption Urbain (D.P.U.) sur les zones U et AU.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

CARACTERE DE LA ZONE U

La zone U est destinée principalement à l'habitat individuel, groupé ou non. Elle peut accueillir également les commerces, services et activités non polluantes.

Une partie de la zone présente des risques d'inondation et d'humidité

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE U 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Rappels

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques

Sont interdites toutes les occupations ou utilisations du sol suivantes :

En ce qui concerne les constructions

- Dans la partie de la zone présentant des risques d'inondation telle qu'elle est délimitée sur le plan de zonage, les bâtiments qui ne respectent pas des cotes de seuil suffisantes fixées par le service de la Navigation de la Seine, ainsi que les sous-sols.

- les habitations légères de loisirs,

- les dancings et boîtes de nuit,

Ces interdictions ne s'appliquent pas :

- à la reconstruction des constructions existantes non autorisées par la règle ci-dessus,

- aux aménagements, transformations ou extensions contigües ou non des constructions existantes, ainsi que de leurs annexes.

En ce qui concerne les opérations d'aménagement :

- les opérations d'aménagement destinées aux activités économiques.

En ce qui concerne les activités économiques :

- les élevages d'animaux,
- les carrières et gravières,
- les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation et non nécessaires à la vie des habitants de la zone considérée.

Ces interdictions ne s'appliquent pas aux extensions des activités et à la réouverture d'une activité interrompue par un sinistre, non autorisées par la règle ci-dessus.

En ce qui concerne les occupations, installations et travaux divers :

- les parcs d'attractions,
- les aires de stationnement,
- les dépôts collectifs de véhicules à l'air libre,
- les dépôts collectifs de caravanes à l'air libre,
- les dépôts de déchets de toute nature (matériaux de démolition, ferraille et carcasses de véhicules,...),
- les étangs.

En ce qui concerne le camping et le caravanage :

- l'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs ou de caravanes, ou d'habitations légères de loisirs.

ARTICLE U 2 -TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS***Rappels***

1 - l'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441.1 et R.441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme

2 - les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442.1 et R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme

3 - 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 et figurant comme tels aux documents graphiques

4 - Dans les zones archéologiquement sensibles, toute occupation ou utilisation du sol doit être soumise pour avis à la Direction Régionale des Affaires Culturelles en application de l'article R.111.3.2 du Code de l'Urbanisme

Sont soumises à conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Dans la partie de la zone humide telle qu'elle est délimitée sur le plan de zonage, les sous-sols sont admis dès lors que leur conception technique prend en compte ce risque
- Les activités économiques qui n'engendrent pas de nuisances (bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs) ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air, les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
- le stationnement de caravane est admis sur le terrain où est implantée la résidence principale de l'utilisateur.

SECTION II**CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

ARTICLE U 3 - ACCES ET VOIRIE**Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

Voirie

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante. Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert.

Le cheminement piéton doit toujours être assuré

ARTICLE U 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**Desserte en eau**

- Tout construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

Assainissement

- En l'absence de réseau, un système d'assainissement individuel est admis.
- Les constructions et aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau, s'il existe.

Electricité - Téléphone

- Les lignes de téléphone ou d'électricité et les branchements et dessertes internes au terrain seront ensevelis sauf en cas d'impossibilité technique majeure

ARTICLE U 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- La superficie des terrains sera déterminée par les contraintes techniques relatives à la réalisation d'un assainissement individuel réalisé selon les normes en vigueur.

ARTICLE U 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions pourront s'implanter en limite d'emprise de la voie ou en retrait par rapport à celle-ci.

- Des saillies de faible importance (balcons, auvents, escaliers, devantures de magasin, etc...) sont admises, sous réserve de l'application des règlements de voirie.

- **La première règle ci-dessus ne s'applique pas :**

- . aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus
- . à la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre, lorsque la configuration du terrain rend leur respect impossible ou empêche la reconstruction d'un bâtiment d'une importance équivalente
- . aux bâtiments annexes, tels que garages, remises, vérandas

ARTICLE U 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions pourront être implantées en limite séparative, à condition que leur hauteur n'excède pas 4 mètres à l'égout du toit le plus haut. Dans le cas contraire, elles seront implantées à une distance des limites au moins égale à 3 mètres.

- Les équipements et installations techniques des services d'intérêt collectif seront implantées en limite ou en retrait.

- **Cette règle ne s'applique pas :**

- . à la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre, lorsque la configuration du terrain rend leur respect impossible ou empêche la reconstruction d'un bâtiment d'une importance équivalente
- . aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus
- . aux silos agricoles pour lesquels le retrait minimum doit être au moins égal à sa hauteur hors tout

ARTICLE U 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- La distance séparant deux constructions non contiguës situées sur une même propriété ne peut être inférieure à 3 mètres.

- La distance entre deux équipements ou installations techniques des services d'intérêt collectif est libre.

Tournez S.V.P.

- Cette règle d'implantation ne s'applique pas :

- . aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de ces constructions par rapport aux règles énoncées ci-dessus
- . aux constructions annexes tels que garages, remises et abris de jardin, vérandas

ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions nouvelles ne devra pas dépasser 30 % de la partie de la parcelle située en zone inondable. L'agrandissement des bâtiments existants est autorisé dans la limite de 20 % de leur emprise au sol à cette date.

Elle n'est pas réglementée en zone non soumise aux risques d'inondation

ARTICLE U 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximum des constructions à destination d'habitation, mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit le plus haut, ne doit pas dépasser 7 mètres.

- Lorsque le toit comporte une petite croupe, ou des éléments d'architecture tels que lucarnes, l'égout de ces derniers n'est pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

- La hauteur des bâtiments d'exploitation agricole, mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit le plus haut, ne doit pas dépasser 8 mètres.

- La règle de hauteur maximum ne s'applique pas :

- . aux travaux effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite édictée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de celles-ci
- . aux installations techniques des services d'intérêt collectif

ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR**Forme**

- Les toitures doivent être à deux pans minimum ou à plusieurs pans avec croupes. Néanmoins, les annexes (remises, abris de jardin et garages, vérandas) peuvent avoir un toit à un seul pan, si elles sont accolées à un bâtiment principal.

- La pente des toits doit être comprise entre 30 et 45 degrés, à l'exception de celle des bâtiments d'activités et des annexes définies ci-avant ; qui ne peut être cependant inférieure à 10 degrés (sauf toit terrasse).

- Les toitures terrasses sont admises si elles sont contiguës à une habitation et si elles constituent un niveau de plancher accessible depuis un niveau existant couvert.

- Toute extension jouxtant une construction existante doit s'intégrer à la composition existante.

Matériaux et couleurs

- Les matériaux de couverture doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes (ton ardoise ou ton de tuile de terre cuite).

- Les matériaux destinés par construction à être revêtus ne peuvent être laissés apparents.

- Les façades d'une construction doivent être constituées de matériaux homogènes ou s'harmonisant.

Clôtures (en façade sur rue - en limite séparative)

- Les murs pleins sont autorisés.

- Lorsque les clôtures sont constituées d'un mur-bahut, la hauteur de celui-ci ne doit pas dépasser 0,80 mètre.

- La hauteur totale des clôtures, non compris les éléments de portails, ne doit pas dépasser 2 mètres à l'exception de celle des murs pleins définie ci-avant. Cette hauteur est ramenée à 1 mètre dans les zones de visibilité à ménager à proximité des carrefours.

- Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas aux clôtures grillagées qui ont pour but de protéger une aire d'évolution sportive (ex: court de tennis, etc...)

ARTICLE U 12 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique, conformément aux normes définies en annexe.

ARTICLE U 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Un écran végétal composé de végétaux à feuillage persistant et de tailles adaptées, doit être constitué autour de tout dépôt de déchets à l'air libre afin d'assurer leur dissimulation visuelle.

- Les bâtiments d'activités doivent être accompagnés d'un aménagement végétal contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.

- 50 % minimum de la superficie de la parcelle située en zone inondable devront être laissés perméables. Le sol des aires de stationnement devra être traité en conséquence

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Aucune limite de densité n'est fixée dans la présente zone.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

CARACTERE DE LA ZONE AU

La zone AU est une zone naturelle destinée à l'extension urbaine future de la commune.

La zone présente des risques d'inondation.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Rappels

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques

Sont interdites toutes les occupations ou utilisations du sol suivantes .:

En ce qui concerne les constructions :

- Dans la partie de la zone présentant des risques d'inondation telle qu'elle est délimitée sur le plan de zonage, les bâtiments qui ne respectent pas des cotes de seuil suffisantes fixées par le service de la Navigation de la Seine, ainsi que les sous-sols.
- les constructions à usage agricole,
- les habitations légères de loisirs,
- les dancings et boîtes de nuit,

Ces interdictions ne s'appliquent pas :

- à la reconstruction des constructions existantes non autorisées par la règle ci-dessus,

- aux aménagements, transformations ou extensions contigues ou non des constructions existantes, ainsi que de leurs annexes.

En ce qui concerne les opérations d'aménagement :

- les opérations d'aménagement destinées aux activités économiques.

En ce qui concerne les activités économiques :

- les activités agricoles,
- les élevages d'animaux,
- les carrières et gravières,
- les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation et non nécessaires à la vie des habitants de la zone considérée.

Ces interdictions ne s'appliquent pas aux extensions des activités et à la réouverture d'une activité interrompue par un sinistre, non autorisées par la règle ci-dessus.

En ce qui concerne les occupations, installations et travaux divers :

- les parcs d'attractions,
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- les aires de stationnement,
- les dépôts collectifs de véhicules à l'air libre,
- les dépôts collectifs de caravanes à l'air libre,
- les dépôts de déchets de toute nature (matériaux de démolition, ferraille et carcasses de véhicules,...),
- les étangs.

En ce qui concerne le camping et le caravanage :

- l'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs ou de caravanes, ou d'habitations légères de loisirs.

ARTICLE AU 2 -TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS***Rappels***

1 - l'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441.1 et R.441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme

2 - les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442.1 et R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme

3 - 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 et figurant comme tels aux documents graphiques

4 - Dans les zones archéologiquement sensibles, toute occupation ou utilisation du sol doit être soumise pour avis à la Direction Régionale des Affaires Culturelles en application de l'article R.111.3.2 du Code de l'Urbanisme

Sont soumises à conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les opérations d'aménagement sont admises à condition qu'elles soient composées d'au minimum trois lots,
- le stationnement de caravane est admis sur le terrain où est implantée la résidence principale de l'utilisateur.
- Les activités économiques qui n'engendrent pas de nuisances (bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs) ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air, les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone,

SECTION II**CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE**Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

Voirie

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante. Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert.

Le cheminement piéton doit toujours être assuré

ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**Desserte en eau**

- Tout construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

Assainissement

- En l'absence de réseau, un système d'assainissement individuel est admis.

- Les constructions et aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau, s'il existe.

Electricité - Téléphone

- Les lignes de téléphone ou d'électricité et les branchements et dessertes internes au terrain seront ensevelis sauf en cas d'impossibilité technique majeure

ARTICLE AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- La superficie des terrains sera déterminée par les contraintes techniques relatives à la réalisation d'un assainissement individuel réalisé selon les normes en vigueur.

ARTICLE AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions pourront s'implanter en limite d'emprise de la voie ou en retrait par rapport à celle-ci.

- Des saillies de faible importance (balcons, auvents, escaliers, devantures de magasin, etc...) sont admises, sous réserve de l'application des règlements de voirie.

- La première règle ci-dessus ne s'applique pas :

. aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus

- . à la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre, lorsque la configuration du terrain rend leur respect impossible ou empêche la reconstruction d'un bâtiment d'une importance équivalente
- . aux bâtiments annexes, tels que garages, remises, vérandas

ARTICLE AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions pourront être implantées en limite séparative, à condition que leur hauteur n'excède pas 4 mètres à l'égout du toit le plus haut. Dans le cas contraire, elles seront implantées à une distance des limites au moins égale à 3 mètres.

- Les équipements et installations techniques des services d'intérêt collectif seront implantées en limite ou en retrait.

- Cette règle ne s'applique pas :

- . à la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre, lorsque la configuration du terrain rend leur respect impossible ou empêche la reconstruction d'un bâtiment d'une importance équivalente
- . aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus
- . aux silos agricoles pour lesquels le retrait minimum doit être au moins égal à sa hauteur hors tout

ARTICLE AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- La distance séparant deux constructions non contiguës situées sur une même propriété ne peut être inférieure à 3 mètres.

- La distance entre deux équipements ou installations techniques des services d'intérêt collectif est libre.

- Cette règle d'implantation ne s'applique pas :

- . aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de ces constructions par rapport aux règles énoncées ci-dessus
- . aux constructions annexes tels que garages, remises et abris de jardin, vérandas

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions nouvelles ne devra pas dépasser 30 % de la partie de la parcelle située en zone inondable. L'agrandissement des bâtiments existants est autorisé dans la limite de 20 % de leur emprise au sol à cette date.

Elle n'est pas réglementée en zone non soumise aux risques d'inondation

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximum des constructions à destination d'habitation, mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit le plus haut, ne doit pas dépasser 7 mètres.

- Lorsque le toit comporte une petite croupe, ou des éléments d'architecture tels que lucarnes, l'égout de ces derniers n'est pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

- La règle de hauteur maximum ne s'applique pas :

. aux travaux effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite édictée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de celles-ci

. aux installations techniques des services d'intérêt collectif

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR**Forme**

- Les toitures doivent être à deux pans minimum ou à plusieurs pans avec croupes. Néanmoins, les annexes (remises, abris de jardin et garages, vérandas) peuvent avoir un toit à un seul pan, si elles sont accolées à un bâtiment principal.

- La pente des toits doit être comprise entre 30 et 45 degrés, à l'exception de celle des bâtiments d'activités et des annexes définies ci-avant ; qui ne peut être cependant inférieure à 10 degrés (sauf toit terrasse).

- Les toitures terrasses sont admises si elles sont contiguës à une habitation et si elles constituent un niveau de plancher accessible depuis un niveau existant couvert.

- Toute extension jouxtant une construction existante doit s'intégrer à la composition existante.

Matériaux et couleurs

- Les matériaux de couverture doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes (ton ardoise ou ton de tuile de terre cuite).

- Les matériaux destinés par construction à être revêtus ne peuvent être laissés apparents.

- Les façades d'une construction doivent être constituées de matériaux homogènes ou s'harmonisant.

Clôtures (en façade sur rue - en limite séparative)

- Les murs pleins sont autorisés.

- Lorsque les clôtures sont constituées d'un mur-bahut, la hauteur de celui-ci ne doit pas dépasser 0,80 mètre.

- La hauteur totale des clôtures, non compris les éléments de portails, ne doit pas dépasser 2 mètres à l'exception de celle des murs pleins définie ci-avant. Cette hauteur est ramenée à 1 mètre dans les zones de visibilité à ménager à proximité des carrefours.

- **Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas** aux clôtures grillagées qui ont pour but de protéger une aire d'évolution sportive (ex: court de tennis, etc...)

ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique, conformément aux normes définies en annexe.

ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Un écran végétal composé de végétaux à feuillage persistant et de tailles adaptées, doit être constitué autour de tout dépôt de déchets à l'air libre afin d'assurer leur dissimulation visuelle.

- Les bâtiments d'activités doivent être accompagnés d'un aménagement végétal contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.

- 50 % minimum de la superficie de la parcelle située en zone inondable devront être laissés perméables. Le sol des aires de stationnement devra être traité en conséquence

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Aucune limite de densité n'est fixée dans la présente zone.

CHAPITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A
--

CARACTERE DE LA ZONE A

La zone A est une zone naturelle, économiquement productive, à protéger en raison de la richesse de son sol favorable à l'agriculture et de son sous-sol favorable à l'exploitation de carrières

Une partie de la zone est concernée par la RD 951, classée à grande circulation.

Une partie de la zone est concernée par un site archéologique.

Une partie de la zone présente des risques d'inondation.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Rappels

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques

Sont interdites toutes les occupations ou utilisations du sol suivantes :

En ce qui concerne les constructions

- Dans la partie de la zone présentant des risques d'inondation telle qu'elle est délimitée sur le plan de zonage, les bâtiments qui ne respectent pas des cotes de seuil suffisantes fixées par le service de la Navigation de la Seine, ainsi que les sous-sols.

- les habitations légères de loisirs,

- les dancings et boîtes de nuit,

Ces interdictions ne s'appliquent pas :

- à la reconstruction des constructions existantes non autorisées par la règle ci-dessus,

- aux aménagements, transformations ou extensions contigues ou non des constructions existantes, ainsi que de leurs annexes.

En ce qui concerne les opérations d'aménagement :

- les opérations d'aménagement de toute nature.

En ce qui concerne les occupations, installations et travaux divers :

- les parcs d'attractions,
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- les aires de stationnement,
- les dépôts collectifs de véhicules à l'air libre,
- les dépôts collectifs de caravanes à l'air libre,
- les dépôts de déchets de toute nature (matériaux de démolition, ferraille et carcasses de véhicules,...),

En ce qui concerne le camping et le caravanage :

- l'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs ou de caravanes, ou d'habitations légères de loisirs.

ARTICLE A 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS

Rappels

1 - l'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441.1 et R.441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme

2 - les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442.1 et R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme

3 - les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L.430.1 du Code de l'Urbanisme

4 - 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 et figurant comme tels aux documents graphiques

5 - les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311.1 du Code Forestier

6 - Dans les zones archéologiquement sensibles, toute occupation ou utilisation du sol doit être soumise pour avis à la Direction Régionale des Affaires Culturelles en application de l'article R.111.3.2 du Code de l'Urbanisme

Sont soumises à conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

En ce qui concerne les constructions

- les constructions à condition qu'elles soient nécessaires aux activités liées à l'activité agricole ou aux industries agro-alimentaires,
- les constructions d'habitation liées et nécessaires à l'exploitation agricole,

- la transformation en habitation de constructions d'exploitation à condition que l'habitation soit liée à l'activité agricole,
- les abris pour animaux dans la limite de 20 m² de SHOB
- les abris de jardin de moins de 10 mètres carrés de surface hors oeuvre brute

En ce qui concerne les activités économiques :

- les activités économiques liées à l'activité agricole,

Dans la zone tramée figurant sur le plan de zonage n°1 au 1/5 000° :

- les installations nécessaires à l'exploitation, la gestion et le gardiennage des carrières ou gravières autorisées dans le secteur
- les activités économiques liées aux exploitations de carrières ou de gravières autorisées.
- les dépôts et stockage liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.

En ce qui concerne le camping et le caravanage

- le stationnement de caravane est admis sur le terrain où est implantée la résidence principale de l'utilisateur.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin
- Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante, avec un minimum de 4 m. Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert.
- Aucun projet ne peut prendre accès sur la RD 951
- Un seul accès par phase d'extraction est autorisé sur la RD 168

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activités, doit être raccordé au réseau public d'eau potable.
- L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

- Les effluents d'origine industrielle ou artisanale doivent subir un traitement avant d'être rejetés.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées par le plan d'occupation des sols.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Sauf indications contraires portées au plan, tout point d'un bâtiment doit être situé à au moins :
 - . 10 mètres de la limite d'emprise des routes départementales
 - . 5 mètres de la limite des chemins ruraux ou d'exploitation
- Les équipements et installations techniques des services d'intérêt collectif seront implantés en limite ou en retrait.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
 - . aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de cette construction par rapport à la règle énoncée ci-dessus

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Tout point d'une construction doit être éloigné de la limite séparative d'une distance équivalente à la hauteur de cette construction prise à l'égout du toit, avec un minimum de 8 mètres.
- Les équipements et installations techniques des services d'intérêt collectif seront implantés en limite ou en retrait.
- Cette règle ne s'applique pas :
 - . aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- La distance séparant deux constructions est libre.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée par le plan d'occupation des sols.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximum des constructions à destination d'habitation, mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit le plus haut, ne doit pas dépasser 7 mètres.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

Forme

- Les toitures des bâtiments à destination d'habitation doivent être à deux pans minimum ou à plusieurs pans avec croupes.
- La pente des toits doit être comprise entre 30 et 45 degrés à l'exception de celle des bâtiments d'activités et des annexes définies ci-avant ; laquelle ne peut être cependant inférieure à 10 degrés.
- Toute extension jouxtant une construction existante doit s'intégrer à la composition existante.

Matériaux et couleurs

- Les matériaux brillants sont interdits
- Les matériaux destinés à être revêtus ne peuvent être laissés apparents.
- La reproduction peinte ou dessinée de matériaux est interdite.
- Les façades d'une construction doivent être constituées de matériaux homogènes ou s'harmonisant.

Clôtures

- Les clôtures doivent être discrètes et s'intégrer à l'environnement.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Non réglementé par le plan d'occupation des sols

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les bâtiments d'activités doivent être accompagnés d'un aménagement végétal contribuant à leur bonne insertion dans le milieu naturel.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Aucune limite de densité n'est fixée dans la présente zone.

CHAPITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE N

La zone N est une zone naturelle à protéger en raison de la qualité des milieux naturels et des paysages, ainsi qu'en raison de ses ressources en eau. Elle est soumise à des risques naturels comme les inondations.

Une partie de la zone est classée en espaces boisés classés à conserver.

Une partie de la zone est concernée par des sites archéologiques.

La zone est concernée par une Zone d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (Z.N.I.E.F.F.)

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Rappels

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques

Sont interdites toutes les occupations ou utilisations du sol suivantes :

En ce qui concerne les constructions :

- les constructions de toute nature à l'exception des installations techniques d'intérêt général.

En ce qui concerne les opérations d'aménagement :

- les opérations d'aménagement de toute nature.

En ce qui concerne les activités économiques :

- les activités économiques de toute nature

En ce qui concerne les occupations, installations et travaux divers :

- les aires de jeux et de sports,
- les parcs d'attraction,
- les aires de stationnement,
- les dépôts collectifs de véhicules ou de caravanes à l'air libre,
- les étangs.

En ce qui concerne le camping ou le caravanage :

- l'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs ou de caravanes, ou d'habitations légères de loisirs.

ARTICLE N 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS***Rappels***

1 - 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 et figurant comme tels aux documents graphiques

2 - les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311.1 du Code Forestier

3 - Dans les zones archéologiquement sensibles, toute occupation ou utilisation du sol doit être soumise pour avis à la Direction Régionale des Affaires Culturelles en application de l'article R.111.3.2 du Code de l'Urbanisme

Sont soumises à conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les abris pour animaux et les abris de chasse dans la limite de 20 m² de SHOB
- l'aménagement, la transformation ou l'extension des constructions d'habitation existants dans la limite de 50 m²
- la reconstruction d'habitations à l'identique en cas de sinistre
- la construction du canal à grand gabarit

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

- Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante. Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Toute construction d'habitation doit être alimentée en eau potable.
- L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées par le plan d'occupation des sols.

ARTICLE N 6 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Tout point d'une construction doit être situé à plus de 10 mètres de la limite des voies et 25 m des berges de la Seine.
- Les équipements et installations techniques des services d'intérêt collectif seront implantés en limite ou en retrait.

ARTICLE N 7 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Tout point d'une construction doit être éloigné de la limite séparative d'une distance ne pouvant être inférieure à 10 mètres.
- Les équipements et installations techniques des services d'intérêt collectif seront implantés en limite ou en retrait.

ARTICLE N 8 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- La distance séparant deux constructions non contigües ne peut être inférieure à 3 mètres.

- La distance entre deux équipements et installations techniques des services d'intérêt collectif est libre.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée par le plan d'occupation des sols.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximum des abris pour animaux et de chasse, mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit le plus haut, ne doit pas dépasser 3 mètres.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

- Les constructions devront s'insérer au mieux dans l'environnement.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Sans objet.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementés par le plan d'occupation des sols.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Aucune limite de densité n'est fixée dans la présente zone.

ANNEXE

«DEFINITIONS»

ANNEXE "DEFINITIONS"

I - PROPRIETE

TERRAIN

Unité foncière composée d'une ou plusieurs parcelles cadastrales contiguës appartenant au même propriétaire.

LIMITE SEPARATIVE

Ligne qui sépare deux unités foncières contiguës.

II - MODES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

OPERATION D'AMENAGEMENT : lotissement - groupe d'habitations A.F.U - Z.A.C.

Opération qui, au travers d'un permis de construire groupé, d'un lotissement, ou d'une quelconque autre procédure, vise à l'aménagement d'un terrain et qui comporte plusieurs constructions devant être édifiées selon un schéma d'ensemble.

HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS

Constructions définies à l'article R444.2 du Code de l'Urbanisme "constructions à usage non professionnel démontables ou transportables et constitutives de logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière".

EQUIPEMENT A CARACTERE D'HEBERGEMENT COLLECTIF

- . foyers
- . casernes
- . cités universitaires
- . maison de retraite
- . pensions, colonies etc ...

III - COEFFICIENTS

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)

Rapport entre la surface hors oeuvre nette de plancher définie à l'article R 112.2 du Code de l'Urbanisme susceptible d'être édifiée sur le terrain et la superficie dudit terrain.

EMPRISE AU SOL

Coefficient exprimant le rapport entre la surface bâtie au sol et la surface du terrain.

IV - VOIRIE

LIMITE DE LA VOIE

a - En présence d'un plan d'alignement approuvé :

Limite d'emprise de la rue ou du chemin définie par le plan d'alignement.

b - En l'absence de plan d'alignement :

Limite de l'emprise de la rue ou du chemin existant, séparation entre domaine public et privé ou entre deux domaines privés différents, ou de leur limite fixée par un emplacement réservé.

LARGEUR D'UNE VOIE

Largeur de l'emprise d'une voie.

V - DIVERS

CROUPE

Petit versant réunissant à leurs extrémités les longs pans de certains toits allongés.

PETITES CROUPES ou DEMI-CROUPES

Croupe qui ne descend pas aussi bas que les longs pans ; en d'autres termes, c'est un pignon coupé.

INSTALLATIONS TECHNIQUES

Toute installation nécessaire à un service public :

Exemples d'installations techniques

- . poteaux,
- . pylones,
- . station hertzienne,
- . ouvrages techniques divers,
- . relais,
- . postes de sectionnement, de coupure, de détente et de livraison,
- . postes transformation,
- . château d'eau,
- . station épuration, etc...

BATIMENT PRINCIPAL

Bâtiment destiné à l'habitation ou à une activité commerciale, artisanale ou industrielle et qui, par son volume ou sa hauteur, concourt à l'aspect de la rue ou du paysage environnant.

BATIMENTS ANNEXES

Bâtiment qui par sa taille ne peut servir à l'habitation ou à une activité

AGGRAVATION DE LA NON CONFORMITE

Construction qui entraîne un non respect encore plus important de la règle, comme surélever un bâtiment dépassant la hauteur fixée, rapprocher d'une limite un bâtiment déjà implanté trop près etc..

ACTIVITE AGRICOLE

Toute activité, non réglementée par le Code de l'Urbanisme utilisant le sol comme moyen de production.

ACTIVITE FORESTIERE

Activité non réglementée par le Code de l'Urbanisme utilisant la forêt ou les bois comme moyens de production.

ANNEXE

«CODE DE L'URBANISME»

ANNEXE «CODE DE L'URBANISME»

Dispositions législatives et réglementaires demeurant applicables sur le territoire de la commune

Article L.111.9

L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L. 111.8 dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération .

Article L.111.10

Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L.111.8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le Conseil Municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunal compétent, ou, dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'Etat dans le Département. La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunal ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de 10 ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

Article L. 421.4

Dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération.

Article R. 111.2

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Article R.111.3.2

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.

Article R.111.4

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article R. 111.14.2

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi N° 76.628 du 10 Juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R. 111.15

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte de directives d'aménagement national approuvées par décret, et notamment des dispositions (Décret N° 86.984 du 19 Août 1986, art. 7.1) des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1er Octobre 1983 ou postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b) du deuxième alinéa de l'article R. 122.22.

Article R.111.21

Le permis de construire 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.

ANNEXE

«ESPACES BOISES»

ANNEXE "ESPACES BOISES"

ARTICLE L.130.1 DU CODE DE L'URBANISME

(Loi n° 76.1285 du 31.12.1976, loi n° 83.8 du 7.01.1983 et loi n° 83.663 du 22.07.1983)

Les plans d'occupation des sols peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code Forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes ou l'établissement d'un plan d'occupation des sols a été prescrit, mais où ce plan n'a pas encore été rendu public, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions des livres I et II du Code Forestier,
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément aux dispositions de l'article 6 de la loi n°63.810 du 6 août 1963.
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral après avis du centre régional de la propriété forestière.

L'autorisation de coupe et d'abattage d'arbres est délivrée dans les formes, conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'Etat :

- a - Dans les communes où un plan d'occupation des sols a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'Etat, selon les cas et modalités prévus aux articles L.421.2.1 à L.421.2.8. Toutefois, par dérogation aux dispositions de la loi n° 82.213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions et à l'article L.421.4, la décision ne devient exécutoire que quinze jours après qu'il a été procédé à sa notification et à sa transmission au représentant de l'Etat. Les dispositions de l'article L.421.9 sont alors applicables,
- b - Dans les autres communes, au nom de l'Etat.

ARRETE PREFECTORAL N° 78.3260 DU 10 JUILLET 1978

Sont dispensés de l'autorisation préalable prévue par l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme, les coupes entrant dans une des catégories ainsi définies :

CATEGORIE 1 :

Coupes d'amélioration des peuplements de feuillus et de résineux traités en futaie régulière effectuées à une rotation de 5 ans ou plus et prélevant au maximum le tiers du volume sur pied.

CATEGORIE 2 :

Coupes rases de peupliers sous réserve d'une reconstitution de l'état boisé dans un délai de 3 ans et qu'aucune coupe rase contiguë ne soit pratiquée dans ce délai dans la même propriété.

CATEGORIE 3 :

Coupes de régénération des peuplements résineux sous réserve de reconstitution de l'état boisé dans un délai de 3 ans et qu'aucune coupe contiguë ne soit pratiquée dans ce délai dans la même propriété.

CATEGORIE 4 :

Coupes rases de taillis simples parvenus à maturité respectant l'ensouchement et permettant la production de rejets dans les meilleures conditions ainsi que les coupes préparant une conversion du taillis en taillis sous futaie ou futaie feuillue.

CATEGORIE 5 :

Coupes de taillis sous futaie prélevant moins de 50 % du volume des réserves existant avant la coupe, et à condition que la dernière coupe sur la surface parcourue remonte à plus de 24 ans ainsi que les coupes préparatoires à la conversion du taillis sous futaie en futaie feuillue.

CATEGORIE 6 :

Coupes de jardinage cultural en futaie résineuse.

CATEGORIE 7 :

Coupes sanitaires justifiées par l'état des arbres.

CES DISPOSITIONS S'APPLIQUENT SOUS RESERVES :

1° - que les surfaces parcourues par ces coupes en un an soient inférieures ou égales aux surfaces maximales ci-après :

- Catégorie 1 : sans limitation
- Catégorie 2 : 5 ha
- Catégorie 3 : 5 ha
- Catégorie 4 : 10 ha
- Catégorie 5 : 10 ha
- Catégories 6 et 7 : sans limitation.

2° - que ces parcelles à exploiter ne soient pas situées sur :

- . une zone urbaine ou d'urbanisation future délimitée par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé,
- . une zone d'aménagement concerté faisant l'objet d'un plan d'aménagement de zone approuvé (P.A.Z.),
- . les sites et paysages sur lesquels des mesures de protection peuvent être prises en application de l'article R.142.2 du Code de l'Urbanisme.

REGIME D'AUTORISATION

ART.R.130-1 (D n° 74-897, 21 Octobre 1974; D n° 77-754, 7 Juillet 1977; D n° 78-806, 1er Août 1978; D n° 79.515, 28 Juin 1979; D n° 84-229, 29 Mars 1984) -

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les bois, forêts et parcs situés sur le territoire des communes ou parties de communes où l'établissement d'un plan d'occupation des sols a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été rendu public ainsi que dans les espaces boisés classés.

Toutefois, une telle autorisation n'est pas requise :

- 1° - Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts.
- 2° - Lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions du titre 1 du livre 1er de la première partie du code forestier.
- 3° - Lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L.222.1 à L.222.4 et à l'article L.223.2 du code forestier.
- 4° - Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté du commissaire de la République pris après avis du centre régional de la propriété forestière en application de l'article L.130.1 (5ème alinéa).

ANNEXE

«MODALITES DE STATIONNEMENT»

"MODALITES DE STATIONNEMENT"

Pour le calcul des surfaces de stationnement définies ci-après, une place équivaut à 15 mètres carrés non compris les accès.

1 - Pour les constructions à usage d'habitation individuelle

Deux places de stationnement par logement à aménager sur la propriété.

2 - Pour les établissements hospitaliers et les cliniques

1 place de stationnement pour 2 lits.

3 - Hôtels et restaurants

Une place de stationnement par chambre.

Une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

Ces espaces peuvent toutefois être diminués pour tenir compte des aires aménagées pour le stationnement des taxis et autocars.

4 - Pour les établissements d'enseignement

Etablissements du premier et second degré

Une place de stationnement par classe.

Ces établissements doivent aussi comporter une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

5 - Pour les autres établissements

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction de leur capacité d'accueil et de leur type d'activité

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle des établissements auxquels ils sont le plus directement assimilables

**RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES
ET PAYSAGERES**

Les recommandations architecturales et paysagères qui sont développées dans cette étude résultent d'une prise en compte des caractéristiques existantes et ont pour but de sensibiliser chaque constructeur ou utilisateur du sol aux précautions à prendre pour :

- permettre une mise en valeur du patrimoine bâti ancien,
- faciliter l'insertion des constructions neuves,
- préserver la qualité de l'environnement,
- respecter le cadre naturel.

Ces recommandations se présentent sous la forme de fiches repérées par thème :

I. RECOMMANDATIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS

- les volumes 1 et 2
- les toitures
- les clôtures
- les matériaux
- la rénovation 1 et 2
- les bâtiments agricoles
- les lotissements
- l'implantation des constructions

II. RECOMMANDATIONS CONCERNANT LES PLANTATIONS

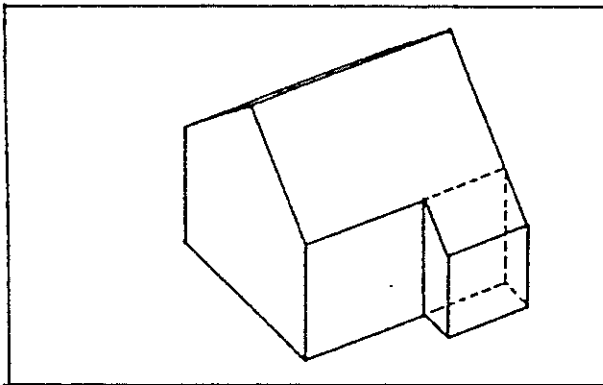
- principes et exemples.

recommandations
concernant
les constructions

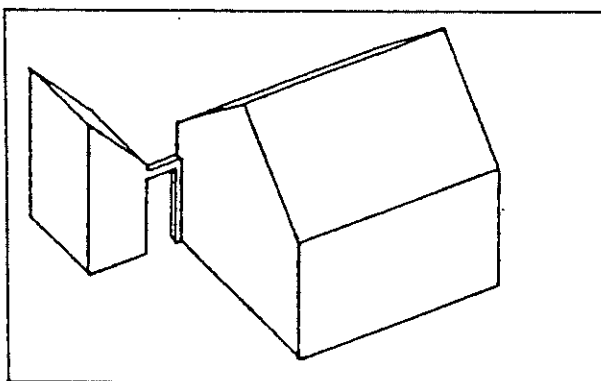
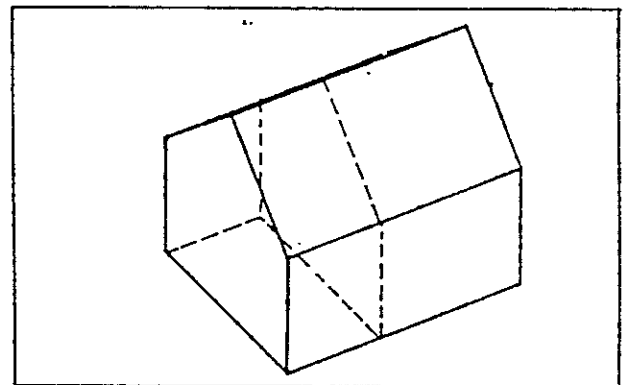
LE VOLUME ET SES EXTENSIONS n°1

Vous désirez agrandir un bâtiment existant, plusieurs possibilités s'offrent à vous. Vous pouvez

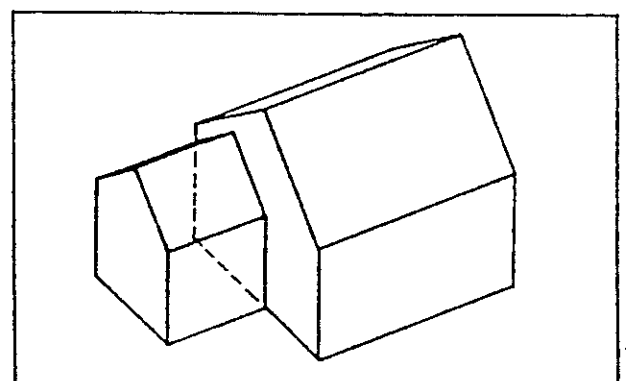
.....intégrer l'extension au bâtiment initial. Retrouver si possible des matériaux s'accordant avec l'existant.



.....accoler sur le pignon une extension qui garde la même hauteur au faîtage et à l'égout et aura une largeur identique au bâtiment existant.



.....assurer la continuité du bâti avec des éléments de jonction tel qu'un porche ou un mur, tout en respectant l'unité d'aspect.

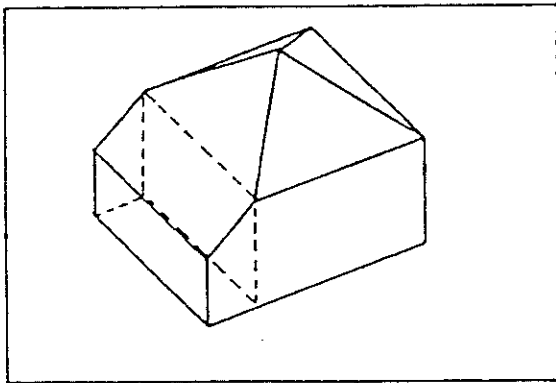


.....accoler sur le pignon une extension de plus faible hauteur tout en gardant la même pente de toiture. Utiliser si possible le même type de matériau de couverture.

LE VOLUME ET SES EXTENSIONS n°2

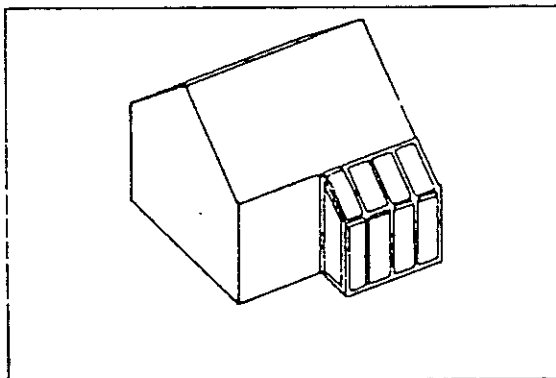
Vous désirez agrandir un bâtiment existant. Dans un premier exemple nous avons une maison à toiture à 4 pentes dont l'extension est envisagée. Dans les exemples suivants il est souhaité la création d'une véranda.

1) Toiture à 4 pentes



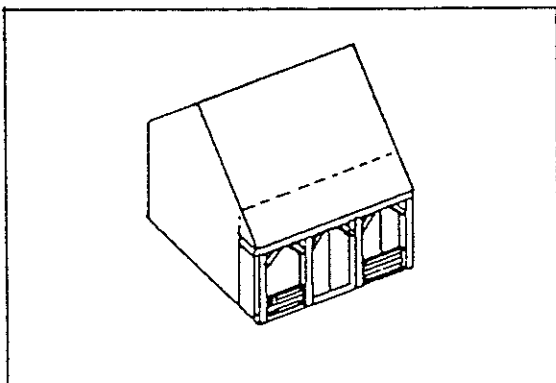
La pente de l'extension vient en prolongement du toit existant. Il est préférable de retrouver le même matériau de couverture.

2) Véranda de style contemporain



Cette véranda est traitée comme une serre venant s'accrocher sur le bâtiment existant. Les matériaux utilisés sont le verre incolore ou teinté, l'aluminium, l'acier peint. Ce type de véranda est très sensible aux changements de températures.

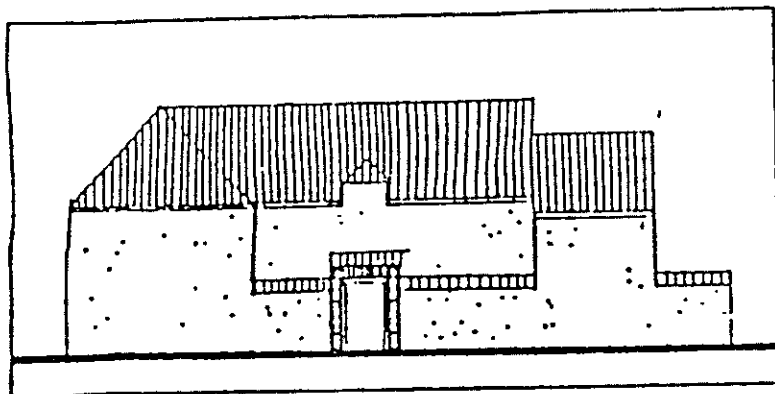
3) Véranda jardin d'hiver



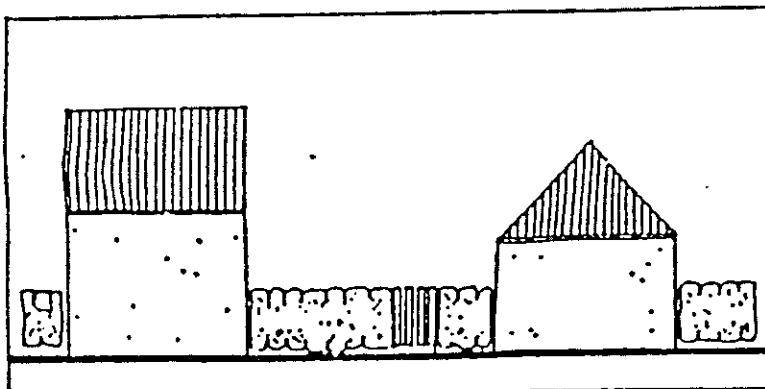
Cette véranda est traitée comme une extension du bâtiment existant. La toiture vient en prolongement de celle du bâtiment existant. La structure peut être en bois ou en maçonnerie. Tout en gardant une surface vitrée importante, ce type de véranda est mieux adapté au climat de notre région.

LES CLOTURES

Les clôtures les plus souvent rencontrées et s'harmonisant le mieux avec le bâti existant ou les constructions nouvelles peuvent être diverses..

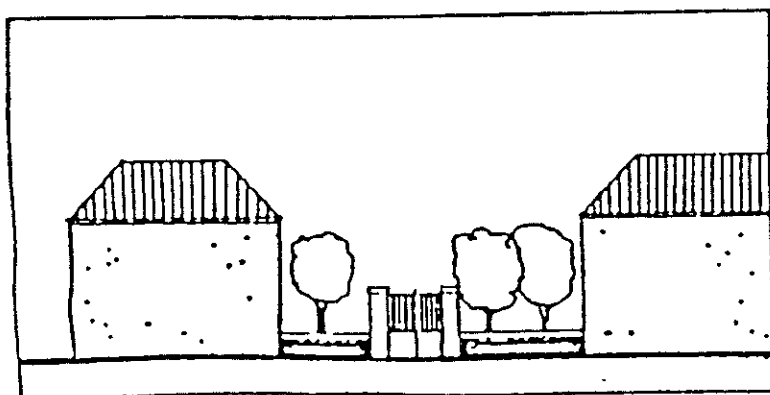


- 1) Mur de maçonnerie enduit, recouvert d'un chaperon en tuiles en harmonie avec la construction.



- 2) Cloture vegetale, haies vives

Nota : pour les lotissements et les groupes d'habitations les clôtures devront présenter une unité d'aspect. Eviter les clôtures disparates.

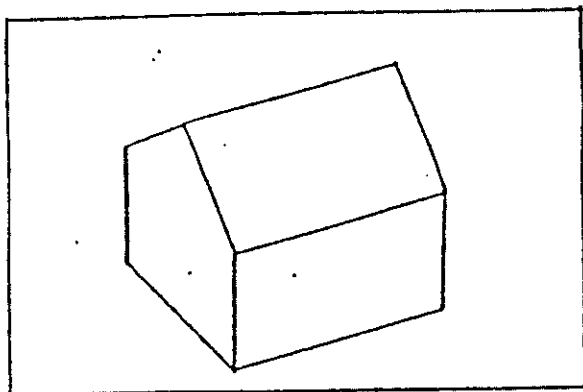


- 3) Muret bas en maçonnerie enduite ou en brique pleine de parement.

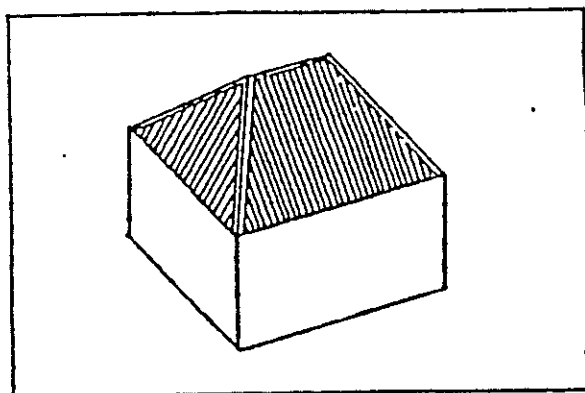
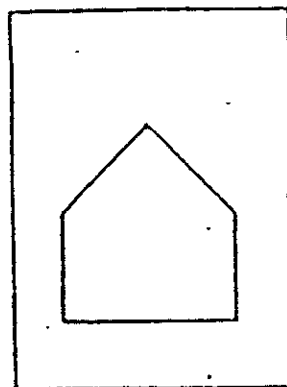
A éviter : clôtures en béton ou uniquement grillage (non accompagnées de haies vives)

LES TOITURES

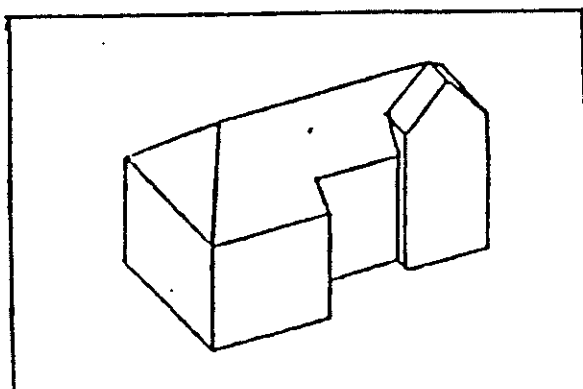
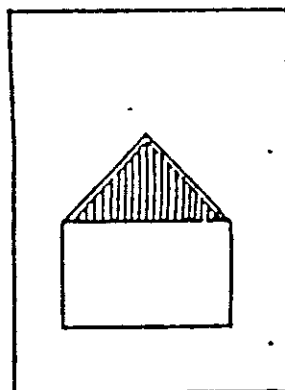
Une analyse du bâti existant nous montre que la majorité des toits est des types suivants :



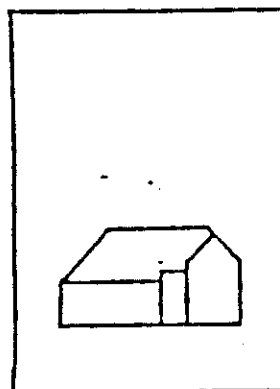
Toiture à 2 pentes



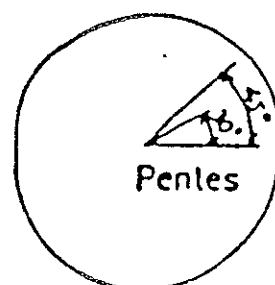
Toiture à 4 pentes



Juxtaposition de toitures 2 pentes + croupes



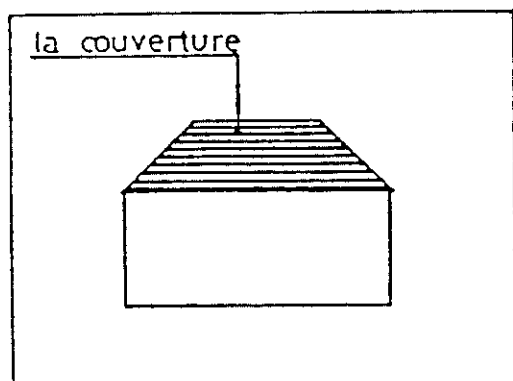
Afin de mieux intégrer les nouvelles maisons au sein du village il est préférable d'utiliser les types de couvertures énumérées ci dessus. Les pentes à employer vont de 30° à 45° pour les bâtiments à usage d'habitation.



LES MATERIAUX

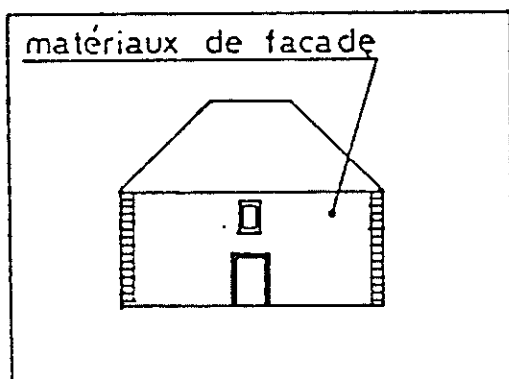
Les matériaux à employer pour la construction de maisons d'habitations neuves ou la restauration de maisons anciennes sont pour les ouvrages suivants :

1) La couverture



Il est préférable d'utiliser la tuile plate, la tuile mécanique ou béton, l'ardoise. Il est à proscrire la tôle ondulée, le fibrociment, le chaume.

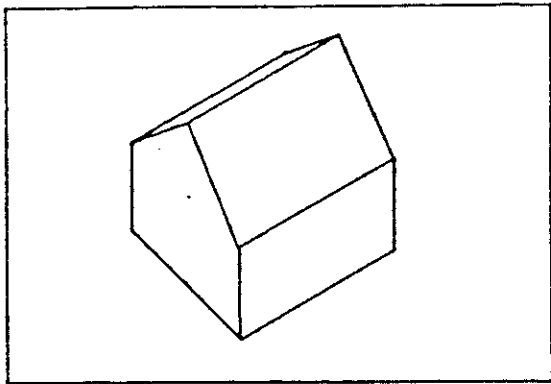
2) Les matériaux de façade



- Sur les murs de briques creuses de parpaings, de moellons et de carreaux de terre il est conseillé d'avoir un enduit approprié et de couleur claire.
- Les murs de briques pleines seront conservés dans leur état d'origine.
- Le mariage mur enduit et brique apparente sur linteaux, angles des murs s'adapte parfaitement au type d'architecture du bâti de la commune et varie l'aspect de la façade.
- La maison à pans de bois peu rencontrée dans la commune est à déconseiller.

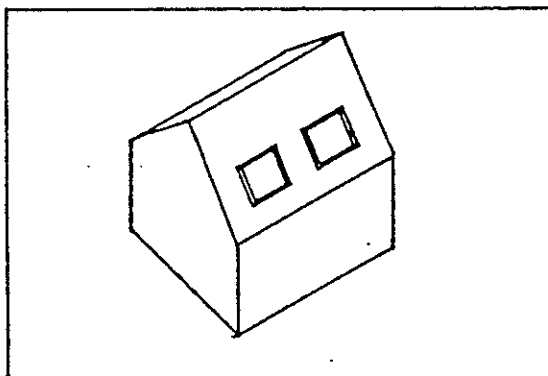
RENOVATION n°1

Vous possédez ou désirez acquérir une maison ancienne dans laquelle vous voudriez aménager les combles afin d'agrandir la surface habitable de cette maison. Ces combles ne disposant d'aucune surface d'éclairage naturel que peut-on faire pour y remédier?

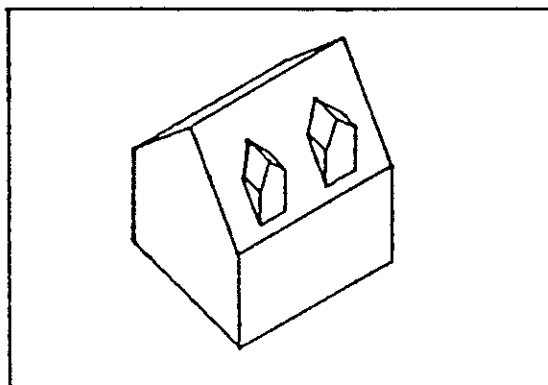


Maison ancienne avec toiture à 2 pentes et comble non aménagé sans éclairage naturel.

Pour éclairer naturellement les combles deux solutions s'offrent à vous : le chassis vitré de toit ou la lucarne.



1) Le chassis vitré de toit s'adapte parfaitement à toutes les toitures. Il offre un bon éclairage et son installation est facile. Il s'intègre bien à l'architecture existante.



2) La lucarne permet d'avoir de vraies fenêtres pour l'éclairage des pièces aménagées dans les combles. Les matériaux de construction de la lucarne sont soit la maçonnerie en brique, soit la brique de parement ou le bois, principalement le chêne. La couverture de la lucarne sera de même nature que celle du toit.

RENOVATION n°2

LES LUCARNES

Le choix peut se porter sur la mise en place de lucarnes. Alors, leurs caractéristiques seront voisines de celles que l'on rencontre dans la commune ; à savoir :

_elles sont plus hautes que larges

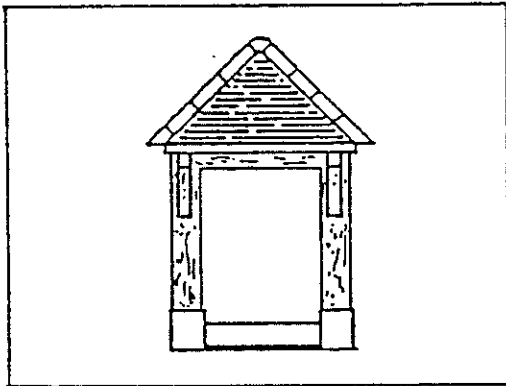
_leur couverture peut être à 2 pentes pour la lucarne à fronton, ou à 3 pentes pour la lucarne à capucine

_le matériau de couverture de la lucarne est le même que celui de la toiture du bâtiment

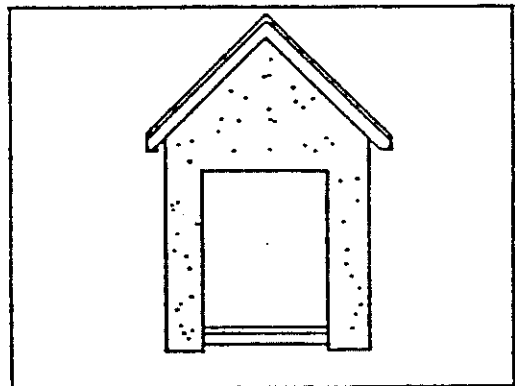
_le matériau de construction de la lucarne peut être de 3 types :

- 1) la lucarne en bois (de préférence en chêne)
- 2) la lucarne en maçonnerie enduite
- 3) la lucarne en brique

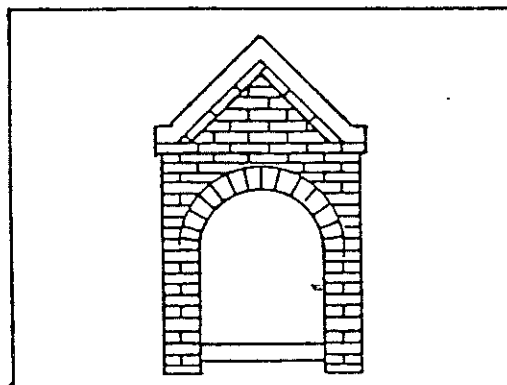
1) Lucarne en bois



2) Lucarne en maçonnerie

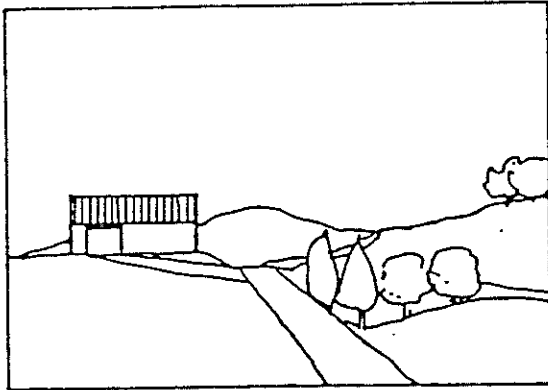


3) Lucarne en brique

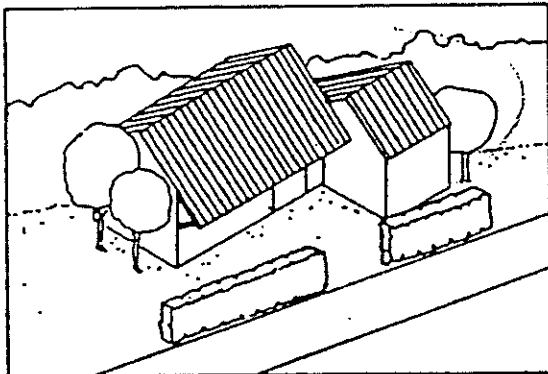


LES BATIMENTS AGRICOLÉS

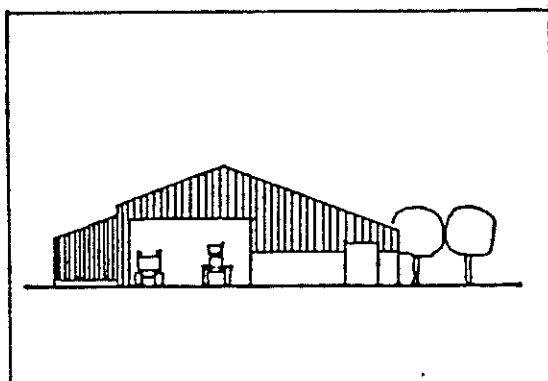
La construction d'un bâtiment agricole nécessaire à une exploitation est envisagée, que doit on faire ?



Eviter l'implantation des nouveaux bâtiments sur un site exposé.



Atténuer l'impact visuel des grands bâtiments par des plantations d'espèces locales.

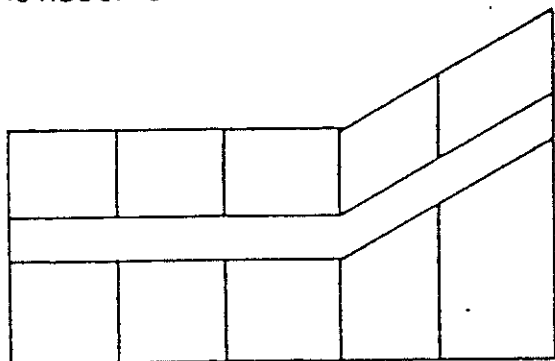


Favoriser les décrochements de volumes et de toitures pour diminuer l'impact visuel du bâtiment .
Adapter la pente des toits aux proportions et aux volumes.

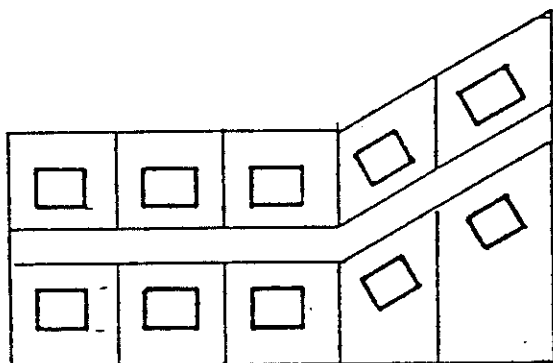
Principes à observer: La couleur de la toiture s'intégrera avec celle des bâtiments du village. Les matériaux à employer pour les murs seront des murs de maçonnerie enduite de ton clair, des bardages métalliques aux couleurs respectant l'intégration à l'architecture environnante.

LES LOTISSEMENTS

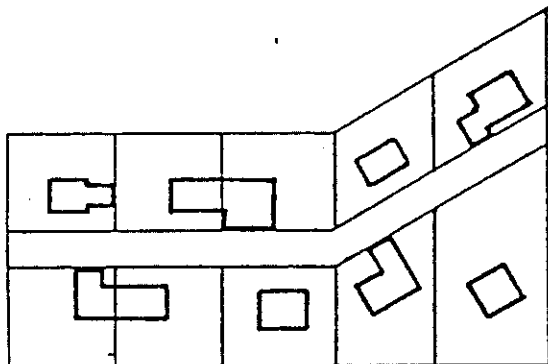
Sur un terrain en zone U ou NAa est décidé la création d'un lotissement.



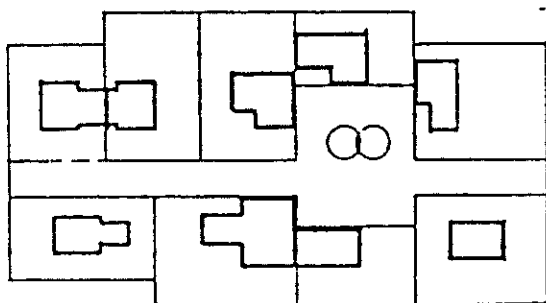
Il faut éviter la création d'un parcellaire et d'une voirie trop rigide.



Il faut aussi éviter les alignements de constructions rectilignes et symétriques et la répétition systématique du même modèle de pavillon.



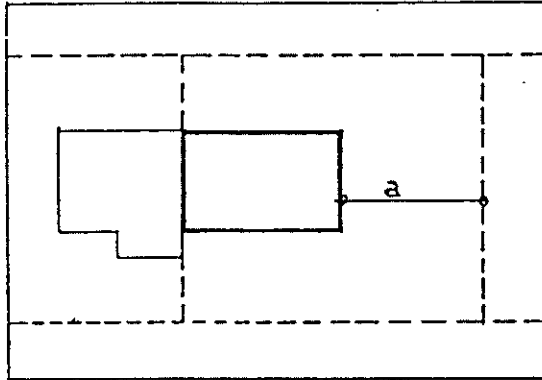
Il est préférable d'implanter les pavillons de différentes façons sur la parcelle et de trouver plusieurs modèles de maisons tout en conservant une unité d'aspect architectural.



Il est préférable de trouver un parcellaire plus varié favorisant les espaces publics. La création de groupement de maisons autour de ces espaces reconstitue l'aspect du village.

Pour la création d'un nouveau lotissement il sera tenu compte de l'environnement local naturel: le site, la configuration du terrain, des plantations, et de l'environnement bâti: structure du bourg, configuration des maisons anciennes.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives



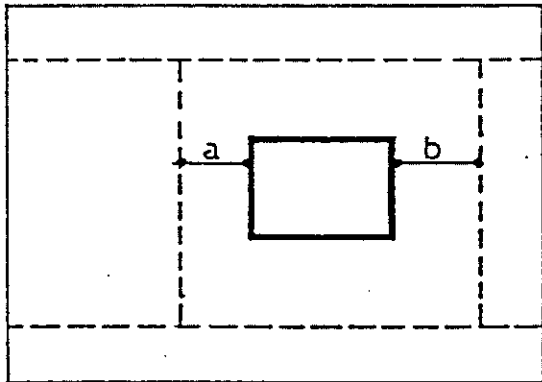
1) Implantation en limite séparative

Avantages:

- assure dans le village ancien la continuité du bâti existant
- permet d'avoir une largeur de jardin (a) maximale

Inconvénients:

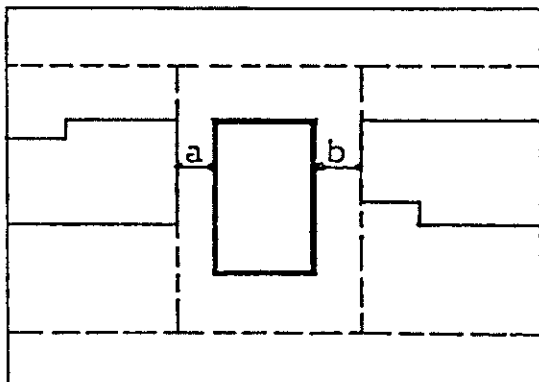
- interdit d'avoir des ouvertures sur la façade mitoyenne
- empêche d'avoir un passage sur les 2 côtés de la maison.



2) Implantation en recul des limites séparatives.

Avantages:

- permet d'avoir des ouvertures sur les 2 façades parallèles aux limites séparatives.
- permet d'avoir un passage de chaque côté de la maison



Inconvénients:

- dans le cas d'une parcelle peu large oblige à avoir une construction tout en longueur.
- rompt dans le village ancien la continuité du bâti existant

recommandations
concernant

les plantations

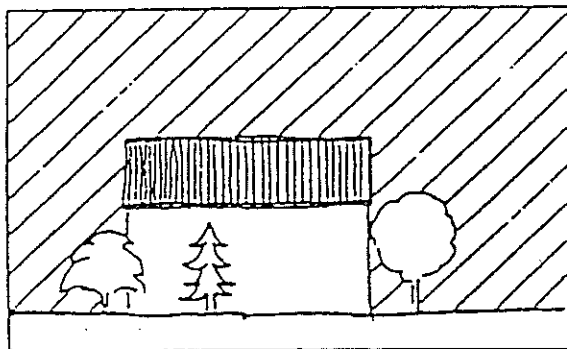
Cette annexe a pour but de donner des exemples de plantations à réaliser en fonction :

- de la nature du sol ;
- de la taille de la parcelle ;
- du type de construction.

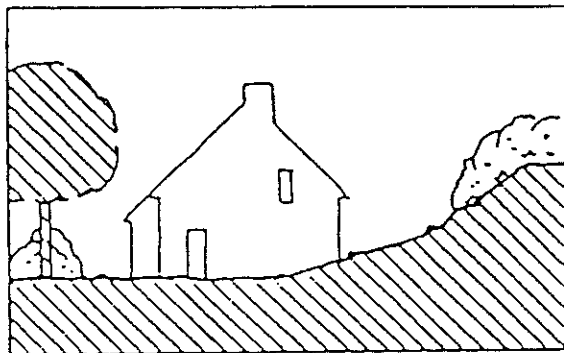
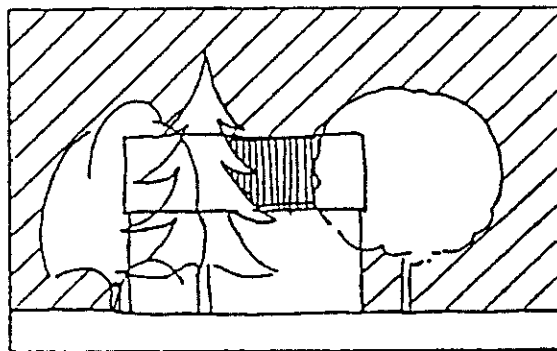
Etant donné la multiplicité des cas qui peuvent se présenter, ces exemples ne peuvent traiter que d'un petit nombre de situations précises. Cependant, ils peuvent donner un aperçu de l'esprit dans lequel il est souhaitable d'aménager les espaces extérieurs sur le territoire du P.O.S.

Il est nécessaire d'imaginer l'aspect qu'aura l'aménagement une fois terminé, quand les végétaux auront atteint leur développement maximum.

Au moment des plantations...

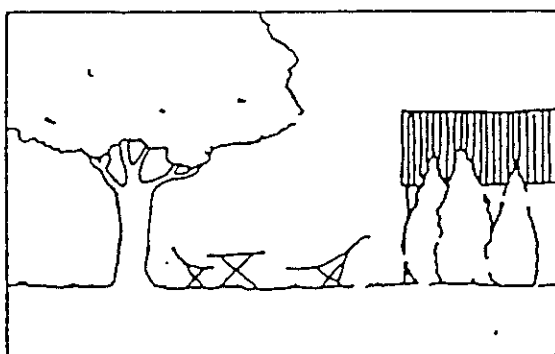
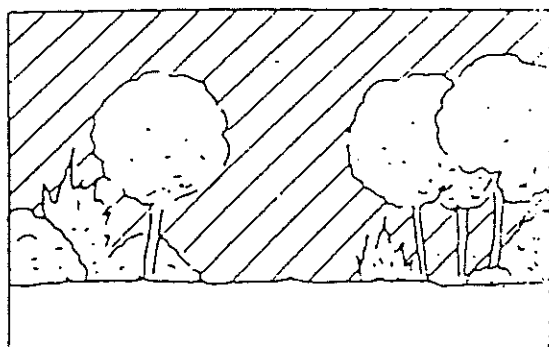
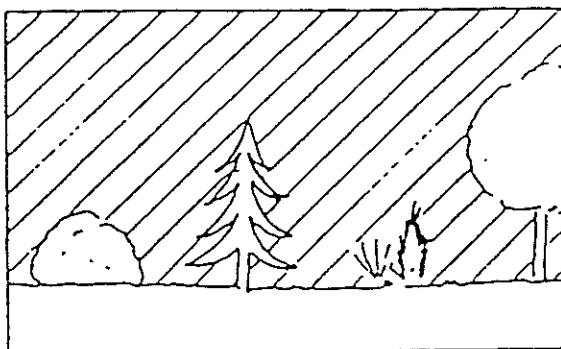


... Plus tard



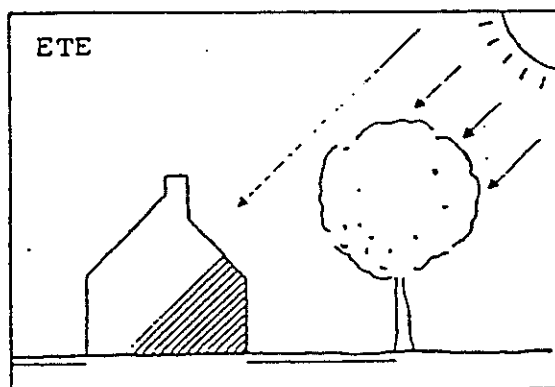
Il faut chercher à s'adapter le mieux possible au terrain existant en utilisant ses caractéristiques propres : la pente, le talus, les végétaux existants à conserver...

Eviter les éléments isolés et juxtaposés, plantés par masses végétaux.

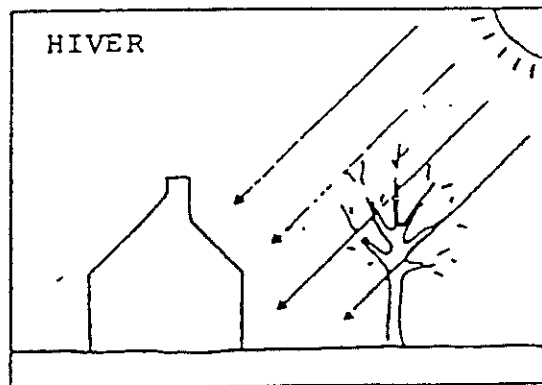


Il vaut mieux choisir les plantes en fonction de l'usage que l'on veut en faire : un peuplier d'Italie marquera l'angle d'un bâtiment, mais ne le dissimulera pas, un prunus pissardi fera peu d'ombre.

Il faut choisir parmi les essences locales, plutôt que parmi les variétés extraordinaires (pleureurs, laciniés pourpres, jaunes, exotiques, etc...), dont l'emploi abusif n'est pas toujours esthétique et ne pas planter trop de résineux qui ont un aspect froid et n'évoluent pas suivant les saisons.



En été, l'ombre est un confort



En hiver, le soleil chauffe la maison

On peut retenir, à titre indicatif, les essences suivantes :

- autour des bâtiments : tilleul, érable sycomore, érable laciné, peuplier blanc, peuplier neige, cerisier à fleur, noisetier, aubépine à fleur, boule de neige, cornouillers, troène, charme
- pour les anciennes gravières : frêne, charne, merisier, aulne, tremble, peuplier blanc.