

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES PROTEGEES

La zone N couvre l'ensemble des zones naturelles protégées.
Le secteur Na est susceptible d'accueillir des activités récréatives.

Rappels :

En vertu de l'article L 311-1 du code forestier est un défrichement toute opération volontaire ayant pour effet 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 du 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 préalablement obtenu une autorisation. Sous réserve de l'application des dispositions de l'article L. 311-3, l'autorisation est délivrée à l'issue d'une procédure dont les formes sont fixées par décret en Conseil d'État. Faute de réponse de l'administration dans les délais déterminés par décret en Conseil d'État, le défrichement peut être exécuté.

La validité des autorisations de défrichement est de cinq ans à compter de leur délivrance expresse ou tacite. L'autorisation est expresse lorsque les défrichements sont soumis à enquête publique en application des articles L. 123-1 et L. 123-2 du code de l'environnement ou lorsqu'ils ont pour objet de permettre l'exploitation de carrières autorisées en application du titre Ier du livre V dudit code. La durée de l'autorisation peut être portée à trente ans lorsque le défrichement a pour objet de permettre l'exploitation de carrières autorisées en application du titre Ier du livre V dudit code. Toute autorisation de défrichement accordée à ce titre doit comporter un échéancier des surfaces à défricher. Les termes de cet échéancier sont fixés en fonction du rythme prévu pour l'exploitation. L'autorisation de défrichement est suspendue, après mise en demeure restée sans effet, en cas de non-respect de cet échéancier.

Selon l'article L 130-1 du code de l'urbanisme les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

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

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public 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'État détermine les conditions d'application du présent alinéa.

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

S'il est fait application des dispositions des livres I et II du code forestier ;

- S'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ;
- 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.

La décision prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à l'autorisation préalable prévue aux quatre alinéas précédents, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

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

- a) Dans les communes où un plan local d'urbanisme a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de État, selon les cas et modalités prévus aux articles L. 421-2-1 à L. 421-2-8. Toutefois, par dérogation aux dispositions de la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions et à l'article L. 421-2-4, la décision ne devient exécutoire que quinze jours après qu'il a été procédé à sa notification et à sa transmission au représentant de État Les dispositions de l'article L. 421-9 sont alors applicables ;
- b) Dans les autres communes, au nom de État

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

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol de toute nature non mentionnées à l'article N 2.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, à condition qu'elles respectent les dispositions de l'article L 111 1 4 du code de l'urbanisme qui sont applicables dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'A 13 et de l'A 14 et dans une bande de 75 mètres .de part et d'autre de l'axe de la RD 113 et de la RD 30 :

- * Les constructions et installations destinées à permettre la conservation et la richesse en faveur de laquelle a été édictée la protection de la zone naturelle.
- * Dans un rayon de 10 mètres autour des bâtiments existants peuvent être autorisés des aménagements modérés compatibles avec la qualité des sites et des paysages.
- * Les équipements légers de loisirs.
Les constructions à usage d'habitat si elles sont strictement liées au fonctionnement des utilisations du sol autorisées (gardien)
- * Les exhaussements et affouillements du sol liés aux travaux hydrauliques, aux besoins de l'agriculture, et aux travaux d'utilité publique, sont admis. Ils ne doivent toutefois pas porter atteinte aux racines des arbres inclus dans les boisements.

* En secteur Na, les constructions et installations compatibles avec la notion d'activités récréatives,

Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un élément de paysage, notamment les mouvements de terre et les coupes ou abattages d'arbres, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des travaux, installations et aménagements, en application de l'article R. 421-23, h, du code de l'urbanisme, issu du décret n°2007-18 du 5 janvier 2007. Cette déclaration pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières, si les travaux envisagés sont de nature à porter atteinte de manière irrémédiable à l'aspect extérieur des lieux.

L'arrêté du 30 mai 1996 a défini les modalités de classement des infrastructures de transports terrestres. En application de ce texte et de l'article R. 111-4-1 du code de la construction et de l'habitation, le classement sonore et les zones de protection acoustique ont été définis selon 5 types par arrêtés préfectoraux du 10 octobre 2000 et du 13 février 2004.

Dans les bandes d'isolement acoustiques situées de part et d'autre des infrastructures bruyantes concernées, des prescriptions d'isolement acoustique pourront être imposées lors des demandes de permis de construire. Ce classement et le plan correspondant figurent en annexe du P.L.U. et sont intégrés au Plan des Informations Utiles.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal en application de l'article R. 421-27 du Code de l'urbanisme et de la délibération n°31 du Conseil Municipal du 27 septembre 2007.

Par ailleurs, les constructions figurant sur la liste annexée au présent règlement sont considérées comme des éléments bâtis remarquables au titre de l'article L. 123-1 7° d du code de l'urbanisme. Conformément à l'article R 421-23 h, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le P.L.U a identifié, en application de l'article L. 123-1-7, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, doivent être précédés d'une déclaration préalable.

II CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

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

Les accès publics ou privés en pan coupé sur un carrefour sont interdits. Aucun accès ne peut être créé à moins de 5 mètres du croisement des alignements respectifs de deux voies.

D'autre part, lorsqu'elles se terminent en impasse, les voies doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères puissent tourner.

Lorsque l'emprise actuelle ou future des voies est inférieure à 4 m de largeur, les rampes de garages devront respecter une marge de recul au moins égale à 2 m de profondeur par rapport à l'alignement actuel ou futur.

1. Accès particuliers

Ils doivent avoir les caractéristiques suivantes :

- * avoir au moins 3,00 m de largeur de voie
- * avoir moins de 60 m de longueur
- * desservir au plus 3 logements ou des établissements occupant au plus 10 personnes.

2. Voies secondaires

Leur création est soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1. Eau potable

Le branchement à un réseau public de distribution sous pression de caractéristiques suffisantes est obligatoire pour toute construction, installation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable.

2. Assainissement

L'assainissement des constructions, installations et des parcelles devra être conforme au Règlement Sanitaire Départemental et au Code de la santé publique, ainsi qu'aux règlements de la collectivité locale ou du syndicat intercommunal d'assainissement. En outre :

a) Eaux usées.

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

Toutefois en l'absence de réseau et seulement dans ce cas, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement autonome conformes aux règlements sanitaires en vigueur et adaptés aux caractéristiques du sol de la parcelle. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif dès sa réalisation. Toute évacuation d'eaux usées ou d'effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux, est interdite.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel.

Avant leur rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel les eaux résiduaires industrielles seront épurées par des dispositifs de traitement conformes aux exigences des textes réglementaires.

b) Eaux pluviales.

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

Pour toute construction nouvelle en secteur d'assainissement collectif, la partie privative du branchement devra être réalisée en séparant les eaux pluviales et les eaux usées jusqu'en limite de propriété de façon à limiter les travaux de mise en séparatif du réseau collectif. Pour toute construction nouvelle, priorité sera donnée aux techniques de gestion des eaux pluviales à la parcelle (fossés, tranchées d'infiltration etc.). Si les caractéristiques du sol ne permettent pas d'adopter des solutions d'infiltration, un rejet au réseau collectif adapté (réseau unitaire ou réseau de collecte des eaux pluviales) sera possible dans la limite d'un débit de pointe précisé ci-dessous par hectare aménagé pour une pluie décennale (définie par les instructions techniques en vigueur, sur une durée d'au moins deux heures). Les aménagements visant à limiter le débit évacué (rétention, infiltration, non-imperméabilisation etc.) seront à la charge des propriétaires.

c) Définition des débits de pointe acceptables rejetés vers les réseaux pluviaux ou unitaires :

- secteurs de la commune situés au nord de l'autoroute A 14 : 5 l/s.ha
- secteurs de la commune situés au sud de l'autoroute A 14 : 4 l/s.ha

3. Électricité - Téléphone - Télécommunications

Les lignes de distribution d'énergie électrique, de télécommunications et de câblage doivent être installées en souterrain.

ARTICLE N 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

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

Les constructions devront être implantées à une distance minimum de 10 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

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

Les constructions devront être implantées en retrait. La marge de retrait sera au moins égale à la hauteur du bâtiment mesurée au point le plus haut.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Lorsque deux bâtiments sont implantés en vis-à-vis sur une même parcelle, ils seront en retrait l'un par rapport à l'autre, selon une marge de retrait au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus haut.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale est fixée à 10% de la surface de la parcelle.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

En tout secteur, les constructions nouvelles doivent respecter les règles suivantes :

- le nombre de niveaux habitables, y compris les combles aménagés ou aménageables (voir définition en annexe du présent règlement), est limité à 2 (R + 1) (voir définition des combles en annexe du présent règlement).
- la hauteur plafond des constructions n'excédera pas 10 mètres.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

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

Les descentes d'eaux pluviales sur les façades seront dissimulées ou intégrées à la façade. Elles seront traitées dans des matériaux ou couleurs s'intégrant au mieux à la façade.

Les panneaux solaires implantés sur la toiture doivent s'intégrer au mieux avec celle-ci

Les toitures ne devront pas présenter l'aspect de matériaux tels que la tôle ou le fibrociment.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les arbres existants devront être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les surfaces libres doivent être traitées en espaces verts et plantées.

III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Sans objet.

ANNEXES ET GLOSSAIRE

SOMMAIRE

- Constructions ou éléments de construction présentant un intérêt sur le plan de la qualité architecturale répertoriés au titre de l'article L. 123-7-1 du Code de l'urbanisme
- Liste des installations classées admises
- Rappels
- Rappel des dispositions concernant les espaces boisés
- lexique
- Schémas

ANNEXE I :

Constructions ou éléments de constructions présentant un intérêt sur le plan de la qualité architecturale répertoriés au titre de l'article L 123-7-1 du Code de l'urbanisme.

Les constructions figurant sur la liste citée ci-dessus feront l'objet d'une attention particulière lors de l'instruction d'éventuels permis de démolir qui pourraient être déposés ainsi que lors de l'instruction de permis de construire portant sur la transformation ou la modification du bâti existant :

- Le Presbytère 7, rue Saint-Louis
- La Maison de Bailli, 5, boulevard de la Paix
- La Bibliothèque, 2, boulevard Robespierre
- La maison de la Musique, 20, rue Jean-Claude Mary
- La Maison dite EFFINGER (sans les bâtiments annexes), 15, rue Jean-Claude Mary
- L'IMPRO, 13, boulevard de la Paix,
- Le Château de Villiers, 13, avenue du Bon Roi Saint-Louis,
- La ferme de la Part Dieu, domaine de La Part Dieu,
- La ferme de Poncy, chemin rural de Poncy,
- La ferme du Poul, chemin de la Ferme du Poul,
- Le restaurant l'Esturgeon 6, cours du Quatorze Juillet
- L'immeuble, 4 rue Frémont et le bâtiment en brique
- Le Conservatoire 21 et 23 rue du 8 Mai 1945
- La tour avenue Michel de l'Hospital proche avenue Blanche de Castille
- Les murs Tournelle et boulevard Louis Lemelle
- La Villa Saint-Louis, 10 cours du Quatorze Juillet (où vécut Claude Monet),
- 24 – 26 – 28 avenue de l'Île de Migneaux
- Maison angle avenue Émile Zola – Avenue Meissonier, 1, avenue Émile Zola
- Le Temple, 31, avenue des Ursulines,
- Maison, 3 avenue Meissonier.

ANNEXE II:

LISTE DES INSTALLATIONS CLASSEES ADMISES

128	Chiffons usagés ou souillés (dépôts ou ateliers de triage)
206 et 2935	Garages de véhicules automobiles et parcs de stationnement couverts
1220	Stockage et emploi d'oxygène
1414	Gaz inflammables liquéfiés (installation de remplissage ou de distribution)
1418	Stockage ou emploi d'acétylène
1433	Installation de mélange ou d'emploi de liquides inflammables
1434	Installation de remplissage ou de distribution de liquides inflammables
1510	Entrepôts couverts
1530	Dépôts de bois, papier, carton ou matériaux combustibles
1720	Utilisation, dépôts et stockage de substances radioactives sous forme de sources scellées
1721	Installations comportant des équipements mobiles contenant des substances radioactives sous forme de sources scellées
2120	Établissement d'élevage, vente, transit, garde, fourrières
2172	Culture ou production de champignons
2220	Préparation ou conservation de produits alimentaires d'origine végétale
2221	Préparation ou conservation de produits alimentaires d'origine animale
2250	Production par distillation d'alcools d'origine agricole
2255	Stockage des alcools de bouche d'origine agricole
2260	Broyage, concassage, tamisage, nettoyage, ensachage, ... de produits organiques naturels
2330	Teinture, impression... de matières textiles
2340	Blanchisseries, laveries de linge
2345	Nettoyage à sec pour l'entretien des textiles, maroquinerie ou travail des cuirs et peaux
2410	Ateliers où l'on travaille le bois ou matériaux combustibles
2415	Installations de mise en œuvre de produits de préservation du bois et matériaux dérivés
2450	Imprimeries ou ateliers de reproduction graphique sur tout support
2524	Minéraux naturels ou artificiels tels que le marbre, le garnit, l'ardoise, le verre (atelier de taillage, sciage, polissage)
2685	Fabrication et division en vue de la fabrication de médicaments
2710	Déchetterie
2910	Combustion
2920	Réfrigération ou compression
2925	Accumulateurs
2940	Application de vernis, peinture, apprêt, colle, enduit
2950	Traitement et développement des surfaces photosensibles à base argentique

ANNEXE III

RAPPELS

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

1 – Le règlement du PLU définit les règles d'occupation du sol. Toutefois s'appliquent en plus et indépendamment du présent règlement les articles R. 111-2, R. 111-3-2, R. 111-4, R. 111-14-2, R. 111-15 et R. 111-21 du code de l'urbanisme.

2 – En vertu de l'article L 111-10 du Code de l'Urbanisme lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L. 111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

3 - S'ajoutent aux règles propres au PLU, les servitudes d'utilité publique qui font l'objet d'un plan et d'une notice annexés au PLU.

4 - Le cas échéant, les lotissements sont régis par le règlement de lotissement.

ADAPTATIONS MINEURES

Les dérogations aux dispositions du présent règlement sont interdites. Toutefois peuvent être autorisées, au titre de l'article L.123-1, du code de l'urbanisme, les adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

PARTICIPATION DES CONSTRUCTEURS

Il est rappelé que les bénéficiaires de permis de construire seront soumis aux taxes et participations prévues par le Code de l'Urbanisme et participent ainsi au financement des équipements.

DROITS ACQUIS

Au titre du nouvel article L. 332-1 du code de l'urbanisme, en cas de sinistre affectant ou détruisant un bâtiment, une reconstruction est autorisée même si les règles du PLU affectent au terrain concerné un COS inférieur. Le bénéfice de cette disposition est limité à un délai de trois ans à compter de l'événement.

IMPOSSIBILITE DE REALISATION DE STATIONNEMENT

Conformément à l'article L. 421-3 du code de l'urbanisme lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit du paiement de la participation pour non création de place de stationnement.

PROTECTION ARCHITECTURALE

Il est rappelé que, conformément à l'article R. 430-13 du code de l'urbanisme, lorsqu'un bâtiment se situe dans un site ou un périmètre classé, la décision relative à l'autorisation d'urbanisme demandée ne pourra être accordée que si elle fait l'objet d'un avis conforme de la part du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine.

DISPOSITIONS CONTRE LES RISQUES D'EXPOSITION AU PLOMB.

Le décret du 25 avril 2006 relatif à la lutte contre le saturnisme (remplaçant l'arrêté préfectoral du 2 mai 2000 relatif aux zones à risque d'exposition au plomb) impose la réalisation d'un Constat de Risque d'Exposition au Plomb (CREP) en cas de vente de tout ou partie d'un immeuble à usage d'habitation construit avant le 1^{er} janvier 1949, sur tout le territoire français.

PERIMETRES DE PROTECTION DES MONUMENTS CLASSES OU INSCRITS

Certaines zones sont en partie recouvertes par des périmètres de protection des Monuments Classés ou Inscrits au titre des monuments historiques ou des sites. En conséquence, tout projet de démolition, de construction ou de modification d'une construction situé à l'intérieur d'un périmètre protégé, et qui se trouve en co-visibilité avec le monument inscrit ou classé, est soumis à l'avis du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine.

Annexe IV :

RAPPEL DES DISPOSITIONS CONCERNANT LES ESPACES BOISES

- L.311-1 – Bois et forêts 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 du boisement ne fait 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. 311-5

Lorsque l'autorisation de défrichement est nécessaire, elle doit être obtenue avant toute autre autorisation administrative (permis de construire, etc.) sauf pour les installations classées.

- Article 67 de la Loi d'Orientation sur la Forêt

Des mesures fiscales telles que définies à l'article 67 de la Loi d'Orientation sur la Forêt et précisées aux articles 793, 1840G bis et 1929 du Code Général des Impôts précisent les avantages fiscaux dont peuvent bénéficier un certain nombre de parcelles.

Ces avantages peuvent s'appliquer à tout ou partie des zones boisées sises sur la commune. Dans ce cas, la destination forestière devra être maintenue sur ces parcelles pendant 30 ans.

- Chablis (dégâts dus à la tempête de 1999)

A la suite de la tempête de 1999, les propriétaires ont pu obtenir des aides. Ceux qui bénéficient de ces avantages doivent maintenir l'état boisé pendant 15 ans ou reconstituer les peuplements.

- L. 130-1 du Code de l'urbanisme

Le classement en espace boisé classé interdit tout changement ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.

ANNEXE V

Elles n'ont qu'un caractère indicatif et ne sont pas opposables aux autorisations liées au droit des sols (Permis de construire, Installations et Travaux Divers etc.) sauf si le règlement s'y réfère.

LISTE DES MOTS DEFINIS DANS LE LEXIQUE

Accès (privatif automobile)

Combles

Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Emprise au sol

Espace vert

Hauteur maximale (d'une construction)

Lotissement

Ordre continu

Parcelle

Unité foncière

Voie privée commune

LEXIQUE

ACCES (privatif automobile)

Passage permettant à un véhicule de pénétrer à l'intérieur d'un terrain à partir d'une voie publique ou d'une voie privée commune.

COMBLES

Volume compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment. Des combles sont dits perdus si la hauteur et l'encombrement des charpentes ne permettent pas d'envisager un aménagement.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre nette ou le nombre de mètres cube susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Le COS est donc un nombre qui, multiplié par la surface d'un terrain, donne le nombre maximum des mètres carrés de planchers hors oeuvre qu'il est possible de construire.

EMPRISE AU SOL

Indice exprimant la proportion de la surface d'un terrain qui est occupé par une construction. Il est défini par le rapport :

La surface bâtie au sol est celle de la construction principale et de toutes ses annexes (garage par exemple). Certaines surfaces entrent dans le calcul de l'emprise au sol mais pas dans celui du COS.

EPANNELAGE

Forme simplifiée des masses bâties constitutives d'un tissu urbain.

ESPACE VERT

Est considérée comme espace vert toute surface au sol - non bâtie et non recouverte - plantée d'herbe et éventuellement d'autres végétaux (fleurs, arbres, arbustes, ...).

HAUTEUR MAXIMALE (d'une construction)

Exprimée en mètres, la hauteur d'une construction est la différence de cote entre le point le plus élevé de la construction (non compris les antennes et cheminées) et le sol naturel avant travaux.

LOTISSEMENT

Constitue un lotissement, l'opération d'aménagement qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet la division, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, d'une ou de plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments."

ORDRE CONTINU (des constructions)

"L'ordre" caractérise l'organisation des constructions le long des voies ; "l'ordre" est "continu" lorsque la succession des constructions le long d'une même voie constitue une bande ininterrompue : les constructions sont contiguës aux limites séparatives de l'unité foncière qui touchent la voie.

PARCELLE

Portion de terrain appartenant à un même propriétaire et constituant l'unité cadastrale.

UNITE FONCIERE

Parcelle ou ensemble de parcelles se jouxtant et appartenant à un même propriétaire.

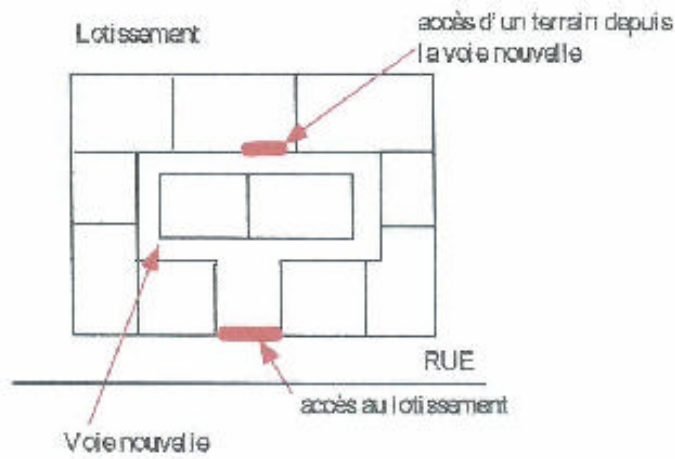
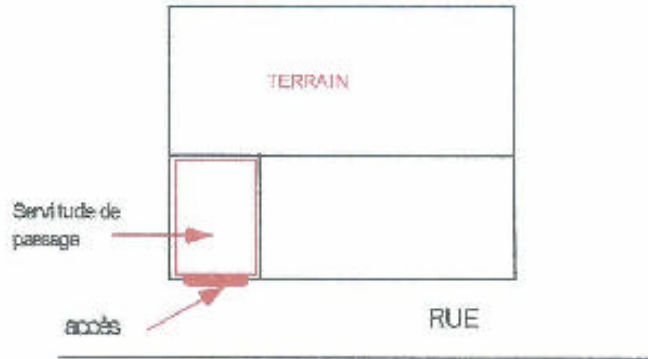
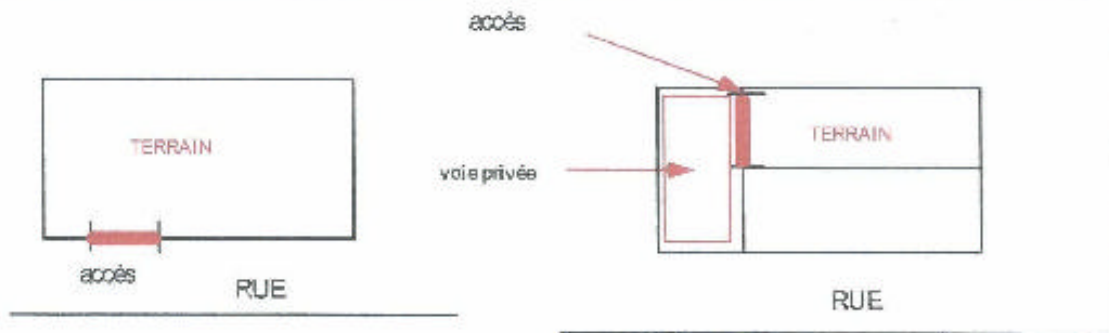
VOIE PRIVEE COMMUNE

Voirie privée dont l'utilisation est commune aux habitants de l'immeuble ou des immeubles desservis. Une voie privée commune peut donc ne pas être ouverte à la circulation publique.

Annexe VI : Schémas d'interprétation

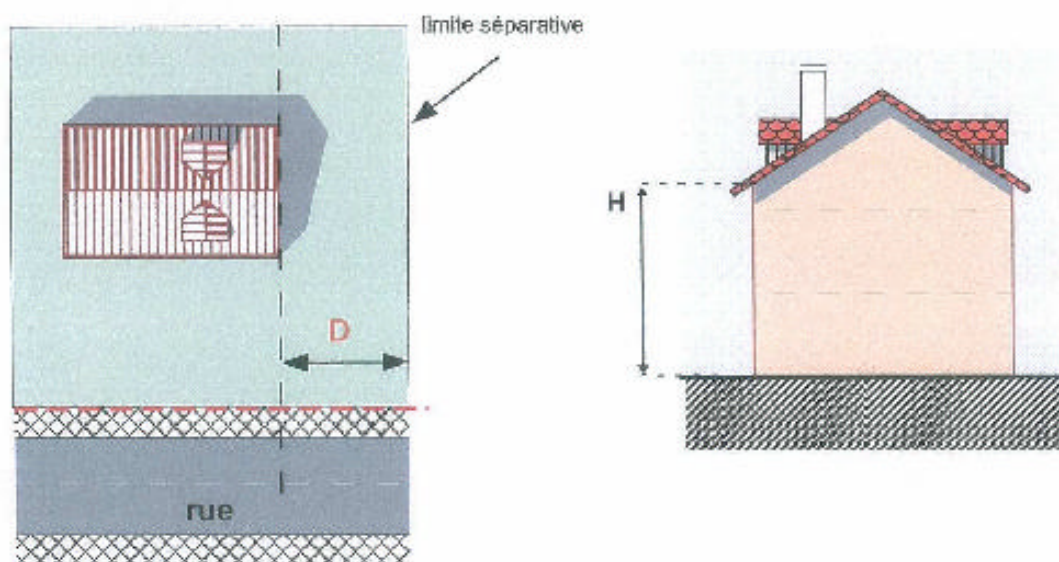
ARTICLE 3

DEFINITION DES ACCES ET VOIRIES

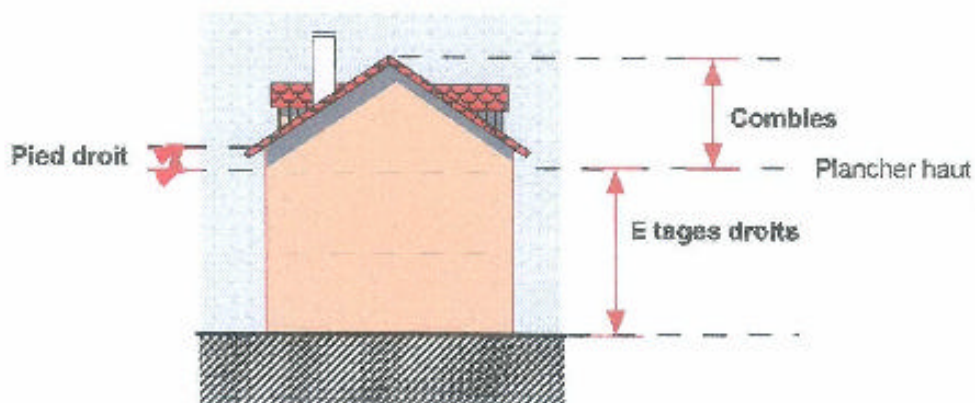


IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

CAS GENERAL

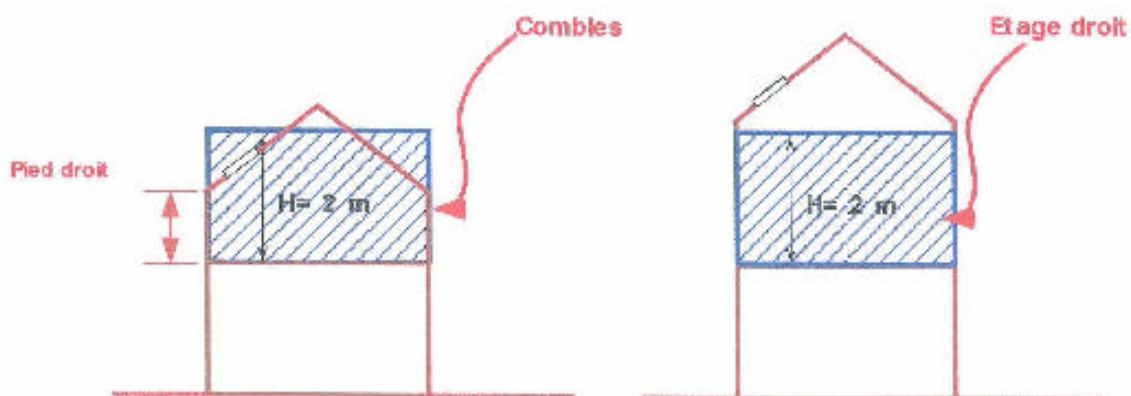


Définition des combles et des étages droits

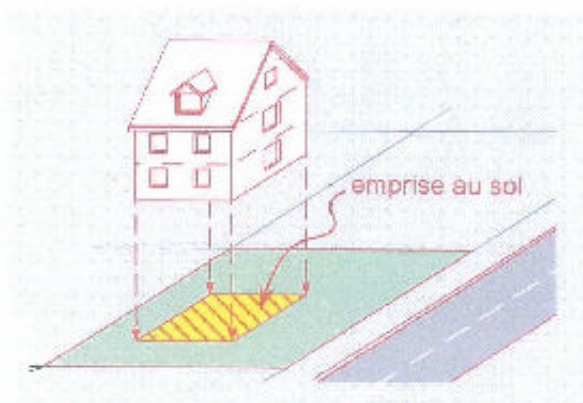


Le comble est constitué de l'espace compris entre le plancher haut et la toiture du bâtiment (voir croquis ci-dessous).

S'il est possible d'inscrire, à l'intérieur de cet espace, un parallépipède d'une hauteur de 2 m et d'une base équivalente à la surface de l'étage droit situé en dessous, l'espace n'est plus considéré comme un comble mais comme un niveau entier de construction.

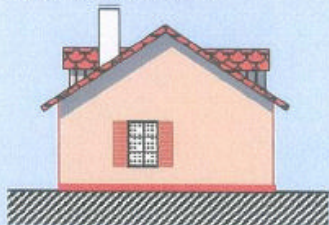


Définition de l'emprise au sol



La notion de vues directes

Sont considérés comme des éléments constitutifs des vues directes:



Les fenêtres

Les portes fenêtres

Les loggias

Les terrasses situées à plus de 0,60m du terrain naturel

Les lucarnes

Les outeaux

Les châssis de toit

Les chiens assis...

Sont considérés comme éléments non constitutifs de vues directes:

Les ouvertures en sous-sol à moins de 0,60m du terrain naturel

Les ouvertures (placées à plus d' 1,90 m du plancher) y compris

les ouvertures de toit

Les portes pleines

Les châssis fixes et verre opaque

Les escaliers extérieurs

Les terrasses inaccessibles (absence d'ouvertures de toute nature donnant sur la terrasse)

Les ouvertures situées dans les pièces humides (salle d'eau, WC) placées à plus d'1m70 du plancher

Dans ce cas, les règles des façades sans vues s'appliquent.

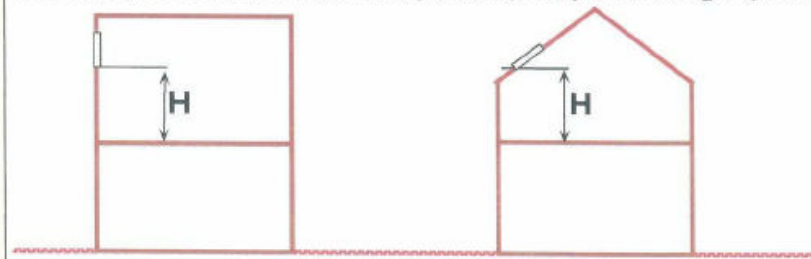
Rappel: les pavés de verre sont des éléments de construction, à ce titre, ils ne sont pas considérés comme des vues.

Sont considérés comme éléments non constitutifs de vue directes:

Ouverture en sous-sol à condition que H soit inférieur à 0,60 m du terrain naturel



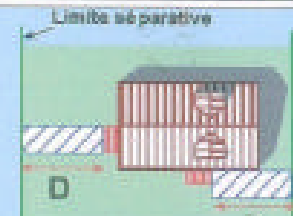
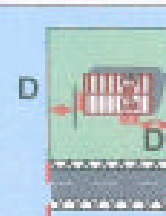
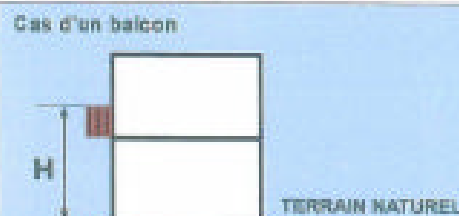
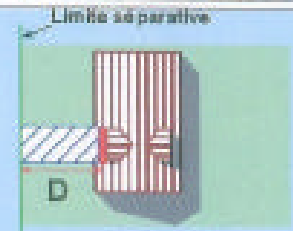
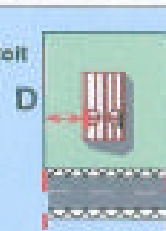
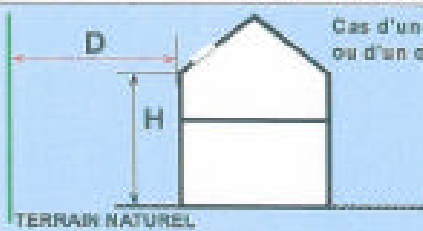
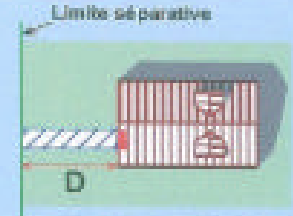
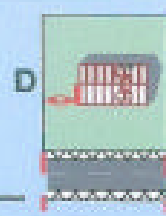
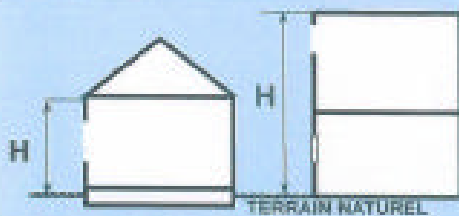
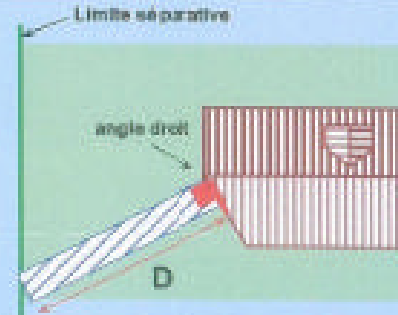
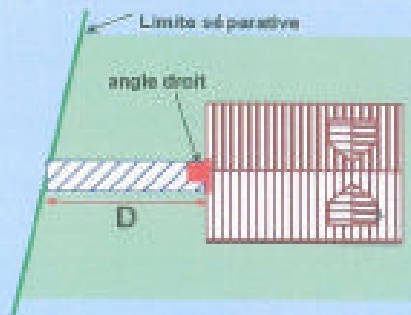
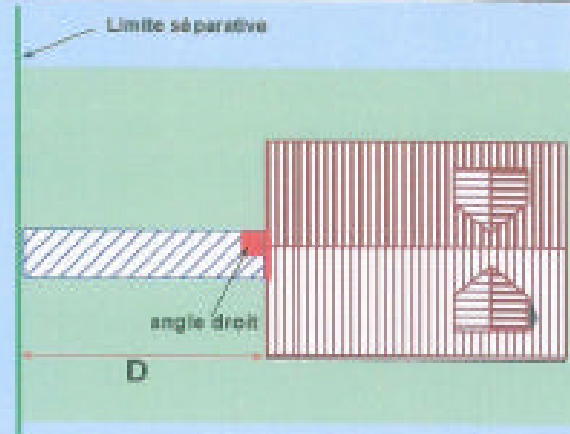
Ouverture placée à plus de 1,90 m du plancher, H supérieur ou égal 1,90 m



ARTICLE 7 - VUES DIRECTES MODALITES DE CALCUL



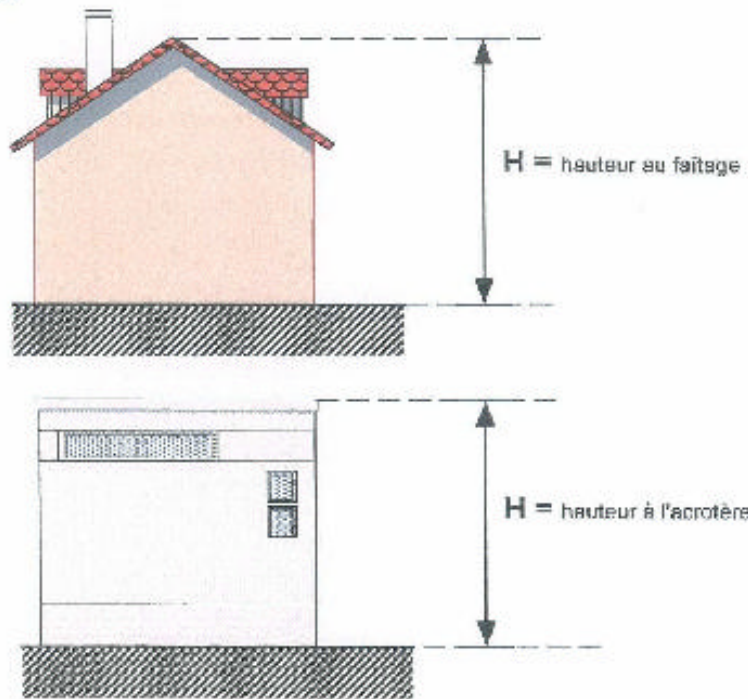
D = distance minimale



ARTICLE 10

HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

CALCUL DE LA HAUTEUR



CAS DE TERRAIN EN PENTE La hauteur maximale à l'égout du toit est mesurée au droit de la façade, en aval de la pente

