

EAUX-PUISEAUX

Carte communale

RAPPORT DE PRESENTATION

ENQUETE PUBLIQUE
ARRÊTÉ PRESCRIVANT L'ENQUÊTE PUBLIQUE
DU

Approuvé par délibération du Conseil Municipal du

Approuvé par arrêté préfectoral n°..... du



Conseil - Développement - Habitat - Urbanisme
11 rue Pargeas 10000 TROYES Tél : 03 25 73 39 10 Fax : 03 25 73 37 53
cdhu.10@wanadoo.fr

EAUX – PUISEAUX

CARTE COMMUNALE

Introduction	1
Présentation de la carte communale.....	1
Intérêt carte communale –Objectifs de la commune	3
1. PRESENTATION DU TERRITOIRE COMMUNAL ET DE SES COMPOSANTES.....	4
1.1.Données de cadrage.....	4
1.1.1.Situation géographique.....	4
1.1.2. Eléments d’histoire.....	4
1.2.Milieu Physique Naturel.....	5
1.2.1.Une commune caractéristique du Pays d’Othe.....	5
1.2.2.Occupation des sols	5
1.2.3.Perception paysagère	7
1.2.4.Perceptions visuelles des entrées et de la commune d’Eaux-Puiseaux	7
1.3.Paysage urbain.....	8
1.3.1.Evolution urbaine	8
1.3.2.Bâti ancien.....	9
1.3.3.Constructions et extensions récentes.....	10
1.3.4.Bâti institutionnel, culturel et touristique.....	11
1.3.5. Patrimoine et éléments architecturaux	12
1.4.Paramètres sensibles complémentaires	13
1.4.1.Servitudes d’utilité publique	13
1.4.2.Informations utiles.....	14

1.5.Orientations naturelles, urbaines et architecturales	17
1.5.1.Orientations naturelles.....	17
1.5.2.Orientations urbaines.....	17
1.5.3.Orientations architecturales	17

2. Evolution démographiques et caractéristiques de la population communale d'Eaux-Puiseaux18

2.1. Evolution de la population et des ménages d'Eaux-Puiseaux.....	18
2.1.1. Une population croissante et d'âge moyen.....	18
2.1.2. Des ménages en croissance	19
2.2. Population active et activités économiques.....	20
2.2.1. Une population active dynamique en augmentation.....	20
2.2.2. Des activités économiques diversifiées.....	20
2.3. habitat.....	21
2.3.1. un parc de logement ancien avec un confort satisfaisant.....	21
2.3.2. un nombre important de résidences secondaires	21

3. Choix retenus pour la délimitation des secteurs où les constructions sont autorisées22

3.1.Définitions et justifications des choix communaux	23
3.1.1.Objectifs fixés par la commune.....	23
3.1.2.Justifications des choix communaux.....	23
3.2.Caractère des secteurs de la carte communale.....	23
3.2.1.Secteur constructible	23
3.2.1.1.Dispositions réglementaires applicables	23
3.2.1.2. Identification des zones d'extension future.....	23
3.2.2.Secteur inconstructible	30

4. Incidences des choix de la carte communale sur l'environnement et prise en compte de sa préservation et de sa mise en valeur.....32

4.1.Incidence des choix de la carte communale sur l'environnement	33
4.1.1.Evolution du paysage urbain	33
4.1.1.1.parties urbanisées	33
4.1.1.2. Zones d'extension de l'urbanisation.....	33
4.1.2.Evolution du paysage naturel	33
4.1.3.Aspects environnementaux.....	33
4.1.3.1.Alimentation en eau potable.....	33
4.1.3.2. Assainissement	33
4.1.3.2. Collecte des déchets	33
4.2.Mesures prises pour sa mise en valeur	34

INTRODUCTION

1. Présentation de la carte communale :

Cadre juridique :

Les communes non dotées d'un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) sont soumises en matière d'urbanisme et de construction aux dispositions du Règlement National d'Urbanisme (R.N.U.) régi par les articles R 111-1 à R 111-27 du Code de l'Urbanisme ; ainsi qu'à l'article L 111-1-2 dit « de constructibilité limitée ».

Art. L. 111-1-2 « En l'absence de plan local d'urbanisme ou de carte communale » opposable aux tiers ou de tout document d'urbanisme en tenant lieu, seules sont autorisées, en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune :

L'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes ;

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs », « à la réalisation d'aires d'accueil ou de terrains de passage des gens du voyage », à l'exploitation agricole, à la mise en valeur des ressources naturelles et à la réalisation d'opérations d'intérêt national ;

Les constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées et l'extension mesurée des constructions et installations existantes ;

(Loi. n° 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 33) Les constructions ou installations, sur délibération motivée du conseil municipal, si celui-ci considère que l'intérêt de la commune, « en particulier pour éviter une diminution de la population communale », le justifie, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la salubrité et à la sécurité publique, qu'elles n'entraînent pas un surcroît important de dépenses publiques et que le projet n'est pas contraire aux objectifs visés à l'article L. 110 et (L. n°95-115, du 4 fév. 1995) aux dispositions des chapitres V et VI du titre IV du livre Ier ou aux directives territoriales d'aménagement précisant leurs modalités d'application.

Néanmoins, et conformément à l'article L 124-1 du Code de l'Urbanisme, les communes qui ne sont pas dotées d'un Plan Local d'Urbanisme peuvent élaborer, le cas échéant dans le cadre de groupements communaux, une carte communale (précisant les modalités d'application des règles générales d'urbanisme prises en application de l'article L 111-1 du même code) permettant de suspendre l'application de la règle de la constructibilité limitée.

Contenu de la carte communale :

La carte communale comprend :

- **Une note de présentation :**

- ✓ Analyse de l'état initial de l'environnement
- ✓ Présentation des prévisions de développement économique et démographique
- ✓ Justification des choix d'aménagement retenus par la commune
- ✓ Modalités d'application du Règlement National d'Urbanisme retenues pour chaque zone définie par la carte communale

- **Un ou plusieurs documents graphiques :**

INTRODUCTION

1. Présentation de la carte communale :

Cadre juridique :

Les communes non dotées d'un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) sont soumises en matière d'urbanisme et de construction aux dispositions du Règlement National d'Urbanisme (R.N.U.) régi par les articles R 111-1 à R 111-27 du Code de l'Urbanisme ; ainsi qu'à l'article L 111-1-2 dit « de constructibilité limitée ».

Art. L. 111-1-2 « En l'absence de plan local d'urbanisme ou de carte communale » opposable aux tiers ou de tout document d'urbanisme en tenant lieu, seules sont autorisées, en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune :

L'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes ;

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs », « à la réalisation d'aires d'accueil ou de terrains de passage des gens du voyage », à l'exploitation agricole, à la mise en valeur des ressources naturelles et à la réalisation d'opérations d'intérêt national ;

Les constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées et l'extension mesurée des constructions et installations existantes ;

(Loi. n° 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 33) Les constructions ou installations, sur délibération motivée du conseil municipal, si celui-ci considère que l'intérêt de la commune, « en particulier pour éviter une diminution de la population communale », le justifie, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la salubrité et à la sécurité publique, qu'elles n'entraînent pas un surcroît important de dépenses publiques et que le projet n'est pas contraire aux objectifs visés à l'article L. 110 et (L. n°95-115, du 4 fév. 1995) aux dispositions des chapitres V et VI du titre IV du livre Ier ou aux directives territoriales d'aménagement précisant leurs modalités d'application.

Néanmoins, et conformément à l'article L 124-1 du Code de l'Urbanisme, les communes qui ne sont pas dotées d'un Plan Local d'Urbanisme peuvent élaborer, le cas échéant dans le cadre de groupements communaux, une carte communale (précisant les modalités d'application des règles générales d'urbanisme prises en application de l'article L 111-1 du même code) permettant de suspendre l'application de la règle de la constructibilité limitée.

Contenu de la carte communale :

La carte communale comprend :

- **Une note de présentation :**

- ✓ Analyse de l'état initial de l'environnement
- ✓ Présentation des prévisions de développement économique et démographique
- ✓ Justification des choix d'aménagement retenus par la commune
- ✓ Modalités d'application du Règlement National d'Urbanisme retenues pour chaque zone définie par la carte communale

- **Un ou plusieurs documents graphiques :**

- ✓ Délimitation de deux types de zones : constructibles et non constructibles

Loi Urbanisme et Habitat n° 2003-590 du 2 juillet 2003

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 apporte de nombreuses modifications au Code de l'Urbanisme, notamment en faisant de la Carte Communale un véritable document d'urbanisme à part entière, au même titre que le Plan Local d'Urbanisme.

Ainsi de nombreuses communes qui souhaitent établir une simple cartographie délimitant les zones constructibles et les zones naturelles n'ont plus besoin de se doter d'un Plan Local d'Urbanisme, procédure plus lourde et plus complexe.

De nouveau, les législateurs ont souhaité améliorer l'application des dispositions de la loi SRU, notamment au travers de la Loi "Urbanisme et Habitat" du 02 juillet 2003.

Cette loi apporte de nouveaux outils à disposition des communes dotées d'une **carte communale** :

Attribution d'un droit de préemption aux communes dotées d'une carte communale. Les conseils municipaux des communes dotées d'une carte communale approuvées peuvent, en vue de la réalisation d'un équipement ou d'une opération d'aménagement instituer un droit de préemption dans un ou plusieurs périmètres délimités par la carte. La délibération précise alors pour chaque périmètre l'équipement ou l'opération projetée.

Cette loi apporte des modifications dans la procédure d'élaboration d'une **carte communale** :

Le 3^{ème} alinéa de l'article L 124-2 du Code de l'Urbanisme est ainsi rédigé : « Les cartes communales sont approuvées, après enquête publique, par le Conseil Municipal et le Préfet. Elles sont approuvées par délibération du Conseil Municipal puis transmises pour approbation au Préfet qui dispose d'un délai de deux mois pour les approuver. A l'expiration de ce délai, le préfet est réputé les avoir approuvées. Les cartes communales sont tenues à la disposition du public ».

2. Intérêt de la carte communale – Objectifs de la commune :

Intérêts de la carte communale :

La carte communale permet de lever la constructibilité limitée, permettant ainsi à la commune de d'Eaux-Puisseaux d'étendre sa zone actuellement urbanisée, tout en respectant l'équilibre général de son territoire.

Ainsi, la carte communale définit un zonage délimitant les secteurs constructibles et inconstructibles (sauf l'adaptation, la réfection, le changement de destination ou l'extension de constructions existantes ou de constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière, ainsi que la mise en valeur des ressources naturelles).

Les communes dotées d'une carte communale pourront décider, si elles le souhaitent de prendre la compétence pour délivrer les permis de construire, dans les mêmes conditions que les communes dotées d'un PLU, seules détentrices autrefois de ce droit.

Il s'agit également d'un moment privilégié pour définir quelques principes d'aménagement et de développement à moyen terme sur la commune.

La loi du 13 décembre 2000 « Solidarité et Renouveau Urbains » confère à la carte communale le statut de document d'urbanisme. Approuvée conjointement par le Préfet de Département et le Conseil Municipal, après enquête publique, elle demeure valide jusqu'à sa révision.

Objectifs de la commune d'Eaux-Puisseaux:

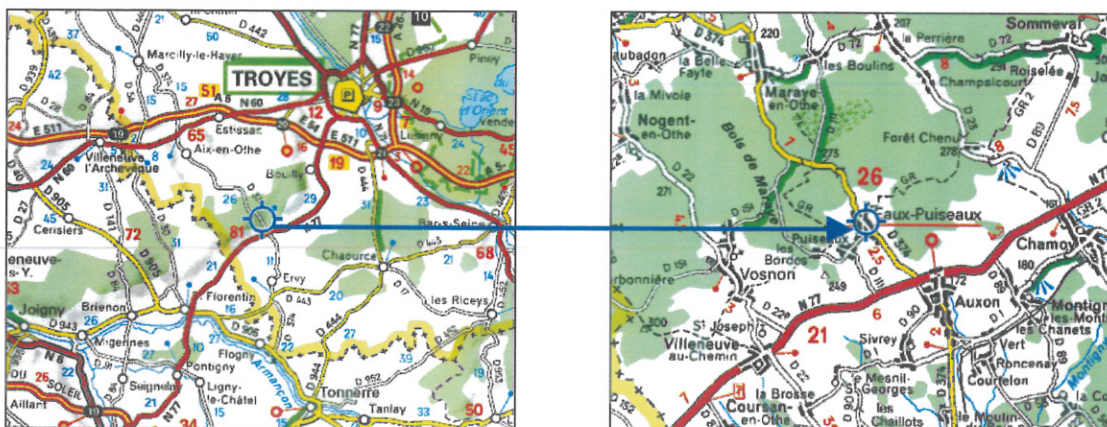
Dans l'optique d'un développement modéré de l'urbanisation, l'élaboration de la carte communale doit répondre aux objectifs suivants fixés par la commune de d'Eaux-Puisseaux :

- ▶ Conservation de l'identité et du caractère rural du village et des limites communales (typologie urbaine...) en maîtrisant les extensions urbaines et ainsi limiter le mitage par une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels et urbains (Art. L 121-1 du code de l'urbanisme)
- ▶ Préservation des espaces agricoles, principale ressource économique sur la commune.

1. PRESENTATION DU TERRITOIRE COMMUNAL ET DE SES COMPOSANTES.

1.1. Données de cadrage.

1.1.1. Situation géographique.



La Commune d'Eaux-Puiseaux est située au Sud-Ouest du département de l'Aube, dans le canton d'Ervy-le-Châtel. Elle s'étend sur une superficie de 861 hectares comprenant le village d'Eaux-Puiseaux et les hameaux des Bordes et deux écarts dont celui du Chêne Millot

Elle est distante de 31 km de la ville de Troyes et de 51 km de la ville d'Auxerre. Le chef-lieu de canton, Ervy-le-Châtel, se situe à 11 km de la commune d'Eaux-Puiseaux..

On accède à la commune par la route départementale n°374 qui relie les communes d'Auxon et d'Aix-en-Othe. Cette route départementale dispose d'une jonction avec la RN 77 Troyes-Auxerre.

La commune adhère à la Communauté de Communes de l'Armance.

Située sur les contreforts du Pays d'Othe, la commune domine la plaine d'Armance et offre un paysage et un cadre de vie agréable aux résidents, à proximité de pôles économiques ruraux et urbains.

1.1.2. Éléments d'histoire



Eaux, Puisseau, le Four et le chêne Millot étaient des hameaux sans église et la Bordée était une paroisse avec un château. Tous ces bourgs étaient rattachés à la commune d'Auxon. En 1849, ces différents bourgs furent démembrés d'Auxon pour former la commune d'Eaux-Puiseaux.

La carte de Cassini ci-contre nous montre les différentes parties de la commune au XVIII^{ème} siècle, implantées sur les contreforts du pays d'Othe. A cette date, la forêt d'Othe occupait déjà une grande partie du territoire communal.

1.2 Milieu physique et naturel.

1.2.1. Une commune caractéristique du pays d'Othe.

Éléments du relief et géologie :

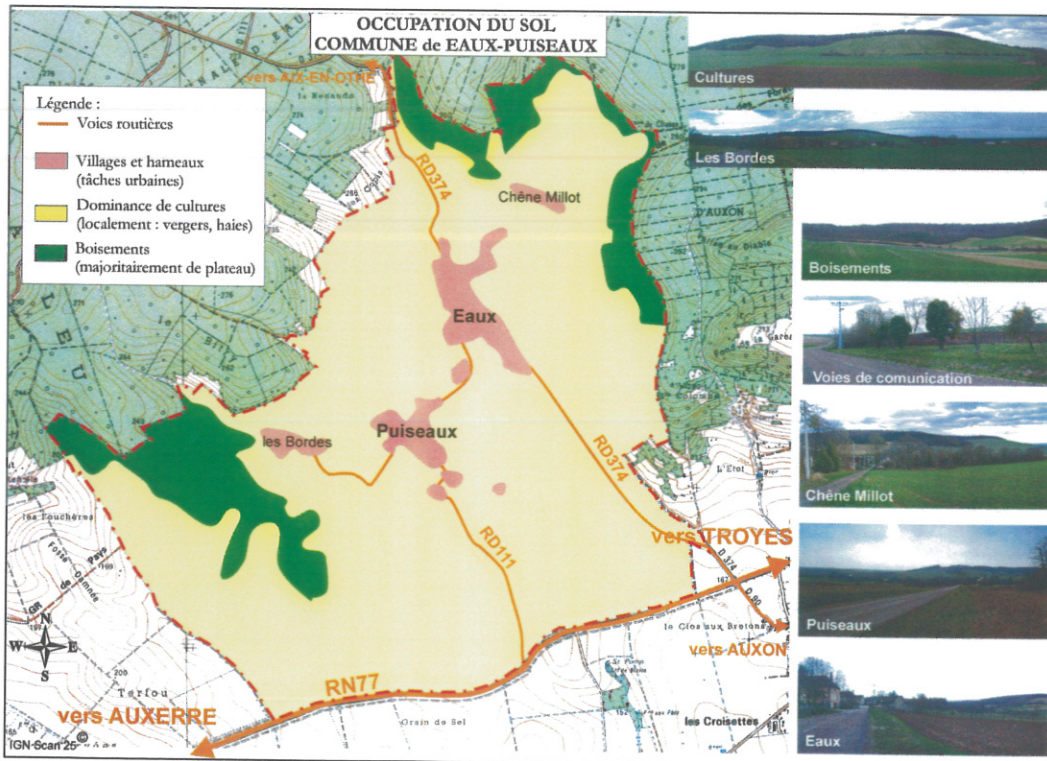


D'une altitude moyenne de 194 mètres, la commune d'Eaux-Puiseaux s'étend dans le Pays d'Othe. La craie de Champagne, encore protégée par les avancées du complexe argilo-sableux du Pays d'Othe donne naissance à un paysage contrasté, composé de coteaux ondulés appuyés sur les reliefs de plateaux surmontés de boisements.

Le Pays d'Othe (signifiant réunion d'arbres) est un espace où la forêt prend le dessus. La carte de Cassini de la page précédente montrait déjà la prédominance des boisements sur la commune. L'horizontalité domine sur ce paysage naturel et tout élément vertical prend de l'importance. Cet espace naturel se caractérise par des champs de vision large qui s'arrête au Nord par la perception des boisements en couronnement du relief.

Le pays d'Othe se situe sur un plateau calcaire marneux, incliné dans le sens Nord-Ouest / Sud-Est.

1.2.2. Occupation des sols.



Le territoire communal se décompose en quatre entités dont deux sont naturelles et deux urbaines. L'occupation du sol est majoritairement naturelle avec la présence de boisements en limites Nord et Ouest de la commune ainsi que de vastes espaces agricoles qui sont prédominants sur Eaux-Puiseaux.

Au contraire, les occupations plus urbaines sur le territoire sont plus concentrées avec quelques axes routiers (RN77, RD374, RD111) et les différents villages et hameaux (Eaux, Puiseaux...). Une urbanisation presque continue est visible entre les villages d'Eaux et de Puiseaux, conséquence d'une extension de l'urbanisation.

Les unités paysagères, constituées par les différentes entités occupant le sol communal, sont au nombre de trois, soit un paysage ouvert de prairies surplombées par des boisements sur les coteaux de la commune, un paysage ouvert de terrains agricoles qui occupe une grande majorité du territoire communal et enfin les espaces urbains composés de deux hameaux et de deux écarts.

Un paysage de prairies ouvertes sur les coteaux :



Les extrémités Nord et Ouest de la commune d'Eaux-Puiseaux sont constituées de coteaux où s'étendent des prairies offrant des perspectives visuelles sur l'horizon. Les lignes de crêtes des coteaux sont occupées par des boisements denses qui rappellent le paysage forestier de la région, soit le Pays d'Hôte. Enfin, il existe des reliquat de haies sur les coteaux offrant un certain étagement au paysage et qui délimitent les plans visuels.

Un paysage ouvert de terres agricoles :



Les terrains agricoles jouent l'interface entre les coteaux et les entités bâties de la commune d'Eaux-Puiseaux. Ce sont le plus souvent des cultures céréalières et des terres labourables, à l'image de l'agriculture régionale. Ces espaces offrent également de larges perspectives sur l'horizon et les coteaux donnant ainsi un caractère champêtre au territoire communal. Les arbres et les bosquets qui se dressent au milieu des parcelles agricoles, découpent en strates les terrains agricoles renforçant le caractère naturel et paysager, évitant ainsi l'homogénéisation du paysage.

Le site urbain :



Composé de plusieurs hameaux et d'écarts, le paysage urbain de la commune d'Eaux-Puiseaux s'intègre au milieu naturel qui l'entoure formant ainsi une continuité visuelle. Cette situation s'explique notamment par la présence de végétations naturelles sur le pourtour des entités

bâties renforçant l'intégration paysagère, délimitant des espaces agricoles et des coteaux. Il existe toujours un lien entre les différentes unités paysagères présentes sur la commune.

Les points les plus hauts, importants dans les perceptions lointaines, sont les versants partiellement boisés. Il est donc souhaitable de limiter l'extension de l'urbanisation au secteur plus au Sud, dont l'impact paysager est moindre afin de faciliter l'intégration des nouvelles constructions et la préservation du milieu naturel. De plus, cela permettra d'assurer une meilleure continuité du tissu bâti.

1.2.3 Perception paysagère



La commune dispose de zones paysagères très sensibles, représentés en particulier par les coteaux surplombant les hameaux. A ces endroits, le terrain s'élève et s'offre ainsi à une vision lointaine. Tout aménagement dans ces zones aurait un impact paysager important et les contours d'une nouvelle urbanisation se détacheraient aisément des masses boisées surplombant la commune.

De même, Eaux-Puiseaux comprend des vues privilégiées sur ses espaces bâtis et sur son paysage qui participent au cadre de vie et au paysage remarquable de la commune. Les projets d'aménagement dans ces secteurs devront tenir compte de ses axes de vue et les protéger de toutes nuisances visuelles.

Enfin, plusieurs secteurs du village arborent une végétation d'accompagnement (haies, bosquets, vergers) qui assurent un lien paysager entre les espaces bâtis et les espaces naturels. Ces éléments naturels font également référence à l'histoire de la commune (vergers pour le cidre) et facilitent l'intégration des constructions dans le paysage. La préservation de ces différents éléments doit être prise en compte dans la réalisation des projets communaux.

1.2.4 Perceptions visuelles des entrées et de la commune d'Eaux-Puiseaux.

Le Pays d'Othe forme un paysage de coteaux ondulés qui offrent des lignes de crêtes et une multitude de petites vallées. C'est au fond de certaines vallées que les hommes se sont installés au cours du temps, laissant les versants aux espaces naturels et agricoles. L'édification des différentes constructions en fond de

vallées assure une intégration paysagère de qualité aux habitations, accentuée par la présence de végétation au sein du tissu bâti.



Le mariage réussi entre les constructions, la topographie et les espaces naturels assure la préservation des visions comme le montre la photo ci-après où le village se fond dans le paysage.



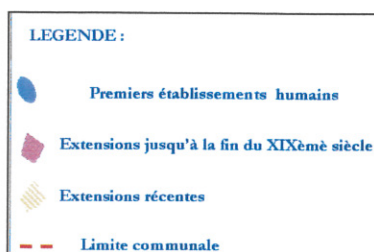
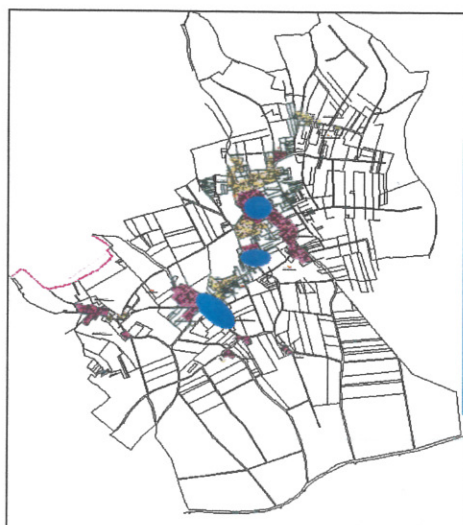
Les espaces bâtis des hameaux et du village d'Eaux-Puiseaux sont denses ce qui a pour conséquence une entrée rapide sur l'agglomération avec des constructions le plus souvent de part et d'autre de la voie. Les différentes entrées renseignent l'automobiliste sur le caractère agricole et naturel de la commune avec soit la présence de terrains agricoles, soit la présence de végétations ou de vergers. Il existe une réelle cohabitation entre le milieu urbain et le milieu naturel au niveau des entrées..



1.3 Paysage urbain.

Le paysage urbain de la commune s'est constitué à partir des différents hameaux et écarts constituant la commune d'Eaux-Puiseaux. Chaque entité a connu des extensions qui ont fait évoluer le paysage communal.

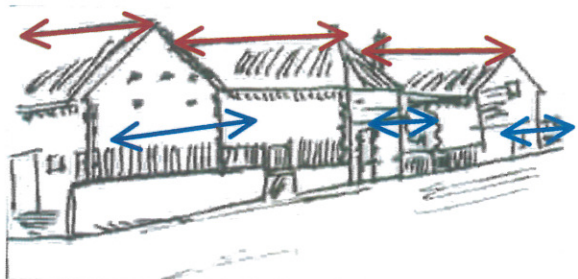
1.3.1 Evolution urbaine.



Les premiers établissements humains ont eu lieu sur les villages de Puiseaux, d'Eaux et de l'écart des Bordes. Par la suite, ces entités se sont développées sous forme d'extensions urbaines, en particulier au Nord-Ouest du hameau des Bordes et au Sud du village d'eaux.

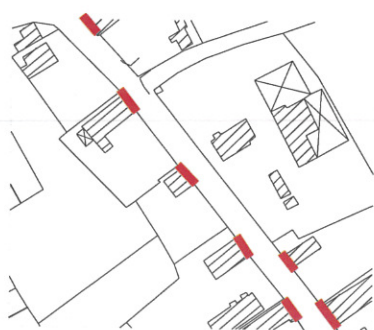
Enfin les constructions les plus récentes se sont implantées aux extrémités bâties reliant presque les différents hameaux entre eux.

1.3.2 Bâti ancien.



Le bâti est disposé perpendiculairement à la rue avec des façades principales exposées au Sud et des pignons sur rue. Une petite cour close par un mur sépare chaque maison avec un rythme très régulier. Cette disposition donne au tissu urbain villageois un caractère aéré et permet une distinction claire entre espace privé et espace public.

Les façades sont composées alternativement en pierre ou/et pan de bois avec des entourages d'ouverture et des chaînages d'angle en brique rouge.



La plupart des bâtiments sont construits à l'alignement, avec pignon sur rue et orientés dans le sens Est-Ouest. Sous forme de rectangles, en L ou même en U, dégagant un espace central fermé par des murs et portails.



Une autre structure de bâti est visible sur la commune, celle des bâtis sur cour. Ce sont généralement de grandes maisons, occupées autrefois par des familles nombreuses (jusqu'à trois générations) ou par un propriétaire d'une exploitation agricole, abritant de nombreux ouvriers.

Les matériaux

Différents matériaux entre dans la construction du bâti ancien. On trouve notamment la pierre, la terre cuite et le bois. Ces matériaux sont issus de la localité ou de communes voisines car à l'époque, le transport coûtait cher. Ces matériaux représentent donc un patrimoine et un savoir-faire local qui participe à la renommée de la commune et de la région.

Les murs de clôtures résument parfaitement l'ensemble des matériaux couramment utilisés dans les constructions anciennes (tous puisés dans le terroir), en particulier celles construites avant 1850. On peut voir le silex utilisé en sous-bassement ou dans les façades exposées aux pluies et aux vents, ainsi que la pierre calcaire est le matériau le plus utilisé dans les constructions anciennes. Ce matériau constitue aujourd'hui un élément de l'identité locale.



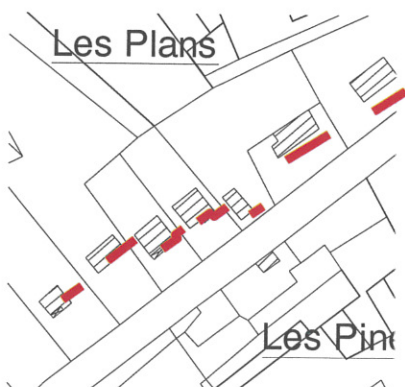
Autre matériau souvent rencontré sur la commune, la terre cuite. Elle apparaît sur les toitures avec les tuiles plates de Bourgogne présentes sur les bâtiments à vocation d'habitat et d'activités. Elle est également visible sur le contour des ouvertures, (porte, fenêtre, « œil de bœuf ») et l'encadrement des murs. Autrefois, matériaux du terroir, dans cette région au paysage atypique, il est considéré aujourd'hui comme élément pittoresque.



Dernier matériau visible sur la commune, le bois est caractéristique du bâti ancien. Autrefois utilisé pour le bardage, sous forme de linteau, en couverture de façades ou en encadrement, il est de moins en moins employé par les nouvelles constructions. Il est encore parfois visible sous forme de colombages, construction typique de la Champagne.



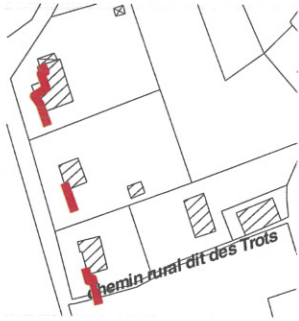
1.3.3 Constructions et extensions récentes.



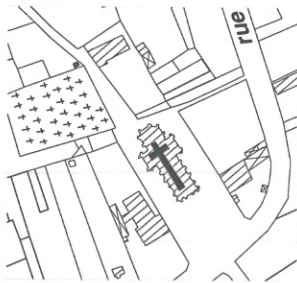
L'implantation des constructions récentes ne respecte pas l'ancien mode d'occupation de la parcelle. En effet, il est très rare que ces habitations se trouvent en alignement des autres constructions, mais le plus souvent au milieu de la parcelle.

Ce sont des pavillons de taille plus petite et de forme assez récurrente, construites avec un sous-sol ou en de plein pied.

Les matériaux utilisés sont des agglomérés de béton revêtus d'enduits.



1.3.4 Bâti institutionnel, culturel et touristique.



La disposition de la Mairie, de l'église et de l'ancien presbytère forme une symétrie axiale parfaite.

Ce sont des bâtiments remarquables, construits avec des matériaux locaux (brique, pierre calcaire et silex), qui rappellent leur appartenance à la région du pays d'Othe et affirme l'identité locale.

Leur emplacement dans le tissu villageois, constitue un lieu de centralité.



Le musée du Cidre



Construit au milieu du village, avec des matériaux locaux (pierre calcaire, brique et pans de bois), le musée du cidre participe à la mise en valeur du village et à la promotion des produits locaux et à la pérennité de l'activité agricole.



Le camping à la ferme



Bâtiments avec des matériaux locaux, ils participent à la mise en valeur du patrimoine local et la promotion du tourisme.



1.3.5 Patrimoine et éléments architecturaux.



La présence à Eaux-Puisseaux de quantité de puits et pompes, pressoir à cidre, abris à bois en brique et pans de bois, et de multiples détails architecturaux parsemant son territoire, témoignent de la richesse de son « petit patrimoine ».

1.5 Orientations naturelles, urbaines et architecturales.

1.5.1 Orientations naturelles.

Les espaces naturels et agricoles d'Eaux-Puiseaux représentent une richesse écologique, paysagère et économique pour la commune. Ainsi, des équipements touristiques se sont développés permettant de valoriser ce patrimoine et de faire connaître le Pays d'Othe et la commune d'Eaux-Puiseaux. Cet attrait touristique étant essentiellement basé sur la présence d'un milieu naturel remarquable, les projets communaux doivent :

- Eviter le développement de l'urbanisation sur les versants des coteaux, modifiant ainsi le paysage naturel,
- Maintenir une transition douce entre les boisements et les espaces agricoles, ainsi qu'entre les espaces agricoles et les entités urbaines,
- préserver les perspectives visuelles valorisant le paysage et la commune,
- Protéger la végétation (haies, bosquets, vergers) présente dans et sur le pourtour du village.

1.5.2 Orientations urbaines.

Le paysage naturel environnant de la commune d'Eaux-Puiseaux étant remarquable, les projets de développement communaux relatifs aux espaces bâtis doivent :

- Trouver des limites cohérentes à chaque hameau (entre espace urbain et espace naturel), sous-hameau et écart, tout en clarifiant la notion de seuil en définissant des entrées,
- Poursuivre l'urbanisation en épaisseur, en remplissant en priorité les dents creuses, afin d'éviter le mitage et la dissémination du bâti et les extensions incontrôlées,
- Retrouver la notion de dedans et de dehors, d'intérieur et d'extérieur, tout comme d'espace privé et d'espace public, tout en redonnant sa place au piéton,
- Créer une centralité au coeur du village et tisser des liaisons structurées autour.

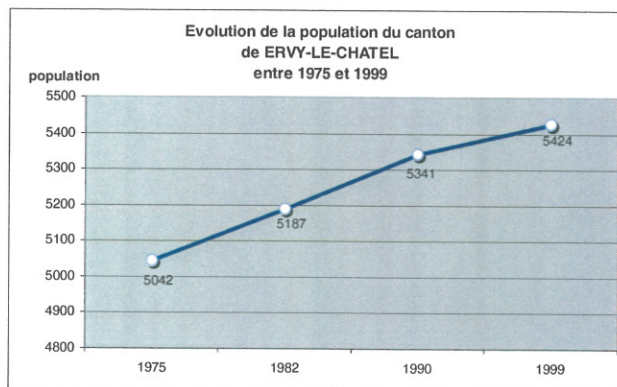
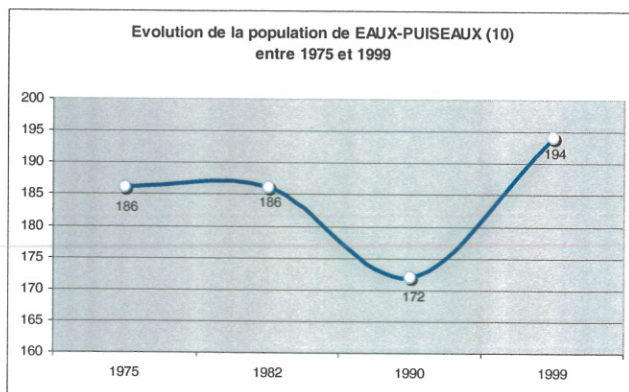
1.5.3 orientations architecturales.

- Implanter les nouvelles constructions selon le mode ancien d'occupation de la parcelle,
- Encourager l'utilisation des matériaux locaux, car ils participent à l'affirmation de l'identité du village et son appartenance à la région du pays d'Othe,
- Réutiliser le patrimoine bâti laissé à l'abandon, en le réhabilitant, car il constitue la mémoire du lieu et participe à la valorisation du patrimoine, ainsi qu'à l'affirmation de l'identité locale.

2. EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE ET CARACTERISTIQUES DE LA POPULATION COMMUNALE D'EAUX-PUISEAUX.

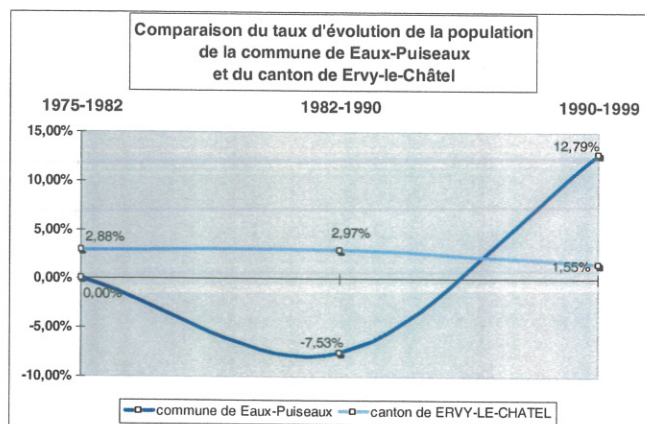
2.1 Evolution de la population et des ménages d'Eaux-Puiseaux.

2.1.1 Une population en croissance et d'âge moyen



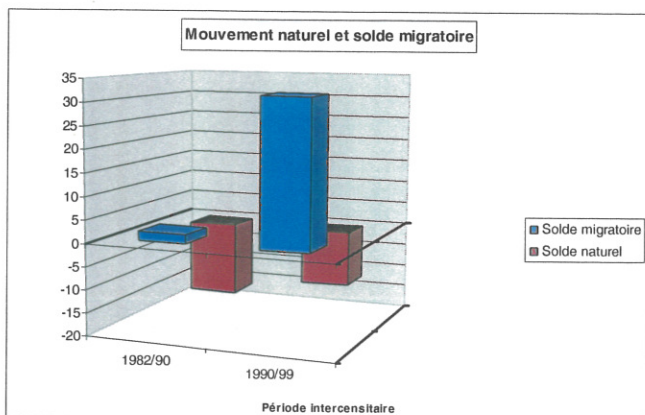
Après une forte diminution à la fin des années 80, le nombre d'habitants de la commune atteint son niveau le plus élevé depuis 1975.

La commune profite ainsi du dynamisme démographique du canton d'Ervy-le-Châtel qui voit sa population accroître régulièrement au cours de la période 1975-1999.



La progression de la population est très différente entre le canton d'Ervy-le-Châtel et la commune d'Eaux-Puiseaux. Alors que l'évolution de la population cantonale reste positive sur les deux dernières périodes intercensitaires, Eaux-Puiseaux observe dans un premier temps une forte érosion démographique jusqu'en 1990, puis progresse de 13 %.

La baisse, préalablement constatée était la conséquence d'un solde naturel négatif compensé très partiellement par un solde migratoire faible.

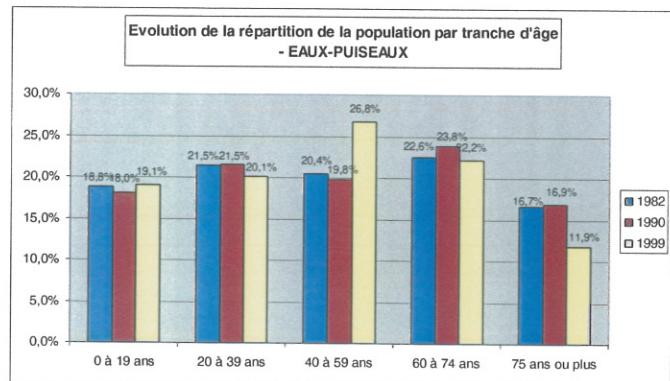
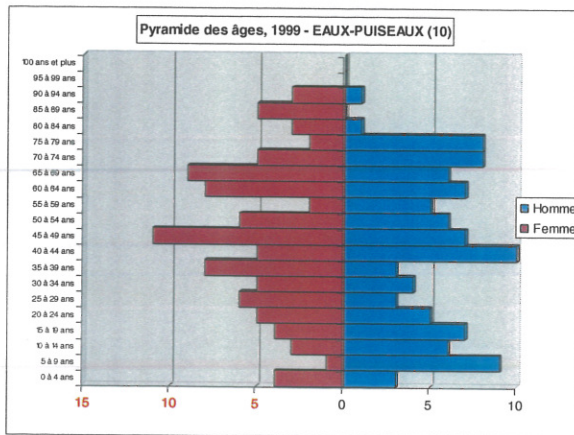


Une analyse du solde naturel (différence entre le nombre de naissance et le nombre de décès) et du solde migratoire (différence entre le nombre d'arrivée et le nombre de départs enregistrés sur la commune) montre que l'évolution positive de la population totale est en partie due à une forte croissance du solde migratoire au cours cette dernière période intercensitaire. Toutefois, le nombre de décès reste supérieur au nombre de naissance, situation qui fragilise l'évolution de la population communale.

Une analyse plus détaillée de la composition de la population communale révèle une plus forte représentation masculine dans la majorité des classes d'âge. Il existe un déséquilibre important entre les hommes et les femmes, en particulier dans les classes d'âge extrêmes (0-19 ans / 70 ans et +).

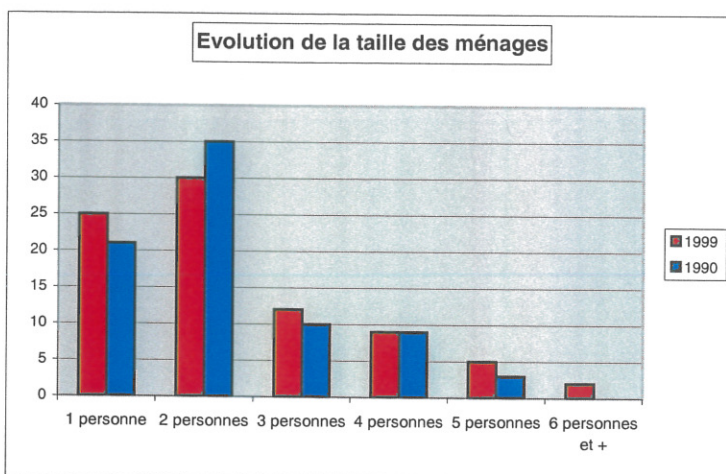
De même, la population âgée de 0-19 ans se maintient depuis 20 ans alors que les 75 ans sont plus faiblement représentés. Cette situation est favorable à la commune car sa population tend à se renouveler régulièrement malgré une supériorité du nombre de décès par rapport au nombre de naissance.

La classe des 40-59 ans évolue plus fortement sur Eaux-Puiseaux. Ceci est dû à la sédentarisation des propriétaires de résidences secondaires, voire l'attraction d'une nouvelle population qui s'installe en famille. Cette forte évolution peut affecter la pyramide des âges de la commune dans quelques années si la commune ne parvient pas à attirer une plus grande proportion de jeunes classes d'âge.



La dynamique démographique d'Eaux-Puiseaux s'est fortement appuyée d'une part sur sa proximité avec la RN 77, et d'autre part pour son cachet rural et patrimonial remarquable, favorisant le développement de résidences secondaires.

2.1.2 Des ménages en croissance



Le nombre de ménages est en augmentation sur la commune d'Eaux -Puiseaux, excepté pour les ménages constitués de deux personnes et ceux de quatre personnes qui sont stables.

Cette évolution est différente de la situation nationale qui voit progresser essentiellement les ménages de petites tailles du au phénomène de décohabitation et au vieillissement de la population.

2.2 Population active et activités économiques.

2.2.1 Une population active dynamique en augmentation.

	1982	1990	1999	Canton 1999	Aube 1999
Population active	79	55	84	2288	132562
Taux d'activité 20-59 ans	87,2%	69,0%	84,6%	84,6%	82,9%
Nombre de chômeurs (INSEE)	8	7	9	307	18363
Taux de Chômage	10,1%	12,7%	10,7%	13,4%	13,8%

La population active totale augmente alors que le nombre de chômeurs recule en valeur absolue entre 1990 et 1999, indiquant un dynamisme économique intéressant.

Le taux de chômage reste inférieur à la moyenne départementale.

L'augmentation de la population observée entre 1990 et 1999 s'est faite par un apport de nouveaux actifs dans la commune. Le nombre d'activités recensées ne permettent pas de fixer la population sur le territoire communal. Du fait de la position stratégique de la commune sur l'axe Troyes-Auxerre, l'attractivité de celle n'en est que renforcée.

2.2.2 Des activités économiques diversifiées.

Les activités présentes à Eaux-Puiseaux sont quelque peu différentes de celles qui existaient il y a plus d'un siècle, tournées principalement vers l'exploitation de la forêt d'Othe proche : s'y côtoyaient des palefreniers, maréchaux-ferrants, tonneliers pour la fabrication du cidre, des exploitations forestières : charbonnerie).

Aujourd'hui, les principales activités sont :

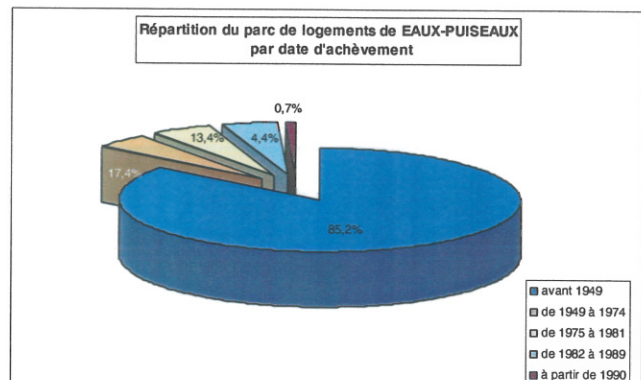
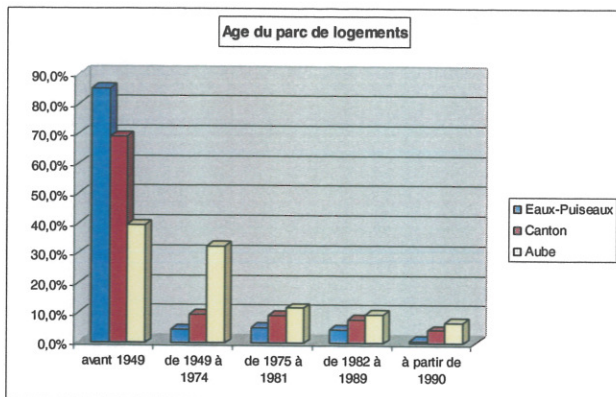
- 6 exploitations agricoles (dont deux emploient un ouvrier chacune)
- 1 scierie (employant 5 personnes extérieures à la commune)
- 1 restaurant de renommée
- 1 camping de 35 places
- Le musée du cidre
- + 2 artistes peintres-décorateurs

La profession de chauffeurs routiers est fortement représentée (5 personnes).

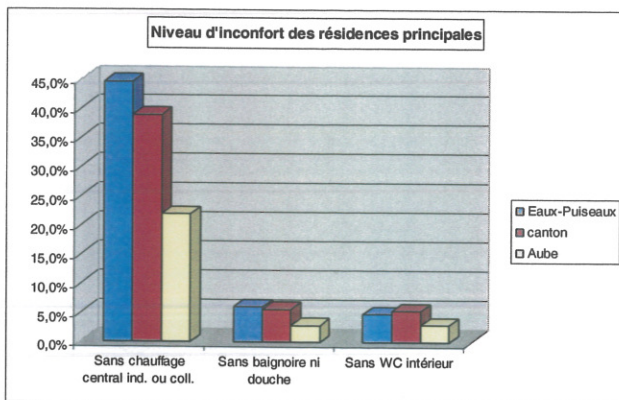
Le reste de la population active occupant un emploi travaille en dehors de la commune : à Troyes, Tonnerre, Saint Florentin, principalement.

2.3 Habitat

2.3.1 Un parc de logement ancien avec un niveau de confort satisfaisant.

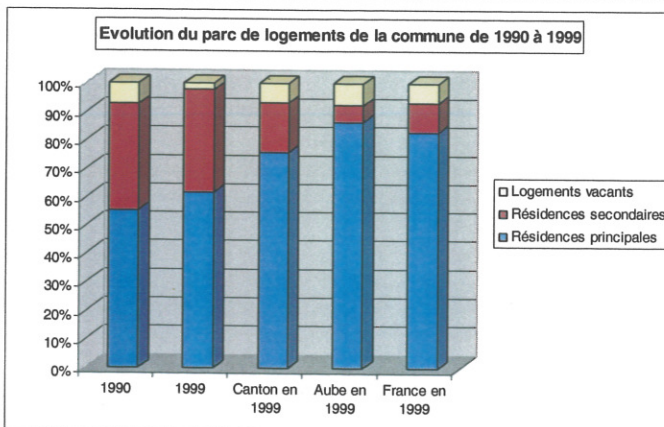


L'histoire de la commune, fondée en 1848, traduit l'image du patrimoine bâti de la commune : la majeure partie des constructions date de la deuxième moitié du XIX^{ème} siècle. Les phases de construction récente observées dans le reste du département sont absentes à Eaux-Puiseaux : il existe peu de constructions « neuves » (1 % des constructions sont âgées de moins de 10 ans).



Le niveau de confort des résidences principales est plus satisfaisant que dans le reste du canton.

2.3.2 Un nombre important de résidences secondaires.



36,3 % des logements sont des résidences secondaires. Entre 1990 et 1999, la part de résidences principales a augmenté principalement grâce à la disparition de plus de la moitié des logements vacants. Ainsi, il n'existe plus que 2,2 % de logements vacants sur la commune.

2^{ème} partie :

Choix retenus pour la
délimitation des secteurs où les
constructions sont autorisées

3.1 Définition et justifications des choix communaux.

3.1.1. JUSTIFICATIONS DES CHOIX COMMUNAUX

Cette politique de développement a été définie dans le respect des nouvelles dispositions de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains, et en particulier les principes fixés par les articles L.110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme.

- **Principe d'équilibre** (entre développement urbain et protection des espaces naturels)
- **Principe de diversité des fonctions urbaines** (équilibre emploi / habitat)
- **Principe de respect de l'environnement** (utilisation économe de l'espace)

La carte communale tient compte également des dispositions supra-communales, telles que les servitudes d'utilité publique en vigueur.

3.2 Caractères des secteurs de la carte communale.

Dans le respect des dispositions de l'article R.124-3 du Code de l'Urbanisme, les documents graphiques de la carte communale distinguent un **secteur constructible** et un **secteur non constructible**.

3.2.1. SECTEUR CONSTRUCTIBLE

Ce secteur englobe la partie urbanisée la plus ancienne et la plus dense du village, des hameaux et des écarts, ainsi que les extensions urbaines périphériques existantes et projetées.

3.2.1.1 Dispositions réglementaires applicables.

Les constructions nouvelles sont autorisées dans ce secteur. Les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol seront instruites et délivrées sur le fondement des règles générales de l'urbanisme (chapitre 1^{er}, du titre 1^{er}, du livre 1^{er}) et les autres dispositions législatives et réglementaires applicables.

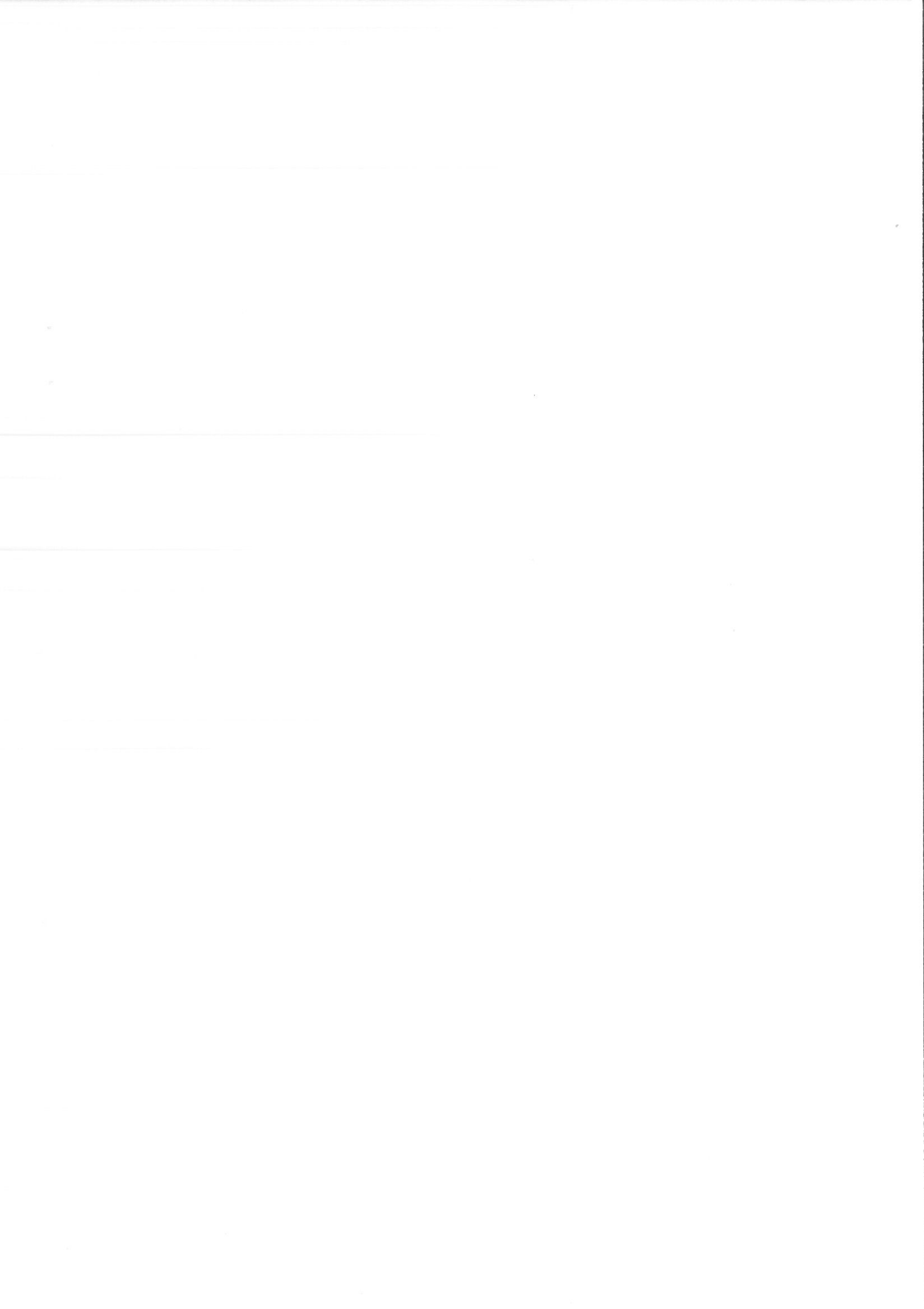
Ces règles sont annexées à la fin du présent rapport de présentation.

3.2.1.2. Identification des principales zones d'extensions futures.

Afin de répondre à la demande actuelle de terrains à bâtir et aux perspectives de développement urbain cohérent, plusieurs zones d'extension de l'urbanisation ont été définies sur le bourg principal d'une part, et d'autre part sur les hameaux et les écarts.

Ces zones d'extension ont été déterminées également en tenant compte des paramètres suivants :

- Dispositions du porter à connaissance de l'Etat,
- Proximité des réseaux (eau potable...),
- Sensibilité paysagère,
- Préservation du paysage naturel et urbain.

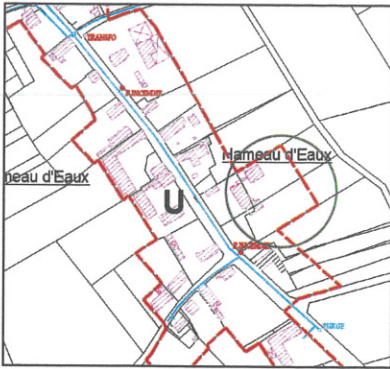


Objectifs définis à l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme	Délimitation des secteurs où les constructions sont autorisées	Justification des choix retenus
<p>1-principe d'équilibre entre :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, et le développement de l'espace rural, d'une part, • La préservation des espaces naturels affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, <p>en respectant les objectifs du développement durable.</p>	<p>Définition de nouveaux terrains propices à l'urbanisation répondant aux besoins communaux, et en cohérence avec la structure urbaine existante</p> <p>Classement en secteur inconstructible (N) des terrains voués à l'activité agricole, et des espaces naturels à préserver.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Equilibre à trouver entre un développement urbain cohérent et limité d'Eaux-Puiseaux, et des entités paysagères fortes à préserver (cône de vues sur la plaine de l'Armanche).
<p>2-Principe de diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et l'habitat rural :</p> <p>en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitations suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination :</p> <ul style="list-style-type: none"> • des besoins présents et futurs en matière d'habitat, • d'activités économiques • d'activités de loisirs et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, <p>en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de gestion des eaux.</p>	<p>Délimitation d'une « zone tampon » en bordure du secteur constructible de la carte communale, afin de concilier le développement agricole avec celui de l'urbanisation</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Répondre à la demande actuelle et pérenniser l'accroissement de la population, • Répondre aux besoins d'extensions agricoles nécessaire au maintien des exploitations existantes, tout en limitant les nuisances réciproques induites par la proximité des habitations, • Assurer le maintien des activités et des services présents sur le territoire communal, • Offrir un cadre de vie agréable aux habitants actuels et futurs.

Objectifs définis à l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme	Délimitation des secteurs où les constructions sont autorisées	Justification des choix retenus
<p>3-Respect de l'environnement :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, et ruraux, • Maîtrise des besoins de déplacements et de la circulation automobile, • Préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes et des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, • Sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, • Prévention des pollutions et des nuisances de toute nature. 	<p>Préserver les limites naturelles à l'urbanisation.</p> <p>Classement en secteur constructible (C) de la zone urbaine existante et de terrains situés dans la continuité (ou face à) des constructions existantes, desservis de fait par l'essentiel des réseaux, le tout étant adapté aux perspectives de développement de la commune.</p> <p>Classement en zone inconstructible (N) des terrains naturels et agricoles cernant la zone urbaine actuelle et projetée d'Eaux-Puiseaux.-</p>	<p>Prise en compte des dispositions du porter à connaissance du Préfet.</p> <p>Volonté de mettre en œuvre une politique de protection du patrimoine naturel et bâti sur le territoire communal, tout en assurant un développement socio-économique réaliste, en cohérence avec les actions menées dans le cadre des structures intercommunales, et en adéquation avec les particularités et contraintes du territoire :</p> <ul style="list-style-type: none"> - possibilités d'accueil - possibilités d'approvisionnement en eau et capacité d'assainissement - maintien du caractère rural d'Eaux Puiseaux.

<p align="center">Disposition mentionnées à l'article L.110 du Code de l'Urbanisme</p>	<p align="center">Délimitations des secteurs où les constructions sont autorisées.</p>
<p>Le territoire français est le patrimoine commun de la nation (...).</p> <p>Afin d'aménager le cadre de vie, « d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources », de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, « ainsi que la sécurité et la salubrité publiques », les collectivités publiques harmonisent dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace.</p>	<p>Le périmètre de la zone constructible a été défini en fonction de la partie urbanisée existante et des besoins communaux, notamment en termes d'habitat et de services.</p> <p>Prise en compte des perspectives de développement choisies par la municipalité.</p>
<p align="center">Dispositions supra-communales A respecter</p>	<p align="center">Délimitations des secteurs où les constructions sont autorisées</p>
<p>Compatibilité avec les servitudes d'utilité publique.</p>	<p>La carte communale est compatible avec les servitudes d'utilité publique en vigueur sur le territoire communal</p>

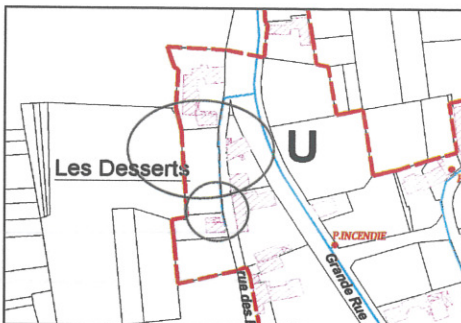
Village d'Eaux :



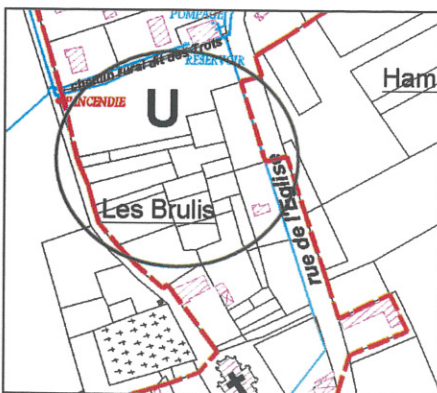
A l'entrée du village le long de la Grande Rue, la construction récente face à l'ancien restaurant est à intégrer en zone urbaine.



La zone constructible est étendue le long de la rue Largentier, sur une soixantaine de mètres, en partant du bas du village. Il existe déjà des constructions sur un côté de la voirie. L'extension de la zone constructible correspond aux terrains, libre de construction, situés en face. L'urbanisation de ce secteur va permettre de définir une limite claire et cohérente de l'urbanisation sur ce secteur, sans porter atteinte au paysage communal.

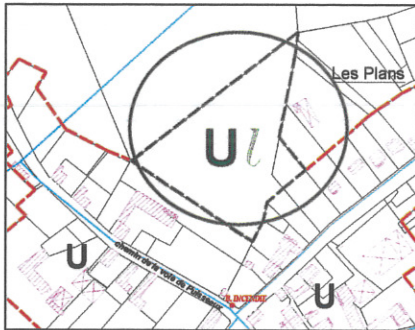


Une réhabilitation de construction existante serait prévue dans la rue des Buchettes. Ce projet nécessite donc le classement de la parcelle en zone constructible. Or ce classement engendre la création d'une dent creuse. Ce terrain pouvant accueillir une construction, son classement en zone urbaine autoriserait une continuité du tissu urbain.



Au lieu-dit les « Brulis », La voirie de la rue de l'Eglise dispose de caractéristiques pouvant supporter une augmentation du trafic automobile. De même, la possibilité de construire sur ces terrains permettrait une densification du bâti sur ce secteur. Ainsi, l'ensemble du secteur est inclus en zone constructible. La desserte pourra se faire par la rue de l'Eglise.

Village de Puiseaux :

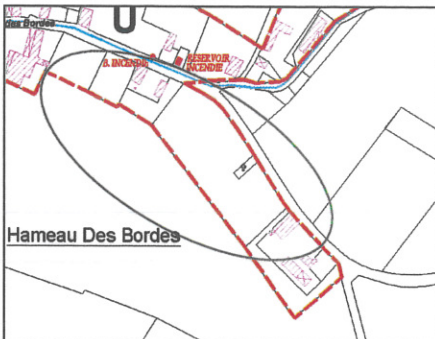


Le camping est identifié au sein d'une zone d'activité spécifique à vocation de loisir de manière à conserver la vocation de ce secteur de la commune et de proscrire tout développement à vocation d'habitat.



A la sortie du hameau, la zone urbanisée peut accueillir des extensions modérées de part et d'autre du chemin de la voie de Puiseau. L'implantation de nouvelles constructions sur ce secteur n'aura pas de conséquence sur l'équilibre général du territoire.

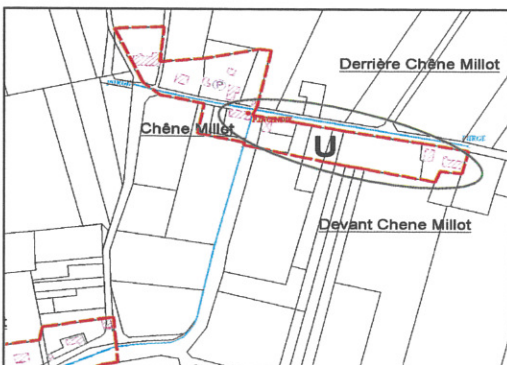
Hameau Des Bordes :



Il s'agit d'ouvrir à l'urbanisation des terrains nus afin de densifier le tissu bâti existant.

Le second flanc de la voie ne sera pas classé en zone U afin de conserver le cône de vue remarquable sur le reste du territoire.

La construction isolée du hameau le long de la route des Bordes serait classée en zone U afin de permettre son extension. Elle dispose d'ores et déjà de l'alimentation en eau potable et de la voirie.



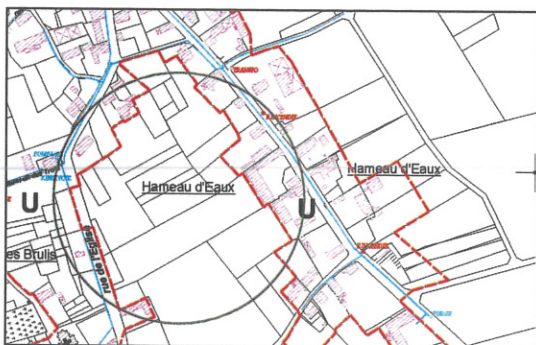
Au lieu-dit devant le Chêne, de nouvelles constructions en nombre modéré pourraient voir le jour, comblant les espaces bâtis à l'intérieur de l'écart. Ces constructions permettraient une densification du bâti sur le hameau.

3.2.2. SECTEUR INCONSTRUCTIBLE

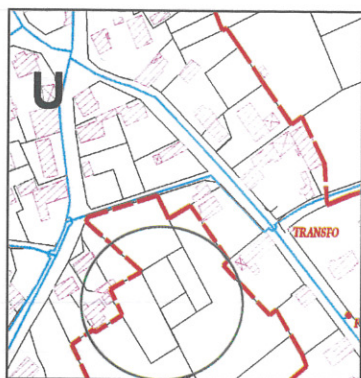
Cette zone inconstructible jouxte la zone constructible et englobe le reste du territoire communal. De même, il existe des enclaves non constructibles au sein même de la zone constructible afin de préserver des cônes de vue ou des éléments du patrimoine naturel.

La délimitation de la zone constructible sur la commune tient compte de la volonté de préserver les cônes de vue existants sur des perspectives et des monuments remarquables ou du patrimoine naturel de la commune. La présence de ce patrimoine engendre, pour ces raisons, le classement des secteurs suivant en zone non constructible.

Hameau d'Eaux :



L'espace naturel situé en arrière de la Grande Rue et encadré par la rue de l'Eglise est conservé en zone naturelle N afin de préserver la perception sur le hameau d'Eaux (présence de vergers).

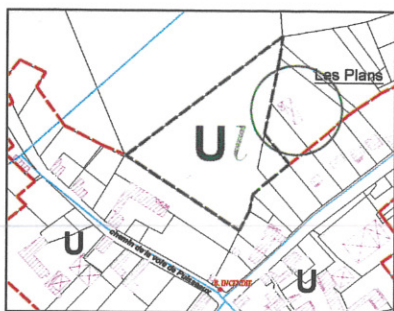


De même, au bas de la rue de l'Eglise, des parcelles, non bâties sont classées en zone N car l'accès existant n'est pas adapté à la desserte de constructions à vocation d'habitat ou d'activité. L'extension de l'urbanisation sur ces terrains engendrerait une augmentation du nombre de véhicules qui ne peut être supporté par la voirie existante. De même l'élargissement de la voirie n'est pas possible par la commune.



La zone naturelle située face à l'église, le long de la rue de l'Église dispose d'un cône de vue privilégié sur l'édifice religieux. La réalisation de nouvelles constructions sur ce secteur supprimerait cet axe de vue remarquable pour le village. Ainsi, le classement en zone inconstructible de ce secteur communal contribue à la conservation du patrimoine paysager de la commune, et à la valorisation de son patrimoine urbain.

Hameau de Puiseaux :



L'ancienne menuiserie est classée en zone naturelle. Située en double rideau par rapport à la rue de desserte, il s'agit de maintenir l'existant mais de permettre l'éventuelle reprise de la construction et une extension modérée du volume actuel.



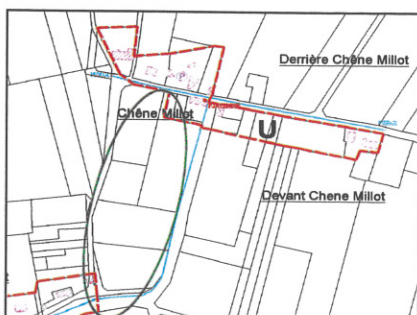
Le hameau de Puiseaux peut présenter des risques de ruissellement ou de terrains humides qui sont incompatibles avec une extension de l'urbanisation. Afin de prendre en compte ces risques, la zone urbaine est restreinte à l'existant dans le reste du hameau, en direction du lieu-dit « Le Crot Colas ».

Ecart du Four :



L'écart situé au lieu-dit « Le Four » est confronté à des difficultés d'accès et de défense incendie. Ainsi, toute nouvelle construction à vocation d'habitat est à proscrire. Cette zone bâtie est donc classée en zone naturelle. Les propriétaires actuels pourront toutefois apporter des extensions limitées à leur construction.

Ecart Le Chêne Millot :



Les décennies précédentes ont vu le développement des constructions en périphérie des secteurs anciens de la commune, avec pour conséquence une séparation moins nette entre le hameau et l'écart. Cette situation modifie irrémédiablement la morphologie urbaine de la commune.

De plus le dimensionnement insuffisant de la rue de la Fontaine sur certains de ses tronçons ne permet pas de supporter de nouvelles constructions et la circulation automobile qui en découle, notamment entre le Chêne Millot et Eaux.

Le maintien de la séparation entre le hameau et l'écart doit être privilégié dans un souci de préservation de l'entité urbaine de la commune et de sécurité des usagers de la rue de la Fontaine. Le classement de ce secteur en zone inconstructible est donc le mieux adapté.

3^{ème} PARTIE :

INCIDENCES DES CHOIX DE LA CARTE COMMUNALE SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR

4.1 Incidences des choix de la carte communale sur l'environnement.

4.1.1. EVOLUTION DU PAYSAGE URBAIN

4.1.1.1. Partie urbanisée

Le périmètre de constructibilité de la carte communale englobe l'enveloppe urbaine du centre du village et des hameaux ainsi que les extensions périphériques plus ou moins récentes.

4.1.1.2. Zone d'extension de l'urbanisation

La carte communale identifie des terrains à urbaniser adaptés aux besoins et aux perspectives de développement futures, souhaitées par la commune.

Le caractère rural et la forme urbaine de la commune d'Eaux-Puiseaux ont été préservés et les nouvelles zones identifiées pour accueillir les extensions de l'urbanisation sont situées dans la continuité du bâti existant, en bordure des voies et des réseaux.

4.1.2. EVOLUTION DU PAYSAGE NATUREL

Les éléments paysagers naturels à préserver, et les zones disposant d'un cône de vue sur le patrimoine communal sont classés en zone non constructible (les boisements surplombant les coteaux, les zones agricoles...)

L'extension de l'urbanisation au détriment des terres à vocation agricole est limitée.

La carte communale veille enfin :

- A définir une limite cohérente à l'urbanisation le long des voies et sur les zones périphériques, en fonction du bâti existant.
- A permettre le développement de la commune en tenant compte de l'activité agricole.

4.1.3. ASPECTS ENVIRONNEMENTAUX

4.1.3.1. Assainissement.

La commune d' Eaux -Puiseaux dispose d'un réseau d'assainissement autonome

4.1.3.2. Collecte des déchets.

Eaux-Puiseaux dispose d'un système de collecte des déchets ménagers et d'une collecte sélective. Les encombrants et les déchets non acceptés par les circuits traditionnels de collecte peuvent être apportés à la déchetterie intercommunale d'Ervy-le-Châtel.

Les nouvelles constructions seront rattachées au système de collecte existant.

4.2 Mesures prises pour sa mise en valeur.

- . La carte communale assure la protection du patrimoine paysager du territoire communal.
- . L'intégration optimale des futures constructions dans leur environnement urbain et paysager sera assurée par l'application :
- . Des dispositions réglementaires du Règlement National d'Urbanisme (R.N.U) régissant la nature des constructions à édifier (accès et voirie, hauteur, implantation, espaces verts et plantations).
- . Des articles complémentaires du Code de l'Urbanisme, régissant l'intégration des constructions nouvelles au sein des sites naturels et urbains.

**REGLEMENT NATIONAL
D'URBANISME ET AUTRES
DISPOSITIONS LEGISLATIVES ET
REGLEMENTAIRES APPLICABLES**

1. Règles générales d'aménagement et d'urbanisme

1.1 TYPES D'OCCUPATION DES SOLS

Art. R.111-2 du Code de l'Urbanisme :

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 situations ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique (décr. n°98-913 du 12 oct.1998 art.2).

« Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. »

Art. R.111-3-1 du Code de l'Urbanisme :

(Décr. N°77-755 du 7 juillet 1977)

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions sont susceptibles, en raison de leur localisation, d'être exposées à des nuisances graves, due notamment au bruit.

Art. R.111-13 du Code de l'Urbanisme :

(Décr. N°77-755 du 7 juillet 1977)

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Art. R.111-3-2 du Code de l'Urbanisme :

(Décr. N°77-755 du 7 juillet 1977)

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, ou leur importance, imposent, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportions avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

Art.R.111-14-1 du Code de l'Urbanisme :

(Décr. N°77-755 du 7 juillet 1977 – Décr. N°98-913 du 12 octobre 1998 art.4- I et II)

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescription spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation ou leur destination :

- a) A favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnant, en particulier lorsque ceux-ci sont peu équipés,
- b) A remettre en cause l'aménagement des périmètres d'actions forestière et des zones dégradées visées au 2° et 3° de l'article L.126-3 du Code Rural,
- c) A compromettre les activités agricoles ou forestières, notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrains objets d'une délimitation au titre d'une appellation d'origine contrôlée

ou d'une indication géographique protégée ou comportant des équipements spéciaux importants, ainsi que des périmètres d'aménagements fonciers et hydrauliques,

d) A compromettre la mise en valeur des substances visées à l'article 2 du code minier ou des matériaux de carrières inclus dans les zones définies aux articles 109 et suivants du même code.

Art.R.111-14-2 du Code de l'Urbanisme :

(décr. n°77-1141 du 12 octobre 1977)

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1^{er} de la loi n°76-729 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Art R.115-du Code de l'Urbanisme :

(Décr. N°98-913 du 12 octobre 1998 art. 5)

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque par leur importance, leur situation, leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressants les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1 octobre 1983 ou postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R.122-22.

Art R.111-21 du Code de l'Urbanisme :

(Décr. n°77-755 du 7 juillet 1977)

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.

Art. R.315-28 du Code de l'Urbanisme :

(Décr. N°2002-89 du 16 janvier 2002 art. 53-I)

L'autorisation est refusé si le projet de lotissement n'est pas conforme aux dispositions du Plan Local d'Urbanisme rendu public ou approuvé ou du document d'urbanisme en tenant lieu.

Dans les communes ne disposant pas des documents mentionnés à l'alinéa précédent, l'autorisation peut être refusée si le projet vise à équiper des terrains destinés à recevoir des bâtiments pour lesquels les demandes de permis de construire pourraient être rejetées pour l'une des raisons mentionnées aux articles R.111-2 à R.111-17, ou si le lotissement est de nature à compromettre les conditions d'un développement équilibré de la commune ou de l'agglomération.

Dans tous les cas, l'autorisation de lotir peut également être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, sur le fondement des dispositions mentionnées à l'article R.111-1, lorsque, notamment, par la situation, la forme ou la dimension des lots, l'opération est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinant, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains, ou à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Art.R.332-15 du Code de l'Urbanisme :

(Décr. N°76-276 du 29 mars 1976)

L'autorité qui délivre le permis de construire ou l'autorisation de lotissement ne peut exiger la cession gratuite de terrains qu'en vue de l'élargissement, du redressement ou de la création des voies publiques, et à condition que les surfaces

cédées ne représentent pas plus de 10% de la surface du terrain sur lequel doit être édifiée la construction projetée ou faisant l'objet de l'autorisation de lotissement.

Toutefois, cette possibilité de cession gratuite est exclue lorsque le permis de construire concerne un bâtiment agricole autre qu'un bâtiment d'habitation.

Si un coefficient d'occupation du sol a été fixé, la superficie des terrains ainsi cédées gratuitement est prise en compte pour le calcul des possibilités de constructions. Il en est de même pour la définition de la densité d'une construction au regard du plafond légal. Ces dispositions ne font pas obstacle à l'application de l'ensemble des autres règles et servitudes d'urbanisme.

Art R.421-4 du Code de l'Urbanisme :
(inséré par la loi n°76-1285 du 31 décembre 1976)

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

INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS

Art. R.442-1 du Code de l'Urbanisme :
(Décr. N°2002-89 du 16 janvier 2002 art.53 VII)

Les dispositions du présent chapitre sont applicables dans les communes, ensembles de communes ou parties de communes ci-après énumérés :

- a) dans les communes, ensembles de communes ou parties de communes dotés d'un Plan Local d'Urbanisme rendu public ou approuvé ;
- b) Dans les zones d'environnement protégé, sauf s'il en est disposé autrement par l'acte instituant la zone ;
- c) Dans les communes figurant sur une liste dressée à cet effet par arrêté du préfet pris sur proposition du responsable du service de l'Etat dans le département chargé de l'urbanisme et après avis du maire de chaque commune intéressée.

La liste établie en application du c ci dessus fait l'objet des mesures de publicité et d'information du public mentionnées aux deuxième et troisième alinéas de l'article R.441-1. Toutefois, pour ce qui concerne le garage collectif des caravanes, ces dispositions sont applicables sur tout le territoire national. Il en va de même pour les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R.442-3-1.

Art. R.442-2 du Code de l'Urbanisme :
(Décr. N°86-514 du 14 mars 1986 art. 5 III)

Dans les communes ou parties de communes visées 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 stationnements 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 les 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 m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur, dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres.

Art.R.442-3 du Code de l'Urbanisme :
(Décr. N°86-514 du 14 mars 1986 art. V II)

L'autorisation prévue à l'article L.442-1 n'est pas exigée dans le cas où les installations ou travaux mentionnés à l'article R.442-2 sont soumis à autorisation ou à déclaration en application :

De la loi du 15 juillet 1975 relative à l'élimination des déchets et à la récupération des matériaux ;

De la loi du 19 juillet 1976 relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement ;

Du code minier ;

Du décret n°63-1228 du 11 décembre 1963 relatif aux installations nucléaires ;

Des articles L.421-1, R.443-4, R.443-7 du présent code.

L'autorisation prévue à l'article L.442-1 n'est pas non plus exigée dans le cas où les installations ou travaux mentionnés à l'article R.442-2 sont exécutés sur le domaine public et font l'objet d'un permis de stationnement ou d'une procédure d'autorisation d'occupation de ce domaine.

1.2 ACCES ET VOIRIE

Art. R.111-4 du Code de l'Urbanisme :
(Décr. n°77-755 du 7 juillet 1977)

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

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

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) A la délivrance d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- b) A la réalisation des voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

(Décret n°99-266 du 1er avril 1999, art 1^{er})

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. –Code de l'Urbanisme, art. L.111-2, L.421-3, R.111-26.

1.3 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Art. R.421-5 du Code de l'Urbanisme :

(Décr. N°94-86 du 26 janvier 1994 art.5)

Lorsque les travaux projetés concernant des immeubles de grande hauteur soumis à l'avis de la commission consultative départementale de la protection civile, de la sécurité et de l'accessibilité ou de la commission de sécurité compétente, en vertu des articles R.421-47 à R.421-52, les plans et documents nécessaires à la formulation de cet avis sont joints à la demande de permis de construire.

Art. L.111-6 du Code de l'Urbanisme :

(inséré par loi n°76-1285 du 31 décembre 1976 art. 3)

Les bâtiments locaux ou installations soumis aux dispositions des articles L.111-1, L.421-1 ou L.510-1, ne peuvent, nonobstant toutes clauses contraires des cahiers des charges de concession, d'affermage ou de régie intéressée, être raccordés définitivement aux réseaux d'électricité, d'eau, de gaz ou de téléphone si leur construction ou leur transformation n'a pas été, selon le cas, autorisée ou agréée en vertu des articles précités.

Art. R.111-8 du Code de l'Urbanisme :

(inséré par décret n°76-276 du 29 mars 1976)

l'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi qu'à l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règles en vigueur, aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement et aux prescriptions particulières prévues aux articles R.111-9 à R.111-12.

Art R.111-9 du Code de l'Urbanisme :

(inséré par décret n°76-276 du 29 mars 1976)

Les lotissements et les ensembles d'habitations doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression et par un réseau d'égout évacuant directement et sans aucune stagnation les eaux usées de toute nature.

Ces réseaux sont raccordés aux réseaux publics du quartier où est établi le lotissement ou l'ensemble d'habitations.

Art R.111-10 du code de l'Urbanisme :

(inséré par décret n°76-276 du 29 mars 1976)

En l'absence de réseaux publics et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, le réseau de distribution d'eau potable est alimenté par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau ; le réseau d'égouts aboutit à un seul dispositif d'épuration et de rejet en milieu naturel ou, en cas d'impossibilité, au plus petit nombre possible de ces dispositifs.

En outre, ces installations collectives sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics prévus dans les projets d'alimentation en eau et d'assainissement.

Art.R.111-11 du Code de l'Urbanisme :

(inséré par décret n°76-276 du 29 mars 1976)

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives de distribution d'eau potable peuvent être accordées à titre exceptionnel, lorsque la grande superficie des parcelles ou la faible densité de construction ainsi que la

facilité d'alimentation individuelle, font apparaître celle-ci comme nettement plus économique, mais à la condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution puissent être considérées comme assurées.

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives peuvent être accordées pour l'assainissement lorsque qu'en raison de la grande superficie des parcelles ou de la faible densité de construction, ainsi que de la nature géologique du sol et du régime hydraulique des eaux superficielles et souterraines, l'assainissement individuel ne peut présenter aucun inconvénient d'ordre hygiénique.

Art. R.111-12 du Code de l'Urbanisme :

(inséré par décret n°76-276 du 29 mars 1976)

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature, à épurer, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement. Cependant, ce mélange est autorisé si la dilution qui en résulte n'entraîne aucune difficulté d'épuration.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un prétraitement approprié.

L'autorisation d'un lotissement industriel ou la construction d'établissement industriels groupés peuvent être subordonnées à leur desserte par un réseau d'égouts recueillant les eaux résiduaires industrielles ; après qu'elles ont subi éventuellement un prétraitement approprié, et les conduisant soit au réseau public d'assainissement si ce mode d'évacuation peut être autorisé compte tenu notamment des prétraitements, soit à un dispositif commun d'épuration et de rejet en milieu naturel.

1.4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Art. L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme :

(Loi n°95-101 du 2 février 1995 art.52)

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments agricoles ;
- aux réseaux d'intérêt public.

(Loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003, art. 34, II) Elle ne s'applique pas non plus à « l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou l'extension de construction existantes ».

(Loi n° 2005-157 du 23 février 2005, art. 200) Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que la qualité de l'urbanisme et des paysages.

(Loi n° 2005-157 du 23 février 2005, art. 200) Dans les communes dotées d'une carte communale, le conseil municipal peut, avec l'accord du préfet et après avis de la commission départementale des sites, fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article au vu d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

(Loi n° 2005-157 du 23 février 2005, art. 200) Il peut être dérogé aux dispositions du présent article, avec l'accord du préfet, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue au premier alinéa, dès lors que l'intérêt que représente pour la commune l'installation ou la construction projetée motive la dérogation.

Art.R.111-5 du Code de l'Urbanisme :

(inséré par Décret. N°76-276 du 29 mars 1976)

- A. Sous réserve de ce qui est prévu à l'alinéa C ci-après, le permis de construire ne peut être accordé pour une construction destinée à l'habitation si elle doit être édifiée à moins de :
 - cinquante mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes ;
 - trente-cinq mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation en application de l'article R.1 du Code de la Route (Décret n°98-913 du 12 octobre 1998 art. 3).
- B. Ces dispositions cessent de s'appliquer à l'intérieur des parties agglomérées, des villes et bourgs. Sera retenue comme limite des parties agglomérées, la limite de l'agglomération telle qu'elle est déterminée et matérialisée en application du Code de la Route.
- C. Des dérogations aux règles de recul définies ci-dessus peuvent être autorisées, en raison notamment d'une topographie particulière, par le préfet, sur proposition du directeur départemental de l'équipement.

Art.R.111-6 du Code de l'Urbanisme :

(inséré par Décret. N°76-276 du 29 mars 1976)

Les constructions destinées à un autre usage que l'habitation sont assujetties aux règles d'édification édictées à l'article précédent, les distances de 50 mètres et 35 mètres étant réduites respectivement à 40 mètres et 25 mètres.

Art.R.111-18 du Code de l'Urbanisme :

(Décret n°77-755 du 7 juillet 1977)

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point d'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsqu'il existe une obligation de construire au retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.

L'implantation de la construction à la limite de l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.

Art.R.111-24 du Code de l'Urbanisme :

(inséré par Décret. N°76-276 du 29 mars 1976)

La création ou l'extension d'installation ou de bâtiments à caractère industriel ainsi que de constructions légères ou provisoires peut être subordonnée à des conditions spéciales, notamment à l'aménagement d'écrans de verdure ou à l'observation d'une marge de reculement.

1.5 IMPLANTATION DES CONTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Art.R.111-19 du Code de l'Urbanisme :

(Décret n°76-276 du 29 mars 1976)

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

(Décret n°77-755 du 7 juillet 1977 art. 13)

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui ont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Art. R.111-20 du Code de l'Urbanisme :
(décret n°2001-260 du 27 mars 2001 art. 3)

Des dérogations aux règles édictées dans la présente section peuvent être accordées par décision motivée de l'autorité compétente, après avis dans chaque cas particulier du maire de la commune, lorsque celui-ci n'est pas l'autorité compétente.

D'autre part, le préfet peut, après avis du maire, apporter des aménagements aux règles prescrites par les articles R. 111-18 et R.111-19, sur les territoires où l'établissement de Plans Locaux d'Urbanisme a été prescrit, mais où ces plans n'ont pas encore été rendus publics.

**1.6 IMPLANTATION DES CONTRUCTIONS LES UNES
PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Art.R.111-16 du Code de l'Urbanisme :
(Décret n°77-755 du 7 juillet 1977)

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45 degrés au dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60 degrés, à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.

Une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Art.R.111-17 du Code de l'Urbanisme :
(Décret n°77-755 du 7 juillet 1977 art. 13)

Lorsqu'il s'agit de créer un ensemble de bâtiments à usage d'habitation comprenant au moins quinze logements, chaque bâtiment doit, sauf impossibilité tenant à la situation et à l'état des lieux, satisfaire aux conditions suivantes :

La moitié au moins des façades percées de baies, servant à l'éclairage des pièces principales, doit bénéficier d'un ensoleillement de deux heures par jour pendant au moins deux cents jours par année. Chaque logement doit être disposé de telle sorte que la moitié au moins de ses pièces principales prennent jour sur les façades répondant à ces conditions.

Les baies éclairant les autres pièces principales ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, seraient vue sous un angle de plus de 60 degrés au –dessus du plan horizontal.

Une distance d'au moins quatre mètre peut être exigée entre deux bâtiments non contigus.

Les modalités techniques d'application du présent article sont définies par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

1.7 HAUTEUR DES CONTRUCTIONS

Art.R.111-14-2 du Code de l'Urbanisme :

(inséré par Décret n°77-1141 du 12 octobre 1977)

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1^{er} de la loi n°76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Art.R.111-21 du Code de l'Urbanisme :

(Décret n°77-755 du 7 juillet 1977)

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 situations, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractères ou à l'intérêt des lieux avoisinant, sites et paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Art.R.111-22 du Code de l'Urbanisme :

(inséré par décret n°76-276 du 29 mars 1976)

Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect et non compris dans des programmes de rénovation, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peu être refusée ou subordonnée à des conditions particulières.

1.8 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Art.R.111-4 du Code de l'Urbanisme :

(Décret n°77-755 du 7 juillet 1977)

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeubles à construire ;
- b) A la réalisation des voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnée au deuxième alinéa ci-dessus.

(Décret n°99-266, 1^{er} avril 1999, art 1^{er})

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

(Décret n°99-266, 1^{er} avril 1999, art 1^{er})

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financé avec un prêt aidé par l'Etat, y compris n dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface hors oeuvre nette existant avant le commencement des travaux.

1.9 ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

Art.R.111-7 du Code de l'Urbanisme :

(Décret n°76-276 du 29 mars 1976)

Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

(Décret n°77-755 du 7 juillet 1977)

En cas de construction de logement à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire peut exiger la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Art.R.111-7 du Code de l'Urbanisme :

(Décret n°77-755 du 7 juillet 1977)

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordée que sous réserve e 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 avoisinant, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Art.R.111-24 du Code de l'Urbanisme :

(inséré par décret n°76-276 du 29 mars 1976)

La création ou l'extension d'installations ou de bâtiments à caractère industriel ainsi que de construction légères ou provisoires peut être subordonnée à des conditions spéciales, notamment à l'aménagement d'écrans de verdure ou à l'observation d'une marge de reculement.

2 DISPOSITIONS RELATIVES AU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUES

Loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive (notamment ses articles 1 à 8) :

Article 1 :

L'archéologie préventive qui relève de mission de service public, est partie intégrante de l'archéologie. Elle est régie par les principes applicables à toute recherche scientifique. Elle a pour objet d'assurer, à terre et sous les eaux, dans les délais appropriés, la détection, la conservation ou la sauvegarde par l'étude scientifique des éléments du patrimoine archéologique affectés ou susceptible d'être affecté par les travaux publics ou privés concourant à l'aménagement. Elle a également pour objet l'interprétation et la diffusion des résultats obtenus.

Article 2 :

L'Etat veille à la conciliation des exigences respectives de la recherche scientifique, de la conservation du patrimoine et du développement économique et social. Il prescrit les mesures visant à la détection, à la conservation ou à la sauvegarde par l'étude scientifique du patrimoine archéologique, désigne le responsable scientifique de toute opération d'archéologie préventive et assure les missions de contrôle et d'évaluation de ces opérations.

Les prescriptions de l'Etat concernant les diagnostics et les opérations de fouilles d'archéologie préventive sont délivrées dans des délais fixés par décret en Conseil d'Etat.

Pour l'exercice de ses missions, l'Etat peut consulter des organismes scientifiques créés par décret en conseil d'Etat et compétents pour examiner toute mesure relative à l'étude scientifique du patrimoine archéologique et à son inventaire, à la publication et à la diffusion des résultats de la recherche, ainsi qu'à la protection, à la conservation et à la mise en valeur de ce patrimoine.

Article 3 :

Avec le concours des établissements publics ayant des activités de recherche archéologique et des collectivités territoriales, l'Etat dresse et met à jour la carte archéologique nationale. Elle rassemble et ordonne pour l'ensemble du territoire national les données archéologiques disponibles.

Les autorités compétentes pour délivrer les autorisations de travaux ont communication d'extraits de ce document et peuvent le communiquer à toute personne qui en fait la demande. Un décret détermine les conditions de communication de ces extraits ainsi que les modalités de communication de la carte archéologique par l'Etat, sous réserve des exigences liées à la préservation du patrimoine archéologique, à toute personne qui en fait la demande.

Article 4 :

Les diagnostics et opérations de fouilles d'archéologie préventive sont confiés à un établissement public national à caractère administratif.

Celui-ci exécute conformément aux décisions et aux prescriptions imposées par l'Etat et sous la surveillance de ses représentants, en application des dispositions de la loi du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques, de la loi n°89-874 du 1^{er} décembre 1989 relative aux biens culturels maritimes et de la présente loi. Pour l'exécution de sa mission, l'établissement public associe les services archéologiques des collectivités territoriales et des autres personnes morales de droit public ; il peut faire appel, par voie de convention, à d'autres personnes morales, françaises ou étrangères, dotées de services de recherche archéologique.

L'établissement public assure les mêmes conditions d'exploitation scientifique de ses activités et la diffusion de leurs résultats, notamment dans le cadre de conventions de coopération conclues avec les établissements publics de recherche ou d'enseignement supérieur. Il concourt à l'enseignement, à la diffusion culturelle et à la valorisation de l'archéologie.

L'établissement public est administré par un conseil d'administration. Le président du conseil d'administration est nommé par décret.

Le conseil d'administration comprend, outre son président, des représentants de l'Etat, des personnalités qualifiées, des représentants des organismes et établissements publics de recherche et d'enseignement supérieur dans le domaine de la recherche archéologique, des représentants des collectivités territoriales et de personnes publiques et privées concernées par l'archéologie préventive, ainsi que des représentants élus du personnel. Les attributions et le mode de fonctionnement de l'établissement public ainsi que la composition de son conseil d'administration sont précisés par décret.

Le conseil d'administration est assisté par un conseil scientifique.

Les emplois permanents de l'établissements publics sont pourvus par des agents contractuels. Le statut des personnels de l'établissement public est régi par le décret en Conseil d'Etat pris en application de l'article 7 de la loi n°84-16 du 11 janvier 1984 portant dispositions statutaires relatives à la fonction publique de l'Etat et par un décret particulier. Les biens, droits et obligations de l'association dénommée « Associations pour les fouilles archéologiques nationales » sont dévolus à l'établissement public dans des conditions fixées par décret.

Article 5 :

Une convention conclue entre la personne projetant d'exécuter des travaux et l'établissement public définit les délais de réalisation des diagnostics et les opérations de fouille, les conditions d'accès aux terrains et les conditions de fourniture de matériels, d'équipements et des moyens nécessaires à leur mise en œuvre. Cette convention détermine également les conséquences pour les parties du dépassement des délais fixés. Les délais fixés par la convention courent à compter de la mise à disposition des terrains dans des conditions permettant d'effectuer les opérations archéologiques.

Faute d'un accord entre les parties sur les délais de réalisation des diagnostics et des opérations de fouilles, la durée de réalisation est fixée, à la demande de la partie la plus diligente, par l'Etat, qui peut consulter les organismes scientifiques mentionnés dans l'article 2 de la présente loi.

Article 6 :

La durée nécessaire à la réalisation des diagnostics et des opérations de fouilles interrompt la durée de l'autorisation administrative d'exploitation de carrière.

Article 7:

Le mobilier archéologique issu des opérations d'archéologie préventive est confié, sous le contrôle des services de l'Etat, à l'établissement public le temps nécessaire à son étude scientifique. Au terme de ce délai, qui ne peut excéder cinq ans, la propriété de ce mobilier est régie par les dispositions de l'article 11 de la loi du 27 septembre 1941 précitée.

Article 8 :

Le financement de l'établissement public est assuré notamment :

- 1° Par les redevances d'archéologie préventive prévue à l'article 9 ;
- 2° par les subventions de l'Etat ou de toute autre personne publique ou privée.

Décret d'application n°2002-89 du 16 janvier 2002, de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive (et notamment ses articles 1 et 2 du chapitre 1^{er})

Chapitre 1^{er} : Dispositions générales :

Article 1 :

Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrage ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi du 17 janvier 2001 susvisée.

Entrent à ce titre dans le champ d'application de l'alinéa précédent, sans préjudice de l'application des articles 4 et 5 :

1° Lorsqu'ils sont effectués dans des zones géographiques déterminées par arrêté du préfet de région en fonction des informations scientifiques conduisant à envisager la présence d'éléments du patrimoine archéologique, ou lorsqu'ils portent sur des emprises au sol supérieures à un seuil fixé dans les mêmes formes, les travaux dont la réalisation est subordonnée :

A un permis de construire en application de l'article L.421-1 du code de l'urbanisme ;

A un permis de démolir en application des articles L.430-1 et L.430-2 du même code ;

A une autorisation d'installations ou de travaux divers en application des articles R.442-1 et R.442-2 du même code ;

2° La création de zones d'aménagement concerté conformément à l'article L.331-1 du code de l'Urbanisme ;

3° Les opérations de lotissements régies par les articles R.315-1 et suivants du code de l'Urbanisme ;

4° Les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R.442-3-1 du code de l'Urbanisme ;

5° Les aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à une autre autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L.122-1 du code de l'environnement ;

6° Les travaux d'immeubles classés au titre des monuments historiques qui sont dispensés d'autorisation d'urbanisme mais sont soumis à autorisation en application de l'article 9 de la loi du 31 décembre 1913 susvisée.

L'arrêté prévu au 1° est publié au recueil des actes administratifs de toutes les préfectures de la région. Il est adressé par les préfets de département à tous les maires et fait l'objet d'un affichage dans chaque mairie pendant un mois à compter du jour où il a été reçu. Il est tenu à la disposition du public dans les préfectures et dans les mairies.

Article 2 :

Les mesures mentionnées au premier alinéa de l'article 1^{er} sont prises par le préfet de région, même lorsque la procédure d'autorisation des aménagements, ouvrages ou travaux relève exclusivement de la compétence d'un ministre.

Toutefois, lorsque ces aménagements, ouvrages ou travaux affectent ou sont susceptibles d'affecter des biens culturels maritimes, le ministre chargé de la culture exerce les compétences dévolues au préfet de région par le présent décret. Il est saisi du dossier par le maître d'ouvrage. La commission consultative compétente est le Conseil national de la recherche archéologique prévu au titre 1^{er} du décret du 27 mai 1994 susvisé.

Loi du 27 septembre 1941, relative à la réglementation des fouilles archéologiques (validée et modifiée par l'ordonnance du 13 septembre 1945), et particulièrement ses articles 1 (autorisation de fouilles), et 14 (découvertes fortuites).

Titre 1^{er} : de la surveillance des fouilles par l'Etat :

Article 1^{er} :

(modifié par décret 94-422 du 27 mai 1994 art.1^{er} JORF 29 mai 1994)

Nul ne peut effectuer sur un terrain lui appartenant ou appartenant à autrui des fouilles ou des sondages à l'effet de recherches de monuments ou d'objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art ou l'archéologie, sans en avoir au préalable obtenu l'autorisation.

La demande d'autorisation doit être adressée au préfet de région ; elle indique l'endroit exact, la portée générale et la durée approximative des travaux à entreprendre.

Dans les deux mois qui suivent cette demande et après avis de l'organisme scientifique consultatif compétent, le ministre chargé de la culture ou le préfet de région accorde, s'il y a lieu, l'autorisation de fouiller ; il fixe en même temps les prescriptions suivantes lesquelles les recherches doivent être effectuées.

Titre III : Des découvertes fortuites :

Article 14 :

(modifié par décret 94-422 du 27 mai 1994 art.1^{er} JORF 29 mai 1994)

Lorsque par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise le secrétaire général des beaux-arts ou son représentant.

Si des objets trouvés ont été mis en garde chez un tiers, celui-ci doit faire la même déclaration.

Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ses terrains. Le dépositaire des objets assume à leur égard la même responsabilité.

Le préfet de région peut faire visiter les lieux où les découvertes ont été effectuées ainsi que les locaux où les objets ont été déposés et prescrire toutes mesures utiles pour leur conservation.

Loi du 15 juillet 1980 relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance, dont destruction, détérioration de vestiges archéologique ou d'un terrain contenant des vestiges archéologique (article 322-1 et 322-2 du nouveau Code Pénal).

Article 322-1 du nouveau Code Pénal-partie Législative :

(Loi n°2002-1138 du 9 septembre 2002 art. 24 Journal Officiel du 10 septembre 2002)

La destruction, la dégradation ou la détérioration d'un bien appartenant à autrui est punie de deux ans d'emprisonnement et de 30 000 euros d'amende, sauf s'il n'en résulté qu'un dommage léger.

Le fait de tracer des inscriptions, des signes ou des dessins, sans autorisations préalable, sur les façades, les véhicules, les voies publiques ou le mobilier urbain est puni de 3 750 euros d'amende et d'une peine de travail d'intérêt général lorsqu'il n'en est résulté qu'un dommage léger.

Article 322-2 du nouveau Code Pénal-partie Législative :

(Loi n°2002-1138 du 9 septembre 2002 art. 24 Journal Officiel du 10 septembre 2002)

L'infraction définie au premier alinéa de l'article 322-1 est punie de trois ans d'emprisonnement et de 45 000 euros d'amende et celle définie au deuxième alinéa du même article de 7 500 euros d'amende et d'une peine de travail d'intérêt général, lorsque le bien détruit, dégradé ou détérioré est :

1° Destiné à l'utilité ou à la décoration publiques et appartient à une personne publique ou chargée d'une mission de service public ;

2° Un registre, une minute ou un acte original de l'autorité publiques ;

3° un immeuble ou un objet mobilier classé ou inscrit, une découverte archéologique faite au cours de fouilles ou fortuitement, un terrain contenant des vestiges archéologiques ou un objet conservé ou déposé dans un musée de France ou dans les musées, bibliothèques ou archives appartenant à une personne publique, chargée d'un service public ou reconnue d'utilité publique ;

4° un objet présenté lors d'une exposition à caractère historique, culturel ou scientifique, organisée par une personne publique, chargée d'un service public ou reconnue d'utilité publique.

Dans le cas prévu par le 3° du présent article, l'infraction est également constituée si son auteur est le propriétaire du bien détruit, dégradé ou détérioré.

Loi n°89-900 du 18 décembre 1989 relative à l'utilisation des détecteurs de métaux et son décret d'application n°91-187 du 19 août 1991, et plus particulièrement ses articles 1 à 4.

Article 1 :

Nul ne peut utiliser du matériel permettant la détection d'objets métalliques, à l'effet de recherches de monuments et d'objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art ou l'archéologie, sans avoir, au préalable, obtenu une autorisation administrative délivrée en fonction de la qualification du demandeur ainsi que la nature et des modalités de la recherche.

Article 2 :

Toute publicité ou notice d'utilisation concernant les détecteurs de métaux doit comporter le rappel de l'interdiction mentionnée à l'article 1^{er} de la présente loi, des sanctions pénales encourues, ainsi que des motifs de cette réglementation.

Article 3 :

Toute infraction aux dispositions de la présente loi et des textes pris pour son application est constatée par les officiers, agents de police judiciaire et agents de police judiciaire adjoints, ainsi que par les fonctionnaires, agents gardiens visés à l'article 3 de la loi n°80-532 du 15 juillet 1980 relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance.

Article 4 :

Les procès-verbaux dressés par les diverses personnes désignées à l'article 3 ci-dessus font foi jusqu'à preuve contraire et sont remis ou envoyés sans délai au procureur de la République dans le ressort duquel l'infraction a été commise.