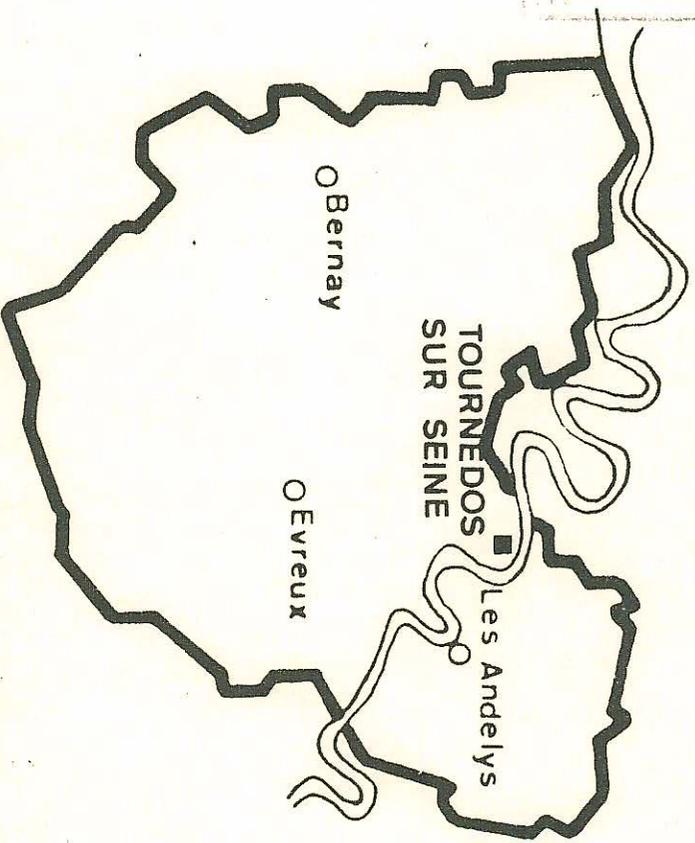


DEPARTEMENT DE LEURE  
DIRECTION DEPARTEMENTALE  
DE L'EQUIPEMENT

S.U.A

SOUS-PREFECTURE  
DES ANDELYS  
21 DEC 1989  
ARRIVEE



# COMMUNE DE TOURNEDOS SUR SEINE

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

Règlement

1

Procédure du

Plan d'Occupation des Sols

Prescrit le : 28.9.85.

Projet arrêté par délibération du C.M.

Publié le : 25.11.89

le : 11.02.89

Mise à jour

G.T. 28.3.88.

G.T. 16.10.89.



*Johur*

- S O M M A I R E -

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES -

- Article 1 - Champ d'application territorial
- Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols
- Article 3 - Division du territoire en zones
- Article 4 - Adaptations mineures
- Article 5 - Rappels de procédures

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES -

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES -

ANNEXES DOCUMENTAIRES -

- T I T R E I -

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

NOTA : Les numéros entre parenthèses renvoient aux annexes documentaires.

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123-1 et R.123-21 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL -

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de TOURNEDOS-sur-SEINE.

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

- S'ajoutent aux règles propres du plan d'occupation des sols :

2.1.- Les prescriptions prises au titre des législations spécifiques, notamment :

- les dispositions du Code de l'Urbanisme ;
- les dispositions légales du Code Civil.
- les dispositions du code minier pour le réaménagement des carrières ;
- la loi d'orientation du Commerce et de l'Artisanat (loi n° 73-1193 du 27 Décembre 1973) sur l'urbanisme commercial et du Code Civil ;
- les législations concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation des sols, celles-ci faisant l'objet des documents n°s 4 et 4.1 ;

- les législations, nomenclature et réglementation concernant les établissements dangereux, insalubres ou incommodes ;

2.2.- Les prescriptions prises au titre des réglementations spécifiques, notamment :

- le règlement sanitaire départemental ;
- les articles R.111-2, R.111-3, R.111-3-2, R.111-4, R.111-14, R.111-14-2, R.111-15 et R.111-21 du Code de l'Urbanisme.(1)

2.3.- Les participations exigibles des constructeurs et lotisseurs (2)

2.3.1.- La taxe locale d'équipement (T.L.E.) lorsqu'elle est applicable ; régie par le code général des impôts (articles 1585 A à 1585 H, notamment) - article L 332.6 (1er) du Code de l'Urbanisme.

2.3.2.- Les participations forfaitaires éventuellement instituées par le conseil municipal dans les zones exclues de l'application de la taxe locale d'équipement lorsqu'un programme d'aménagement d'ensemble a été décidé et chiffré (secteur de participation) - articles L 332.9 à L 332.11 du code de l'urbanisme.

2.3.3.- Les participations additionnelles aux versements visés aux paragraphes 2.3.1. ou 2.3.2. ci-dessus - articles L 332.6.1 et L 332.8 du code de l'urbanisme.

2.3.4.- La réalisation et le financement des équipements propres à l'opération de construction, d'aménagement de terrain ou de lotissement - article L 332.15 du code de l'urbanisme.

2.3.5.- Les participations au coup par coup dans le cas où ni la T.L.E., ni la participation prévue au paragraphe 2.3.2. n'est applicable - articles L 332.6.1. (2ème), L. 332.8, L 332.15 et R.111.14 du code de l'urbanisme.

2.3.6.- La participation en cas de dépassement du coefficient d'occupation du sol - articles L 332.1 à L 332.5 du code de l'urbanisme.

2.3.7.- Le versement résultant du dépassement du plafond légal de densité - articles L 333.1 à L 333.16 du code de l'urbanisme.

2.4.- Les prescriptions relatives aux occupations temporaires du domaine public routier :

- en ce qui concerne les routes nationales : par application du Code du Domaine de l'Etat et l'arrêté préfectoral du 15 Janvier 1980 (modifié le 15 Juillet 1980) relatif à la conservation et à la surveillance du Domaine Public Routier National.

- en ce qui concerne les chemins départementaux : par application de l'arrêté préfectoral du 1er Février 1968 relatif à la conservation du Domaine Public Routier Départemental.

### ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES -

#### 1 - Plan de zonage :

Le territoire couvert par le présent plan d'occupation des sols est divisé en zone urbaines (U) et en zones naturelles ou non équipées (N) dont les délimitations sont reportées au document graphique principal constituant la ou les pièces n° 2 du dossier.

Les dispositions du titre II du présent règlement s'appliquent aux zones urbaines, tandis que celles du titre III s'appliquent aux zones naturelles.

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont énumérés dans le document n° 3 du dossier. Ils sont repérés sur le plan par un quadrillage fin et identifiés par un numéro d'opération qui renvoie à la liste indiquée dans le document n° 3 susvisé.

Les espaces boisés classés par le Plan d'Occupation des Sols sont repérés au plan (document n° 2) par un quadrillage semé de ronds.

## 2 - Règlement :

Les caractère et vocation de chacune de ces zones sont définis en tête du chapitre qui lui correspond.

Chaque chapitre comporte un corps de règles constitué en quinze articles :

- Article 1 - Occupations ou utilisations du sol admises
- Article 2 - Occupations ou utilisations du sol interdites
- Article 3 - Accès et voirie
- Article 4 - Desserte par les réseaux
- Article 5 - Caractéristiques des terrains
- Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété
- Article 8 - Implantation des constructions sur une même propriété
- Article 9 - Emprise au sol des constructions
- Article 10 - Hauteur des constructions
- Article 11 - Aspect extérieur
- Article 12 - Stationnement
- Article 13 - Espaces libres, plantations, espaces boisés
- Article 14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)
- Article 15 - Dépassement du C.O.S.

Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique.

### ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES -

Les règles et servitudes définies au 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 (article L.123-1 du Code de l'Urbanisme).

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable dans la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

### ARTICLE 5 - RAPPEL DE PROCEDURES -

1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article L.441.2 du Code de l'Urbanisme)

2 - Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme. (6)

3 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir, en application de l'article L 430.2 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.(9).

5 - Les défrichements sont soumis à autorisation au titre du Code Forestier dans les espaces boisés non classés. Dans les espaces boisés classés, toute demande de défrichement est rejetée de plein droit. (9).

- T I T R E I I -

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA ET AUX SECTEURS UAa et UAb

La zone UA est référencée au plan par l'indice UA et délimitée par des tirets longs. Ses secteurs UAa et UAb sont référencés au plan par les indices UAa et UAb et délimités par des tirets courts.

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone urbaine centrale. Elle comprend des secteurs UAa et UAb de densités variables.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES -

Sont admises les occupations et utilisations du sol de quelques destinations que ce soit à l'exception des interdictions mentionnées à l'article 2 et sous réserve qu'elles respectent les conditions ci-après :

- Les lotissements et groupes d'habitations ne sont autorisés que lorsque compte tenu de la grande superficie des parcelles ou la faible densité de construction, ainsi que la nature géologique du sol et du régime hydraulique des eaux superficielles et souterraines, l'assainissement individuel ne peut présenter aucun inconvénient d'ordre hygiénique.

- Les constructions à usage d'équipement d'infrastructure sont autorisées sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone. Certains des articles 3 à 13 pourront alors ne pas être appliqués.

- Le plancher bas des constructions doit être obligatoirement réalisé à une cote égale ou supérieure à une cote calculée par extrapolation des cotes 10,23 NGF normalisé à l'aval de la commune et 10,61 NGF normalisé à l'amont et si possible à la cote de mise hors crue comprise entre 10,52 NGF normalisé à l'aval et 11,09 NGF normalisé à l'amont.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES -

- L'aménagement de terrains de camping et caravanning.
- Le stationnement de caravanes en dehors des terrains aménagés.
- L'ouverture et l'extension de toute carrière.
- Les constructions à usage d'activités artisanales, industrielles ou commerciales engendrant des nuisances incompatibles avec l'habitat.

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE -

Les accès et voiries doivent satisfaire aux conditions normales de desserte et aux conditions de sécurité.

Les entrées aux propriétés (portails) doivent être réalisées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des routes départementales.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX -

Eau et Electricité :

- Toute construction projetée, à usage d'habitation ou abritant une activité, doit être alimentée en eau et électricité dans des conditions satisfaisantes, compte tenu de la destination et des besoins des constructions existantes ou projetées.

- Tout lotissement doit être desservi par un réseau interne de distribution d'eau potable sous pression et un réseau de distribution d'électricité.

Assainissement :

a) Eaux usées :

- L'assainissement individuel est la règle sur la commune ;
- Cet assainissement doit être réalisé conformément aux prescriptions en vigueur à la date de la demande de permis de construire (7) ;
- L'évacuation des eaux ménagères et effluents dans les fossés et cours d'eau est interdite.

b) Eaux pluviales :

- Le constructeur doit réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales (conformément à l'article 641 du Code Civil).

- Lorsque le réseau existe, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement de ces eaux dans ce réseau.

- Distribution E.D.F. et P.T.T.

Les branchements électriques et téléphoniques devront être enterrés.

En cas de création de lotissements ou d'ensembles groupés, à usage d'habitation, les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées en souterrain.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS -

Pour être constructible, un terrain doit présenter une superficie minimale de :

- 1 000 m2 dans le secteur UAa
- 2 000 m2 dans le secteur UAb
- 2 500 m2 dans le reste de la zone.

Cette disposition n'est pas applicable en cas d'aménagement, d'extension ou de construction d'annexes à des constructions existantes sur des terrains ne respectant pas ces normes, ainsi qu'à la reconstruction de bâtiments sinistrés.

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

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies.

Si elles ne le sont pas, elles devront respecter un recul minimal de 10 mètres par rapport à l'alignement des routes départementales.

.../...

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

Toute construction peut être implantée contre une ou les limites séparatives. Si elle ne l'est pas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché ne doit pas être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE -

Pas de prescription particulière.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS - (10)

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 20 % de la superficie du terrain dans le secteur UAa et 15 % dans le reste de la zone.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS - (11)

Pour les constructions à usage d'habitation, le nombre de niveaux habitables ne doit pas excéder 3 soit un rez-de-chaussée, un étage et un niveau de combles aménageables.

Pour les autres constructions, la hauteur maximale ne doit pas excéder 10 mètres.

Ces dispositions ne sont pas applicables en cas d'aménagement ou d'extension de construction dépassant déjà ces hauteurs. Dans ce cas, l'aménagement ou l'extension ne devra pas aboutir à une augmentation de la hauteur initiale.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR -

Les constructions de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par le site et les bâtiments environnants.

Lorsqu'en raison du niveau des crues, le plancher bas des constructions doit être surélevé par rapport au niveau du terrain naturel, un remblai doit être réalisé entre le plancher bas de la construction et le terrain naturel avec une pente au plus égale à 10 % (sauf dans le cas où la configuration du terrain ne le permet pas).

Les seuls matériaux autorisés pour les élévations des constructions sont : le moëllon calcaire, la brique pleine, le silex, les pans de bois, les bardages bois et les matériaux enduits à la chaux (ou peints) de ton sable à ocre clair.

Les matériaux destinés à être enduits ou peints (parpaing, béton branché) doivent l'être sur leur face extérieure.

La réalisation d'annexes vitrées (serres, vérandas) est autorisée sous réserve que leurs surfaces au sol soient au plus égales à la demi-largeur de la maison, sans toutefois que leurs largeurs n'excèdent trois mètres.

L'emploi de matériaux brillants ou de couleurs vives est interdit pour les menuiseries extérieures des constructions.

Toitures - couvertures :

Les toitures-terrasse ne sont pas autorisées.

Les toitures monopentes couvrant dans un même plan la totalité de la construction sont interdites.

Les toitures doivent présenter une pente d'au moins 45° (ou 25° dans le cas de toitures monopentes).

Les seuls matériaux de couverture autorisés sont :

- la tuile plate
- la tuile béton vieillie à recouvrement
- l'ardoise naturelle ou fibro-ciment noire au pureau
- le chaume
- les matériaux transparents ou "fumés" dans le cas d'annexes vitrées (serres, vérandas..)
- et les matériaux similaires d'aspect.

Les seules ouvertures en toiture autorisées sont :

- les lucarnes à fronton droit ou à croupe
- les lucarnes rampantes à jouées droites
- les châssis ouvrants posés dans le rampant de la toiture.

Clôtures :

Les seules clôtures autorisées le long des voies sont :

- les murs traités comme les bâtiments implantés sur le terrain à clore
- les clôtures aveugles en bois (non peintes)
- les lisses béton ou bois et les grillages doublés obligatoirement d'une haie végétale composée d'essences régionales (12)

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES -

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit pouvoir être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS -

Les haies seront composées d'essences régionales.

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL -

Il n'est pas fixé de C.O.S. dans la zone.

ARTICLE UA 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S. -

Sans objet.

- T I T R E I I I -

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Naa

La zone Naa est référencée au plan par l'indice Naa et délimitée par des tirets longs.

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone urbanisable immédiatement sous forme d'opération d'ensemble.

ARTICLE Naa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES -

Sont admises :

- Les constructions à usage d'équipement d'infrastructure, sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone. Certains des articles 3 à 13 pourront alors ne pas être appliqués.

- L'aménagement et l'extension, la construction d'annexe aux constructions existantes.

- Les constructions de quelque destination que ce soit réalisées sous forme de lotissements ou d'opérations groupées à l'exception des interdictions mentionnées à l'article Naa 2 et sous réserve qu'elles respectent les conditions ci-après :

- . que compte tenu de la grande superficie des parcelles ou la faible densité des constructions, ainsi que la nature géologique du sol et du régime hydraulique des eaux superficielles et souterraines, l'assainissement ne peut présenter aucun inconvénient d'ordre hygiénique.
- . l'opération porte sur une superficie minimale de 1 ha
- . que les équipements soient réalisés
- . que l'opération s'intègre à un schéma d'aménagement permettant tant un fonctionnement cohérent de l'ensemble de la zone.

ARTICLE Naa 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES -

- L'ouverture et l'extension de toute carrière.
- L'aménagement de terrains de camping et caravanning.
- Le stationnement de caravanes en dehors de terrains aménagés.
- Les établissements à usage d'activités commerciales, artisanales ou industrielles engendrant des nuisances incompatibles avec l'habitat.

ARTICLE Naa 3 - ACCES ET VOIRIE -

Les accès et voiries doivent satisfaire aux conditions normales de desserte et aux conditions de sécurité.

Les entrées aux propriétés (portails) doivent être réalisées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des routes départementales.

ARTICLE NAA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX -

Eau et Electricité :

- Toute construction projetée, à usage d'habitation ou abritant une activité, doit être alimentée en eau et électricité dans des conditions satisfaisantes, compte tenu de la destination et des besoins des constructions existantes ou projetées. Si elle ne l'est pas, la construction est interdite.

- Tout lotissement doit être desservi par un réseau interne de distribution d'eau potable sous pression et un réseau de distribution d'électricité. Si elle ne l'est pas, l'autorisation est refusée.

Assainissement :

a) Eaux usées :

- L'assainissement individuel est la règle sur la commune ;
- Cet assainissement doit être réalisé conformément aux prescriptions en vigueur à la date de la demande de permis de construire (7) ;
- L'évacuation des eaux ménagères et effluents dans les fossés et cours d'eau est interdite.

b) Eaux pluviales :

- Le constructeur doit réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales (conformément à l'article 641 du Code Civil).

- Lorsque le réseau existe, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement de ces eaux dans ce réseau.

- Distribution E.D.F. et P.T.T.

Les branchements électriques et téléphoniques devront être enterrés.

- En cas de création de lotissements ou d'ensembles groupés, à usage d'habitation, les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées en souterrain.

ARTICLE NAA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS -

Pour être constructible, un terrain doit présenter une superficie minimale de 2 500 m<sup>2</sup>.

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

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement des routes départementales.

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

Toute construction peut être implantée contre une ou les limites séparatives. Si elle ne l'est pas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché ne doit pas être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE NAA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE -

Pas de prescription particulière.

ARTICLE NAA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS - (10)

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 15 % de la superficie du terrain.

ARTICLE NAA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS - (11)

Pour les constructions à usage d'habitation, le nombre de niveaux habitables ne doit pas excéder 3 soit un rez-de-chaussée, un étage et un niveau de combles aménageables.

Pour les autres constructions, la hauteur maximale ne doit pas excéder 10 mètres.

ARTICLE NAA 11 - ASPECT EXTERIEUR -

Les constructions de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par le site et les bâtiments environnants.

Lorsqu'en raison du niveau des crues, le plancher bas des constructions doit être surélevé par rapport au niveau du terrain naturel, un remblai doit être réalisé entre le plancher bas de la construction et le terrain naturel avec une pente au plus égale à 10 % (sauf dans le cas où la configuration du terrain ne le permet pas).

Les seuls matériaux autorisés pour les élévations des constructions sont : le moëllon calcaire, la brique pleine, le silex, les pans de bois, les bardages bois et les matériaux enduits à la chaux (ou peints) de ton sable à ocre clair.

Les matériaux destinés à être enduits ou peints (parpaing, béton branché) doivent l'être sur leur face extérieure.

La réalisation d'annexes vitrées (serres, vérandas) est autorisée sous réserve que leurs surfaces au sol soient au plus égales à la demi-largeur de la maison, sans toutefois que leurs largeurs n'excèdent trois mètres.

L'emploi de matériaux brillants ou de couleurs vives est interdit pour les menuiseries extérieures des constructions.

Toitures - couvertures :

Les toitures-terrasse ne sont pas autorisées.

Les toitures monopentes couvrant dans un même plan la totalité de la construction sont interdites.

Les toitures doivent présenter une pente d'au moins 35° (ou 25° dans le cas de toitures monopentes).

Les seuls matériaux de couverture autorisés sont :

- La tuile plate
- La tuile béton vieillie à recouvrement
- l'ardoise naturelle ou fibro-ciment noire au pureau
- le chaume
- les matériaux transparents ou "fumés" dans le cas d'annexes vitrées (serres, vérandas..)
- et les matériaux similaires d'aspect.

Les seules ouvertures en toiture autorisées sont :

- les lucarnes à fronton droit ou à croupe
- les lucarnes rampantes à jouées droites
- les chassis ouvrants posés dans le rampant de la toiture.

Clôtures :

Les seules clôtures autorisées le long des voies sont :

- les murs traités comme les bâtiments implantés sur le terrain à clore
- les clôtures aveugles en bois (non peintes)
- les lisses béton ou bois et les grillages doublés obligatoirement d'une haie végétale composée d'essences régionales (12)

ARTICLE Naa 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES -

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit pouvoir être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE Naa 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS -

Les haies seront composées d'essences régionales.

ARTICLE Naa 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL -

Il n'est pas fixé de C.O.S. dans la zone.

ARTICLE Naa 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S. -

Sans objet.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NCA

La zone Nca est référencée au plan par l'indice Nca et délimitée par des tirets longs.

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone naturelle qui a fait l'objet d'une autorisation d'exploitation du sous-sol (article 109 du Code Minier).

ARTICLE Nca 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES -

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que les installations qui sont directement liées, sous réserve du réaménagement du site en fin d'exploitation ;

- Les constructions à usage d'équipement d'infrastructure, sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone. Certains des articles 3 à 13 pourront alors ne pas être appliqués.

ARTICLE Nca 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES -

Les occupations et utilisation du sol non mentionnées à l'article précédent sont interdites.

ARTICLE Nca 3 - ACCES ET VOIRIE -

Les accès et voiries doivent satisfaire aux conditions normales de desserte et aux conditions de sécurité.

ARTICLE Nca 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX -

Eau et Electricité:

Toute construction projetée, à usage d'habitation ou abritant une activité, doit être alimentée en eau et électricité dans des conditions satisfaisantes, compte tenu de la destination et des besoins de ladite construction. Si elle ne l'est pas, la construction est interdite.

Desserte en eau industrielle :

Aucune construction ou installation nouvelle ne peut être autorisée si l'eau qui lui est nécessaire ne peut lui être fournie par le réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression ou par des dispositifs techniques permettant d'y suppléer et ayant reçu l'agrément des services compétents.

Assainissement :

a) Eaux usées :

- L'assainissement individuel est la règle sur la commune ;  
.../....

- Cet assainissement doit être réalisé conformément aux prescriptions en vigueur à la date de la demande de permis de construire (7) ;

- L'évacuation des eaux ménagères et effluents dans les fossés et cours d'eau est interdite.

Eaux résiduaires industrielles :

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires industrielles est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

B) Eaux pluviales :

- Le constructeur doit réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales (conformément à l'article 641 du Code Civil).

- Lorsque le réseau existe, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement de ces eaux dans ce réseau.

ARTICLES Nca5 à Nca11 : Pas de prescription particulière.

ARTICLE Nca12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES -

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit pouvoir être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE Nca13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS -

Pas de prescription particulière.

ARTICLE Nca14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL -

Il n'est pas fixé de C.O.S. dans la zone.

ARTICLE Nca15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL -

Sans objet.

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ND

La zone ND est référencée au plan par l'indice ND et délimitée par des tirets longs.

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone naturelle, dont une partie comporte une viabilité sommaire mais qui doit être protégée contre toute urbanisation nouvelle de quelque importance, tant en raison de la qualité du site que des risques d'inondation consécutifs aux crues de la SEINE.

ARTICLE ND 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES -

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'aménagement, l'extension, le changement de destination des constructions existantes ;

- La reconstruction des bâtiments sinistrés ;

- Les constructions de faible importance destinées à servir de refuge ou d'abris pour les animaux.

- Les constructions à usage d'équipement d'infrastructure, sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone. Certains des articles 3 à 13 pourront alors ne pas être appliqués.

ARTICLE ND 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES -

Les occupations et utilisation du sol non mentionnées à l'article précédent sont interdites.

ARTICLE ND 3 - ACCES ET VOIRIE -

Les accès et voiries doivent satisfaire aux conditions normales de desserte et aux conditions de sécurité.

ARTICLE ND 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX -

Eau et Electricité:

Toute construction projetée, à usage d'habitation ou abritant une activité, doit être alimentée en eau et électricité dans des conditions satisfaisantes, compte tenu de la destination et des besoins de ladite construction. Si elle ne l'est pas, la construction est interdite.

Assainissement :

A) Eaux usées :

- L'assainissement individuel est la règle sur la commune ;
- Cet assainissement doit être réalisé conformément aux prescriptions en vigueur à la date de la demande de permis de construire (7) ;
- L'évacuation des eaux ménagères et effluents dans les fossés et cours d'eau est interdite.

B) Eaux pluviales :

- Le constructeur doit réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales (conformément à l'article 641 du Code Civil).

- Lorsque le réseau existe, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement de ces eaux dans ce réseau.

ARTICLES ND 5 à ND 9 : Pas de prescription particulière.

ARTICLE ND 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS - (11)

La hauteur des aménagements, des extensions des bâtiments existants ne doit pas excéder la hauteur initiale de la construction.

La hauteur de tout autre construction ne peut excéder 5 mètres.

ARTICLE ND 11 - ASPECT EXTERIEUR -

Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et par le site, elles doivent présenter une unité d'aspect, de matériaux, de forme et de percements.

ARTICLE ND 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES -

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit pouvoir être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE ND 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS -

Pas de prescription particulière.

ARTICLE ND 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL -

Il n'est pas fixé de C.O.S. dans la zone.

ARTICLE ND 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL -

Sans objet.

ANNEXES DOCUMENTAIRES

LISTE DES ANNEXES

- (1) - Articles du Règlement National d'Urbanisme (R.N.U) s'ajoutant aux règles propres du Plan d'Occupation des Sols (P.O.S) ;
- (2) - Cession gratuite de terrain à l'occasion d'une autorisation de construire
- (3) - Article 682 du Code Civil ;
- (4) - Activités artisanales ;
- (5) - Installations classées pour la protection de l'environnement ;
- (6) - Installations et travaux divers ;
- (7) - Assainissement autonome des bâtiments d'habitation ;
- (8) - Surface hors-oeuvre brute (SHOB) - surface hors oeuvre nette (SHON) ;
- (9) - Espaces boisés ;
- (10) - Emprise au sol ;
- (11) - Hauteur d'une construction ;
- (12) - Plantations

ANNEXE n° 2 - Participations susceptibles d'être exigées à l'occasion d'une demande  
d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol (extrait du Code de  
l'Urbanisme) :

Article L. 332-6

Les bénéficiaires d'autorisations de construire ne peuvent être tenus que des obligations suivantes :

1° Le versement de la taxe locale d'équipement prévue à l'article 1585-A du code général des impôts ou de la participation instituée dans les secteurs d'aménagement définis à l'article L. 332-9 ;

2° Le versement des contributions aux dépenses d'équipements publics mentionnées à l'article L. 332-6-1. Toutefois ces contributions telles qu'elles sont définies aux 2° et 3° dudit article ne peuvent porter sur les équipements publics donnant lieu à la participation instituée dans les secteurs d'aménagement définis à l'article L. 332-9 ;

3° La réalisation des équipements propres mentionnés à l'article L. 332-15.

Les taxes ou contributions qui sont obtenues ou imposées en violation des dispositions du présent article sont réputées sans cause ; les sommes versées ou celles qui correspondent au coût des prestations fournies sont sujettes à répétition. L'action en répétition se prescrit par cinq ans à compter du dernier versement des taxes ou contributions ou de l'obtention des prestations indûment exigées. Les sommes à rembourser portent intérêt au taux légal.

Article L. 332-6-1

Les contributions aux dépenses d'équipements publics prévues au 2° de l'article L. 332-6 sont les suivantes :

1° a) La participation pour dépassement du coefficient d'occupation des sols prévue à l'article L. 332-1 ;

b) Le versement pour dépassement du plafond légal de densité prévu à l'article L. 112-2 ;

c) La taxe départementale des espaces naturels sensibles prévue à l'article L. 142-2 ;

d) La taxe pour le financement des dépenses des conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement prévue à l'article 1599 B du code général des impôts ;

e) (Loi n° 86-1318 du 30 décembre 1986.) « La taxe spéciale d'équipement prévue à l'article 1599 OB du code général des impôts. »

2° a) La participation pour raccordement à l'égout prévue à l'article L. 35-4 du code de la santé publique ;

b) La participation destinée à la réalisation de parcs publics de stationnement prévue au troisième alinéa de l'article L. 421-3 ;

c) La participation spécifique pour la réalisation d'équipements publics exceptionnels prévue à l'article L. 332-8 ;

d) La participation demandée pour la réalisation des équipements des services publics industriels ou commerciaux concédés, affermés ou exploités en régie dès lors que ces équipements sont rendus nécessaires par la réalisation de l'opération ;

e) Les cessions gratuites de terrains destinés à être affectés à certains usages publics qui, dans la limite de 10 p. 100 de la superficie du terrain auquel s'applique la demande, peuvent être exigées des bénéficiaires d'autorisations portant sur la création de nouveaux bâtiments ou de nouvelles surfaces construites.

3° La participation des riverains prévue par la législation applicable dans les départements du Haut-Rhin, du Bas-Rhin et de la Moselle, celle-ci pouvant être actualisée pour tenir compte du délai écoulé entre la date de réalisation des travaux concernés et le moment de perception de cette participation. Elle peut également inclure les frais de premier établissement de l'éclairage public.

Article L. 332-7

L'illégalité des prescriptions exigeant des taxes ou des contributions aux dépenses d'équipements publics est sans effet sur la légalité des autres dispositions de l'autorisation de construire.

Lorsque l'une de ces prescriptions est annulée pour illégalité, l'autorité qui a délivré l'autorisation prend, compte tenu de la décision juridictionnelle devenue définitive, un nouvel arrêté portant la prescription d'une taxe ou d'une contribution aux dépenses d'équipements publics.

Article \*\* R. 111-14

(Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977, art. 8)

(Décret n° 86-517 du 14 mars 1986, art. 49-1.) « L'autorité compétente exige, en tant que de besoin :

a) La réalisation et le financement des équipements propres à l'opération définis à l'article L. 332-15 ;

« b) Les participations visées aux articles L. 332-6-1 (2°) et L. 332-9 » ;

c) La construction de locaux spécialement destinés à l'équipement commercial et artisanal nécessaire aux besoins des occupants des immeubles projetés ;

d) La constitution d'une association syndicale chargée de la gestion et de l'entretien des ouvrages et aménagements d'intérêt collectif.

(Deuxième et troisième alinéas abrogés par décret n° 86-517 du 14 mars 1986, art. 49-11.)

Article \* R. 315-29.

(Décret n° 77-860 du 26 juillet 1977, art. 1°.)

(Décret n° 86-865 du 30 décembre 1986, art. 1°.)

L'autorisation de lotir porte sur la composition d'ensemble du lotissement, sur les modalités de la division en lots ainsi que sur la surface de plancher hors œuvre nette maximale dont la construction est autorisée dans l'ensemble du lotissement. Elle impose en tant que de besoin :

a) L'exécution par le lotisseur, le cas échéant par tranches, compte tenu notamment du programme de travaux présenté par lui et selon des modalités éventuellement précisées par des documents graphiques, de tous travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement du lotissement, notamment en ce qui concerne la voirie, l'alimentation, l'évacuation et le traitement des eaux et des matières usées, les aires de stationnement, les réseaux libres, notamment les aires de jeux pour les enfants et adultes, les plantations à conserver ou à créer ;

b) L'obligation pour le lotisseur d'informer l'association syndicale mentionnée à l'article R. 315-6 de la date retenue pour la réception des travaux visés au a) ci-dessus, et ultérieurement et de lever des réserves ;

c) Le respect des documents graphiques, notamment la délimitation des terrains réservés à des équipements publics ou privés et la localisation des constructions ;

d) Un règlement fixant les règles d'urbanisme applicables dans le lotissement qui comprend tout ou partie des règles contenues dans le règlement d'un plan d'occupation des sols en application de l'article R. 123-21 ;

e) Lorsque l'opération n'entraîne pas l'application de la taxe locale d'équipement dans les conditions prévues par les articles L. 332-6 et L. 332-7, une contribution du lotisseur à la réalisation des équipements publics rendus nécessaires par la création du lotissement, sous la forme de l'exécution de travaux, d'apport de terrains ou de participations financières ;

ANNEXE n° 1 - Article 1er du Règlement National d'Urbanisme s'ajoutant aux règles  
Propres du Plan d'Occupation des Sols

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.

(Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977, art. 2.) « La construction sur des terrains exposés à un risque tel que : inondation, érosion », affaissement, éboulement, avalanches, peut, si elle est autorisée, être subordonnée à des conditions spéciales.

Ces terrains sont délimités par arrêté préfectoral pris après consultation des services intéressés et enquête dans les formes prévues par le décret n° 59-701 du 6 juin 1959 relatif à la procédure d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et avis du conseil municipal et de la commission départementale d'urbanisme.

Article \*\* R. 111-3-2.

(Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977, art. 4.)

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.

(Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977, art. 5.)

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 également être 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) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;

b) A 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

(Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977, art. 8.)

(Décret n° 86-517 du 14 mars 1986, art. 49-1.) « L'autorité compétente exige, en tant que de besoin :

« a) La réalisation et le financement des équipements propres à l'opération définis à l'article L. 332-15 ;

« b) Les participations vistes aux articles L. 332-6-1 (2°) et L. 332-9 » ;

c) La construction de locaux spécialement destinés à l'équipement commercial et artisanal nécessaire aux besoins des occupants des immeubles projetés ;

d) La constitution d'une association syndicale chargée de la gestion et de l'entretien des ouvrages et aménagements d'intérêt collectif.

(Deuxième et troisième alinéas abrogés par décret n° 86-517 du 14 mars 1986, art. 49-11.)

Article \*\* R. 111-14-2

(Décret n° 77-1141 du 12 octobre 1977, art. 9-11)

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n° 76-629 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

(Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977, art. 10)

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 contraindraient 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 (Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977, art. 14.) « 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.

ANNEXES DOCUMENTAIRES

ANNEXE n° 3 - Article 682 du Code CIVIL :

Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.

ANNEXE n° 4 - Activités artisanales :

Les entreprises artisanales sont celles qui font l'objet d'une immatriculation au répertoire des métiers tenu par la Chambre des Métiers.

Ces entreprises doivent répondre à certains critères fixés par un décret du 1er Mars 1962.

Ces critères concernent notamment :

- 1 - L'activité exercée qui doit être une activité de production, transportation, réparation ou prestation de services.
- 2 - L'effectif des salariés employés qui ne doit pas être supérieur à 5. Ce chiffre peut être porté dans certains cas à 10 ou 15 selon l'activité exercée et la qualification du chef d'entreprise.

../. ..

ANNEXES DOCUMENTAIRES

ANNEXE n° 5 - Installations classées pour la protection de l'environnement :

Consulter la loi n° 76.663 du 19 Juillet 1976 modifiée par la loi n° 76.1285 du 31 Décembre 1976.

Sont soumis aux dispositions de la présente loi et notamment à autorisation ou à déclaration, les usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières et d'une manière générale les installations qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments.

Ces installations sont répertoriées dans "la nomenclature des installations classées" résultant du décret du 20 Mai 1953 modifié (cette nomenclature peut être consultée en Préfecture).

L'autorisation prévue pour les plus nuisantes est accordée par le Préfet après enquête publique avis des Conseils Municipaux et du Conseil Départemental d'Hygiène.

L'exploitant est tenu d'adresser sa demande d'autorisation ou sa déclaration en même temps que sa demande de permis de construire.

ANNEXE n° 6 - Installations et travaux divers (Article R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme :

Dans les communes dotées d'un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé, les installations et travaux divers sont soumis à autorisation lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois.

Ces installations et travaux divers comprennent :

- a) Les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports dès lors qu'ils sont ouverts au public.
- b) Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article R.443-4 ou de l'article R.443-7 (stationnement de caravanes).

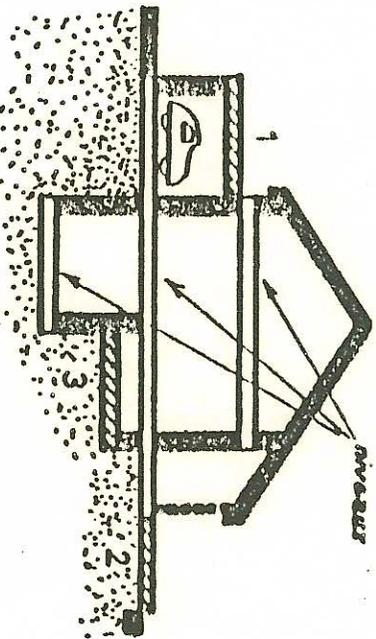
c) Les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m<sup>2</sup> et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur s'il s'agit d'un affouillement, excède 2 mètres.

ANNEXE n° 7 - Assainissement autonome des bâtiments d'habitation :

L'arrêté interministériel (santé-urbanisme et logement-environnement) en date du 3 Mars 1982 (paru au Journal Officiel du 9 Avril 1982) modifié par l'arrêté interministériel du 14 Septembre 1983 (J.O du 16 Octobre 1983) fixe les règles de construction et d'installation des fosses septiques et appareils utilisés en matière d'assainissement autonome des bâtiments d'habitation.

CALCUL DES SURFACE DE PLANCHER HORS-ŒUVRE  
BRUTE ET NETTE D'UNE CONSTRUCTION

ANNEXE n° 8 - La circulaire n° 77-170 du 28 Novembre 1977 explique le mode de calcul des surfaces hors-œuvre brute et nette :

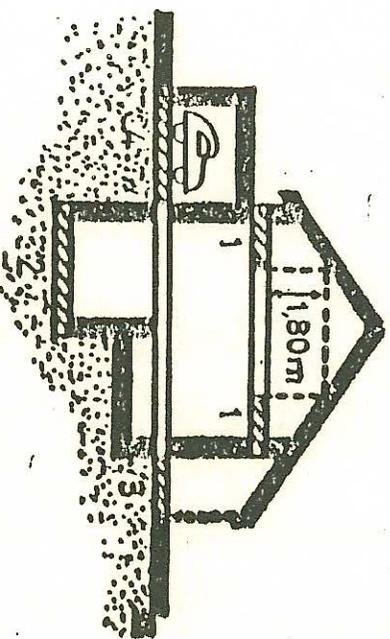


Surface hors-œuvre brute

Elle est constituée par la somme des surfaces de chaque niveau, y compris :

- les combles et les sous-sols aménagés ou non,
  - l'épaisseur des murs et des cloisons.
- Poutres, ne sont pas comptées les surfaces correspondantes :

1. aux terrasses inaccessibles formant toiture de la construction,
2. aux terrasses de plain-pied avec rez-de-chaussée,
3. aux vides sanitaires en l'absence de véritable sous-sol.



Surface hors-œuvre nette

Elle s'obtient en déduisant de la surface hors-œuvre brute un certain nombre de surfaces de planchers, correspondant :

1. aux parties de combles d'une hauteur inférieure à 1,80 m ;  
- aux combles non aménagés, en raison :  
- de leur impossibilité à supporter une charge quelconque,  
- de l'encroisement de la charpente.
2. aux sous-sols, totalement ou partiellement enterrés, d'une hauteur inférieure à 1,80 m ;  
- aux sous-sols d'une hauteur supérieure à 1,80 m, affectés au garage à la cave, à la chaufferie, dans la limite d'un maximum de 60 m<sup>2</sup> pour une maison individuelle (1).
3. aux balcons, loggias, et surfaces non closes, en rez-de-chaussée ;
4. aux parties de bâtiment affectées au garage des véhicules dans la limite de 40 m<sup>2</sup> pour une maison individuelle (1).

En outre, doivent être déduites les surfaces des locaux affectés aux récoltes, animaux, matériel agricole et serre de production, et, dans le cadre de la réfection d'un immeuble, 5 m<sup>2</sup> par logement pour hygiène.

(1) Les maxima de 60 m<sup>2</sup> pour sous-sol et 40 m<sup>2</sup> pour garage ne sont pas cumulatifs.

ANNEXE n°9 - Espaces boisés :I - Espaces boisés classés :

Ils sont repérés sur le plan de zonage par une trame quadrillée semée de ronds.

Les articles L.130-1 et suivants et R.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme fixent les droits et obligations des propriétaires d'espaces boisés classés par le plan d'occupation des sols.

Ils précisent notamment :

1) l'interdiction de changement d'affectation ou de tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conversation, la protection ou la création des boisements. Les défrichements sont donc interdits.

2) Les conditions dans lesquelles toute coupe ou tout abattage d'arbres est subordonné à une autorisation expresse, pouvant imposer des prescriptions spéciales concernant notamment les techniques de gestion, le respect de certains peuplements, l'obligation de procéder à des reboisements ou à des plantations.

3) La situation des propriétaires forestiers qui ont fait agréer un plan simple de gestion et qui peuvent effectuer sans formalité les coupes et abattages d'arbres prévus audit plan.

4) Les possibilités de compensation entre terrains boisés et terrains à bâtir, et les conditions dans lesquelles peut être accordée une autorisation de construire sur une partie de terrain classé.

5) Les sanctions encourues par les propriétaires qui ne respecteraient pas la réglementation notamment la possibilité pour le Commissaire de la République d'ordonner dans les trois ans qui suivent l'année au cours de laquelle des déboisements ou des travaux illicites ont été exécutés le rétablissement des lieux en nature de bois. Faute par le propriétaire de faire la plantation ou le semis dans le délai prescrit par le Commissaire de la République, il y est pourvu par l'Administration aux frais du propriétaire (cette même procédure est applicable au cas où des travaux dont l'exécution a été prescrite n'ont pas été exécutés).

II - Espaces boisés non classés :

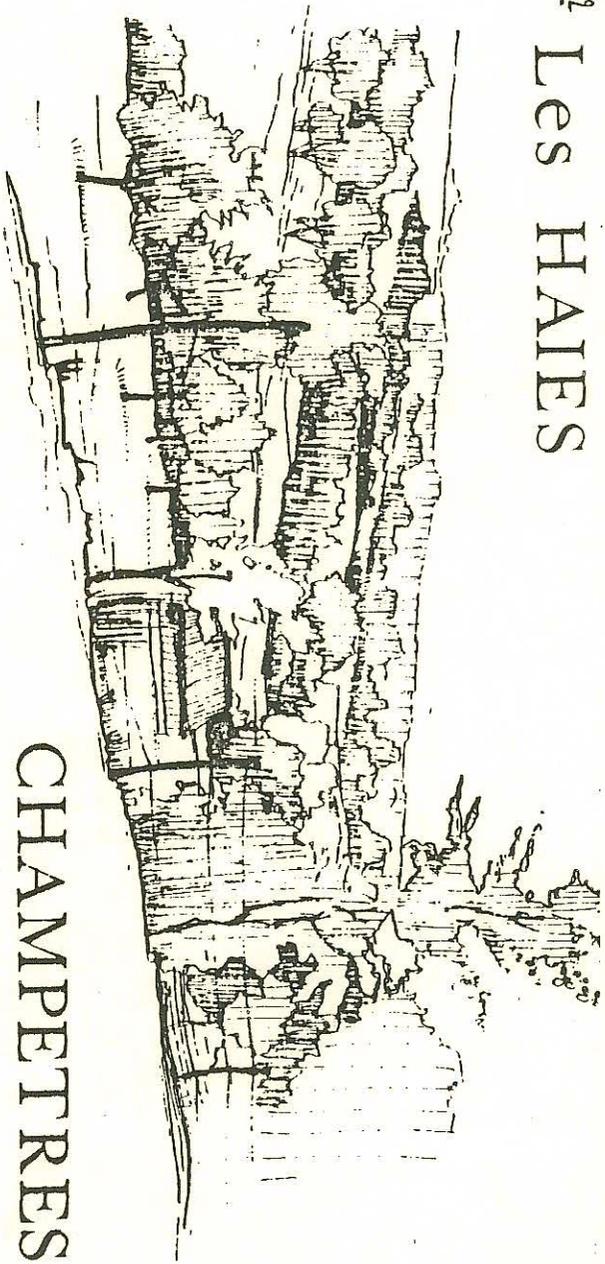
Tout défrichement est soumis à autorisation préalables excepté pour :

- les jeunes bois pendant les vingt premières années (sauf s'ils sont implantés en remplacement de bois défrichés ou conservés à titre de réserves boisées).

- les parcs ou jardins clos attenants à une habitation principale lorsque l'étendue close est inférieure à 10 hectares.

- les bois de moins de 4 hectares (sauf s'ils font partie d'un ensemble boisé de plus de 4 hectares).

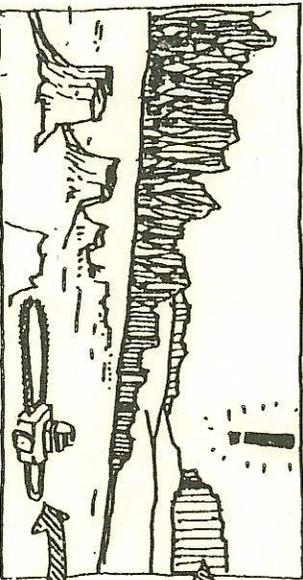
# LES HAIES



## CHAMPETRES

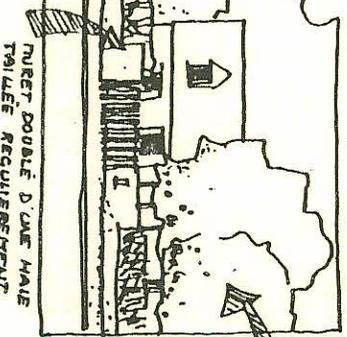
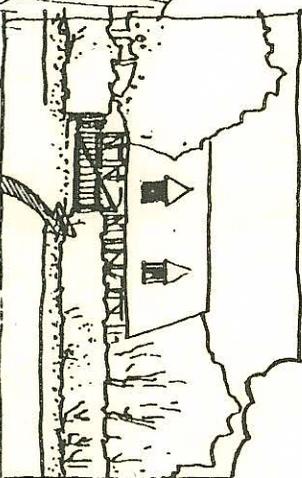
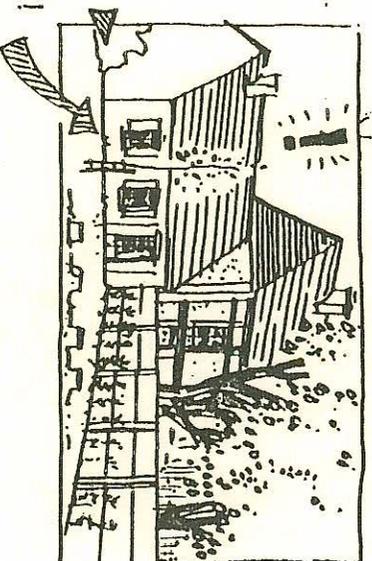
AVANT TOUTES NOUVELLES CONSTRUCTIONS OU AMÉNAGEMENTS  
 ON IMPORTE DE PRÉSERVER LA VÉGÉTATION EXISTANTE

*On convient en effet de maintenir les talus, les haies végétales et les autres d'espèces locales afin de conserver le caractère spécifique de notre environnement.*



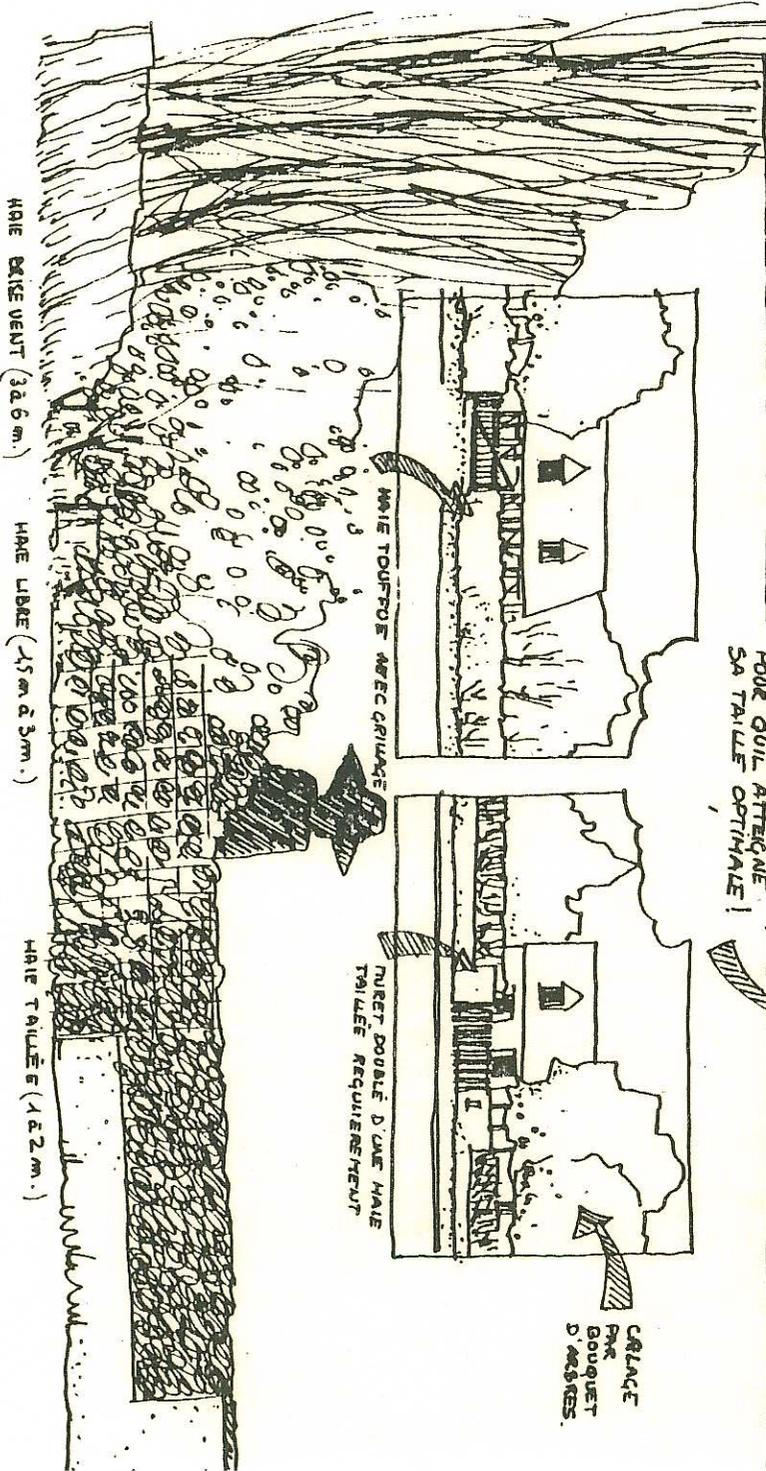
NE COUVER QUE  
 LES ARBRES  
 ABSOLUMENT  
 NECESSAIRES A  
 L'EDIFICATION  
 DE VOTRE  
 MAISON !

ON FAUT TOUJOURS  
 DE 10cm POUR  
 L'ABATRE A LA  
 TRONCOURNUEUSE  
 ET PLUS DE 20ANS  
 POUR QU'IL ATTEIGNE  
 SA TAILLE OPTIMALE !



CARAGE  
 PAR  
 BOUQUET  
 D'ARBRES

MUR ET DOUBLE D'UNE HAIE  
 TAILLÉE RÉGULIÈREMENT



HAIE BRISE VENT (3 à 6 m.)

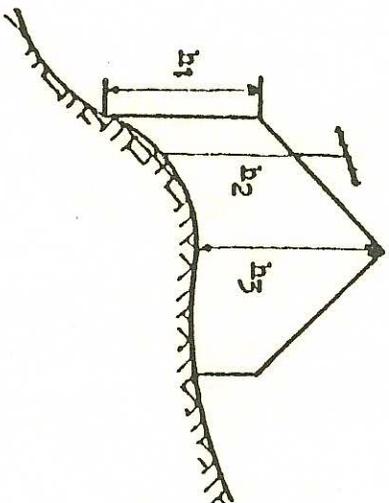
HAIE LIBRE (45 m à 5 m.)

HAIE TAILLÉE (1 à 2 m.)

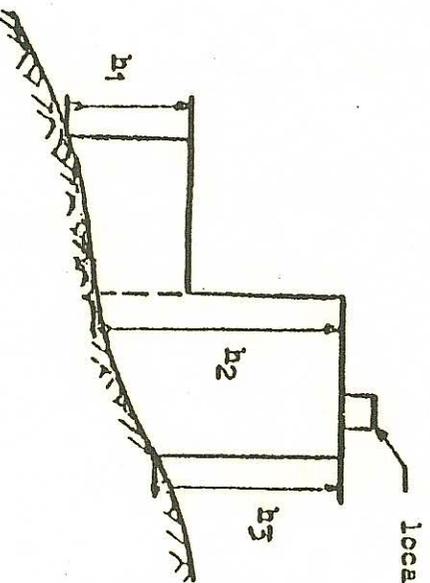
## ANNEXE n° 11 - Hauteur d'une construction :

La hauteur d'une construction est égale à la plus grande différence de cote possible entre la cote d'un point de cette construction et celle de sa projection verticale sur le sol naturel.

Ne sont pas comptés, dans la hauteur d'une construction, les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps et acrotères, antennes, paratonnerres.

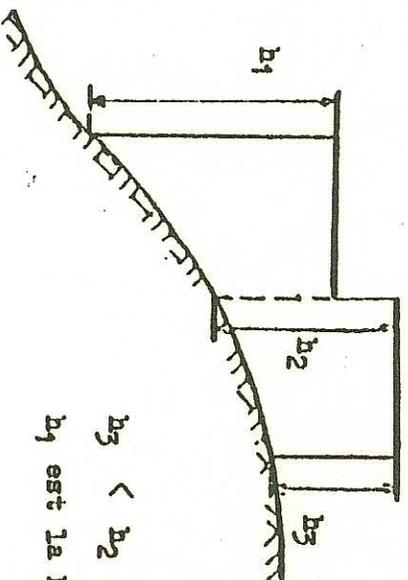


$h_2 < h_1 < h_3$   
 $h_3$  est la hauteur



local technique d'ascenseur

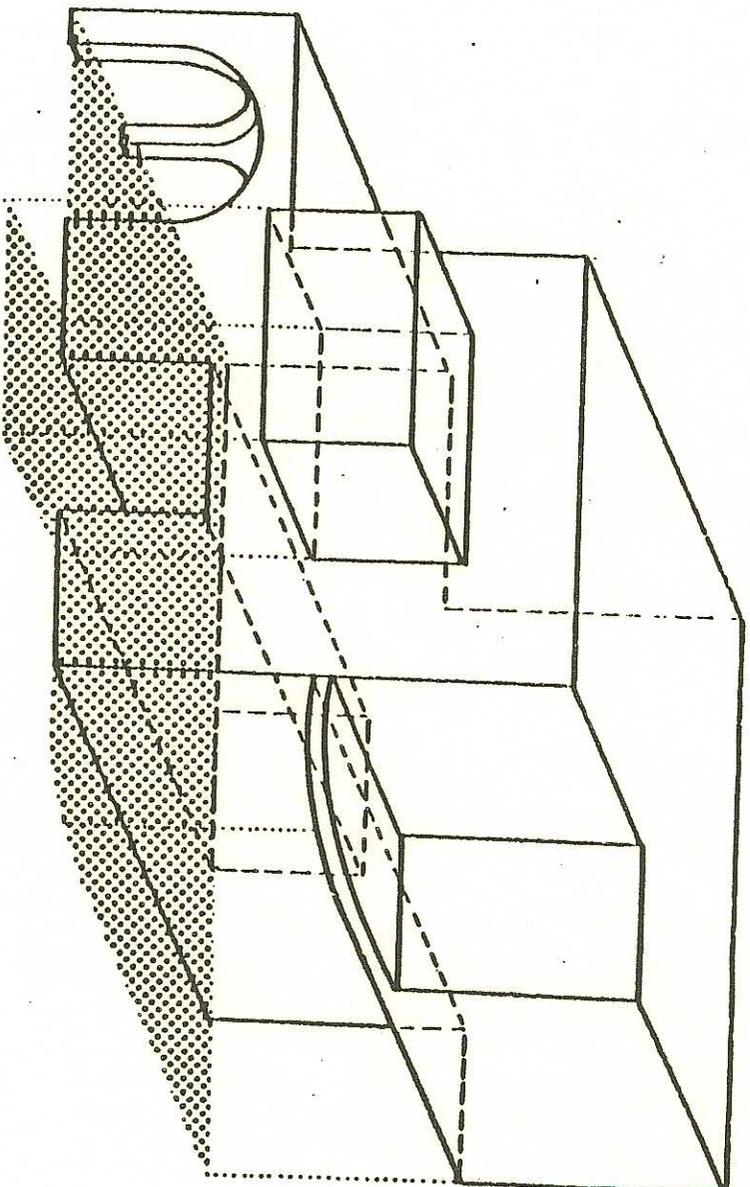
$h_1 < h_3 < h_2$   
 $h_2$  est la hauteur



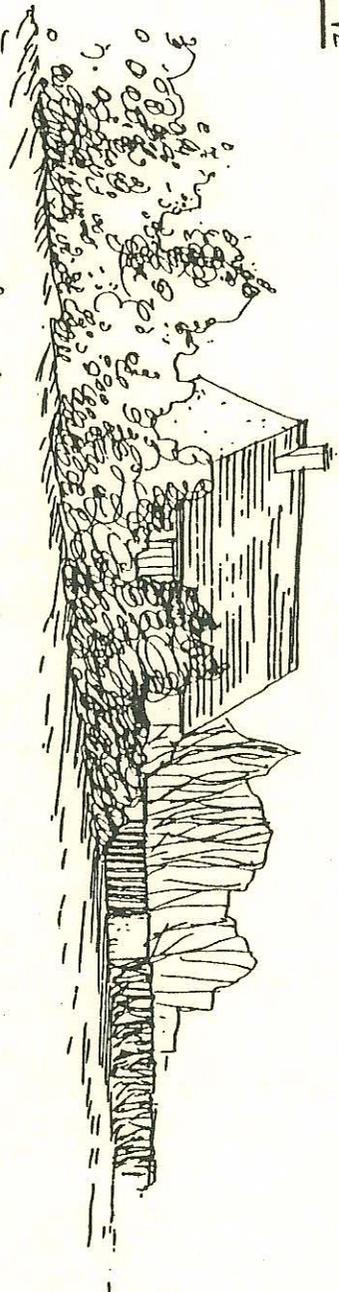
$h_3 < h_2 < h_1$   
 $h_1$  est la hauteur

ANNEXES DOCUMENTAIRES

ANNEXE n°10 - Emprise au sol d'une construction :



Emprise au sol.



des haies composées arment un meilleur gainage, les espèces ne comptant entre elle, si on une protection plus rapide, elles ont plus résistants aux maladies et participent à un meilleur équilibre écologique.

VARIETE DE VEGETAUX => VARIETE D'INSECTES => VARIETE D'OISEAUX.

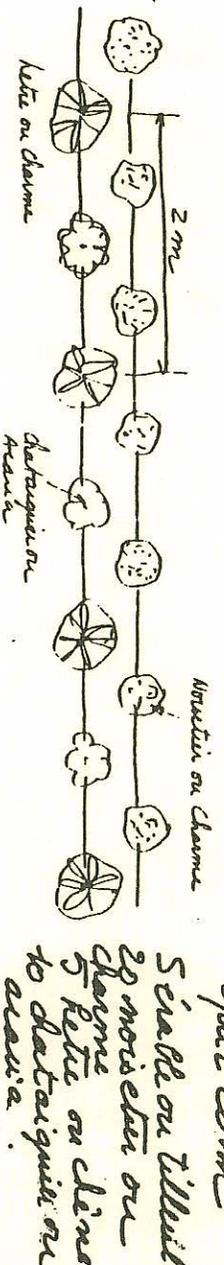
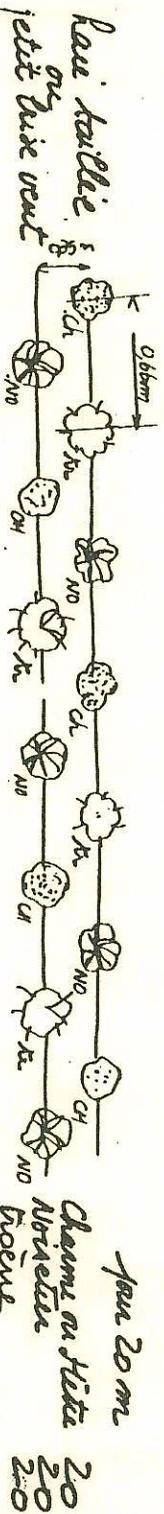
LES ESSENCES RECOMMANDEES (CHAMPETRES.)

A FEUILLES CADUQUES

- Charme
- Cornouilles
- frumellier
- meunier purgatif
- érable
- frêne
- hêtre
- noisetier
- prunier

A FEUILLES PERSISTANTES

- Buis
- houx vert
- Yf
- genévrier
- genêt
- thorn commun



haie verte de  
plus grande  
taille

pas à employer en CHAMPETRES, à l'exception de haies, et leur rôle est de protéger les espèces sensibles à la maladie.

En raison d'une grave maladie des plantes : le feu bactérien, certaines espèces sont interdites. Il s'agit de l'aubépine, du cotonéaster, des buissons ardents et des poiriers (arrêté du 24 Décembre 1984).