

## TITRE III

### CHAPITRE 4

#### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ND

##### CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE ND

Il s'agit d'une zone non équipée constituant un espace naturel qu'il convient de protéger en raison de l'existence de risques ou de nuisances, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment d'un point de vue esthétique, historique ou écologique. Cependant des équipements collectifs pourront être autorisés, s'ils respectent l'intégration dans le site.

Cette zone est divisée en plusieurs secteurs dont la majeure partie est concernée par des espaces boisés classés:

- le secteur NDa, à protéger en raison de la qualité du site (boisé classé), des paysages et de leur intérêt historique, et des risques d'inondation pour une partie du secteur Ouest au bord de la Mame,
- le secteur NDb, à protéger en raison de la qualité des sites (boisés classés), des risques d'inondation, mais également en raison de la qualité des paysages et du milieu naturel qui regroupent les intérêts écologiques d'une Z.N.I.E.F.F. au Nord de la commune.
- le secteur I NDg, affecté à une activité dominante de parcours de golf de 9 trous existant, et aux activités de loisirs et récréatives. Ce secteur est à protéger en raison du site naturel à vocation de plein air, tourisme et loisirs, des risques d'inondation pour une petite partie basse, et de la qualité des paysages et du milieu naturel qui regroupent les intérêts écologiques d'une Z.N.I.E.F.F.
- le secteur II NDg, destiné pour partie à l'extension du parcours de golf de 9 trous existant à 18 trous. Ce secteur est à protéger en raison du site naturel à vocation de loisirs de plein air, des risques d'inondation sur la majeure partie du site, et de la qualité: des paysages et du milieu naturel qui regroupent les intérêts écologiques d'une Z.N.I.E.F.F.
- le secteur NDy, à protéger en raison des nuisances de la ligne SNCF.

Les secteurs NDa, NDb, I NDg, II NDg sont soumis en partie à des risques d'inondation de type A et/ou B, et de ce fait, l'utilisation du sol y est soumise à des règles particulières.

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

###### ARTICLE ND1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

###### 1 Rappels:

Il est rappelé que lorsqu'un POS est opposable:

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (articles 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.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L. 430-2. du code de l'urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation, dans les espaces boisés classés, en application de l'article L. 130-1. du code de l'urbanisme.

###### 2 Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises:

- Les équipements collectifs liés au renforcement de réseaux, et notamment les constructions et installations nécessaires à la mise en oeuvre et à l'exploitation des captages d'eau potable,
- Les aménagements et travaux nécessaires à la gestion et l'exploitation du domaine fluvial.

manière sensible les champs d'inondation:

- l'adaptation, la réfection et l'extension mesurée des constructions existantes et légalement autorisées,
- les travaux, constructions, ouvrages, et aménagements autorisés au paragraphe 2 ci-dessus.

Dans les secteurs non urbanisés; toutes constructions nouvelles autres que celles définies ci-dessus sont interdites

Dans les territoires (sauf en NDy) soumis à des risques d'inondation de type A et, ou B, et délimités au document graphique N° 3.3 (P.S.S.' qui vaut P.P.R.), les constructions qui ne sont pas interdites dans la zone ne seront autorisées que si la cote du niveau habitable le plus bas est placée à 20 centimètres au moins au-dessus de la cote N.G.F. d'inondation de 1955, fixée par les services compétents, et si les postes vitaux de distribution d'eau potable, de gaz, d'électricité et de combustibles, ainsi que les chaufferies, sont placés au minimum à cette cote ou, à défaut, à l'abri d'un cuvelage étanche et sous réserve qu'une étude en détermine l'impact hydraulique et les mesures compensatoires nécessaires à mettre en oeuvre par le pétitionnaire.

- Les constructions à usage d'équipements collectifs publics d'intérêt communal (sauf en NDy), à condition qu'il ne soit pas possible de les localiser à l'intérieur des zones agglomérées et qu'elles s'implantent, sauf impossibilité technique notoire, à proximité immédiate des secteurs bâtis.

- La reconstruction sur place d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, dans la limite de la surface hors oeuvre nette effective au moment du sinistre, à condition que les besoins en infrastructures de voirie et réseaux divers ne soient pas augmentés.

- L'aménagement ou l'extension des constructions existantes à usage d'habitation (à la date d'approbation du présent P.O.S.) jusqu'à 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors oeuvre nette, à condition que les besoins en infrastructures de voirie et réseaux divers ne soient pas augmentés.

- Les installations et travaux divers définis à l'article R. 442-2. s'ils sont liés et nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

En secteur NDa. NDb:

- Concernant la protection des éléments de paysage identifiés aux plans graphiques.

+ "Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan d'occupation des sols en application du 7° de l'article L. 123-1. et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'état". Se reporter aux prescriptions de l'article 13 de la zone, concernant:

\*les "alignements de tilleuls à protéger" sur la place de la Palée, ceux bordant les allées vestiges de l'ancien château au bord de la Marne, les alignements bordant l'Allée Bossuet et les nouvelles plantations de tilleuls le long du chemin de halage de la Marne.

\*les "Alignements de Hêtre à protéger" qui traverse l'enceinte du parc du château actuel,

\* la préservation du "chêne Bossuet" vieux de 400 ans, situé à l'Est de la maison forestière dans la Forêt Domaniale de Montceaux, en "Arbre centenaire à protéger en isolé"

\* la préservation des deux sapins au début de la rue Renoir et du Saule en face du groupe scolaire, en "Arbre à protéger en isolé".

+ "Les quartiers et monuments à protéger tels qu'ils figurent aux documents graphiques sont soumis à une autorisation préalable, dès lors que leur démolition serait projetée", selon l'article L. 430-1. du code de l'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1. (Se reporter aux prescriptions de l'article 11 de la zone concernant : les "monuments à protéger ou à mettre en valeur", à savoir: le monument aux morts, la tour pigeonier, les ruines du kiosque), les "Murs de berges de Marne; en parement de pierres taillées, à protéger", "les murs de clôture anciens à protéger")

En secteur NDb:

- Les installations ou dépôts classés ou non, au sens de la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976, s'ils sont nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles ou qui en sont le complément.

- Les constructions de toute nature, à condition qu'elles soient rendues nécessaires par l'exploitation agricole; y compris celles destinées au logement sous réserve qu'elles soient à proximité de bâtiment d'exploitation.

- Les équipements collectifs d'intérêt général (notamment l'équipement prévu avec l'emplacement réservé N°4).

#### En secteur I NDg:

- Les constructions, installations et occupations du sol liées et nécessaires à l'exploitation de l'activité golfique de loisirs et de tourisme, à condition qu'elles s'intègrent dans le site naturel et sous réserve de la réalisation des équipements publics et de l'intégration à un schéma d'aménagement de l'ensemble du secteur.
- les logements de fonction s'ils sont nécessaire au gardiennage ou au fonctionnement de l'activité du golf.

#### En secteur I NDg, II NDg:

- Les constructions techniques et installations rendues nécessaires par l'exploitation ou l'éventuelle extension du parcours de golf .

### **ARTICLE ND2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

#### 1 Rappels:

- Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

#### 2 Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites:

Tout ce qui n'est pas autorisé à l'article ND1 est interdit, ainsi que toutes constructions dans la bande de protection de 50 m en lisière de la forêt domaniale et des espaces boisés attenants, de plus de 100 ha, matérialisé au plan graphique.

Cependant dans cette bande de 50 m ne seront pas interdites les constructions et installations nécessaires à la mise en oeuvre et à l'exploitation des captages d'eau potable.

Par ailleurs sont interdits en zone NDg les baingalows et toutes formes de constructions à usage d'habitation individuelle ou collective, en dehors de trois logements de fonction.

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

### **ARTICLE ND3 - 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. D'une manière générale toute construction devra être accessible à partir d'une voie d'au moins 3,50 m de largeur.

### **ARTICLE ND4 - 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 obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

#### 2 Assainissement:

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

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Le rejet dans le réseau des eaux résiduaires industrielles pourra être soumis à un pré-traitement.

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 d'une 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 le dit réseau. En l'absence d'un tel réseau les eaux pluviales devront être collectées et rejetées dans un puisard sur le terrain propre à l'opération. Tout rejet sur la voie publique est interdit, de même que tout rejet dans le réseau d'eaux usées.

### 3 Réseaux électriques et téléphoniques:

Le raccordement des constructions nouvelles devra se faire en souterrain jusqu'à la limite du domaine public. Cette règle ne s'applique pas à l'aménagement et l'extension de constructions existantes.

## **ARTICLE ND5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE ND6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions devront être édifiées en recul d'au moins 10 m.

La continuité visuelle de l'alignement doit être assuré par une clôture (dont les aspects sont définis à l'article ND11.)

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas:

- à la reconstruction sur place d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre.
- à l'aménagement ou l'extension des constructions existantes à usage d'habitation.
- au secteur NDg
- aux équipements collectifs, d'infrastructure ou de superstructure.

## **ARTICLE ND7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées en recul des limites séparatives d'au moins 10 m.

Les annexes affectées ni à l'habitation, ni à une activité: doivent être implantées, soit sur une ou deux limites séparatives, soit en retrait de 3 mètres minimum par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas:

- à la reconstruction sur place d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre.
- au secteur NDg
- aux équipements collectifs, d'infrastructure ou de superstructure.

## **ARTICLE ND8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Aucune distance n'est imposée entre un bâtiment principal et une annexe.

Chaque unité foncière ne pourra supporter qu'une seule construction à usage d'habitation individuelle.

## **ARTICLE ND9 - EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE ND10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximum des constructions n'excèdera pas 11 m.

Cette hauteur sera mesurée depuis le point le plus élevé du bâtiment, (cheminées et autres superstructures exclues) jusqu'au point le plus bas du sol naturel considéré dans l'emprise du bâtiment.

Toutefois, cette règle ne s'applique pas à:

- la reconstruction sur place d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre.
- l'aménagement et l'entretien des constructions existantes.

## ARTICLE ND11 - ASPECT EXTERIEUR

### Rythme et composition de façades:

La volumétrie générale des constructions doit présenter une simplicité de conception. Les proportions, caractéristiques, et couleurs conféreront une unité de conception et un caractère en harmonie aux maisons briardes.

#### Prescriptions de protection des éléments de paysage architecturaux identifiés au plan graphique:

+ en "Monuments à protéger ou à mettre en valeur":

Le monuments aux morts, la tour pigeonier, le Kiosque, repérés aux documents graphiques seront préservés au maximum et devront être restaurés en respect de leur architecture d'époque.

+ en "Murs de berges de Marne, en parement de pierres taillées, à protéger":

Les "Murs de berges de Marne en parement de pierres taillées" seront conservés, et rénovés en respect de leur mise en oeuvre d'origine, notamment au niveau: de la dimension et nature des pierres de tailles en grès, du type de parement, du fruit du mur, ... Leur entretien devra s'attacher à la suppression de la pousse de végétaux dans les joints et le refaçonnage de ces derniers, afin d'éviter l'éclatement du parement lorsqu'il s'agit de pousses d'arbres.

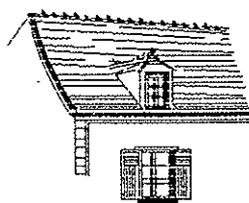
### Toitures

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception, constituées d'un ou plusieurs éléments de deux à quatre pentes, ou conique, comprises entre 40° et 50°, sans débord sur pignons, ni tuiles de rives. Cependant des pentes à partir de 35 ° peuvent être autorisées pour les toitures existantes et leur extension).

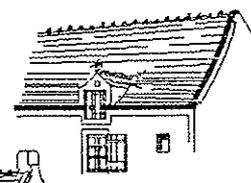
Par ailleurs, les annexes pourront avoir une toiture à une seule pente pouvant descendre jusqu'à 25°, à condition de ne pas créer de rupture d'inclinaison sur une même pente (en dehors d'un coyau de 1 m maximum).

Les toitures seront recouvertes de tuiles plates en terre cuite (avec un minimum de 25/m<sup>2</sup>), ou de tuiles mécaniques petits moules en terre cuite sans côtes verticales ou d'ardoises naturelles.

Lucarne à la capucine



Lucarne dite "Ile de France"



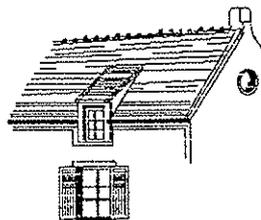
En façade sur la voie d'accès principale:

- L'éclairage des combles sera assuré par des ouvertures de proportions verticales constituées de lucarnes, ou châssis de toit de dimension inférieure à 80/100, qui devront être encastrés et ne pas déborder de la toiture).

- Le nombre des châssis de toit ne pourra pas être supérieur au nombre de lucarnes qui seront traditionnelles, soit : à la capucine, rampantes, ou "Ile de France", de 40 à 50° de pentes, ou de style d'époque, sauf pour les façades perpendiculaires à l'alignement.

Discrètes et disposées avec parcimonie, leur nombre pourra être limité ou imposé.

Lucarne rampante



Les maçonneries de toit: ruellées, crêtes et embarrures de faitières, arêtières, enduit de cheminée ..., seront réalisées au mortier de couleur blanc (plâtre, mortier de ciment blanc et, ou chaux blanche) pour souligner les formes du toit et des lucarnes.

### Parements et ravalements extérieurs

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les enduits ou parements de pierres naturelles des constructions briardes (conseillant l'utilisation des enduits au mortier de chaux). Les briques seront de couleur exclusivement rouge, en respect d'un autre aspect des maisons Briardes: "la nervure de brique" qui souligne les encadrements d'ouvertures, les chaînes d'angle, ... (à l'exclusion des appuis de fenêtres).

Les auvents, balcons, grilles ou rampes dans les modes complexes, ..., étrangers à la région, et qui ne s'intègrent pas et nuisent à l'unité du bâti de caractère briard, sont proscrits sur les façades visibles depuis la voie d'accès principale.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, ...) est interdit. Les imitations de matériaux: fausses pierres, faux bois, etc, sont interdits, ainsi que tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.

#### - Nature des parements et ravalements:

Les constructions présenteront de préférence des parements et ravalements:

- + en pierres naturelles soit:
  - \* "beurrées à pierre vue", de sorte que les pierres n'apparaissent qu'à peine, par rapport à l'enduit gratté ou brossé.
  - \* en appareillage irrégulier de pierres naturelles plutôt plates, jointoyées en léger retrait
- + en enduit soit:
  - \* au plâtre lissé
  - \* au mortier :
    - . taloché, taloché gratté, ou brossé
    - . crépi à la "tyrolienne"
    - . badigeonné aux laits de chaux soit blanc ou teinté en ocre jaune ou rouge, ou vieux rose.

Les enduits et revêtements: bruts de protection, écrasés, ribés, jetés à la truelle et plastiques sont proscrits.

Les colombages à pans de bois (même vitrés), ainsi que les ossatures en bois pourront être autorisés en habillage apparent.

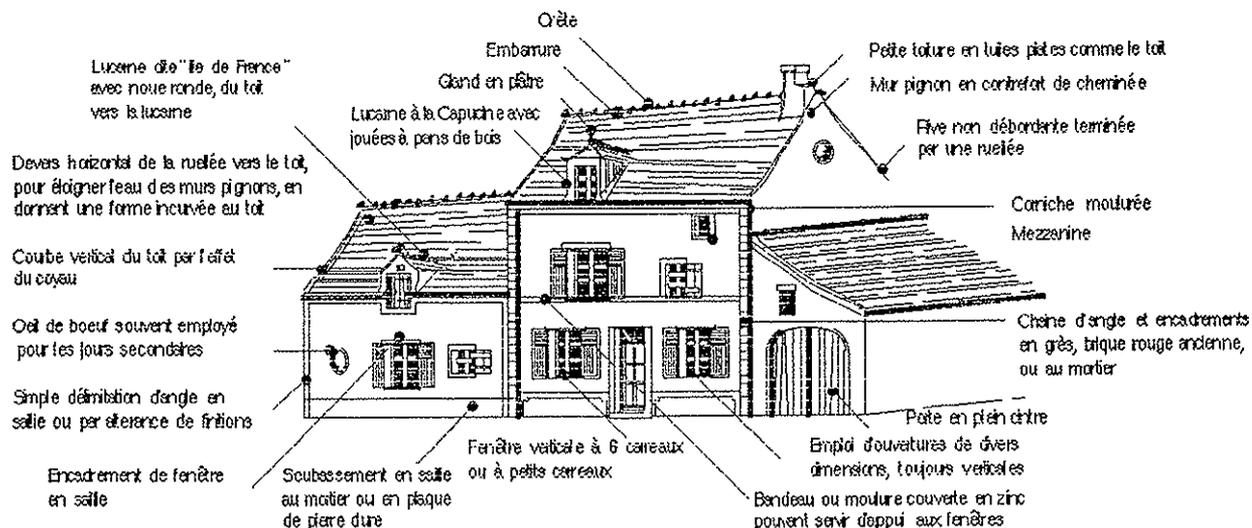
#### - Nature des finitions :

Les corniches, bandeaux, encadrements des ouvertures, chaînes d'angles, soubassements, ... seront conservés si possible et restaurés dans le respect de leurs détails architecturaux briards.

En façade sur la voie d'accès principale, les constructions à usage d'habitation devront présentées au moins, des finitions d'encadrement au niveau: des ouvertures, et ou des soubassements, et ou des chaînes d'angles, avec de préférence une largeur de:

- + 10 à 20 cm pour les ouvertures,
- + 5 à 15 cm en partie haute des soubassements, ou sur la hauteur totale (facultatif dans le cas de soubassements appareillés),
- + 15 à 45 cm pour les chaînes d'angles .

Ces finitions d'encadrement seront marquées par un enduit en saillie, ou sur un même plan par alternance des finitions de parements et ravalements préconisées, ou par des pierres de taille ou briques rouges appareillées.



## Percements

#### - Proportions et organisation des ouvertures:

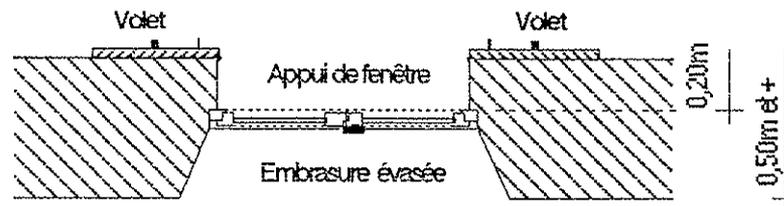
Les ouvertures de l'ensemble, y compris celles du toit, respecteront les proportions verticales beaucoup plus hautes que larges du patrimoine briard, de préférence autour d'un coefficient de 1,6 ( facultatif pour les portes de garages, ainsi que pour les ouvertures secondaires horizontales des sous-sols non-perçues depuis la voie d'accès principale).

Le nombre de rangées verticales d'ouvertures principales et éventuellement de lucarnes sera organisé en rapport avec la longueur de la composition générale de l'habitation. Ce nombre se rapprochera de préférence pour une façade de:

- + 4 à 6 m: de 2 rangées verticales d'ouvertures principales ( et 2 ou 3 fenêtres, 1 seule lucarne)
- + 6 à 10 m: de 3 rangées verticales d'ouvertures principales (et 4 ou 5 fenêtres, 1 ou 2 lucarnes)
- + 10 à 20 m: de 4, 5, 6 rangées verticales d'ouvertures principales ( et 2 ou 3 lucarnes, voir 4 pour 20 m)

- Emplacement des ouvertures:

Les menuiseries des ouvertures (fenêtres, portes, oeil de boeuf,... hormis celles des lucarnes) devront être placées au alentour de 20 cm du nu extérieur (facultatif pour les portes de garages à vantaux).



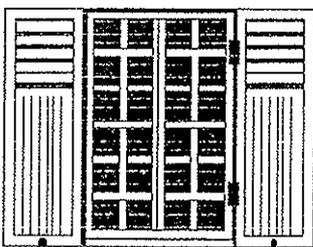
- Composition des menuiseries:

+ Les fenêtres et volets:

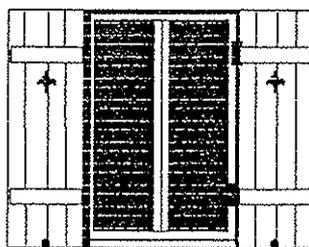
Les fenêtres perçues depuis la voie d'accès principale devront être:

- \* composées de menuiseries à "gros bois" (6 carreaux le plus souvent, voire de 4 à 8), ou à "petits bois" (petits carreaux).
- \* accompagnées de volets à 1 ou 2 vantaux pleins ou persiennés, de préférence en respect des modèles ci-dessous constitués soit:
  - de planches verticales de largeurs variables, assemblées par deux ou trois barres horizontales, bien chanfreinées, sans " Z " (barres écharpes diagonales)
  - d'un cadre délimitant: un ou plusieurs panneaux pleins, un planchetage vertical ou un rainurage vertical
  - de persiennés, de préférence arasés à la Française (lames des persiennés à bords droits et non arrondis à l'Américaine).

Les volets à vantaux sont facultatifs sur les façades arrières des constructions depuis la voie d'accès principale, et pour les petites ouvertures inférieures à 60/130.



- Fenêtre à petits carreaux.



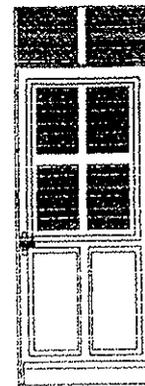
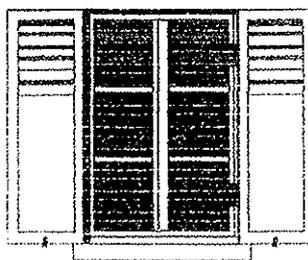
- La fenêtre à vantaux nus qui donne l'apparence de trou noir dans la façade est exclue sur les façades perçues depuis la voie d'accès principale.



- Fenêtre à "gros bois" composée de 6 carreaux.

+ Les portes:

Les portes de proportions verticales seront constituées de menuiseries d'éléments verticaux, de préférence pleines et qui pourront être accompagnées en partie haute d'un vantail à 4, 6 ou 9 carreaux, ou d'une imposte.



Les portes fenêtres sur les façades perçues depuis la voie d'accès principale seront composées d'un soubassement au alentour de 70 à 80 cm.

Les portes de garages ou d'annexes seront constituées de planchetage vertical, ou d'éléments verticaux de tons unis

Ces règles de **toitures**, **nature de finitions**, et **percements** pourront ne pas s'appliquer:

- aux constructions situées à l'arrière de la construction principale, et ou non perçues depuis la voie d'accès principale, à savoir:
  - \* aux abris de jardin de construction légère de moins de 20 m<sup>2</sup>, qui cependant devront utiliser (en dehors des prescriptions de couverture) uniquement la tôle bac acier fond plat, laqué (brun tuile, bleu foncé, vert, blanc),
  - \* aux annexes isolées qui respecteront cependant les règles de toitures à l'exception de pentes de toiture autorisées à partir de 25 °
  - \* aux vérandas qui seront cependant composées de travées régulières verticales.
- aux aménagements et extensions des constructions existantes afin de garantir l'harmonie générale
- aux bâtiments à usage de commerce, service, artisanat, qui devront s'en rapprocher le plus possible.
- aux constructions à usage agricole, dont les hangars utiliseront cependant (en dehors des prescriptions de couverture) la tôle bac acier fond plat laqué (brun tuile, bleu foncé, vert, blanc) ou la tôle ciment.
- aux locaux techniques en secteur NDg
- aux équipements collectifs.

#### Couleur des enduits et peintures extérieures

Les enduits extérieurs seront choisis dans la gamme des teintes: blanches, ton pierre locale, "ocre jaune ou rouge", caractéristiques du patrimoine Briard, auxquelles peuvent être ajoutées la variante vieux rose, et le gris uniquement pour les soubassements.

Les peintures extérieures des portes, fenêtres, volets, portails ..., seront choisies dans la palette suivante, regroupant les numéros RAL de référence (et accepteront l'emploi des lazures bois):

COULEUR DE BASE	REFERENCE N° RAL (du clair au foncé)
BLANC-NOR	Autorisés sans référence
BEIGE	1013, 1015, 1014, 1001, 1002
GRIS	7047, 7035, 7040, 7001, 7046, 7031, 7015
VERT	6019, 6021, 6011, 6000, 6002, 6028, 6005, 6004, 6009
BLEU	5024, 5007, 5023, 5014, 5022
ROUGE	3003, 3004, 3005, 3011
BRUN	8001, 8003, 8007, 8011, 8015, 8017

#### Clôture

- Dans les territoires soumis à des risques d'inondation de type A et, ou B, et délimités au document graphique N° 3.3, les clôtures devront comporter un dispositif permettant d'assurer la libre circulation des eaux (voir prescriptions du P.I.G. Mame en rappels page 50 et 51)

- Les clôtures doivent présenter une simplicité de conception, interdisant la multiplicité des piliers (et la nature de ceux

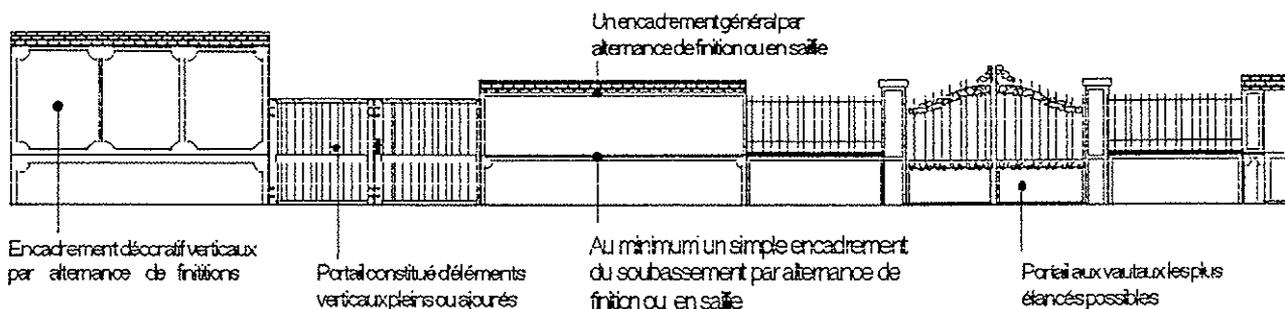
en béton préfabriqué), et les auverts d'entrées monumentaux.

- En bordure des voies et emprises publiques la clôture doublée ou non d'une haie sera constituée:
  - + d'un mur maçonné (interdisant les murs en escalier de portion inférieure à 8 m):
    - \* en secteur NDa de hauteur identique à l'existant
    - \* en secteur NDb de 1,60 m.
  - + d'un mur de soubassement:
    - \* en secteur NDa de nature identique à l'existant
    - \* en secteur NDb de 0,80 m à 1 m surmonté jusqu'à 1,60 m à 1,80 m d'éléments ajourés: en barreaudage métallique, ou lisses de bois ou PVC blanc, à claire-voie de 5 cm minimum.
  - + d'éléments verticaux n'excédant pas une hauteur totale de 1,60 m en: barreaudage, lisses de bois ou PVC blanc à claire-voie de 5 cm minimum, ou d'un grillage métallique plastifié à maille verticale posé sur potelets métalliques peints, comportant ou non un muret de fondation dont la hauteur n'excédera pas 0,20 m.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses,...) est interdit, ainsi que les plaques de béton préfabriqué. Les imitations de matériaux naturels: fausses pierres, faux bois, matériaux naturels, etc, sont interdits.

- Les clôtures en limites séparatives, doublées ou non d'une haie, seront constituées d'un grillage métallique plastifié n'excédant pas 2 m de hauteur totale posé sur potelets métalliques peints, comportant ou non un muret de fondation dont la hauteur n'excédera pas 0,20 m, ou en secteur NDa d'un mur maçonné de même nature que les vieux murs existants.

- Les murs maçonnés présenteront la "nature des parements et ravalements" extérieurs des constructions principales et seront recouverts par les matériaux de couvertures définies précédemment, ou de chaperons de mur.

- Les façades des murs de clôtures perçues du domaine public (ou d'une cour commune) devront délimiter un soubassement au minimum par un encadrement en saillie, ou par alternance des finitions préconisées, de préférence entre 5 et 15 cm réalisé en ciment gris (hormis dans le cas de soubassements appareillés)



- Les portails seront constitués d'éléments verticaux (pleins ou ajourés comme précités) et présenteront des vantaux les plus élancés possible, en harmonie avec les proportions verticales de l'ensemble des ouvertures. Les portails constitués de grillage sont interdits, hormis les panneaux de clôture à maille verticale.

#### Dispositions diverses:

- Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront enterrées, ou non visibles depuis la voie.
- Les antennes paraboliques seront de préférence disposées le plus discrètement possible, de façon à ne pas être perçues depuis le domaine public ou d'une cour commune.

#### En secteur NDy:

Il n'est pas fixé de règle.

#### Prescriptions de protection des éléments de paysage architecturaux identifiés au plan graphique:

- + en "Murs de clôture anciens à protéger":

Les "Murs de clôture anciens à protéger" formant les murs d'enceinte des propriétés à l'Ouest de l'Allée Bossuet et du parc du Château à l'Est respecteront au minimum les prescriptions précitées, et seront de plus conservés et restaurés,

en respect de leurs détails architecturaux, lorsqu'ils présentent des caractéristiques particulières du patrimoine briard au niveau: des enduits, faîtages, soubassements, modénatures,...

+ les "Murs de berges de Marne, en parement de pierres taillées à protéger":

Les "Murs de berges de Marne, en parement de pierres taillées à protéger" longent le chemin de halage en face de la place du village dite de la Palée. Ils seront conservés et restaurés en respect de la constitution de leur parement en grès taillés. Les pousses d'arbres et d'arbustes seront retirés des joints dans la mesure du possible.

## **ARTICLE ND12 - STATIONNEMENT**

Les garages et aires de stationnement en sous-sol sont interdits dans les territoires soumis à des risques d'inondation de type A et, ou B, et délimités au document graphique N° 3.3.

Le stationnement des véhicules de toutes natures correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique, par des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération

Les places de stationnement ne sont pas applicables aux aménagements ou extensions des constructions existantes, s'il n'y a pas création de nouveau logement, ou réduction du nombre de places de stationnement existantes.

Les garages et aires de stationnement en sous-sol pourront être interdits, s'ils ne correspondent pas à une utilisation judicieuse de la topographie du terrain, ou s'ils sont sujet à des infiltrations. Leurs rampes d'accès ne doivent pas être perçues de l'environnement immédiat du domaine public (ou d'une cour commune), et ne doivent pas entraîner de déformations du trottoir en recherchant la plus grande planimétrie des profils d'écoulements.

Les normes ci-après constituent des minimums et n'exonèrent donc pas de l'application du respect du premier alinéa:

Construction à usage d'habitation individuelle:

Il sera aménagé deux places de stationnement par habitation, dont une au moins sera couverte.

## **ARTICLE ND13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces boisés classés, à conserver, à créer ou à protéger figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L. 130.1 du code de l'urbanisme.

Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des arbres d'essence indigène.

Les espaces libres et non occupés par des aires de stationnement devront être plantés sur au moins 40 % de leur superficie et comprendre un nombre d'arbres à haute tige d'au moins 1/200 m<sup>2</sup> de cette surface.

Au dessus des installations autonomes d'assainissement les aménagements paysagers devront être succints et faciles à retirer.

Prescriptions de protection des éléments de paysage naturels identifiés au plan graphique:

- en "Alignements de Tilleuls à protéger". La protection s'appliquera sur la préservation des alignements de la place de la Palée, ceux bordant les allées vestiges de l'ancien château au bord de la Marne, les alignements bordant l'Allée Bossuet et les nouvelles plantations de tilleuls le long du chemin de halage de la Mame, à savoir:

+ la préservation du genre et de l'espèce, pour garder l'unité de ces alignements de Tilleuls typiques de la Brie,

+ un rayon minimum de 70 cm de terre arable autour des troncs, pour éviter l'asphyxie du système racinaire,

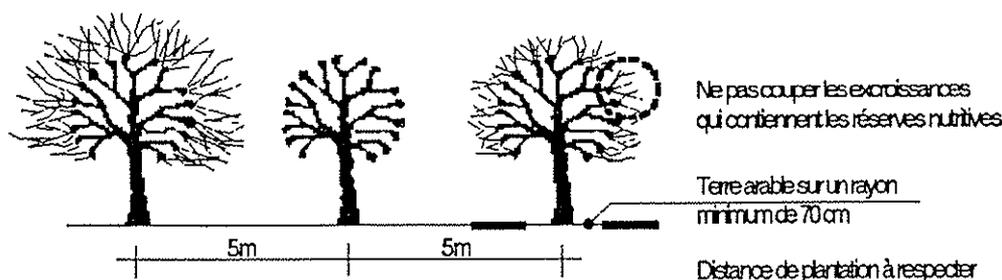
+ le respect de la distance de plantation pour la replantation obligatoire des sujets défectueux ou manquants,

+ la pratique d'une taille, au moins tous les deux ans, selon la technique typique en Seine et Marne, dite sur "Tête de chat". Les excroissances des branches ainsi taillées contiennent les réserves nutritives de l'arbre et ne devront donc pas être coupées,

+ la taille des rejets sur les troncs, et la protection de ces derniers contre les chocs et blessures éventuelles,

+ la taille des arbres trop proches empêchant le développement naturel des sujets de ces alignements, etc.

### Taille sur tête de chat



- en "Alignements de Hêtre à protéger". La protection s'appliquera sur la préservation des deux alignements de hêtres qui traversent l'enceinte du parc du château actuel, à savoir:

- + la préservation du genre et de l'espèce, pour garder l'unité de l'alignement de Hêtres,
- + le respect de la distance de plantation pour la replantation obligatoire des sujets défectueux ou manquants,
- + si nécessaire, une taille douce par des spécialistes, afin de rajeunir la couronne en préservant sa forme libre,
- + la taille des rejets sur les troncs, et la protection de ces derniers contre les chocs et blessures éventuelles,
- + la taille des arbres trop proches empêchant le développement naturel des sujets de cette alignement, etc.

- en "Arbre à protéger en isolé". La protection s'appliquera sur la préservation du "vieux chêne" situé à l'Est de la maison forestière dans la Forêt Domaniale de Montceaux:

- + la préservation du genre et de l'espèce considérés,
- + un périmètre non planté (d'essences adultes dépassant 3 m), sur un rayon correspondant à la hauteur de l'arbre
- + si nécessaire, une taille douce par des spécialistes, afin de rajeunir la couronne en préservant sa forme libre,
- + la taille des rejets sur les troncs.

- en "Arbre à protéger en isolé". La protection s'appliquera sur la préservation des deux sapins au début de la rue Renoir et du Saule en face du groupe scolaire, à savoir:

- + la préservation du genre et de l'espèce considérés,
- + un rayon minimum de 70 cm de terre arable autour des troncs, pour éviter l'asphyxie du système racinaire,
- + un périmètre non planté sur un rayon correspondant à la hauteur de l'arbre
- + si nécessaire, une taille douce par des spécialistes, afin de rajeunir la couronne en préservant sa forme libre, etc.

## SECTION III - POSSIBILITES MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE ND14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

En secteur NDa, NDb, II NDg, NDy:

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol

Dans l'ensemble des zones INDg:

Il pourra être construit 1000 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette de constructions pour le club house.

En secteur I NDg a:

Il pourra être construit 1000 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette de locaux techniques.

En secteur I NDg b:

Il pourra être construit 1000 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette de constructions à usage hôtelier, et de restauration.

### ARTICLE ND15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le dépassement de C.O.S. n'est pas autorisé.

## ANNEXES I

### DEFINITIONS

#### ALIGNEMENT

L'alignement est la limite commune d'un fond privé et du domaine public d'une voie de circulation. On peut dire aussi qu'il délimite l'emprise du domaine public.

Il est soit conservé en l'état actuel, soit déplacé en vertu d'un plan d'alignement approuvé (général ou partiel selon qu'il concerne la totalité d'une voie ou seulement une section). L'alignement qui doit être respecté à l'occasion de toute opération de construction, réparation, clôture peut être porté à la connaissance du propriétaire concerné par un arrêté d'alignement délivré par l'autorité compétente.

S'agissant d'une desserte privée, l'alignement sera conventionnellement la limite effective actuelle de l'emprise de cette desserte, en application de son statut juridique propre, par rapport aux propriétés riveraines.

Les P.O.S. peuvent prévoir de nouvelles limites du domaine public des voies sous la forme d'emplacements réservés. Ils peuvent aussi supprimer des alignements approuvés devenus inadaptés ou inopportuns en ne les faisant pas figurer au "tableau des servitudes" du P.O.S. ce qui, en application de l'article L. 123.10 du code de l'urbanisme, leur enlève, à l'issue d'un délai d'un an à compter de l'approbation du P.O.S., toute valeur d'opposabilité.

#### COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article R. 123.22. du code de l'urbanisme

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 mètres carrés de plancher hors oeuvre susceptibles d'être construits par mètre carré 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° - 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. 332.15. 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.

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 toute 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 dérogation.

3° - 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 mètre carré de plancher fixées par le règlement en application de l'article.

5° - Le règlement peut désigner des zones ou parties de zones où le coefficient d'occupation des sols 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.

Article R. 112-2 du code de l'urbanisme:

La surface de plancher hors oeuvre brute (S.H.O.B.) 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 (S.H.O.N.) d'une construction est égale à la surface hors oeuvre brute (S.H.O.B.) de cette construction après déduction:

a/ des surfaces de plancher hors oeuvre des combles et des sous-sois non aménagés 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 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 p. 100 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.

Circulaire n° 77.170 du 28 novembre 1977

Cette circulaire explicite l'article R.112.2 précité et fixe certaines modalités d'application du texte notamment en matière des déductions possibles de la surface brute.

## **EMPLACEMENTS RESERVES**

Ces emplacements figurent sous une légende spécifique aux documents graphiques de zonage du P.O.S. et font l'objet de la pièce 5.A du document. Les conséquences juridiques vis à vis des propriétaires concernés font l'objet de l'article suivant du code de l'urbanisme.

Article L. 123.9 du code de l'urbanisme

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 aux tiers, même si à cette date une décision de sursis à statuer lui ayant été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du 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 ce 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 un 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 précédant, 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 de la publication du plan d'occupation des sols, de la modification ou de la révision dudit plan instituant 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 aux propriétaires 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.

L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et 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. 221-2 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, quel que soit le mode d'acquisition.

## **EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol d'un bâtiment est la superficie de sol qu'occupe la base de ce bâtiment. Celle-ci se présente sous la forme d'un coefficient d'emprise au sol qui fixe le pourcentage maximum de la surface du terrain qui pourra être occupée par la surface hors oeuvre brute du niveau édifié sur le sol.

## **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, attenants 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.

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'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 d'occupation des sols a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été rendu public, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants:

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

Les modalités d'application des deux alinéas précédents sont déterminées par les décrets prévus à l'article L. 130.6.

## **INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS**

Article R.442.2 du code de l'urbanisme:

Dans les communes ou parties de communes mentionnées à l'article R. 442.1 ainsi que, pour les garages collectifs de caravanes, sur l'ensemble du territoire, est subordonnée à l'obtention d'une autorisation préalable, la réalisation d'installations ou de travaux dans les cas ci-après énumérés lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois:

- a) les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public;
- b) les aires de stationnement ouvertes au public, et les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article R. 443.4 ou de l'article R. 443.7 ainsi que des garages collectifs de caravanes dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article R.442.1;
- c) les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 mètres carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres.

## **LIMITES SEPARATIVES**

Limites autres que l'alignement d'une voie et séparant une unité foncière de sa voisine.

## **SURFACE HORS OEUVRE NETTE DE PLANCHER (S.H.O.N.)**

Voir ci-dessus "Coefficient d'occupation du sol".

## **VOIE PRIVEE**

Voie ouverte à la circulation desservant, à partir d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés dont elle fait juridiquement partie, généralement sous forme de copropriété. Une cour commune peut être assimilée à une voie privée.

## ANNEXES II

### ARTICLES OU EXTRAITS D'ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME NOTAMMENT APPLICABLES AU TERRITOIRE COUVERT PAR LE P.O.S.

#### Article R. 111-21.

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

#### Article L. 123-1. 7°

Les plans d'occupation des sols fixent, dans le cadre des orientations des schémas directeurs ou des schémas de secteur, s'il en existe, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire.

" Les plans d'occupation des sols doivent, à cette fin, en prenant en compte la préservation de la qualité des paysages et la maîtrise de leur évolution" (en autres alinéas )

7° Identifier et localiser les éléments du paysage et délimiter les quartiers, rues, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection";

8° fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts;

#### Article L. 130-1.

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

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

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 (sauf dans quelques cas cités dans le texte complet du Code de l'Urbanisme).

#### Article L. 430-2.

Dans les cas mentionnés à l'article L. 430-1., quiconque désire démolir en tout ou partie un bâtiment à quelque usage qu'il soit affecté, doit, au préalable, obtenir un permis de démolir. Cette obligation s'impose aux collectivités publiques, établissements publics et aux concessionnaires de services publics de l'Etat, "des régions", des départements et des communes comme aux personnes privées.

Est assimilée à une démolition l'exécution de tout travail qui aurait pour effet de rendre l'utilisation des locaux impossible et dangereuse.

#### Article R. 441-2.

Dans les parties du territoire ou zones visées à l'article L. 441-1., l'édification des clôtures est subordonnée à

une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article L. 422-2.

Toutefois l'édification des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière n'est pas soumise à la déclaration prévue à l'alinéa 1er du présent article.

#### **Article R. 442-2.**

"Dans les communes ou parties de communes mentionnées à l'article R. 442-1. ainsi que, pour les garages collectifs de caravanes, sur l'ensemble du territoire, est subordonnée à l'obtention d'une autorisation préalable *"délivrée au nom de l'Etat"* la réalisation d'installations ou de travaux dans les cas ci-après énumérés lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois":

- a) les parcs d'attractions et aires de jeux et sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public,
- b) "les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article R. 443-4. ou de l'article R. 443-7. ainsi que des garages collectifs de caravanes dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article R. 442-1.";
- c) les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 mètres carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres.
- d) "tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un P.O.S. en application du 7° de l'article L. 123-1. et non soumis à un régime d'autorisation".

#### **Article R. 444-1.**

Les dispositions du présent chapitre sont applicables dans toutes les communes, même si celles-ci sont dotées d'un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé ou d'un des documents d'urbanisme en tenant lieu.

#### **Article R. 444-2.**

Sont dénommées habitations légères de loisirs au sens du présent code des constructions à usage non professionnel, démontables ou transportables et répondant aux conditions fixées par l'article R. 111-16. du Code de la construction et de l'habitation.

#### **Article R. 444-3.**

Les habitations légères de loisirs ne peuvent être implantées que dans les conditions suivantes:

- a) Dans les terrains de camping et de caravanage permanents autorisés, conformément à la réglementation applicable à ce mode d'hébergement, à la condition que le nombre des habitations légères soit inférieur à 35 ou à 20 P. 100 du nombre d'emplacements;
- b) Dans les terrains affectés spécialement à cet usage. Dans ce cas le terrain fait l'objet d'une autorisation d'aménager délivrée dans les formes et délais mentionnés aux articles R. 443-7-1. à R. 443-8. et qui impose la réalisation par le constructeur d'installations communes dans les conditions définies par arrêté conjoint des ministres chargés de l'économie, de l'urbanisme, de la santé publique et du tourisme;
- c) Dans les villages de vacances classés en hébergement léger et dans les dépendances des maisons familiales de vacances agréées, conformément à la réglementation applicable à ce mode d'hébergement, quel que soit le nombre des habitations légères.

#### **Article R. 444-4.**

Dans le cas où l'opération visée à l'article R. 444-3.b ci-dessus comporte à la fois l'implantation d'habitations légères de loisirs et le stationnement de caravanes, l'autorisation d'aménager tient lieu de l'autorisation prévue aux articles R. 443-7. à R. 443-8. Elle impose la délimitation des espaces et fixe le nombre maximum d'emplacements réservés au stationnement des caravanes.