

COMMUNE DE SEUGY (VAL D'OISE)

PLAN LOCAL D'URBANISME REGLEMENT D'URBANISME

Vu pour être annexé
à la délibération du
- 1 OCT. 2010

COMMUNE DE SEUGY (VAL D'OISE)**PLAN LOCAL D'URBANISME
REGLEMENT D'URBANISME****SOMMAIRE****TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES****p.3****ARTICLE 1 - Champ d'application territorial****ARTICLE 2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols****ARTICLE 3 - Division du territoire en zones****ARTICLE 4 - Adaptations mineures****ARTICLE 5 - Rappel des textes****TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES "U"****p.9****CHAPITRE Ua****CHAPITRE Ub****CHAPITRE Uc****TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES "A"****p.30****CHAPITRE A****TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES "N"****p.36****CHAPITRE N****TABLEAU RESUME****TITRE V - DEFINITIONS – TEXTES REGLEMENTAIRES – ANNEXES****p.43****Définition du coefficient d'occupation du sol****Définition des emplacements réservés aux équipements****Définition des espaces boisés classés****Adaptations - Glossaire****Propositions applicables aux zones ferroviaires**

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123.1 et R.123.9 et 10 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de SEUGY.

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire couvert par le P.L.U.:

- 1 - Les articles L.111.9, L.111.10, L.421.4, R.123.1 à 25, du Code de l'Urbanisme .
- 2 - Les servitudes d'utilité publique instituant une limitation administrative au droit de propriété et décrites au document annexe n°5.D du présent P.L.U.

- 3 - Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant :

- les périmètres sensibles,
- le droit de préemption urbain (D.P.U.),
- les secteurs sauvegardés,
- les périmètres de restauration immobilière,
- les périmètres de résorption de l'habitat insalubre,
- les périmètres d'agglomérations nouvelles,
- les périmètres de déclaration d'utilité publique,
- les projets d'intérêt général.

Est notoirement applicable, au titre des risques liés aux Infrastructures et Transports Terrestres, l'arrêté I.T.T. conforme à l'article R.123-14-5^{ème} alinéa,

- 4 - Le Schéma Directeur de la Région ILE DE FRANCE qui a valeur de prescription au titre de l'article L.111.1.1 du Code de l'Urbanisme.

- 5- Le Schéma Directeur Ouest Plaine de France approuvé le 28 avril 1998, dont la modification a été approuvée le 29 mai 2006.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

- 1 - Le territoire couvert par le présent P.L.U. est divisé en zones urbaines (U) et en zones naturelles (N), dont les délimitations sont reportées aux documents graphiques constituant les pièces n°4 du dossier.

Ces documents graphiques font en outre apparaître s'il en existe:

- les espaces boisés à conserver ou à créer, classés en application de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme,
- les terrains boisés qui ne sont pas classés,
- les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics pour lesquels s'appliquent les dispositions de l'article L.123.17 du Code de l'Urbanisme.

- 2 - Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement sont:

- la zone Ua référée au plan par l'indice Ua,
- la zone Ub référée au plan par l'indice Ub,
- la zone Uc référée au plan par l'indice Uc

3-les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement sont :

- la zone A référée au plan par l'indice A ; cette zone comprend les secteurs Aa et Ap référés au plan par les indices Aa et Ap.

4- Les zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement sont:

- la zone N référée au plan par l'indice N, cette zone comprend le secteur Nc référé au plan par l'indice Nc.

5- Les caractères et vocations de chacune de ces zones sont définis en tête des chapitres qui leur correspondent.

Chaque chapitre comporte un corps de règle en trois sections et quatorze articles.

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

ARTICLE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

ARTICLE 2 - Occupations et utilisations du sol admises

SECTION II- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

ARTICLE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

ARTICLE 9 - Emprise au sol

ARTICLE 10 - Hauteur maximum

ARTICLE 11 - Aspect extérieur

ARTICLE 12 - Stationnement

ARTICLE 13 - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

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

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

En application de l'article L.123.1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

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

ARTICLE 5 – RAPPEL DES TEXTES

1- PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Les textes législatifs, relatifs à la protection du patrimoine archéologique en France, sont les suivants:

Article 1.9.14 de la loi du 27 juillet 1941,
Article 257.1 du Code Pénal, modifié par la loi du 15 juillet 1980,
Article R 111.3.2 du Code de l'Urbanisme,
Décret 86.192 du 5 février 1986,
Décret 02.89 du 16 janvier 2002.

2- ETABLISSEMENTS PUBLICS D'INTERET GENERAL

Les établissements publics d'intérêt général de petites dimensions de type poste de distribution publique EDF/GDF, poste de relèvement ou tout autre équipement, peuvent faire l'objet de prescriptions particulières.

3- RELEVÉ DES PLANTATIONS

A toute demande de permis de construire, le pétitionnaire devra joindre un relevé du terrain indiquant l'emplacement, l'essence et le diamètre des arbres existants, les arbres à abattre pour les constructions, et les emplacements des plantations à réaliser.

Dans les espaces boisés classés (EBC), les coupes et abattages sont soumis à autorisation, les défrichements sont interdits.

4- PUBLICITE – PANNEAUX DIVERS

Tous les éléments relevant de la publicité tels que panneaux, enseignes sont interdits ; seules sont admises les plaques professionnelles (dimension 20x30cm).

Les panneaux solaires doivent de préférence être placés sur la façade arrière, non visibles de la voie.

5- STATIONNEMENT

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

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes recommandées à l'article 12 de chacune des zones.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions mesurées de la surface de plancher hors-œuvre nette des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée.

Le constructeur peut toutefois:

- soit être autorisé à réaliser sur un autre terrain, situé dans un rayon maximum de 300 mètres, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective;

- soit être tenu pour quitte de cette obligation, en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement, ou en versant une participation à la collectivité locale compétente en vue de la réalisation d'un parc de stationnement, en application de l'article L.421.3 du Code de l'Urbanisme.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante.

L'obligation d'une surface moyenne de 25m² par emplacement, dégagement compris est rappelée à titre indicatif.

6- RECONSTRUCTION DES BATIMENTS SINISTRES

1- La reconstruction des bâtiments sinistrés pour lesquels les terrains ne respectent pas les caractéristiques définies aux articles 9 et 14 du règlement de chacune des zones du P.L.U. est admise dans la limite de la surface hors-œuvre nette ainsi détruite (art. 111-39).

2- La reconstruction des bâtiments sinistrés ne donne pas lieu au paiement de la participation prévue au premier alinéa de l'article L 332-1 du Code de l'Urbanisme, et ceci jusqu'à concurrence de la surface hors-œuvre nette de plancher antérieurement existante, sous réserve que le fait générateur des contributions intervienne dans un délai de deux ans à compter de la date du sinistre.

7- ESPACES BOISES CLASSES

Les Plans Locaux d'Urbanisme 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 (art. L.130 -1).

Il est utile de rappeler les dispositions du Code Forestier et du Code de l'Urbanisme concernant la conservation des bois et forêts.

Code forestier

L 311-1 : bois et forêt des particuliers :

Les parcelles boisées ne relevant pas du régime forestier sont soumises à ces dispositions. Est un défrichement toute opération volontaire ayant pour objet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière. Est également un défrichement toute opération volontaire entraînant indirectement et à terme les mêmes conséquences sauf si elle est entreprise en application d'une servitude d'utilité publique. La destruction accidentelle ou volontaire de boisement ne fait pas disparaître la destination forestière du terrain, qui reste soumis aux dispositions du présent titre. « Nul ne peut user du droit de défricher ses bois sans avoir obtenu une autorisation ».

L 312-1 : bois des collectivités et de certaines personnes morales :

Les collectivités ou personnes morales mentionnées au premier alinéa de l'article L 141-1 ne peuvent faire aucun défrichement de leurs bois sans autorisation expresse et spéciale de l'autorité supérieure.

Code de l'Urbanisme

L130-1 : protection espace boisé classé :

La protection E.B.C. interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement. Nonobstant toutes les dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement.

8- RAPPELS DIVERS

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

Les installations et travaux divers définis à l'article R. 442.2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation dès que le P.L.U. est rendu public.

Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L.430.2 du Code de l'Urbanisme, dans les territoires visés à l'article L 430.1 dudit Code.

ARTICLE 6 - PROTECTION CONTRE LES RISQUES ET NUISANCES

Plusieurs chapitres du règlement comportent à l'article « 2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS ADMISES » - un paragraphe 3 - « RISQUES ET NUISANCES » -

Il y a lieu de rappeler des règles touchant l'ensemble du territoire ou des secteurs insuffisamment délimités:

6.1- Nuisances sonores

- Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres.

La RD 922 est de type 3 (arrêté préfectoral du 27 septembre 2001).

Dans une bande de 100m de part et d'autre de cette voie, toute construction à usage d'habitation et d'équipement doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions figurant en annexe du présent règlement.

- Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies ferrées

La ligne 2516 de MONTSOULT-MAFFLIERS à LUZARCHES est de type 3 (arrêté préfectoral du 27 septembre 2001).

Dans une bande de 100m de part et d'autre de cette voie, toute construction à usage d'habitation et d'équipement doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions figurant en annexe du présent règlement.

Des dispositions sont à prévoir lors de la construction pour isoler les bâtiments soumis à des nuisances sonores.

6.2- Risque d'exposition au plomb

L'arrêté préfectoral du 22 décembre 2000 fixe le plan des zones à risque d'exposition au plomb dans le Val d'OISE ; la totalité du territoire communal s'y trouve comprise.

6.3 - Risque d'inondation pluviale

Plusieurs axes d'écoulement pluvial sont situés sur la commune; lors d'orages ou de fortes pluies, des eaux peuvent circuler temporairement dans ces vallons. Les thalwegs concernés, reportés au plan de zonage, font l'objet des prescriptions suivantes:

- Toute construction est interdite dans l'axe des thalwegs, afin de ne pas s'opposer au passage de l'eau; il y a lieu de préciser une bande inconstructible au droit de cet axe ; dans le cas général, il s'agit d'une bande de 20 mètres de large centrée sur l'axe du thalweg.

- La commune de SEUGY a fait l'objet d'un arrêté interministériel portant constatation de l'état de catastrophe naturelle pris le 21 août 1992.

6.4 – Terrains alluvionnaires compressibles

Une zone aquifère intéresse la partie Nord de l'agglomération jusqu'en limite du boisement.

La présence d'eau à une faible profondeur est incompatible avec la réalisation de certains aménagements souterrains, tels que les sous-sols ou l'assainissement individuel. Il appartient au constructeur de s'assurer de la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Lors de l'instruction des autorisations de construire, il pourra être conseillé au pétitionnaire de réaliser une étude spécifique visant la reconnaissance du taux de travail admissible du sol et du risque de tassement.

Des bandes d'argile plastique, dans la continuité des communes de VIARMES et de LUZARCHES, intéressent le Nord de la commune, sans conséquence pour les zones bâties.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Par opposition aux zones agricoles et naturelles, les zones urbaines, grâce à leur capacité en équipements publics existants, en cours de réalisation, ou prévus au terme du P.L.U., permettent d'admettre les constructions, d'une manière immédiate ou au plus tard dans le temps de réalisation du P.L.U.

Les zones urbaines sont au nombre de 3 :

- **ZONE Ua** : zone d'habitat groupé de caractère village, comprenant des corps de ferme,
- **ZONE Ub** : zone d'habitat résidentiel,
- **ZONE Uc** : zone d'équipements collectifs.

CHAPITRE Ua

Zone d'habitat groupé de caractère villageois pouvant comporter des activités, des commerces et des équipements.

Cette zone comprend différents corps de ferme, qu'il est possible de restaurer, d'aménager pour d'autres utilisations.

Des fiches montrant les possibilités d'utilisation de ces corps de ferme, répondant au présent règlement, sont données à titre d'illustration en annexe des orientations spécifiques (pièce 3b du dossier).

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE Ua

Il s'agit d'une zone de village, correspondant au centre du territoire communal, à mi-chemin des centres correspondants de VIARMES et de LUZARCHES, affectée essentiellement à l'habitat et à des activités ; des équipements collectifs y sont implantés. Elle est caractérisée par un tissu urbain ancien, comprenant entre autres plusieurs corps de ferme.

Les constructions sont le plus souvent implantées le long des voies, en ordre continu ou prolongées par un mur de clôture respectant la structure du village d'origine.

Les dispositions du règlement ont pour objet de préserver les caractéristiques de ce tissu urbain, qui est l'expression même de son identité. Elles ont aussi pour but de favoriser la reprise du bâti ancien, en évitant toute consommation de terrain inutile.

La zone comporte des corps de ferme signalés dans le plan 4.1, dont il faut conduire l'évolution en apportant des règles appropriées ; ce bâti affecté au départ à l'exploitation agricole, peut recevoir de l'habitat, des activités.

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

ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SONT INTERDITES:

Les établissements et installations classés pouvant porter atteinte à la salubrité, ou apporter une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.

Les dépôts de toute nature, à l'exception de ceux liés aux activités autorisées, et à condition qu'ils ne mettent pas en cause la qualité de l'environnement.

L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.

Le stationnement des caravanes à l'exclusion de celui d'une caravane dans un bâtiment ou une remise.

Les décharges et l'ouverture de toute carrière.

Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction, de voirie et de réseaux divers, ou avec l'aménagement paysager des espaces non construits.

La création de sous-sols enterrés ou partiellement enterrés du fait de la proximité de la nappe phréatique.

ARTICLE Ua 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1- LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SONT ADMISES

Les constructions à usage d'équipement collectif, ainsi que les équipements publics ou d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.

2- LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES NE SONT ADMISES QUE SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS DEFINIES

Toutefois sont admis:

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à raison d'une habitation par unité foncière.
- Dans les corps de ferme signalés au plan la restauration et l'aménagement pour création d'habitat et d'activité, à condition que le projet concerne l'ensemble des parcelles constituant à l'origine le siège d'une exploitation agricole, sans possibilité de partage de la cour par des murs ou clôtures.
- Les constructions affectées à l'artisanat, aux bureaux, aux commerces et entrepôts, aux services, aux activités de restauration et d'hôtellerie, à l'activité agricole :
 - si leur superficie de planchers développée hors-œuvre n'excède pas 500m², par construction et par terrain,
 - si elles n'entraînent pas la circulation de véhicules dont la limite de tonnage est définie par arrêté municipal.
- La création d'installations classées, si elles sont liées aux activités de l'agglomération (chaufferies d'immeubles), ou si elles constituent des activités artisanales inscrites au Répertoire des Métiers, d'une superficie de plancher développée hors-œuvre nette n'excédant pas 500m², dans la mesure où elles ne portent pas atteinte à la salubrité et n'apportent aucune gêne excédant les inconvénients normaux du voisinage.
- L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U., qui ne respecteraient pas les dispositions du présent règlement.
- Les installations et travaux divers définis à l'article R. 442.2 du Code de l'Urbanisme s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

Dans le cas d'aménagement de l'existant, si l'établissement ou l'installation est cause de nuisances pour le voisinage, le nouveau projet doit comporter des dispositions susceptibles de les faire disparaître ou de les réduire. Par ailleurs, le projet doit apporter une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits, afin de mieux les intégrer à leur environnement.

- La démolition des bâtiments et clôtures, si des conditions sanitaires ou de vétusté impératives l'exigent, si l'intérêt général le justifie, et sous réserve que les nouvelles constructions et les aménagements des espaces non bâtis respectent le caractère des lieux avoisinants et le site urbain.

3- RISQUES ET NUISANCES

Voire dispositions générales article 6

SECTION II- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ua 3 - ACCES ET VOIRIE

ACCES

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent se retourner

VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse d'une longueur inférieure à 35 mètres doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres ; lorsque leur longueur est supérieure à 35 mètres, cette largeur est portée à 7 mètres.

ARTICLE Ua 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2 - ASSAINISSEMENT

a) EAUX USEES : Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux, est interdite, de même que tout rejet sans autorisation d'eaux autres que ménagères.

b) EAUX PLUVIALES: Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil); le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur prend à sa charge la réalisation des ouvrages nécessaires.

Pour tout projet (construction ou réhabilitation), une régulation des eaux pluviales doit être assurée sur la parcelle : infiltration in situ si la nature du sol le permet, ou restitution dans le réseau public.

3 - DESSERTES TELEPHONIQUES, ELECTRIQUES ET DIVERS

Le raccordement des constructions aux réseaux téléphoniques et électriques devra être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public, en un point à déterminer en accord avec la commune et les services techniques compétents. Les paraboles de télévision seront placées de façon à ne pas être vues de l'espace public.

ARTICLE Ua 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Aucune prescription.

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

- 1- Sauf indication portée au plan, toute construction nouvelle doit être implantée:
 - soit à l'alignement actuel ou futur des voies, dans la continuité du bâti existant,
 - soit en continuité d'un bâtiment existant en retrait de l'alignement édifié en mitoyenneté sur la parcelle voisine.
- 2- Les saillies et encorbellements sur le domaine public des voies sont limités à 16cm.
- 3- L'implantation des constructions devra en outre respecter, lorsqu'elle figure au plan une marge de recul par rapport à l'alignement,

Dans le cas des corps de ferme signalés au plan, les constructions créées en bordure de voie à l'occasion d'extensions doivent être implantées à l'alignement.

CAS PARTICULIERS

Ces prescriptions ne s'appliquent pas:

- Lorsqu'il s'agit de modifications, transformations ou d'extensions de bâtiments existants, s'ils ne sont pas susceptibles de compromettre l'élargissement à long terme de la voie.
- Aux équipements publics ou d'intérêt général, liés à la voirie et aux réseaux divers.

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

L'implantation doit tenir compte de l'orientation et de la topographie du terrain, ainsi que des aménagements et des constructions existantes sur les parcelles voisines.

1- Les constructions peuvent s'implanter en ordre continu d'une limite latérale à l'autre. Lorsque les constructions ne joignent pas la ou les limites séparatives, la largeur de la marge d'isolement doit être au moins égale à la hauteur mesurée du sol naturel à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Cette distance est réduite de moitié pour les parties de construction qui ne comportent pas d'ouvertures, sans pouvoir être inférieure à 2,5 mètres ; de même si le mur qui fait face à la limite séparative ne comporte pas d'ouverture à l'exclusion de celles dont l'appui est situé à plus de 1,90m au-dessus du plancher.

2- Lorsque la construction édifiée en limite séparative s'adosse à un bâti existant, il faut veiller à ne pas créer de débord par rapport à l'emprise de ce bâti, et à ne pas ouvrir de baie, même dans le cas d'une ouverture en toiture.

Dans le cas des corps de ferme signalés au plan les constructions doivent respecter l'implantation sur limites du bâti existant ; les extensions en second rang doivent s'appuyer sur le bâti des parcelles voisines. Des ouvertures peuvent être créées si l'emprise laisse une marge d'isolement d'au moins 4m.

CAS PARTICULIERS

Les dispositions du présent article ne sont pas opposables aux aménagements, aux extensions verticales ou horizontales de bâtiments existants, dès lors qu'ils forment un ensemble homogène avec la construction existante.

ARTICLE Ua 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doit respecter la règle suivante :

La distance entre deux bâtiments, ne doit pas être inférieure à la hauteur du plus élevé avec un minimum de 4m.

En toute circonstance, il y a lieu de préserver l'ensoleillement des bâtiments existants. Les constructions à usage d'habitation sur une même parcelle doivent rester en continuité. Les constructions à usage de garage doivent de préférence être accolées à la construction principale.

CAS PARTICULIERS

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

- Aux équipements publics ou d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.

ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie totale du terrain. Dans le cas des corps de ferme, l'emprise résulte au maximum de la reprise des différents corps de bâtiments existants.

CAS PARTICULIERS

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

- Aux équipements publics ou d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.
- Aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants, lorsque des dispositions d'aménagement le justifient, ou en cas de reconstruction dans la limite de l'emprise au sol du bâtiment détruit.

ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au faîtage, ne peut excéder 9m, soit un étage sur rez-de-chaussée.

La hauteur des constructions à usage d'annexe ou de garage ne peut excéder 3,50m au faîtage.

Un dépassement de cette hauteur, dans la limite de 1m, est autorisé, pour permettre de faire régner la même hauteur que celle des constructions voisines ou bâtiments existants sur le même terrain, notamment pour la reprise des corps de ferme ou pour tenir compte de la pente du terrain.

Une continuité des hauteurs de construction peut être envisagée en certains secteurs pour des raisons d'ensoleillement et de respect de la structure bâtie d'origine, notamment au droit des voies les plus étroites.

CAS PARTICULIERS

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- Aux équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers, lorsque des nécessités techniques d'utilisation le justifient, et si les conditions de protection des sites n'y font pas obstacle.

ARTICLE Ua 11 - ASPECT EXTERIEUR

1- DISPOSITIONS GENERALES

L'autorisation d'utiliser le sol, de bâtir, de créer tout aménagement, peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération proposée, par sa situation, son implantation, l'aspect architectural des bâtiments et ouvrages à édifier, est susceptible de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains.

2- ASPECT ARCHITECTURAL

Volumes - niveau d'implantation

Les formes et volumes doivent garder une grande simplicité; les volumes longs peuvent se décrocher dans le plan du pignon; les bâtiments annexes de petites dimensions doivent être accolés au volume principal.

Les talutages au-dessus du niveau du terrain naturel autour de la maison sont proscrits

Toitures

Les combles et toitures doivent répondre à deux critères: simplicité de volume et unité de conception; les toitures doivent comporter deux pentes, comprises entre 40° et 45°. Pour les bâtiments utilitaires et les bâtiments annexes cette pente peut atteindre 27°.

Le faîtage doit rester parallèle au long pan du volume de la construction, avec possibilité de retour en angle; l'orientation du faîtage principal doit rester en harmonie avec celle des constructions avoisinantes. Les cheminées doivent être implantées dans le 1/3 supérieur du pan de toiture.

L'éclaircissement des combles doit provenir, soit de lucarnes à deux pans ("paysanne") ou à trois pans ("capucine"), soit d'ouvertures dans le plan de la toiture (proportion d'1/5 de la superficie à ne pas dépasser). Les lucarnes engagées dans le mur de façade de type « bâtière » ou « gerbière » pour les corps de ferme sont limitées à une par versant de toiture. Les souches de cheminée doivent rester près du faîtage.

Dans le cas de bâtiments annexes, d'une hauteur inférieure à 3m, la couverture peut prendre la forme d'une toiture à une pente.

Le choix du matériau de couverture doit porter, soit sur des tuiles ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie (petit moule ou tuile mécanique en terre cuite) dans une gamme de couleur rouge brun, soit sur l'ardoise.

Façades

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes; les volumes d'une même construction doivent rester cohérents sur le plan de la conception et de l'aspect.

Les matériaux à enduire ne doivent pas rester apparents; le choix portera sur l'enduit taloché, ou gratté à la truelle, l'enduit à pierre vue; les imitations de matériaux sont exclues de même que l'utilisation d'un blanc pur (utilisation de la couleur des différents sables de carrière).

Ouvertures et ouvrages divers

Elles doivent être plus hautes que larges (proportion minimum de 1,5); il est possible de créer de grandes ouvertures dans un parti de composition architecturale spécifique, en accord avec son environnement.

Les menuiseries extérieures doivent être peintes suivant une nuance en harmonie avec leur environnement.

Les garde-corps doivent être composés de préférence d'éléments verticaux, entre deux lisses haute et basse.

Clôtures et portails

Les clôtures sur voies d'accès doivent être conçues dans la continuité des façades; elles prennent soit la forme d'un mur plein traditionnel percé d'un portail de forme droite, régnant avec le mur, d'une hauteur maximum de 1,80m, soit d'un soubassement d'environ du tiers de la hauteur totale, surmonté d'une grille, ou d'un barreaudage simple sans décoration inutile; elles peuvent être doublées par une haie vive d'essence locale plantée à 0,70m, le tout ne dépassant pas 1,80m. L'utilisation de panneaux préfabriqués est proscrite.

Les seuils des clôtures et des portails doivent être situés au moins au niveau de l'axe de la voie, pour favoriser l'écoulement des eaux pluviales.

Les clôtures sur limite séparative doivent comporter un grillage et peuvent être doublées par une haie vive d'essence locale plantée à 0,70m ; il est possible d'y incorporer un muret d'une hauteur maximum de 0,50m, le tout ne devant pas dépasser 1,80m.

Il est possible également de réaliser un mur en maçonnerie traditionnelle de même hauteur.

3- DISPOSITIONS DIVERSES

L'aménagement de bâtiments existants à usage d'activité peut être subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur: qualité des matériaux de façade (enduits talochés à grain fin), et de couverture (zinc, tuile ou ardoise), s'intégrant aux sites environnants.

ARTICLE Ua 12 - STATIONNEMENT

NOMBRE D'EMPLACEMENTS

CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

Il sera aménagé deux places de stationnement par logement. Une place seulement en cas de réalisation de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

CONSTRUCTIONS A USAGE DE BUREAUX PUBLICS OU PRIVES

Une surface au moins égale à 60% de la surface de plancher hors-œuvre nette affectée à usage de bureaux sera consacrée au stationnement.

CONSTRUCTIONS A USAGE ARTISANAL OU D'ENTREPOT

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

CONSTRUCTIONS A USAGE COMMERCIAL

Au-delà d'une surface hors œuvre nette de 40m², il sera créé 2,5 places par tranche de 100m² de surface hors-œuvre nette de l'établissement.

HOTELS, RESTAURANTS

Il doit être aménagé une place de stationnement pour:

- 1 chambre d'hôtel,
- 10m² de salle de restaurant.

ETABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT

Il sera créé une place de stationnement par classe.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Dans le cas des corps de ferme signalés au plan l'espace dévolu au stationnement doit s'inscrire à l'intérieur du périmètre de la ferme initiale.

ARTICLE Ua 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**Obligation de planter**

- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes (essences locales).
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50m² de terrain sans nuire à l'utilisation normale des places mises à disposition.

Végétation

Les éléments de végétation, faisant partie du paysage traditionnel des différents secteurs de la commune, doivent être préservés.

Les créations d'espace planté, la réalisation de plantations d'alignement, notamment dans les espaces publics, doivent utiliser de préférence des types de végétation s'accordant avec le paysage traditionnel environnant (prépondérance des feuillus).

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE Ua 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Aucune prescription.

CHAPITRE Ub

Zone d'habitat résidentiel

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE Ub

Il s'agit d'une zone d'habitat individuel correspondant aux extensions du village.

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

ARTICLE Ub 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SONT INTERDITES:

- Les établissements et installations classés pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.
- Les dépôts de toute nature, à l'exception de ceux liés aux activités autorisées et à condition qu'ils ne mettent pas en cause la qualité de l'environnement.
- Les lotissements à usage d'activités.
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- Le stationnement des caravanes, à l'exclusion de celui d'une caravane dans des bâtiments et remises.
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces non construits.
- La création de sous-sols enterrés ou partiellement enterrés, du fait de la proximité de la nappe phréatique.
- Les décharges et l'ouverture de toute carrière.

ARTICLE Ub 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1 -LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SONT ADMISES

Les constructions à usage d'équipement collectif, ainsi que les équipements publics ou d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.

2- LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES NE SONT ADMISES QUE SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS DEFINIES

Toutefois sont admis:

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, à raison d'une construction par unité foncière.
- Les lotissements à usage d'habitation.
- L'utilisation du bâti au bénéfice d'une profession libérale, sans gêne pour son environnement.

3- RISQUES ET NUISANCES

Voir dispositions générales article 6.

SECTION I I- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ub 3 - ACCES ET VOIRIE

ACCES

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent se retourner.

VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies en impasse d'une longueur inférieure à 35 mètres doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres ; lorsque leur longueur est supérieure à 35 mètres, cette largeur est portée à 7 mètres.

ARTICLE Ub 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2 - ASSAINISSEMENT

a) EAUX USEES: Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux, est interdite, de même que tout rejet sans autorisation d'eaux autres que ménagères.

b) EAUX PLUVIALES: Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil); le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur prend à sa charge la réalisation des ouvrages nécessaires.

Pour tout projet (construction ou réhabilitation), une régulation des eaux pluviales doit être assurée sur la parcelle : infiltration in situ si la nature du sol le permet, ou restitution dans le réseau public.

3 - DESSERTES TELEPHONIQUES, ELECTRIQUES ET DIVERS

Le raccordement des constructions aux réseaux téléphoniques et électriques devra être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec la commune et les services techniques compétents. Les paraboles de télévision seront de préférence placées de façon à ne pas être vues de l'espace public.

ARTICLE Ub 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Aucune prescription

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement supérieure à 6 mètres, sauf indication particulière portée au plan.

Toute construction nouvelle est interdite au-delà d'une limite de 25m, comptée à partir de l'alignement de la voie publique. Sont seuls autorisés l'aménagement et l'extension de l'existant.

Les constructions à usage d'habitation doivent respecter une distance minimum de 20m de l'emprise ferroviaire.

CAS PARTICULIERS

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- aux équipements publics ou d'intérêt général, liés à la voirie et aux réseaux divers.
- aux cabanes de fond de jardin, non visibles de la rue, d'une superficie de moins de 10m².

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

L'implantation doit tenir compte de l'orientation et de la topographie du terrain, ainsi que des aménagements et des constructions existantes sur les parcelles voisines.

1- Les constructions peuvent s'implanter en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

Lorsque les constructions ne joignent pas la ou les limites séparatives, la largeur de la marge d'isolement sera au moins égale à la hauteur du bâtiment mesurée du sol naturel à l'égout du toit, sans être inférieure à 4 mètres.

Cette distance est réduite de moitié pour les parties de construction ne comportant pas d'ouvertures, sans pouvoir être inférieure à 2,50 mètres ; de même si le mur qui fait face à la limite séparative ne comporte pas d'ouvertures, à l'exclusion de celles dont l'appui est situé à plus de 1,90m au-dessus du plancher.

2- Lorsque la construction édifiée en limite séparative s'adosse à un bâti existant, il faut veiller à ne pas créer de débord par rapport à l'emprise de ce bâti, et à ne pas avoir d'ouverture, même dans le cas d'une ouverture en toiture.

CAS PARTICULIERS

Seuls sont autorisés en limite séparative les abris non clos d'une hauteur maximum au faîtage de 3 mètres, comportant une toiture à une pente, dont l'emprise au sol ne dépasse pas 20m².

Les dispositions du présent article ne sont pas opposables aux aménagements, aux extensions verticales ou horizontales de bâtiments existants, dès lors qu'ils forment un ensemble homogène avec la construction existante, sous réserve :

- que les marges d'isolement existantes ne soient pas diminuées
- qu'elles ne compromettent pas notablement l'éclaircissement et l'ensoleillement des pièces d'habitation ou de travail des bâtiments existants sur les terrains voisins.

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

Les constructions de bâtiment, notamment à usage de garage et de dépendance, doivent être accolées à la construction principale.

En toute circonstance, il y a lieu de préserver l'ensoleillement des bâtiments existants.

Les constructions à usage d'habitation sur une même parcelle doivent rester en continuité.

CAS PARTICULIERS

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

- Aux équipements publics ou d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.
- Aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants sous réserve qu'elles ne compromettent pas notablement l'éclairage et l'ensoleillement des pièces principales des bâtiments existants et que les distances entre bâtiments ne soient pas diminuées.

ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 25% de la superficie de la propriété.

CAS PARTICULIERS

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

- Aux équipements publics ou d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers, lorsque des nécessités techniques d'utilisation le justifient, et si les conditions de protection des sites n'y font pas obstacle.
- Aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants, lorsque des dispositions d'aménagement le justifient, ou en cas de reconstruction dans la limite de l'emprise.

ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au faîtage, ne peut excéder 7m.

Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tout point du bâtiment. (A)

La hauteur des constructions à usage d'annexe ou de garage ne peut excéder 3,50m au faîtage.

CAS PARTICULIERS

Ne sont pas soumis à ces règles, les équipements publics liés à la voirie et aux réseaux divers lorsque des nécessités techniques d'utilisation le justifient, si les conditions de la protection des sites n'y font pas obstacle.

ARTICLE Ub 11 - ASPECT EXTERIEUR

1- DISPOSITIONS GENERALES

L'autorisation d'utiliser le sol, de bâtir, de créer tout aménagement, peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération proposée, par sa situation, son implantation, l'aspect architectural des bâtiments et ouvrages à édifier, est susceptible de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains.

2- ASPECT ARCHITECTURAL

Volumes - niveau d'implantation

Les formes et volumes doivent garder une grande simplicité; les volumes longs peuvent se décrocher dans le plan du pignon; les bâtiments annexes de petites dimensions doivent être accolés au volume principal.

Les talutages au-dessus du niveau du terrain naturel autour de la maison sont proscrits

Toitures

Les combles et toitures doivent répondre à deux critères: simplicité de volume et unité de conception; les toitures doivent comporter deux pentes, comprises entre 40° et 45°. Pour les bâtiments utilitaires et les bâtiments annexes cette pente peut atteindre 27°.

Le faîtage doit rester parallèle au long pan du volume de la construction, avec possibilité de retour en angle; l'orientation du faîtage principal doit rester en harmonie avec celle des constructions avoisinantes. Les cheminées doivent être implantées dans le 1/3 supérieur du pan de toiture

L'éclaircissement des combles doit provenir, soit de lucarnes à deux pans ("paysanne") ou à trois pans ("capucine"), soit d'ouvertures dans le plan de la toiture (proportion d'1/5 de la superficie à ne pas dépasser). Les souches de cheminée doivent rester près du faîtage.

Dans le cas de bâtiments annexes et d'extensions de constructions existantes d'une hauteur inférieure à 3m, la couverture peut prendre la forme d'une toiture à une pente, recouverte en zinc.

Le choix du matériau de couverture doit porter, soit sur des tuiles ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie (petit moule ou tuile mécanique en terre cuite) dans une gamme de couleur rouge brun, soit sur l'ardoise.

Façades

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes; les volumes d'une même construction doivent rester cohérents sur le plan de la conception et de l'aspect.

Les matériaux à enduire ne doivent pas rester apparents; le choix portera sur l'enduit taloché, ou gratté à la truelle, l'enduit à pierre vue; les imitations de matériaux sont exclues, de même que l'utilisation du blanc pur (utilisation de la couleur des différents sables de carrière).

Ouvertures et ouvrages divers

Elles doivent être plus hautes que larges (proportion minimum de 1,5); il est possible de créer de grandes ouvertures dans un parti de composition architecturale spécifique, en accord avec son environnement.

Les menuiseries extérieures, doivent être peintes suivant une nuance, en harmonie avec leur environnement.

Les garde-corps doivent être composés de préférence d'éléments verticaux, entre deux lisses haute et basse.

Clôtures et portails

Les clôtures sur voies d'accès prennent la forme d'un soubassement d'environ du tiers de la hauteur totale, surmonté d'une grille, ou d'un barreaudage simple sans décoration inutile; elles peuvent être doublées par une haie vive d'essence locale plantée à 0,70m, le tout ne dépassant pas 1,80m. L'utilisation de panneaux préfabriqués est proscrite.

Les seuils des clôtures et des portails doivent être situés au moins au niveau de l'axe de la voie, pour favoriser l'écoulement des eaux pluviales.

Les clôtures sur limite séparative doivent comporter un grillage et peuvent être doublées par une haie vive d'essence locale; il est possible d'y incorporer un muret d'une hauteur maximum de 0,50m, le tout ne devant pas dépasser 1,80m.

Il est possible également de réaliser un mur en maçonnerie traditionnelle de même hauteur.

3- DISPOSITIONS DIVERSES

L'aménagement de bâtiments existants à usage d'activité peut être subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur: qualité des matériaux de façade (enduits talochés à grain fin), et de couverture (zinc, tuile ou ardoise), s'intégrant aux sites environnants.

ARTICLE Ub 12 - STATIONNEMENT

NOMBRE D'EMPLACEMENTS

CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

Il sera aménagé deux places de stationnement par logement, une place seulement en cas de réalisation de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

CONSTRUCTIONS A USAGE DE BUREAUX PUBLICS OU PRIVES

Une surface au moins égale à 60% de la surface de plancher hors-œuvre nette affectée à usage de bureaux sera consacrée au stationnement.

ARTICLE Ub 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES.

Espaces boisés classés

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

Obligation de planter

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

Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être plantés.

Végétation

Les éléments de végétation, faisant partie du paysage traditionnel des différents secteurs de la commune, doivent être préservés.

Les créations d'espace planté, la réalisation de plantations d'alignement, notamment dans les espaces publics, doivent utiliser de préférence des types de végétation s'accordant avec le paysage traditionnel environnant (prépondérance des feuillus).

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE Ub 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Le coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) est fixé à 0,30.

CAS PARTICULIERS

Les règles du présent article ne sont pas applicables :

- aux constructions ou aménagements de bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, ainsi qu'aux équipements publics ou d'intérêt général, liés à la voirie et aux réseaux divers.

CHAPITRE U_c

Zone d'équipements collectifs

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE U_c

Il s'agit d'une zone d'équipements collectifs publics située au Nord-Est du village, occupant en presque totalité des terrains communaux.

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

ARTICLE U_c 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SONT INTERDITES:

Les opérations d'aménagement, notamment les lotissements, les constructions, les dépôts et toute forme d'occupation du sol quelle que soit sa nature, à l'exception de celles qui peuvent être autorisés sous condition à l'article 2.

L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.

Le stationnement des caravanes.

Les décharges et l'ouverture de toute carrière,

Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces non construits.

ARTICLE U_c 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1 - LES OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SONT ADMISES

Les constructions à usage d'équipement collectif,

Les équipements publics ou d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.

2- LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES NE SONT ADMISES QUE SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS DEFINIES

Toutefois sont admis:

Les installations et travaux divers définis à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

3- RISQUES ET NUISANCES

Voir dispositions générales article 6

Le risque d'inondation pluviale provient d'un axe d'écoulement situé à l'Est. Toute construction doit respecter les dispositions d'écoulement de l'arrêté interministériel du 21 août 1992.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U_c 3 - ACCES ET VOIRIE

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent se retourner.

ARTICLE Uc 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2 - ASSAINISSEMENT

a) EAUX USEES: Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux, est interdit, de même que tout rejet sans autorisation d'eaux autres que ménagères.

b) EAUX PLUVIALES: Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil); le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur prend à sa charge la réalisation des ouvrages nécessaires.

Pour tout projet (construction ou réhabilitation), une régulation des eaux pluviales doit être assurée sur la parcelle : infiltration in situ si la nature du sol le permet, ou restitution dans le réseau public,

3 - DESSERTES TELEPHONIQUES, ELECTRIQUES ET DIVERS

Le raccordement des constructions aux réseaux téléphoniques et électriques devra être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec la commune et les services techniques compétents.

Les paraboles de télévision seront de préférence placées de façon à ne pas être vues de l'espace public.

ARTICLE Uc 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Aucune prescription.

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement supérieure à 10 mètres, sauf indication particulière portée au plan.

CAS PARTICULIERS

Il n'est pas fixé de règle pour:

- les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure;
- les aménagements et les extensions des constructions existantes ;
- les équipements publics ou d'intérêt général, liés à la voirie et aux réseaux divers.

ARTICLE Uc 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimum de 5 mètres des limites de propriété.

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

Aucune prescription.

ARTICLE Uc 9 - EMPRISE AU SOL

Aucune prescription.

ARTICLE Uc 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au faîtage, ne peut excéder 8 mètres.

Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tous points du bâtiment.

CAS PARTICULIERS

La hauteur des équipements publics ou d'intérêt général n'est pas limitée; elle est fonction des nécessités techniques d'utilisation et de la protection du paysage, si les conditions de la protection des sites n'y font pas obstacle.

ARTICLE Uc 11 - ASPECT EXTERIEUR

1- DISPOSITIONS GENERALES

L'autorisation d'utiliser le sol, de bâtir, de créer tout aménagement, peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération proposée, par sa situation, son implantation, l'aspect architectural des bâtiments et ouvrages à édifier, est susceptible de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains.

2- ASPECT ARCHITECTURAL

Volumes - niveau d'implantation

Les formes et volumes doivent garder une grande simplicité; les volumes longs peuvent se décrocher dans le plan du pignon; les bâtiments annexes de petites dimensions doivent être de préférence accolés au volume principal.

Les talutages au-dessus du niveau du terrain naturel autour de la maison sont proscrits

Toitures

Les combles et toitures doivent répondre à deux critères: simplicité de volume et unité de conception; les toitures doivent comporter deux pentes, comprises entre 40° et 45°.

Le faîtage doit rester parallèle au long pan du volume de la construction, avec possibilité de retour en angle; l'orientation du faîtage principal doit rester en harmonie avec celle des constructions avoisinantes.

L'éclairage des combles doit provenir, soit de lucarnes à deux pans ("paysanne") ou à trois pans ("capucine"), soit d'ouvertures dans le plan de la toiture (proportion d'1/5 de la superficie à ne pas dépasser). Les souches de cheminée doivent rester près du faîtage.

Dans le cas de bâtiments annexes, d'une hauteur inférieure à 3m, la couverture peut prendre la forme d'une toiture à une pente.

Le choix du matériau de couverture doit porter, soit sur des tuiles ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie et nuancée (petit moule ou tuile mécanique en terre cuite) dans une gamme de couleur rouge brun, soit sur l'ardoise; pour les bâtiments autre que l'habitation, le matériau choisi devra présenter une matière et une teinte s'accordant avec l'environnement.

Façades

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes; les volumes d'une même construction doivent rester cohérents sur le plan de la conception et de l'aspect.

Les matériaux à enduire ne doivent pas rester apparents; le choix portera sur l'enduit taloché ou gratté à la truelle, l'enduit à pierre vue; les imitations de matériaux sont exclues, de même que l'utilisation du blanc pur (utilisation de la couleur des différents sables de carrière).

Ouvertures et ouvrages divers

Elles doivent être plus hautes que larges (proportion minimum de 1,5); il est possible de créer de grandes ouvertures dans un parti de composition architectural spécifique, en accord avec son environnement.

Les menuiseries extérieures, doivent être peintes suivant une nuance, en harmonie avec leur environnement.

Les garde-corps doivent être composés de préférence d'éléments verticaux, entre deux lisses haute et basse.

Clôtures et portails

Les clôtures sur voies d'accès doivent être conçues dans la continuité des façades; elles prennent soit la forme d'un mur plein traditionnel percé d'un portail de forme droite, régnant avec le mur, d'une hauteur maximum de 1,80m, soit d'un soubassement d'environ du tiers de la hauteur totale, surmonté d'une grille, ou d'un barreaudage simple sans décoration inutile; elles peuvent être doublées par une haie vive d'essence locale plantée à 0,70m, le tout ne dépassant pas 1,80m. L'utilisation de panneaux préfabriqués est proscrite.

Les seuils des clôtures et des portails doivent être situés au moins au niveau de l'axe de la voie, pour favoriser l'écoulement des eaux pluviales.

Les clôtures sur limite séparative doivent comporter un grillage et peuvent être doublées par une haie vive d'essence locale plantée à 0,70m; il est possible d'y incorporer un muret d'une hauteur maximum de 0,50m, le tout ne devant pas dépasser 1,80m.

Il est possible également de réaliser un mur en maçonnerie traditionnelle de même hauteur.

3- DISPOSITIONS DIVERSES

Sans objet.

ARTICLE Uc 12 - STATIONNEMENT

NOMBRES D'EMPLACEMENTS

CONSTRUCTIONS A USAGE DE BUREAUX PUBLICS OU PRIVES

Une surface au moins égale à 60% de la surface de plancher hors œuvre nette affectée à usage de bureaux sera consacrée au stationnement.

ETABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT

Il sera créé une place de stationnement par classe.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

SALLES DE SPECTACLES ET DE REUNIONS

Une place pour 20m² de salle, et un nombre de places de stationnement équivalant au 1/6 de la capacité d'accueil.

HABITATION LIEE AU GARDIENNAGE

Il sera aménagé deux places de stationnement par logement.

Ces normes peuvent toutefois être diminuées pour tenir compte des aires aménagées pour le stationnement des autocars.

Le stationnement nécessaire aux activités créées dans le secteur doit être réalisé en dehors des voies et espaces publics.

ARTICLE Uc 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES.

Obligations de planter

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

Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être plantés.

Végétation

Les éléments de végétation, faisant partie du paysage traditionnel des différents secteurs de la commune doivent être préservés.

Les créations d'espace planté, la réalisation de plantations d'alignement, notamment dans les espaces publics, doivent utiliser de préférence des types de végétation s'accordant avec le paysage traditionnel environnant (prépondérance des feuillus d'essences locales).

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uc 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Aucune prescription.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A: espace naturel affecté à l'activité agricole, comprenant les secteurs Aa et Ap.

CHAPITRE A

Zone agricole.

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE A

Il s'agit d'une zone naturelle non équipée, affectée à l'activité agricole. Elle comprend un secteur Aa permettant l'aménagement et l'extension des constructions nécessaires à l'activité agricole.

Elle comprend un secteur Ap excluant toute construction, où tout aménagement doit être réalisé dans le cadre de prescriptions paysagères.

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

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1- RAPPEL

Dans les espaces boisés classés, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation et les défrichements sont interdits.

2 -LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SONT INTERDITES

Toutes les constructions sont interdites, à l'exclusion de celles autorisées à l'article A2.2.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SONT ADMISES:

Aucune occupation ou utilisation du sol n'est admise sous condition.

2- LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES NE SONT ADMISES QUE SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS DEFINIES

Toutefois sont admis :

DANS LE SECTEUR Aa

L'aménagement et l'extension des constructions nécessaires à l'activité agricole.

DANS LE SECTEUR Ap

- Les installations techniques strictement liées à la gestion et à l'entretien des sites (ouvrages hydrauliques, murs de soutènement,...) à condition qu'elles contribuent à la préservation du caractère paysager de la zone, dans le cadre des prescriptions liées au site classé.

DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE

- Les équipements publics ou d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers
- Les installations et travaux divers définis à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone,

3- PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Voir dispositions générales article 6.

SECTION I I- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

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

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. En l'absence d'un tel réseau, l'alimentation pourra être effectuée par captage, forage ou puits conforme à la réglementation en vigueur et à condition que l'eau soit distribuée à l'intérieur de la construction par des canalisations sous pression.

2 - ASSAINISSEMENT

a) EAUX USEES: Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées, est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. En l'absence de réseau, toute construction, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation sanitaire en vigueur. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite, de même que tout rejet sans autorisation d'eaux autres que ménagères.

b) EAUX PLUVIALES: Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil); le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur prend à sa charge la réalisation des ouvrages nécessaires.

Pour tout projet (construction ou réhabilitation), une régulation des eaux pluviales doit être assurée sur la parcelle : infiltration in situ si la nature du sol le permet, ou restitution dans le réseau public.

3 - DESSERTES TELEPHONIQUES, ELECTRIQUES ET DIVERS

Le raccordement des constructions aux réseaux téléphoniques et électriques devra être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec la commune et les services techniques compétents. Les paraboles de télévision seront de préférence placées de façon à ne pas être vues de l'espace public.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Aucune prescription.

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 10 mètres.

CAS PARTICULIERS

Il n'est pas fixé de règle :

- pour les équipements collectifs,
- pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant détruit en tout ou en partie sur l'emprise du bâti antérieur en cas de sinistre ;

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimum de 5 mètres des limites de propriété.

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

Sans objet.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Aucune prescription.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au faîtage ne peut excéder 7m.

CAS PARTICULIERS

Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tout point du bâtiment.

La hauteur des équipements publics ou d'intérêt général n'est pas limitée: elle résulte des nécessités techniques d'utilisation et de la protection des paysages.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

1- DISPOSITIONS GENERALES

L'autorisation d'utiliser le sol, de bâtir, de créer tout aménagement, peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération proposée, par sa situation, son implantation, l'aspect architectural des bâtiments et ouvrages à édifier, est susceptible de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains.

2- ASPECT ARCHITECTURAL

Volumes - niveau d'implantation

Les formes et volumes doivent garder une grande simplicité; les volumes longs peuvent se décrocher dans le plan du pignon; les bâtiments annexes de petites dimensions doivent être de préférence accolés au volume principal.

Le niveau bas du rez-de-chaussée par rapport à la cote moyenne du terrain naturel, dans l'emprise de la construction, ne doit pas excéder 0,40m.

Toitures

Les combles et toitures doivent répondre à deux critères: simplicité de volume et unité de conception; les toitures doivent comporter deux pentes, comprises entre 40° et 45°.

Le faîtage doit rester parallèle au long pan du volume de la construction, avec possibilité de retour en angle; l'orientation du faîtage principal doit rester en harmonie avec celle des constructions avoisinantes. Les cheminées doivent être implantées dans le 1/3 supérieur du pan de toiture

L'éclaircissement des combles doit provenir, soit de lucarnes à deux pans ("paysanne") ou à trois pans ("capucine"), soit d'ouvertures dans le plan de la toiture (proportion d'1/5 de la superficie à ne pas dépasser). Les souches de cheminée doivent rester près du faîtage.

Dans le cas de bâtiments annexes, d'une hauteur inférieure à 3m, la couverture peut prendre la forme d'une terrasse plantée, ou d'une toiture à une pente.

Le choix du matériau de couverture doit porter, soit sur des tuiles ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie (petit moule ou tuile mécanique en terre cuite) dans une gamme de couleur rouge brun, soit sur l'ardoise; pour les bâtiments autre que l'habitation, le matériau choisi devra présenter une matière et une teinte s'accordant avec l'environnement.

Façades

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes; les volumes d'une même construction doivent rester cohérents sur le plan de la conception et de l'aspect.

Les matériaux à enduire ne doivent pas rester apparents; le choix portera sur l'enduit taloché ou gratté à la truelle, l'enduit à pierre vue, à joints beurrés; les imitations de matériaux sont exclues.

Tous les éléments relevant de la publicité sont strictement interdits.

Ouvertures et ouvrages divers

Elles doivent être plus hautes que larges (proportion minimum de 1,5); il est possible de créer de grandes ouvertures dans un parti de composition architectural spécifique, en accord avec son environnement.

Les menuiseries extérieures, doivent être peintes suivant une nuance, en harmonie avec leur environnement.

Les garde-corps doivent être composés de préférence d'éléments verticaux, entre deux lisses haute et basse.

Clôtures et portails

Les clôtures doivent comporter un grillage posé sur poteaux droits avec ou sans haie végétale, le tout ne dépassant pas 1,80m.

L'utilisation de panneaux préfabriqués est proscrite.

3- DISPOSITIONS DIVERSES

L'aménagement de bâtiments existants peut être subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur: qualité des matériaux de façade (enduits talochés à grain fin), et de couverture (zinc, tuile ou ardoise) s'intégrant aux sites environnants.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être réalisé en dehors des voies et espaces publics.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES.

Espaces boisés classés

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

Végétation

Les éléments de végétation, faisant partie du paysage traditionnel de la commune doivent être préservés ; cela concerne notamment les haies qui constituent un témoignage à mettre en valeur.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de C.O.S.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N: espace naturel protégé, comprenant le secteur Nc correspondant au corridor écologique.

CHAPITRE N

Zone naturelle.

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE N

Il s'agit d'une zone naturelle non équipée, recouvrant les espaces naturels les plus sensibles de la commune, qui méritent d'être préservés et mis en valeur, notamment dans l'environnement immédiat du village. Cette zone comprend plusieurs terrains affectés à l'activité agricole.

Elle comprend également l'emprise ferroviaire qui la traverse en limite Sud de la zone bâtie.

Elle comprend un secteur Nc correspondant au corridor écologique qui traverse la commune, à l'Ouest et au Nord de l'agglomération. Ce secteur englobe un certain nombre d'habitations autorisées dans le Plan d'Occupation des Sols antérieur au Plan Local d'Urbanisme pouvant s'aménager et se reconstruire sur les bases existantes.

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

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1- RAPPEL

Dans les espaces boisés classés, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation et les défrichements sont interdits.

2 -LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SONT INTERDITES

Toutes les constructions sont interdites, à l'exclusion de celles autorisées à l'article N2.2.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SONT ADMISES:

Aucune occupation ou utilisation du sol n'est admise sous condition.

La destruction de toute ruine peut être exigée dans un délai de deux ans, après l'approbation du présent règlement.

2- LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES NE SONT ADMISES QUE SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS DEFINIES

Toutefois sont admis :

- Les équipements publics ou d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers, notamment les aménagements, constructions et installations nécessaires à l'activité ferroviaire.
- Les installations techniques strictement liées à la gestion et à l'entretien des sites (ouvrages hydrauliques, murs de soutènement,...).
- Les installations et travaux divers définis à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone,
- L'utilisation dans le même volume des constructions existantes.
- En cas de sinistre, la possibilité de reconstruire à l'identique sur l'emprise du bâti antérieur, cela uniquement pour les bâtiments régulièrement autorisés.

2- PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Voir dispositions générales article 6

SECTION I I- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

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

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. En l'absence d'un tel réseau, l'alimentation pourra être effectuée par captage, forage ou puits conforme à la réglementation en vigueur et à condition que l'eau soit distribuée à l'intérieur de la construction par des canalisations sous pression.

2 - ASSAINISSEMENT

a) EAUX USEES: Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées, est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. En l'absence de réseau, toute construction, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation sanitaire en vigueur. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite, de même que tout rejet sans autorisation d'eaux autres que ménagères.

b) EAUX PLUVIALES: Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil); le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur prend à sa charge la réalisation des ouvrages nécessaires.

Pour tout projet (construction ou réhabilitation), une régulation des eaux pluviales doit être assurée sur la parcelle : infiltration in situ si la nature du sol le permet, ou restitution dans le réseau public.

3 - DESSERTES TELEPHONIQUES, ELECTRIQUES ET DIVERS

Le raccordement des constructions aux réseaux téléphoniques et électriques devra être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec la commune et les services techniques compétents. Les paraboles de télévision seront de préférence placées de façon à ne pas être vues de l'espace public.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Aucune prescription.

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 10 mètres.

CAS PARTICULIERS

Il n'est pas fixé de règle :

- pour les équipements collectifs,
- pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant détruit en tout ou en partie sur l'emprise du bâti antérieur en cas de sinistre ;

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimum de 5 mètres des limites de propriété.

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

Sans objet.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Aucune prescription.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au faîtage ne peut excéder 7m.

CAS PARTICULIERS

Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tout point du bâtiment.

La hauteur des équipements publics ou d'intérêt général n'est pas limitée: elle résulte des nécessités techniques d'utilisation et de la protection des paysages.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

1- DISPOSITIONS GENERALES

L'autorisation d'utiliser le sol, de bâtir, de créer tout aménagement, peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération proposée, par sa situation, son implantation, l'aspect architectural des bâtiments et ouvrages à édifier, est susceptible de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains.

2- ASPECT ARCHITECTURAL

Volumes - niveau d'implantation

Les formes et volumes doivent garder une grande simplicité; les volumes longs peuvent se décrocher dans le plan du pignon; les bâtiments annexes de petites dimensions doivent être de préférence accolés au volume principal.

Le niveau bas du rez-de-chaussée par rapport à la cote moyenne du terrain naturel, dans l'emprise de la construction, ne doit pas excéder 0,40m.

Toitures

Les combles et toitures doivent répondre à deux critères: simplicité de volume et unité de conception; les toitures doivent comporter deux pentes, comprises entre 40° et 45°.

Le faîtage doit rester parallèle au long pan du volume de la construction, avec possibilité de retour en angle; l'orientation du faîtage principal doit rester en harmonie avec celle des constructions avoisinantes. Les cheminées doivent être implantées dans le 1/3 supérieur du pan de toiture

L'éclaircissement des combles doit provenir, soit de lucarnes à deux pans ("paysanne") ou à trois pans ("capucine"), soit d'ouvertures dans le plan de la toiture (proportion d'1/5 de la superficie à ne pas dépasser). Les souches de cheminée doivent rester près du faîtage.

Dans le cas de bâtiments annexes, d'une hauteur inférieure à 3m, la couverture peut prendre la forme d'une terrasse plantée, ou d'une toiture à une pente.

Le choix du matériau de couverture doit porter, soit sur des tuiles ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie (petit moule ou tuile mécanique en terre cuite) dans une gamme de couleur rouge brun, soit sur l'ardoise; pour les bâtiments autre que l'habitation, le matériau choisi devra présenter une matière et une teinte s'accordant avec l'environnement.

Façades

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes; les volumes d'une même construction doivent rester cohérents sur le plan de la conception et de l'aspect.

Les matériaux à enduire ne doivent pas rester apparents; le choix portera sur l'enduit taloché ou gratté à la truelle, l'enduit à pierre vue, à joints beurrés; les imitations de matériaux sont exclues.

Tous les éléments relevant de la publicité sont strictement interdits.

Ouvertures et ouvrages divers

Elles doivent être plus hautes que larges (proportion minimum de 1,5); il est possible de créer de grandes ouvertures dans un parti de composition architectural spécifique, en accord avec son environnement.

Les menuiseries extérieures, doivent être peintes suivant une nuance, en harmonie avec leur environnement.

Les garde-corps doivent être composés de préférence d'éléments verticaux, entre deux lisses haute et basse.

Clôtures et portails

Les clôtures doivent comporter un grillage posé sur poteaux droits avec ou sans haie végétale, le tout ne dépassant pas 1,80m.

L'utilisation de panneaux préfabriqués est proscrite.

Au droit des corridors écologiques du secteur Nc, les clôtures doivent comporter trois rangs de fil de fer posés sur poteaux droits, avec ou sans haie végétale, pour permettre le libre passage des grands animaux

3- DISPOSITIONS DIVERSES

L'aménagement de bâtiments existants peut être subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur: qualité des matériaux de façade (enduits talochés à grain fin), et de couverture (zinc, tuile ou ardoise) s'intégrant aux sites environnants.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être réalisé en dehors des voies et espaces publics.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES.

Espaces boisés classés

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

Végétation

Les éléments de végétation, faisant partie du paysage traditionnel de la commune doivent être préservés ; cela concerne notamment les haies qui constituent un témoignage à mettre en valeur.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de C.O.S.

COMMUNE DE SEUGY - REGLEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME - 2009

ZONES URBAINES								
Zones	Fonctions	Alignement voirie	Implantation Limite sép.	Construction entre elles	Emprise	Hauteur	Stationnement	COS
Ua	Habitation (1 par unité foncière) Artisanat, Bureaux, Commerces, Services, SHON<500m ² Isolement acoust. 100m/ RD922 type 3 100m/ VF 2516 type 3 Reprise des corps de ferme restauration aménagement	Alignement ou Continuité de l'existant mitoyen Saillié encorbellement sur voie limitées 16cm. Recul Alignement Porté au plan	Ordre continu sur limite ou L=H>4m L=H >2,5m 2 sans ouverture Utilisation limites de l'existant	L>H du plus élevé >4m ou L>H du moins élevé >4m façades sans ouverture L>H >2,50m 2 sans ouverture Respect contiguïté d'origine	50% Résultat projet aménagement	9m faitage R+1 Continuité à respecter certains secteurs 3,50m faitage dépendances 9m voies constructions avoisinantes	Habitat 2 places Bureaux Activité 60% surface plancher HO Intérieur du périmètre initial	----- Résulte du plan d'aménagement
Ub	Habitation (1 par unité foncière), Activité libérale Isolement acoust. 100m/ RD922 type 3 100m/ VF 2516 type 3	L > 6m Construction interdite au-delà 25m voie publique	Ordre continu sur limite ou L=H>4m L=H >2,5m 2 sans ouverture	Constructions accolées habitat principal sur limite séparative – abris non clos <3m Toiture une pente – Emprise < 20m ²	25% 	7m faitage 3,50m faitage dépendances	Habitat 2 places Bureaux 60% surface plancher HO	0,30
Uc	Equipements Collectifs Isolement acoust. 100m/ RD922 type 3 100m/ VF 2516 type 3	L>10m	L=H>4m L=H >2,5m 2 sans ouverture	-----	-----	8m faitage	Bureaux services 60% surface plancher HO Salles 1 place /20m ²	-----

ZONES NATURELLES								
A	Espace naturel Activité agricole	>10m	L=H>5m	-----	-----	7m faitage	-----	-----
Aa	Aménagement Extension Const. nécessaires à activité agricole							
Ap	Aucune construct. Installations Gestion des sites							
N	Espace naturel protégé Utilisation volume existant reconstruction après sinistre							
Nc	Corridor écologique							

TITRE V

DEFINITIONS – TEXTES REGLEMENTAIRES ANNEXES

1- DEFINITION DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

2- DEFINITION DES EMPLACEMENTS RESERVES AUX EQUIPEMENTS

3- DEFINITION DES ESPACES BOISES CLASSES

DEFINITION DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Articles R 112.1, R 112 et R 123.22 du Code de l'Urbanisme.

Article R 112.1

La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher hors-oeuvre nette de cette construction et la surface du terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée.

La superficie des terrains cédés gratuitement en application des articles R 332.15 et R 332.16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction.

Article R 112.2

La surface de plancher hors-oeuvre d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

La surface de plancher hors-oeuvre nette d'une construction est égale à la surface hors-oeuvre brute de cette construction après déduction :

- a - des surfaces de plancher hors-oeuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial.
- b - des surfaces de plancher hors-oeuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée.
- c - des surfaces de plancher hors-oeuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules.
- d - des surfaces de plancher hors-oeuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que des surfaces de serres de production.
- e - d'une surface égale à 5 % des surfaces hors-oeuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b et c ci-dessus.

Sont également déduites de la surface hors-oeuvre, dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de cinq mètres carrés par logement les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

Article R 123.22

1/ Sous réserve de ce qui est dit au 4° ci-dessous, le coefficient d'occupation du sol est le rapport exprimant le nombre de m² de plancher hors-oeuvre susceptible d'être construits par m² de sol. Pour une même zone ou partie de zone, des coefficients différents peuvent être fixés suivant la nature, la destination et les modalités de l'occupation ou de l'utilisation du sol.

2/ (Décr. n° 76.276 du 29 mars 1976) "Le coefficient d'occupation du sol s'applique à la superficie du terrain qui fait l'objet de la demande d'autorisation de construire, y compris, le cas échéant les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R 32.15 et R 332.16. La surface des bâtiments existants conservés sur le terrain, appréciée comme il est dit à l'article L 111.5, est déduite des possibilités de construction".

- 41

Les emplacements réservés visés à l'article R 123.18 (II, 3°) sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve, peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité. Cette autorisation est instruite et, le cas échéant, accordée comme en matière de dérogations.

3/ (Décr. n° 77.739 du 7 juillet 1977) "Le coefficient d'occupation du sol, appliqué à la superficie déterminée comme il est dit au 2, fixe, sous réserve des autres règles du plan d'occupation des sols et des servitudes grevant l'utilisation du sol, une surface maximum de plancher hors-oeuvre nette susceptible d'être édifiée qui est calculée selon les règles fixées à l'article R 112.2.

4/ Lorsque le sol est destiné à une autre utilisation que la construction d'immeubles collectifs d'habitation, le premier terme du rapport défini au 1° ci-dessus peut être exprimé en unités autres que le m² de plancher fixées par le règlement en application de l'article R 123.21 (2°, e).

5/ Le règlement peut désigner des zones ou parties de zones où le coefficient d'occupation du sol pourra être dépassé en application des articles L 123.1 et L 332.1. Le dépassement peut être imposé en raison des prescriptions d'architecture.

DEFINITION DES EMPLACEMENTS RESERVES AUX EQUIPEMENTS

Article L 123.9 du Code de l'Urbanisme
(L n° 86.13 du 6.01.1966, art. 9)

"Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan d'occupation des sols pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que le plan est opposable au tiers, même si à cette date une décision de sursis a statuer lui ayant été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou de service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition".

Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayants droit du propriétaire décédé peuvent, sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition dans le délai de six mois à compter de l'ouverture de la succession, si celle-ci n'a pas été formulée par le propriétaire décédé, exiger qu'il soit sursis à concurrence du montant du prix du terrain au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession tant que le prix n'aura pas été payé".

La demande d'acquisition doit mentionner les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes. Les autres intéressés seront mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective à l'initiative de la collectivité ou du service public bénéficiaire, et tenus de se faire connaître à ces derniers, dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils seront exclus de tout droit à indemnité.

"La collectivité ou le service public au bénéfice duquel le terrain est réservé doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire. En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande".

A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné à l'alinéa précédent, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public bénéficiaire de la réserve, prononce le transfert de propriété et fixe le prix du terrain. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, le terrain étant considéré comme ayant cessé d'être compris dans un emplacement réservé. Toutefois, la date de référence prévue à l'article L 13.15 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenue opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public, approuvant, révisant ou modifiant le plan d'occupation des sols et délimitant la zone dans laquelle est situé l'emplacement réservé.

Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées au troisième alinéa ci-dessus.

Le propriétaire d'un terrain partiellement réservé par un plan d'occupation des sols peut en requérir l'emprise totale dans les cas prévus aux articles L 13.10 et L 13.11 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Si, trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné au quatrième alinéa ci-dessus, le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, la réserve n'est plus opposable au propriétaire comme aux tiers, un mois après la mise en demeure de procéder à sa levée, adressée à l'autorité compétente par le propriétaire. Cette faculté ne fait pas obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au-delà de ces trois mois, dans les conditions prévues au cinquième alinéa ci-dessus.

4

L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés, même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article L 12.3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Les dispositions de l'article L 212.2 sont applicables aux terrains réservés par un plan d'occupation des sols et acquis par la collectivité ou le service public bénéficiaire de la réserve, quelque soit le mode d'acquisition.

DEFINITION DES ESPACES BOISES CLASSES

Article L 130.1 du Code de l'Urbanisme

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.

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 (art. L 311.1 Nouv. C.for).

(L n° 76.1285 du 1 décembre 1976) "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" - V. Infra, art. R 130.3.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire 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 tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, (L n° 76.1285 du 31 décembre 1976) "sauf, dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions des livres I et II du Code Forestier (liv. I nouv. C. for.) ;
- 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 (art. L 222.1 Nouv. C. for.) ;
- 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".

I- ADAPTATIONS

II- GLOSSAIRE

I - ADAPTATIONS

L'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme prévoit :

« Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme 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 ».

Constructions à caractère exceptionnel

Dans le cas où les dispositions du présent règlement s'avèreraient inadaptées, notamment pour les édifices et installations techniques des services publics (poste de transformation, réservoir d'eau, cabine téléphonique, etc...), l'autorisation de construire peut être délivrée en s'affranchissant des règles.

Réhabilitation des constructions vétustes

A condition que le principe de réhabilitation soit admis dans la zone, une construction est considérée comme vétuste, si l'état de dégradation n'est pas suffisant pour qu'on la considère comme une ruine.

Les murs extérieurs, y compris l'extrémité des pignons, doivent être intégralement conservés ; leur état de solidité doit être suffisant pour qu'ils restent en place en cours de travaux.

Le projet de réhabilitation doit par ailleurs respecter l'architecture des volumes de la construction préexistante.

La réhabilitation de ces constructions doit être autorisée, si les travaux n'ont pas pour effet de mettre en cause leur conformité vis-à-vis des articles 5 à 13 du règlement de la zone considérée.

Cette disposition ne s'applique pas au changement de destination de la construction dont l'autorisation demeure régie par le règlement de sa zone d'implantation.

Construction détruite par sinistre

Sauf dans le cas où l'interdiction de reconstruire est prévue par le règlement afférent à la zone d'implantation, une construction équivalente à celle détruite peut être autorisée si elle intervient dans un délai de deux années à compter du sinistre. En cas de dépassement de la densité fixée à l'article 14 du règlement de la zone, ou en l'absence de gestion de la densité, la SHON de l'immeuble reconstruit ne peut excéder celle de l'immeuble sinistré ; une densité supérieure peut toutefois être admise, en vue d'une meilleure insertion dans les constructions existantes.

N'est pas considérée comme sinistre, en application du présent article, la destruction accidentelle en cours de travaux d'un bâtiment visé au précédent paragraphe du présent article.

Effets d'un changement de destination

En cas de changement de destination d'une construction, les exigences du Plan Local d'Urbanisme fondées sur la nature des activités exercées doivent être les mêmes que s'il s'agissait d'une création.

Date de référence

La date de référence visée par les différentes règles énoncées est celle de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

II – GLOSSAIRE

AFFOUILLEMENT DU SOL

Extraction de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100m² et si sa profondeur excède 2 mètres.

ALIGNEMENT

C'est, au droit d'une voie, la limite entre le domaine privé et le domaine public.

Lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie par servitude d'alignement ou du fait d'un emplacement réservé, ce sont ces limites futures qui s'imposent.

ARBRE DE HAUTE TIGE

Sur un plan réglementaire, un arbre de haute tige concerne :

- tout résineux qui a un diamètre de tronc d'au moins 0,30m à une hauteur de 1,50m,
- tout feuillu qui a un diamètre d'au moins 0,40m à une hauteur de 1,50m du sol.

CLOTURE

Une clôture est généralement constituée :

- d'un mur sur toute sa hauteur
- d'un muret sur soubassement surmonté d'un grillage ou d'une grille,
- d'un grillage entre deux piquets.

Des piliers peuvent ponctuer le déroulement du mur, délimitant des travées courantes murs et piliers sont dotés d'un couronnement.

DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE (DUP)

Au bénéfice d'une collectivité publique, cette déclaration vise une opération d'aménagement, entraînant des conséquences sur le plan foncier. L'acte déclaratif est pris après examen conjoint des personnes publiques, avis du conseil municipal et enquête publique. Elle doit être compatible avec les documents d'urbanisme applicables tels que SCOT et PLU.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN (DPU)

Le droit de préemption (article L.210-1 du Code de l'Urbanisme) est exercé en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, d'actions ou d'opérations visant des projets urbains (habitat, économie, loisirs, tourisme...), des équipements collectifs, des projets de lutte contre l'insalubrité, le renouvellement urbain, la sauvegarde du patrimoine et des espaces naturels.

La motivation de la préemption doit être formulée avant toute décision. Ce droit, institué sur décision de la commune, intervient à l'intérieur du périmètre d'une zone urbaine ou d'urbanisation future, fixé par un PLU.

EMPLACEMENT RESERVE

Le PLU désigne un terrain qui doit faire dans l'avenir l'objet d'une acquisition par une collectivité publique, en vue d'y implanter un équipement public ou d'intérêt général. Le terrain devient alors inutilisable pour toute autre opération, à moins que la collectivité mise en demeure de l'acquiescer par son propriétaire abandonne son droit.

EMPRISE AU SOL

C'est le rapport de la superficie projetée sur le plan horizontal de l'ensemble des constructions ou parties de constructions implantées sur celle de la parcelle, à l'exception des balcons, orielles, éléments de modénature, auvents.

Dans l'emprise au sol ne sont pas pris en compte les ouvrages réalisés uniquement en sous-sol.

ESPACES BOISES CLASSES

Le Plan Local d'Urbanisme peut désigner des espaces boisés dits classés (bois, parc, alignement d'arbres, arbre isolé...) à conserver, à protéger ou à créer.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol. Toute coupe ou abattage est subordonnée à une autorisation délivrée par l'autorité compétente.

EXHAUSSEMENT DU SOL

Remblaiement du terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si la superficie concernée est supérieure à 100m² et si la hauteur excède 2 mètres.

FACADE

Ensemble des ouvrages ou parties d'ouvrage qui constituent les parois verticales d'un bâtiment. Une façade peut comporter des saillies venant en débord de l'espace public, telles que balcons, auvents et ouvrages divers.

GROUPE D'HABITATIONS

Opération comportant plusieurs constructions faisant l'objet d'un seul permis de construire.

HAUTEUR

La hauteur totale correspond au point le plus élevé de la toiture quelle que soit sa forme. La hauteur totale est définie par la différence d'altitude entre la partie la plus élevée de la construction ou de l'ouvrage (en général le faîtage ou le sommet de l'acrotère) et, selon les dispositions du règlement, soit le terrain naturel, soit le sol fini.

Sur les terrains en pente, cette hauteur se mesure verticalement en chaque point de la construction.

Ne sont pas pris en compte pour définir cette hauteur :

- les balustrades et garde-corps à claire-voie,
- la partie ajourée des acrotères,
- les pergolas,
- les souches de cheminée,
- les locaux techniques de machinerie d'ascenseur,
- les accès aux toitures terrasses.

La hauteur à l'égout du toit, ou à l'acrotère, correspond :

- pour les bâtiments à toiture-terrasse ou à toiture à faible pente bordée par un acrotère, à la partie supérieure de l'acrotère ou de la partie pleine du garde-corps dans le cas d'une terrasse accessible,

- pour les toitures à pente uniforme, à l'égout du toit,
- pour les toitures à brisis et terrasson, à l'égout du brisis,
- pour les toitures courbes, au point le plus bas de la courbe.

INSTALLATION CLASSEE

Un établissement industriel, une exploitation agricole, une carrière..., entrent dans la catégorie des « installations classées pour la protection de l'environnement » quand ils peuvent être à l'origine de dangers ou d'inconvénients, notamment pour :

- la commodité du voisinage,
- la sécurité,

- la salubrité,
- la santé publique,
- l'agriculture,
- la protection de la nature et de l'environnement,
- la conservation des sites et monuments.

Dans un esprit de prévention, une réglementation stricte a été élaborée, soumettant l'ouverture de tels établissements à un régime d'autorisation préalable ou de simple déclaration, selon le degré de gravité des nuisances dont ils peuvent être la cause (bruit, danger d'explosion ou d'incendie, pollution...).

LOTISSEMENT

Il s'agit de la division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiments ; cette division a pour objet ou a eu pour effet, sur une période de moins de dix ans, de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de la propriété. N'est pas considérée comme lotissement la division résultant d'un partage successoral, lorsque le nombre de terrains issus de la propriété concernée n'excède pas quatre unités.

La création d'un lotissement est subordonnée à une autorisation préalable ; elle est assujettie à un règlement, qui doit rester compatible avec celui du Plan Local d'Urbanisme.

MARGE D'ISOLEMENT

La marge d'isolement est la distance séparant toute construction des limites séparatives. Son calcul s'appuie sur les définitions suivantes :

1) Distance minimale

Fixée par le règlement de la zone, cette distance constitue un minimum absolu. Elle se calcule par rapport soit au mur de façade jusqu'au faîtage, hors cheminée, soit à l'aplomb des saillies énumérées dans le règlement de la zone.

La distance minimale est applicable à toute construction ou ouvrage soumis à autorisation d'utilisation du sol (piscine hors sol, socle de pylône en maçonnerie, etc...), à l'exception des ouvrages unidimensionnels ou à claire voie (poteaux, pylône, antennes,...).

2) Longueur de vue

Lorsqu'une façade comporte des baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail, chacune de ces baies doit se trouver à une distance minimum des limites séparatives, appelées longueur de vue.

La même règle s'applique aux loggias normalement accessibles.

3) Niveau du terrain naturel

En cas de différence de niveau entre terrain contigus, le niveau retenu est celui du terrain le plus haut.

4) Marge spéciale d'isolement

Il s'agit d'une mesure spécifique qui s'applique en limite des zones d'activités et des zones d'habitat. Cette mesure a pour but d'obliger les industriels à réaliser une structure végétale pour former « écran » et réduire ainsi les nuisances qui peuvent être occasionnées au voisinage.

NGF

Niveau Général de la France (altitude orthométrique de référence)

Cette cote sert de référence à toutes les règles basées sur l'altitude d'un lieu, notamment dans l'application des plans de risque d'inondation.

NIVEAU MOYEN DE TERRAIN

Ce niveau provient de la moyenne arithmétique des altitudes NGF, des sommets du polygone délimitant l'unité foncière avant travaux.

PLEINE TERRE

C'est l'épaisseur de terre pouvant recevoir des plantations, supérieure ou égale à 2 mètres.

PROJET D'INTERET GENERAL (PIG)

Il s'agit d'un projet concernant un ouvrage, des travaux ou la réalisation de protections, présentant un caractère d'utilité publique et répondant à plusieurs conditions.

Cette qualification est définie par arrêté préfectoral, en vue de sa prise en compte dans un document d'urbanisme.

C'est le cas pour la création d'une ligne de TGV, le projet d'exploitation d'une carrière...

Cette notion ne doit pas être confondue avec celle de « projet présentant un caractère d'intérêt général » pour une commune ou toute autre collectivité, dans le cadre de la révision simplifiée d'un PLU.

RETRAIT

Il s'agit d'un espace non bâti, dont la largeur est mesurée à l'horizontale, perpendiculairement au mur de la construction, jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété.

SECTEUR SAUVEGARDE

Il est créé lorsque son intérêt historique ou esthétique nécessite la conservation ou la restauration d'un groupe d'immeubles.

Le plan de sauvegarde et de mise en valeur établit la liste des immeubles à préserver et de ceux à détruire.

Il est créé par l'autorité administrative en accord avec la commune, après avis de la commission nationale des secteurs sauvegardés, mis à l'enquête, puis approuvé.

SURFACE HORS-ŒUVRE NETTE (SHON)

Cela représente pour une construction le total des surfaces de plancher de chaque niveau, mesurées à l'extérieur, perpendiculairement au mur du bâtiment, jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété des murs (surface hors-œuvre brute) après déduction. Pour chacune de ces catégories, les superficies déductibles sont précisées dans la circulaire n° 90.80 du 12/11/1990 relative à la définition de la surface hors-œuvre nette.

UNITE FONCIERE

C'est l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision.

Le terrain ou unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement du PLU.

VOIE EN IMPASSE

La voie en impasse ne comporte qu'un seul accès à partir d'une autre voie, que sa partie terminale soit ou non aménagée pour permettre le demi-tour.

La longueur des voies en impasse et des accès communs peut être limitée dans le souci de ne pas favoriser l'urbanisation en profondeur sur les terrains en grande longueur, et de ne pas alourdir le fonctionnement des services publics (collecte ménagère,...)

L'accès particulier est la partie de terrain possédant les caractéristiques d'une voie mais ne desservant qu'une seule propriété.

VOIE PRIVEE

Est considérée comme une voie privée tout passage desservant au moins deux terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation, tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété (indivision, servitudes de passage,...).

VOIE PUBLIQUE

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement.

L'alignement d'une voie constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé. On dit que l'on construit « à l'alignement » lorsqu'une construction est édifiée en bordure du domaine public.

Lorsqu'il existe un plan d'alignement, ou si le PLU prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé.

VUE PRINCIPALE

Il s'agit de la vue que l'on découvre depuis une baie destinée à l'éclairement des pièces principales.

Lorsqu'une pièce principale possède plusieurs baies, seule est considérée comme baie principale celle de plus grande superficie.

On appelle pièces principales d'habitation celles destinées au séjour, au sommeil, ainsi que les pièces de travail consacrées à des activités (bureaux, commerces, industries).

VUE SECONDAIRE

Il s'agit de la vue que l'on découvre depuis une baie destinée à l'éclairement des pièces secondaires ou des pièces principales, possédant par ailleurs une baie principale. Ne sont considérées comme baies secondaires des pièces principales que les baies d'une largeur inférieure à 0,80m.

On appelle pièces secondaires, les pièces autres que les pièces principales, notamment : salle d'eau, cuisine, salle de bains, cabinet d'aisance, buanderie, dégagement, escalier, lingerie.

ZONE NON AEDIFICANDI

Il s'agit d'une zone où toute construction est interdite, à l'exception des installations nécessaires au fonctionnement des services publics ; c'est le cas par exemple des zones situées en bordure des autoroutes.

Sa limite figure au plan de zonage du PLU.

PROPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES FERROVIAIRES

DELEGATION TERRITORIALE DE L'IMMOBILIER
REGION PARISIENNE

Pôle Pilotage des Actifs

5-7 rue du Delta

75009 PARIS

Tél. : +33 (0)1 53 32 70 00 - Fax : +33 (0)1 53 32 71 10



Madame le Maire de Seugy

Hôtel de Ville

5 rue de la Fontaine

95270 SEUGY

10 DEC. 2007

N/réf : LV/PLU/Seugy/2256

Affaire suivie par : **Laurent VIRENQUE**

① 01 53 32 70 24

Objet : Arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme

Paris, le 04 décembre 2007

Madame le Maire,

Par courrier du 13 août 2007, reçu le 07 septembre suivant dans nos services, vous avez bien voulu nous adresser votre dossier de PLU arrêté et je vous en remercie.

J'ai l'honneur de vous informer que la SNCF et RFF émettent un avis favorable à ce document, sous réserve de la prise en compte des éléments suivants :

Servitudes d'utilité publique

Les servitudes à imposer aux propriétaires riverains du chemin de fer sont définies dans la fiche T1 "VOIES FERREES" et son annexe "NOTICE TECHNIQUE POUR LE REPORT AU P.L.U. DES SERVITUDES GREVANT LES PROPRIETES RIVERAINES DU CHEMIN DE FER" dont je vous joins un exemplaire afin de les faire figurer dans les documents correspondants du P.L.U.

Il conviendra de faire figurer, sur le document graphique des servitudes, l'emprise ferroviaire sous des hachures. Dans la légende, en face du symbole correspondant, la mention suivante devra être portée : "Zone ferroviaire en bordure de laquelle peuvent s'appliquer les servitudes relatives au chemin de fer".

Le plan des servitudes devra faire apparaître sous une trame spécifique les terrains du chemin de fer et préciser, en légende, qu'il s'agit d'une zone d'emprises ferroviaires.

Urbanisme

Pour assurer la bonne conservation du domaine public ferroviaire, il est nécessaire que la commune consulte systématiquement la SNCF pour toute autorisation d'urbanisme sollicitée sur des terrains jouxtant la plate-forme ferroviaire, en application du code de l'Urbanisme (article R 421-15).



En outre, toute demande de réalisations diverses (excavation, écoulement d'eau, etc.) à proximité de la plate-forme devra recevoir l'avis de la SNCF.

De plus, la commune devra préciser à toute personne ayant choisi de s'établir à proximité des domaines SNCF et RFF, qu'elle supportera ou prendra elle-même les moyens complémentaires d'isolation acoustique conformes à la loi du 31 décembre 1992 et à ses décrets d'application.

Zonage

Les emprises ferroviaires sont sorties d'un zonage mono-spécifique, ce qui correspond au souhait de RFF et de la SNCF. Cependant, le règlement doit pouvoir autoriser les constructions et installations nécessaires à l'activité ferroviaire.

Je vous remercie pour la prise en compte de ces éléments, et reste à votre disposition pour tout complément d'information.

Veuillez agréer, Madame le Maire, l'assurance de ma considération distinguée.


Laurent VIRENQUE
Chargé d'Urbanisme

Annexe à la lettre PN
du
à M.

NOTICE TECHNIQUE

POUR LE REPORT AUX P.L.U. DES

SERVITUDES GREVANT LES PROPRIÉTÉS RIVERAINES DU CHEMIN DE FER

L'article 3 de la loi du 15 juillet 1845 sur la police des chemins de fer rend applicable aux propriétés riveraines de la voie ferrée, les servitudes prévues par les lois et règlements sur la grande voirie et qui concernent notamment :

- l'alignement,
- l'écoulement des eaux,
- la distance à observer pour les plantations et l'élagage des arbres plantés.

D'autre part, les articles 5 et 6 de ladite loi instituent des servitudes spéciales en ce qui concerne les distances à respecter pour les constructions et les excavations le long de la voie ferrée.

De plus, en application du décret-loi du 30 octobre 1935 modifié par la loi du 27 octobre 1942, des servitudes peuvent grever les propriétés riveraines du chemin de fer en vue d'améliorer la visibilité aux abords des passages à niveau.

Les distances fixées par la loi du 15 juillet 1845 sont calculées à partir de la limite légale du chemin de fer, laquelle est indépendante de la limite réelle du domaine concédé à la S.N.C.F.

Selon l'article 5 de cette loi, la limite légale du chemin de fer est déterminée de la manière suivante :

a) Voie en plateforme sans fossé :

une ligne idéale tracée à 1,50 m du bord du rail extérieur (figure 1).

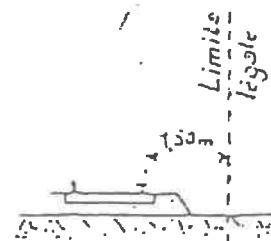


Figure 1

b) Voie en plateforme avec fossé :

le bord extérieur du fossé (figure 2).



Figure 2

c) Voie en remblai :

L'arête inférieure du talus de remblai
(figure 3).

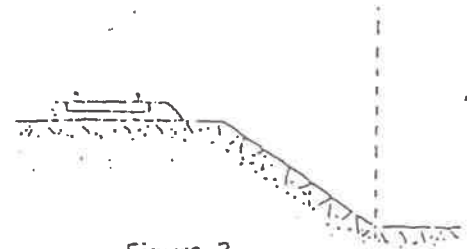


Figure 3

ou

le bord extérieur du fossé si cette voie
comporte un fossé (figure 4).

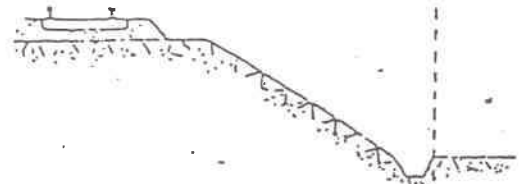


Figure 4

d) Voie en déblai :

l'arête supérieure du talus
de déblai (figure 5).



Figure 5

Dans le cas d'une voie posée à flanc de coteau, la limite légale à considérer est constituée par le point extrême des déblais ou remblais effectués pour la construction de la ligne et non la limite du talus naturel (figures 6 et 7).

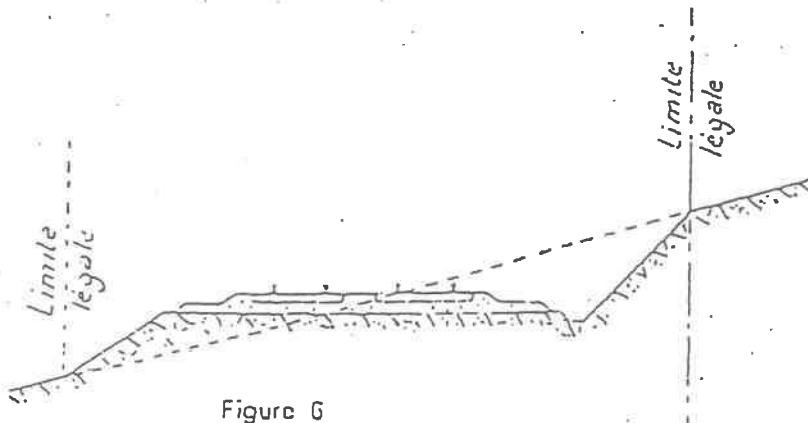


Figure 6

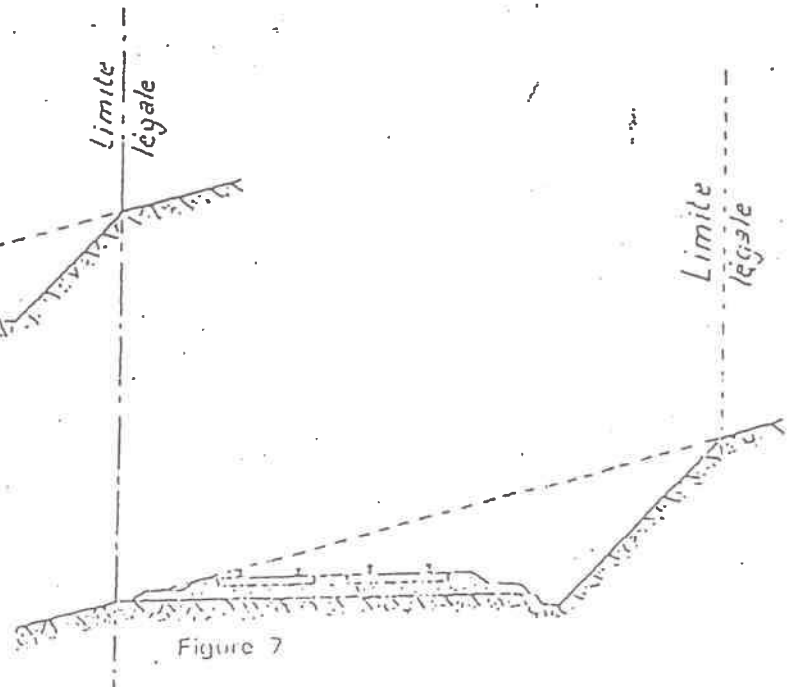


Figure 7

Lorsque le talus est remplacé par un mur de soutènement, la limite légale est, en cas de remblai, le pied et, en cas de déblai, la crête de ce mur (figures 8 et 9).

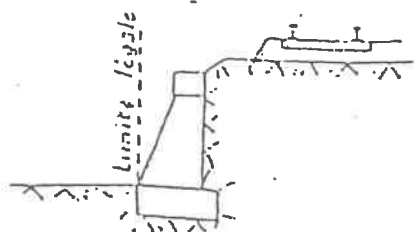


Figure 8

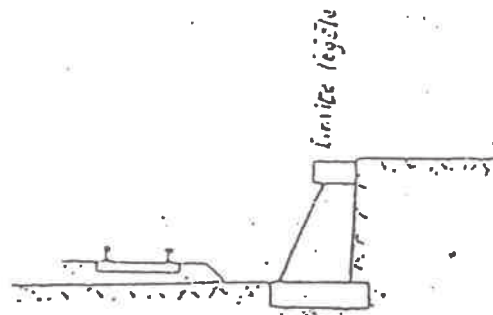


Figure 9

Lorsque le chemin de fer est établi en remblai et que le talus a été rechargé ou modifié par suite d'apport de terre ou d'épuration de ballast, la limite légale pourra être déterminée à partir du pied du talus primitif, à moins toutefois que cet élargissement de plateforme ne soit destiné à l'établissement prochain de nouvelles voies.

En bordure des lignes à voie unique dont la plateforme a été acquise pour 2 voies, la limite légale est déterminée en supposant la deuxième voie construite avec ses talus et fossés.

Il est, par ailleurs, fait observer que les servitudes prévues par la loi du 15 juillet 1845 sur la police des chemins de fer n'ouvrent pas droit à l'indemnité.

Enfin, il est rappelé qu'indépendamment des servitudes énumérées ci-dessus - dont les conditions d'application vont être maintenant précisées - les propriétaires riverains du chemin de fer doivent se conformer, le cas échéant, aux dispositions de la loi de 1845, concernant les dépôts temporaires et l'exploitation des mines et carrières à proximité des voies ferrées.

1 - Alignement.

L'alignement est la procédure par laquelle l'Administration détermine les limites du domaine public ferroviaire.

Tout propriétaire riverain du chemin de fer qui désire élever une construction ou établir une clôture, doit demander l'alignement. Cette obligation s'impose non seulement aux riverains de la voie ferrée proprement dite, mais encore à ceux des autres dépendances du domaine public ferroviaire telles que gares, cours de gares, avenues d'accès, etc.

L'alignement est délivré par arrêté préfectoral. Cet arrêté indique aussi les limites de la zone de servitudes à l'intérieur de laquelle il est interdit, en application de la loi du 15 juillet 1845, d'élever des constructions, d'établir des plantations ou d'effectuer des excavations.

L'alignement ne donne pas aux riverains du chemin de fer les droits qu'il confère le long des voies publiques, dits « aisances de voirie ». Ainsi, aucun accès ne peut être pris sur la voie ferrée.

2 - Ecoulement des eaux.

Les riverains du chemin de fer doivent recevoir les eaux naturelles telles que eaux pluviales, de source ou d'infiltration provenant normalement de la voie ferrée; ils ne doivent rien entreprendre qui serait de nature à gêner leur libre écoulement ou à provoquer leur refoulement dans les emprises ferroviaires.

D'autre part, si les riverains peuvent laisser écouler sur le domaine ferroviaire les eaux naturelles de leurs fonds, dès l'instant qu'ils n'en modifient ni le cours ni le volume, par contre il leur est interdit de déverser leurs eaux usées dans les dépendances du chemin de fer.

3 - Plantations.

a) arbres à haute tige - Aucune plantation d'arbres à haute tige ne peut être faite à moins de 6 m de la limite légale du chemin de fer. Toutefois, cette distance peut être ramenée à 2 m par autorisation préfectorale.

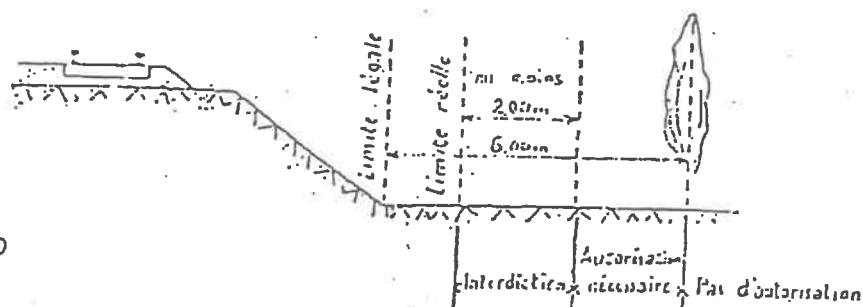


Figure 10

b) haies vives - Elles ne peuvent être plantées à l'extrême limite des propriétés riveraines; une distance de deux mètres de la limite légale doit être observée, sauf dérogation accordée par le Préfet qui peut réduire cette distance jusqu'à 0,50 m.

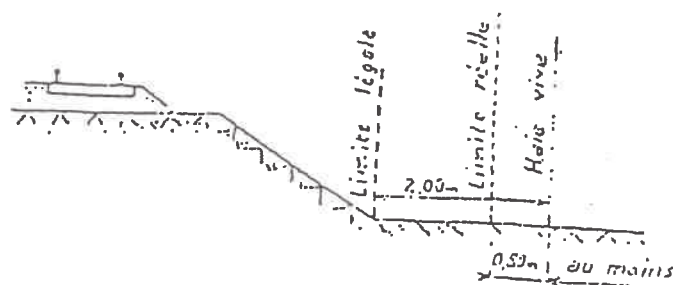


Figure 11

Dans tous les cas, l'application des règles ci-dessus ne doit pas conduire à planter un arbre à moins de 2 m de la limite réelle du chemin de fer et une haie vive à moins de 0,50 m de cette limite.

4 - Constructions.

Indépendamment des marges de reculement susceptibles d'être prévues dans les plans d'occupation des sols, aucune construction autre qu'un mur de clôture, ne peut être établie à moins de 2 m de la limite légale du chemin de fer.

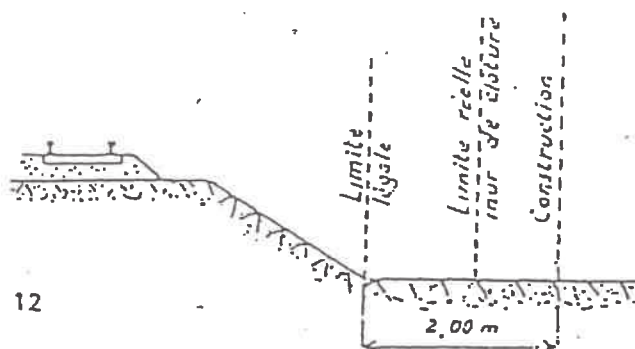


Figure 12

Il résulte des dispositions précédentes que si les clôtures sont autorisées à la limite réelle du chemin de fer, les constructions doivent être établies en retrait de cette limite réelle dans le cas où celle-ci est située à moins de 2 m de la limite légale.

Cette servitude de reculement ne s'impose qu'aux propriétés riveraines de la voie ferrée proprement dite, qu'il s'agisse d'une voie principale ou d'une voie de garage ou encore de terrains acquis pour la pose d'une nouvelle voie.

Il est, par ailleurs, rappelé qu'il est interdit aux propriétaires riverains du chemin de fer d'édifier, sans l'autorisation de la S.N.C.F., des constructions qui, en raison de leur implantation, entraîneraient, par application des dispositions d'urbanisme, la création de zones de prospect sur le domaine public ferroviaire.

5 - Excavations.

Aucune excavation ne peut être effectuée en bordure de la voie ferrée lorsque celle-ci se trouve en remblai de plus de 3 m au-dessus du terrain naturel, dans une zone de largeur égale à la hauteur du remblai mesurée à partir du pied du talus.

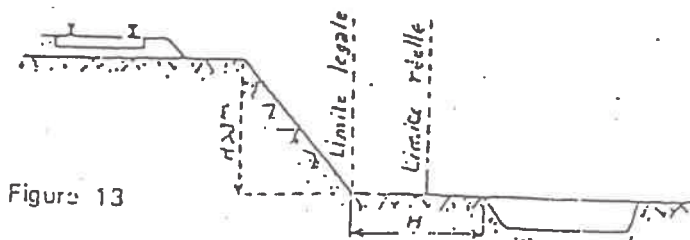


Figure 13

6 - Servitudes de visibilité aux abords des passages à niveau.

Les propriétés riveraines ou voisines du croisement à niveau d'une voie publique et d'une voie ferrée sont susceptibles d'être frappées de servitudes de visibilité en application du décret loi du 30 octobre 1935 modifié par la loi du 27 octobre 1942.

Ces servitudes peuvent comporter, suivant les cas :

- l'obligation de supprimer les murs de clôture ou de les remplacer par des grilles, de supprimer les plantations gênantes, de ramener et de tenir le terrain et toute superstructure à un niveau déterminé,
- l'interdiction de bâtir, de placer des clôtures, de remblayer, de planter et de faire des installations au-dessus d'un certain niveau,
- la possibilité, pour l'Administration, d'opérer la résection des talus, remblai et tous obstacles naturels, de manière à réaliser des conditions de vue satisfaisantes.

Un plan de dégagement soumis à enquête détermine, pour chaque parcelle, la nature des servitudes imposées, lesquelles ouvrent droit à indemnité.

A défaut de plan de dégagement, la Direction Départementale de l'Équipement soumet à la S.N.C.F., pour avis, les demandes de permis de construire intéressant une certaine zone au voisinage des passages à niveau non gardés.

Cette zone est représentée par des hachures sur le croquis ci-dessous (figure 14).

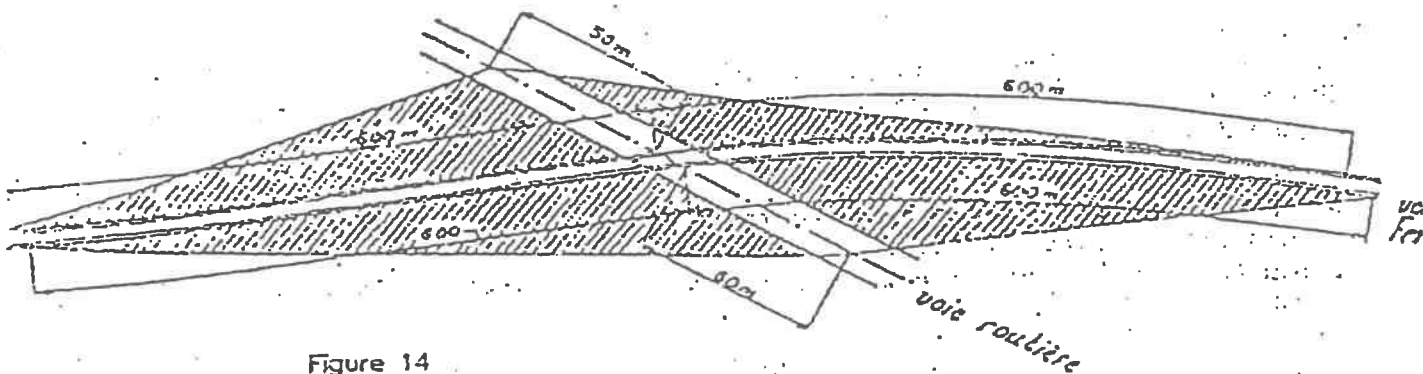


Figure 14