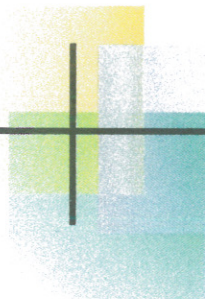


DEPARTEMENT DE L'AUBE

COMMUNE DE PLESSIS-BARBUISE



CARTE COMMUNALE

RAPPORT DE PRESENTATION

Document n°1



Approbation par Délibération
du Conseil Municipal en date du :
26/10/2005

LE MAIRE

Approbation préfectorale :



Pernin Gilbert
Conseil - Développement - Habitat - Urbanisme
11 rue Pargeas 10000 TROYES Tél : 03 25 73 39 10 Fax : 03 25 73 37 53

Membre de la Fédération Nationale Habitat & Développement



PLESSIS-BARBUISE – CARTE COMMUNALE

INTRODUCTION	3
1. Présentation de la carte communale :.....	3
2. Loi Urbanisme et Habitat n° 2003-590 du 2 juillet 2003.....	4
3. Intérêt de la carte communale – Objectifs de la commune :.....	4
PRESENTATION DU TERRITOIRE COMMUNAL ET DE SES COMPOSANTES.....6	
I. Caractéristiques générales du territoire communal :	6
1. Environnement physique :.....	6
2. Archéologie :	10
3. Etat actuel du bâti :.....	11
4. Architecture.....	14
5. Démographie et Economie (<i>source INSEE et actualisation par la commune</i>) :.....	16
6. Habitat :	18
7. Activités commerciales et services :.....	19
8. Equipements d'intérêt général, structures intercommunales et associations locales :.....	19
II. Traduction des projets d'aménagement communal :	21
III. Eléments législatifs et réglementaires :	25
1. Prescriptions nationales et particulières :.....	25
2. Servitudes applicables :.....	26
DISPOSITIONS ADOPTEES ET JUSTIFICATION DU ZONAGE – IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT 27	
I. Parti d'aménagement retenu – justification du zonage adopté :	27
1. Périmètre constructible :	27
2. Reste du territoire communal :.....	27
3. Justification des dispositions adoptées :.....	27
4. Superficie des zones :	27
II. Application du Règlement National d'Urbanisme :	28
1. Périmètre constructible :.....	28
2. Ensemble du territoire communal :	28
III. Incidences des choix d'aménagement sur l'environnement et impact socio-économique :	30
1. Impact sur le paysage et l'environnement naturel :	30
2. Impact socio-économique :.....	32

ANNEXES	33
ANNEXE 1.....	34
REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME ET ARTICLES COMPLEMENTAIRES DU CODE DE L'URBANISME	35
ANNEXE 2.....	44
LISTE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE.....	45

INTRODUCTION

1. Présentation de la carte communale :

a) 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 :

1. L'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes ;
2. 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 ;
3. Les constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées et l'extension mesurée des constructions et installations existantes ;
4. (L. 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, 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.

b) 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

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

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 avait apporté 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 la Plan Local d'Urbanisme.

De nouveau, les législateurs ont souhaité améliorer l'application des dispositions de la loi SRU, notamment à travers de la Loi "Urbanisme et Habitat" du 06 juin 2003.

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

- le Droit de Préemption Urbain (DPU) : la commune a la possibilité de préempter, c'est-à-dire de se porter acquéreur prioritaire lors de la mise en vente d'un terrain (bâti ou non), dans un objectif d'intérêt public (création de logements, d'espaces verts, d'équipement public...). I s'agit d'une préemption à l'échelle du projet qu'il est nécessaire de réaliser. Le DPU ne saurait être appliqué de fait sur l'intégralité de la zone urbaine. Le DPU est effectif après délibération du Conseil Municipal l'instituant sur le périmètre de l'opération projetée. (art. 41 de la Loi UH : modification de l'art. L 211.1 du Code de l'Urbanisme)
- Délivrance des autorisations du droit du sol au nom de la commune (art 68 de la Loi UH : modification de l'art. L 421.2.1 du Code de l'Urbanisme)

Cette loi prévoit aussi une modification dans la procédure d'approbation de la carte communale : la décision d'approbation par le Préfet intervient dans les deux mois suivants la transmission du dossier approuvé par la commune, une non-réponse de la part des services préfectoraux valant approbation (art. 66 de la loi UH : modification de l'art. L 124.2 du Code de l'Urbanisme).

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

a) Intérêts de la carte communale :

La carte communale permet de lever l'inconstructibilité limitée, permettant ainsi à la commune de PLESSIS-BARBUISE 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 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).

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

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, le délai de validité de 4 ans étant supprimé. La carte communale ou encore appelée « MARNU » (Modalités d'Application du Règlement National d'Urbanisme) ne doit plus être considérée comme une solution d'attente à l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme.

b) Objectifs de la commune de PLESSIS-BARBUISE :

- ❖ Préserver le caractère groupé du centre ancien de vie
- ❖ Protéger l'identité du bourg et hameau
- ❖ Préserver les paysages et les terres agricoles
- ❖ Prendre en compte les risques naturels
- ❖ Respecter l'architecture traditionnelle

de frênes accompagnent le cours d'eau et recouvrent son lit majeur . Le village s'est développé au creux d'une contre-pente, le cimetière étant au point le plus haut. Le hameau de La Rue est situé la rive gauche de la Noxe et le village se trouve sur l'autre rive.

Boisements :



Ils occupent essentiellement le fond de vallée humide, accompagnant les rives de la Noxe. Les reliquats boisés issus de remembrements fonciers sont peu nombreux, comme dans la plupart du territoire de Champagne Crayeuse.

Cultures :



La quasi-totalité des espaces naturels est cultivée à vocation de polyculture. La délimitation entre chaque parcelle est absente, de grandes étendues de champs ouverts laissant apparaître au Nord en arrière plan la côte d'Ile de France viticole.

"Tâches urbaines" :



Les zones urbanisées s'inscrivent au sein de deux sites :

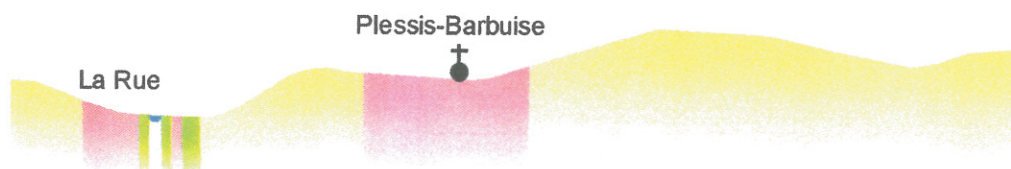
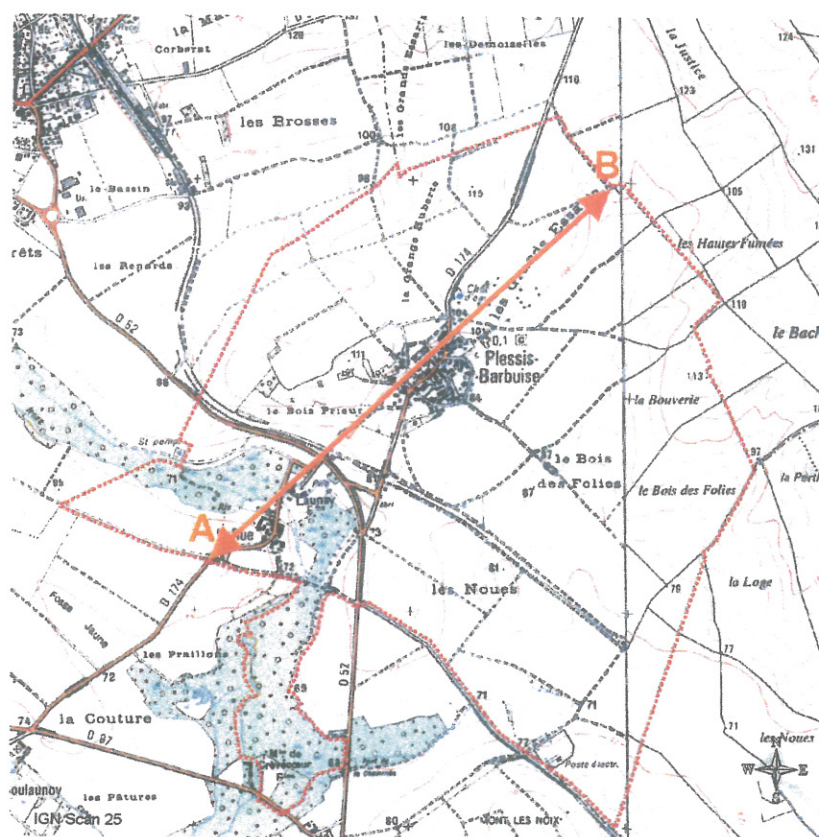
- le hameau de la Rue en fond de vallée, au pied de la *Noxe*
- le village de Plessis-Barbuisé implanté plus haut vers le Nord sur des terrains en pente et contre-pente, au pied de la cuesta d'Ile de France

PRESENTATION DU TERRITOIRE COMMUNAL ET DE SES COMPOSANTES

I. Caractéristiques générales du territoire communal :

1. Environnement physique :

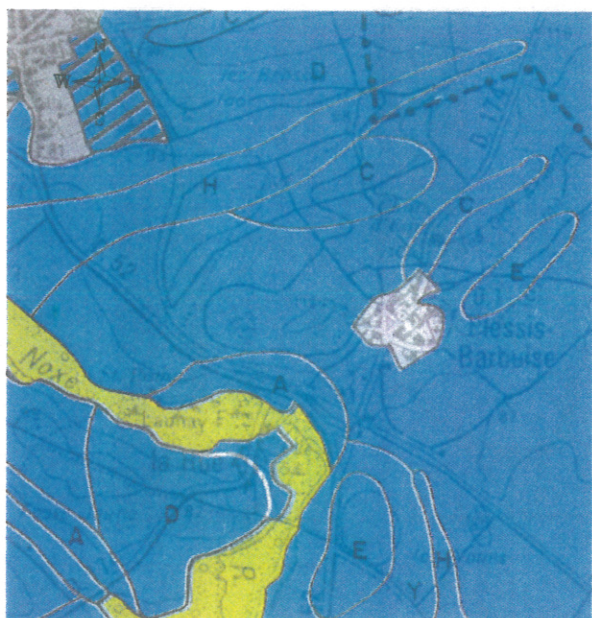
Occupation du sol :



Le territoire communal est situé aux portes du Plateau de Brie et en frange du Nord de la région naturelle de la Bassée. La topographie contrastée donne lieu à une occupation du sol dominée par les cultures. Des boisements de peupliers en plantations équiennes, de hêtres et

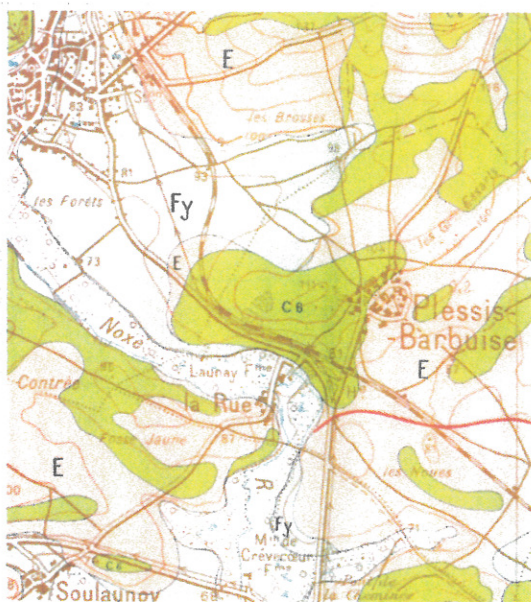
Pédologie et géologie

CARTE DES TERRES AGRICOLES



Bonne productivité	
Caractéristiques des sols	Critères agronomiques
A Sols limono-sableux calcaires très fortement calcifiés de pente gris clair épais de 15 à 30 cm sur craie	Réserve en eau élevée - Ressuyage rapide Très bonne structure - Facilité de travail Excès de calcaire - Inhibition du calcium Carence en tous éléments fertilisants Rechauffement lent - Gamme de culture limitée
C Association de sols limono-sableux calcaires très fortement calcifiés de pente gris clair épais de 10 à 30 cm sur craie Sols limono-sableux très fortement calcifiés de pente gris clair épais de 30 à 50 cm sur craie remaniée	Voir A
D Sols limono-sableux à limono-argileux peu à moyennement calcifiés de pente brune épais de 40 à 60 cm sur craie remaniée ou non cultivée	Bonne réserve en eau Bonne pénétration racinaire - Ressuyage rapide Bonne structure - Rechauffement rapide
E Sols limono-argileux décalcifiés de pente rouge épais de 50 cm à plus de 1 m sur limon calcaire ou craie remaniée	Bonne réserve en eau - PH neutre Bonne pénétration racinaire Rechauffement rapide - Sols un peu lourds Ressuyage plus lent que les sols sur craie
H Sols limono-sableux très fortement calcifiés de pente brune épais de plus de 50 cm sur craie remaniée	Voir D

Les sols sont issus de la dégradation partielle du substrat crayeux sous-jacent, mais aussi des dépôts limono-sableux présents dans les formations alluvionnaires superficielles.



- Alluvions anciennes
- Eboulis et formations colluviales
- Craie du Campanien
- Alluvions modernes

3. Etat actuel du bâti :



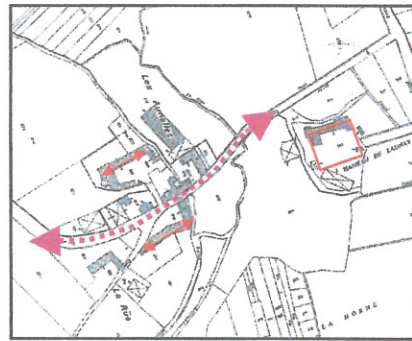
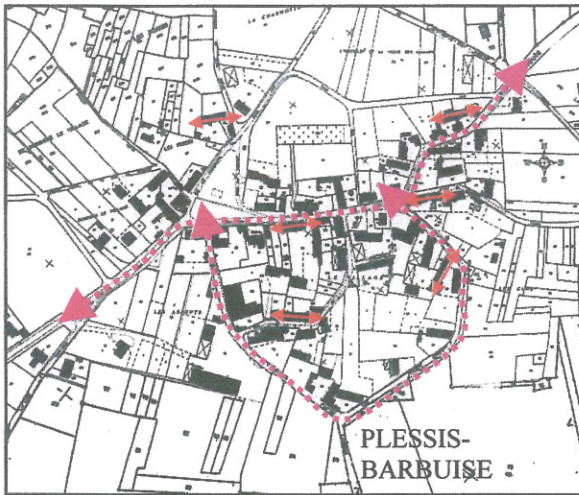
La description sommaire du site de Plessis-Barbuisé à travers la carte de Cassini nous permet de redécouvrir les caractéristiques des agglomérations :

- Plessis-Barbuisé était à l'époque une paroisse avec château
- Le hameau actuel de La Rue était composé d'un bourg sans église accompagné de la Tour fortifiée de Launay

Aujourd'hui, Plessis-Barbuisé conserve son statut de village avec église. Néanmoins le château a disparu, mais dont l'ancienne présence a imposé une forme urbaine particulière.

Pour sa part, « La Rue » est devenue un hameau de la commune, Launay ayant perdu son caractère défensif.

- Organisation et implantation du bâti



Hameau de LA RUE
Ferme de LAUNAY



Bâti ancien :

L'implantation des constructions s'est faite majoritairement à l'alignement le long de la voie. Les maisons sont construites en mitoyenneté ou en front de rue, provoquant une succession de pignons ou de façades.



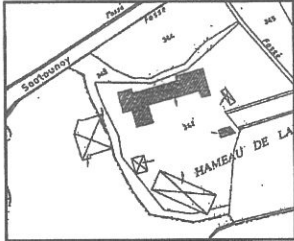
Lorsque le tissu bâti est plus "lâche", les murs de clôtures réalisés avec les mêmes matériaux que les bâtiments et implantés à l'alignement, assurent une continuité visuelle et déterminent le volume de la rue. Ces murs referment les cours intérieurs délimités par les autres constructions implantées en limites séparatives.

Le bâti ancien, majoritairement d'origine agricole s'est implanté en fonction des contraintes climatiques : orientation sud- sud est. Elles

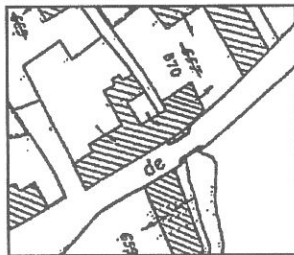
bénéficient d'un meilleur ensoleillement et d'une situation privilégiée vis à vis de l'exposition au vent dominant.

Le bâti ancien s'est développé de manière circulaire autour du point central : l'église et de l'actuelle mairie, probablement autour du site de l'ancien château, amenant à la création d'une urbanisation le long de la rue Dieu et de la rue du Sac, mais aussi de la Grande Rue.

Le bâti récent est apparu parmi le tissu bâti ancien, ou en continuité de celui-ci, le long des axes de desserte (notamment la rue des Charbonniers et la rue menant à Montgenost).

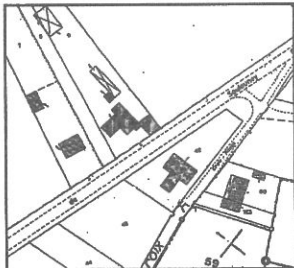


La ferme de Launay est restée à l'écart du hameau de « La Rue », qui pour sa part, s'est organisé le long du CD174. Le bâti ancien de caractère majoritairement agricole possède le même type d'orientation que dans le village. La ferme de Launay, précédemment fortifiée, n'a conservé aujourd'hui qu'une partie de son bâti.



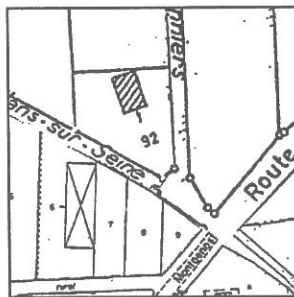
Hormis quelques bâtiments à caractère artisanal, dont l'implantation recherche davantage le contact avec la rue, le bâti agricole s'est implanté sur la parcelle indépendamment de la trame viaire.

Bâti récent :



Contrairement aux autres types de bâti, le pavillon ne cherche pas le contact avec l'espace public, pour lui ce dernier n'a qu'un rôle de desserte et non d'échange. En conséquence, le pavillon est érigé au cœur de la parcelle et s'entoure souvent d'un mur-bahut végétalisé ou non.

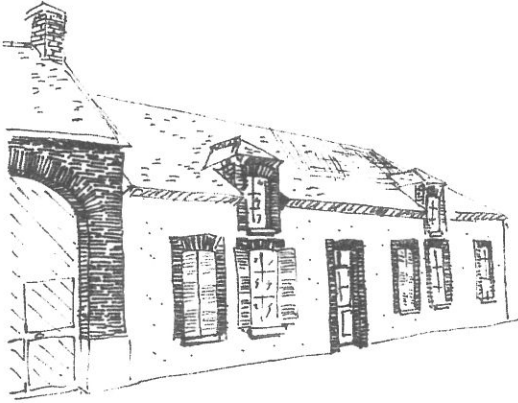
A Plessis-Barbuisse, l'urbanisation sous forme pavillonnaire s'est faite essentiellement en extension des zones urbanisées anciennes, et de manière ponctuelle et diffuse le long du CD174, en direction du carrefour avec la RD32 menant à Villenauxe-la-Grande. Un développement récent s'est créé à la sortie du village, au Nord, orientant dorénavant l'urbanisation autour du chemin des Charbonniers et du chemin de Villenauxe à Conflans.



4. Architecture

Bâti ancien :

Longère composée de logis ou extensions en enfilade



Il s'agit du type le plus répandu, il est hérité des gaulois. S'il existe quelques vastes longères du XIX^{ème} formées d'un seul bloc, celles-ci sont souvent issues de l'accolement de plusieurs bâtiments. Il peut s'agir de logis construits en enfilade ou d'annexes d'un bâtiment principal. Lorsqu'elle est perpendiculaire à la rue, elle est desservie par une cour orthogonale.

- Toiture à deux pans, couverte en tuiles plates petit moule, en tuiles mécaniques mais aussi en tuiles écailles, d'un ton terre cuite.
- Encadrements des baies en brique, avec linteau légèrement cintré
- Enduit ton pierre ou enduit à pierre vue
- Pierre meulière
- Différenciation du soubassement par la teinte de l'enduit ou le matériau utilisé
- Lucarnes traversantes
- Baies plus hautes que larges

Les maçonneries sont constituées de moellons de grès ou de calcaire, laissés apparents ou enduits. Dans certains cas le caractère décoratif de la brique est utilisé en chaînages d'angles, encadrement de baies, bandeaux ou corniches. Traditionnellement, les fenêtres ont une hauteur caractéristique, globalement égale à deux fois la largeur.

Les masses bâties sont constituées indifféremment de maisons, propriétés et bâtiments agricoles. L'homogénéité relative de l'ensemble est liée à une unité de matériaux utilisés et de volumétrie. Le bâti traditionnel est représentatif de la typologie rencontrée dans le Nogentais, influencée par l'architecture de la Brie champenoise voisine.

Les maisons d'habitation sont généralement de plain-pied et à combles aménagés. Les bâtiments liés aux exploitations agricoles sont plus imposants, leur volume allongé juxtapose les locaux d'activité et l'habitat.

Les toitures sont le plus souvent à deux pans avec pignon franc, et parfois une croupe peu prononcée. Le matériau traditionnel de couverture est la tuile plate.

Bâti récent :

L'habitat récent est caractérisé par une rupture avec le bâti traditionnel, tant par son implantation que par l'aspect extérieur des constructions.

Les toitures sont couvertes de tuile mécanique dont la teinte se détache de celle des constructions anciennes. La pente des toits est variable selon les constructions, certaines étant assez prononcées (> 40°). Les toitures sont à deux voire à quatre pans.

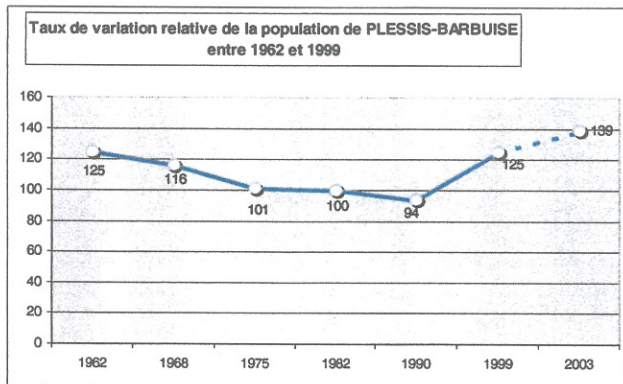
Les façades sont systématiquement enduites avec des tonalités variant entre le blanc cassé et les teintes ocres. La brique constitue le seul matériau local utilisé. Le grès est davantage utilisé comme parement ou comme éléments constituant les murs de clôture.

Les proportions des ouvertures du bâti ancien sont conservées dans le bâti récent. Seules les lucarnes se diversifient : lucarnes traversantes ou non, outeaux.

La limite avec l'espace public est matérialisée par la présence de clôtures végétalisées (essences persistantes), de murs-bahuts ou de murs pleins de faible hauteur.

5. Démographie et Economie (source INSEE et actualisation par la commune) :

a) Evolution de la population



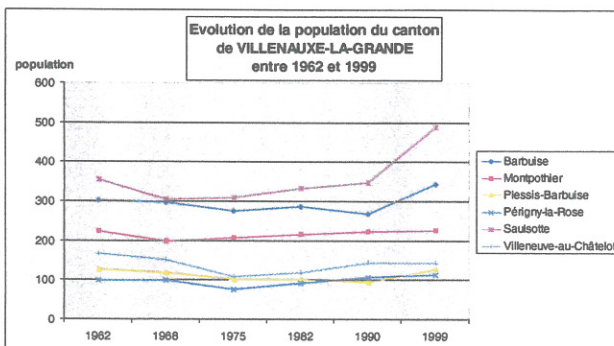
(utilisation de l'automobile, recherche d'une meilleure qualité de vie)

Après une érosion sensible jusque dans les années 90, la démographie communale retrouve son niveau de 1962.

Trois phénomènes se succèdent :

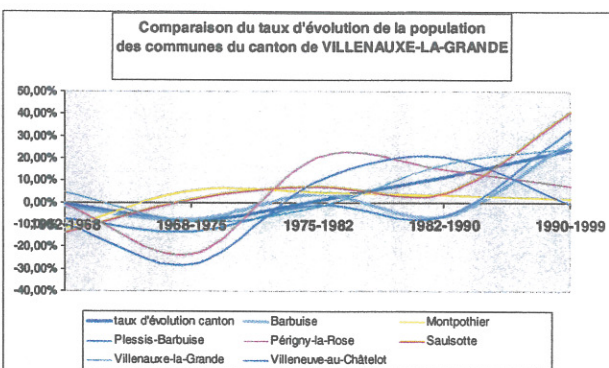
- l'exode rural du début du siècle aux années 70-80 (diminution de la main d'œuvre agricole car mécanisation...)
- Stabilisation de 1970 à 1990
- Puis augmentation due à la dynamique de périurbanisation

b) Evolution démographique

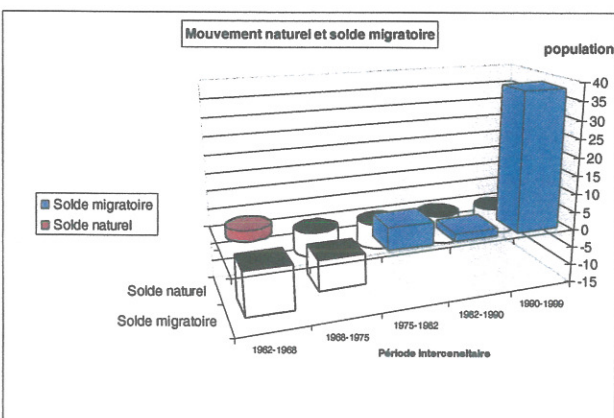


La population cantonale progresse plus fortement depuis les années 90.

La population de la Saulsotte, du Plessis-Barbuise et de Barbuise évoluent de la même manière depuis 40 ans.



L'évolution générale de la population du canton suit une augmentation de plus en plus marquée depuis les années 75. Globalement, Plessis-Barbuise possède la même dynamique ; néanmoins une érosion de la population est survenue entre 1982 et 1990. Seules les communes de Villenauxe et de la Villeneuve-au-Châtelot semblent ne pas avoir subi le même phénomène.

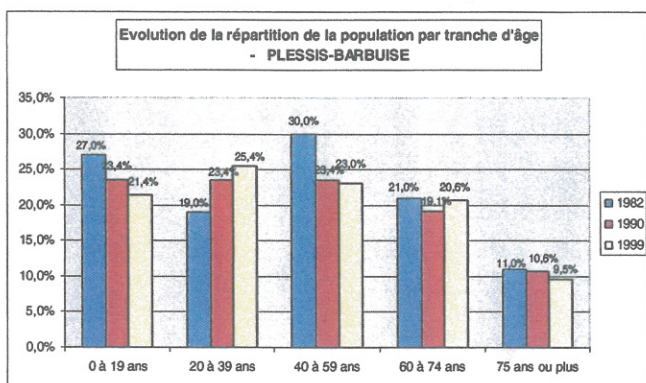


L'augmentation de la population est justifiée par un apport de nouveaux habitants venant de l'extérieur. On constate une certaine attractivité de la commune depuis les années 75.

Le solde naturel est régulièrement négatif et est un frein à l'évolution positive de la population.

→ La dynamique démographique du Plessis-Barbuise s'est fortement appuyée sur sa proximité avec Romilly, Nogent, Provins en limite Nord Ouest du département.

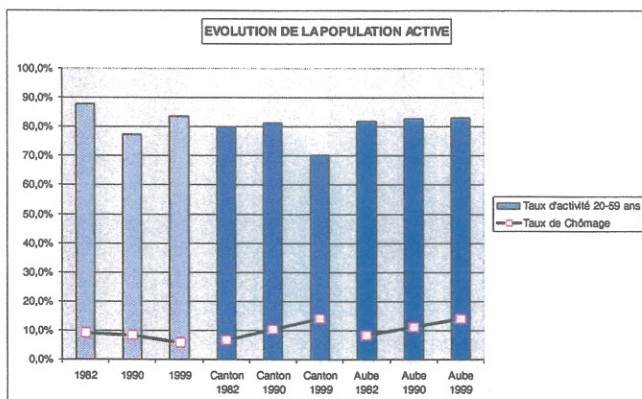
c) Structure par âge et sexe



La population de 0-19 ans diminue depuis 20 ans alors que les 75 ans sont plus faiblement représentés.

On constate que l'apport de population depuis 1990 s'est fait par l'accueil de nouveaux habitants principalement âgés de 20 à 39 ans. Cela laisse présager une augmentation des 0-19 ans du fait d'un taux de fécondité plus fort des 20-39 ans.

d) La population active



	1982	Canton 1982	Aube 1982	1990	Canton 1990	Aube 1990	1999	Canton 1999	Aube 1999
Population active totale	44	1246	132514	36	1390	132298	53	1592	132562
Taux d'activité 20-59 ans	87,8%	79,9%	81,8%	77,3%	81,3%	82,7%	83,6%	70,0%	82,9%
Nombre de chômeurs (INSEE)	4	80	10828	3	144	14511	3	222	18363
Taux de Chômage	9,1%	6,4%	8,2%	8,3%	10,4%	11,0%	5,7%	13,9%	13,9%

Le taux d'activité des 20-59 ans augmente accompagné par une diminution du taux de chômage qui n'est plus que de 5,7 % (INSEE). Il s'agit d'une caractéristique qui contraste fortement avec l'activité sur l'ensemble du canton.

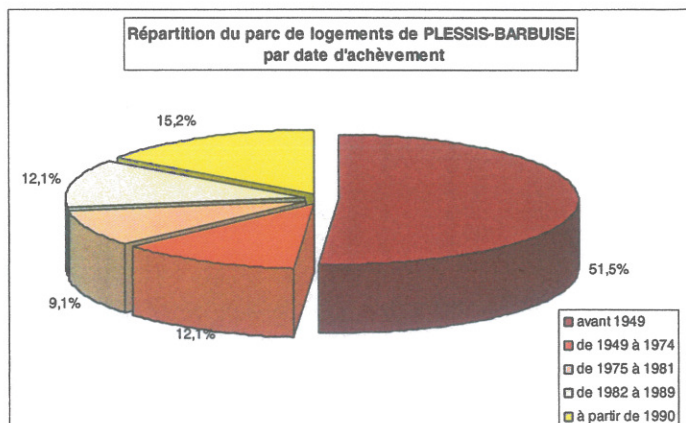
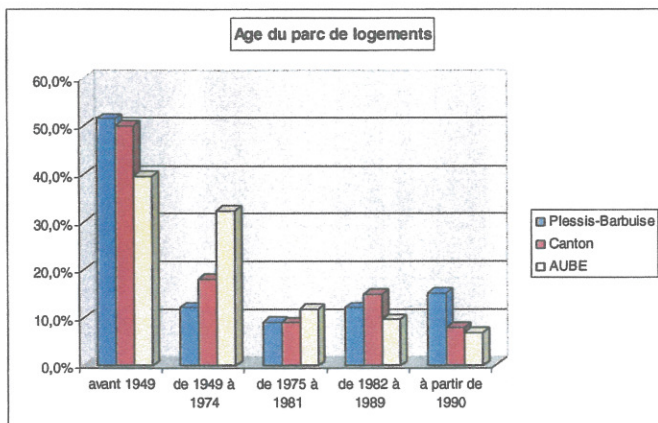
L'augmentation de la population observée entre 1990 et 1999 s'est faite par un apport de nouveaux actifs dans la commune. Le nombre d'activités recensées ne permet pas de fixer la population sur le territoire communal. Néanmoins, sa localisation géographique lui permet de bénéficier de l'installation de personnes travaillant dans les bassins d'emploi de Romilly, Nogent, Provins mais également de Paris.

L'enseignement maternel et primaire est délivré à Villenaux ; le collège et le lycée fréquentés se trouvent à Romilly-sur-Seine : les pôles d'enseignement se trouvent relativement proches, intégrés au sein du bassin de vie.

→ Conserver l'identité rurale de la commune tout en maintenant un cadre de vie accueillant vis à vis de populations urbaines afin d'atteindre le seuil des 150 habitants à moyen terme.

6. Habitat :

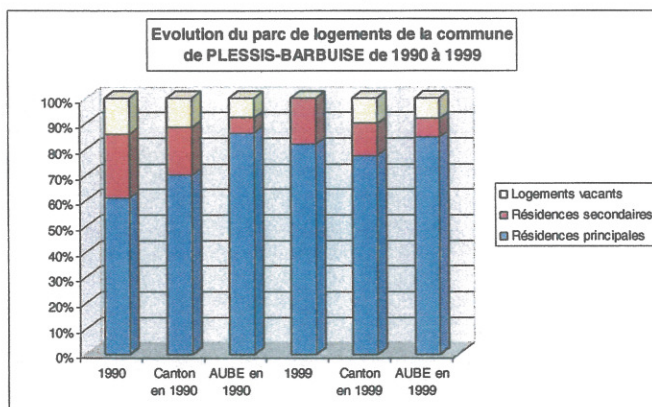
Le parc de logements



La moitié des logements datent de plus de 50 ans. ¼ des logements ont moins de 20 ans : depuis le début des années 1990, le rythme de nouvelles constructions subit un essor important, plus marquant ici que dans le reste du canton.

Notons que les nouvelles constructions se sont édifiées de manière diffuse autour du bâti ancien, sur la partie Nord et Sud Ouest de la commune, néanmoins sans avoir vu l'apparition de « lotissement »

a) Statut d'occupation des logements



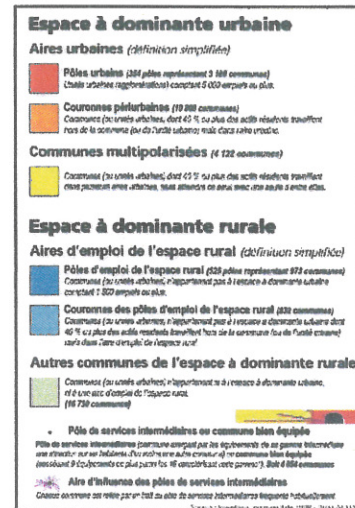
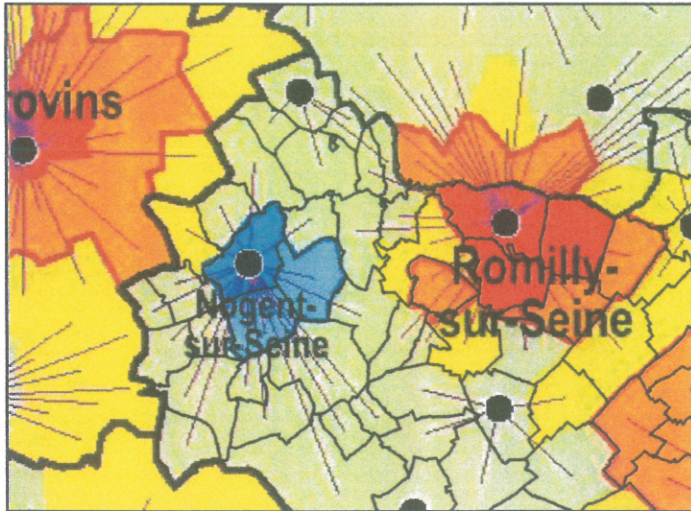
	1990	Canton en 1990	AUBE en 1990	1999	Canton en 1999	AUBE en 1999
Résidences principales	39	1239	119259	54	1465	110994
Résidences secondaires	16	334	8174	12	242	9626
Logements vacants	9	199	10593	0	186	10410
Total	64	1772	138026	66	1893	131030

Le taux de résidences secondaires est plus élevé que dans le reste du canton. Il n'existe plus de logements vacants.

Objectif :

- favoriser la transformation des résidences secondaires « délaissés » au profit de résidences principales, et afin de maintenir une capacité d'accueil de nouveaux habitants.
- Le second facteur d'accueil serait l'offre de terrain à bâtir.

7. Activités commerciales et services :



La commune se trouve dans un espace à dominante rurale, sous influence de Villenauxe-la-Grande, concernant les services à la population.

8. Equipements d'intérêt général, structures intercommunales et associations locales :

a) Assainissement :

-SIVOM de Trainel

b) Structures intercommunales

-Pays Nogentais et de la Seine Champenoise

c) Administratifs

Mairie

d) Etablissements d'enseignement :

Regroupement scolaire avec Villenauxe-la-Grande

e) Socioculturels :

Salle des fêtes

f) Touristiques d'accueil :

Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée :

La commune a inscrit les chemins désignés ci-dessous dans le PDIPR :

- chemin rural de Plessis à la Villeneuve au Chêne
- chemin rural dit des Charbonniers
- Chemin rural dit de Châlons
- Chemin rural dit de Perré
- Chemin vicinal n°1 dit de Pont sur Seine

Le Ministère des Sports rappelle que leur intégrité (tracé et continuité d'origine) doit être conservée.

II. Traduction des projets d'aménagement communal :



Extension de l'urbanisation :

La commune de Plessis-Barbuise souhaite augmenter de manière substantielle sa démographie afin d'atteindre un seuil moyen de 150 habitants.

De ce fait, le développement de l'urbanisation est orienté par le renforcement du tissu urbain existant, tout en renforçant le rôle d'une partie de la trame viaire, ou bien par l'octroi d'un rôle de desserte à de nouvelles voies.



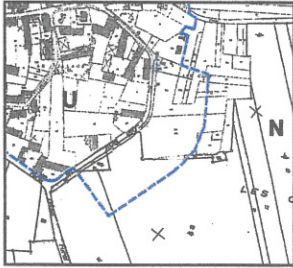
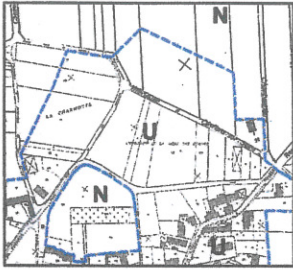
- Entrée du village « RD174 – Grande Rue » en provenance de Barbuise :

Entre le village et l'ancienne construction du garde-barrière, quelques maisons se sont construites dont la disposition est discontinue de part et d'autre de la voie. Le comblement de ces dents creuses contribuera à recréer une rue et à matérialiser une entrée de village perceptible.



- Certaines voies ne desservent que peu de constructions eues égard à leur potentiel. Il s'agit par exemple du chemin rural de la Croix et du chemin rural de la Rue au Plessis. De nouvelles habitations pourraient voir le jour afin de conforter la vocation urbaine de la voie.

- Le développement récent de l'urbanisation sur le chemin rural de Villenaux à Conflans-sur-Seine apporte une nouvelle limite au front urbain du village. Il s'agit d'une amorce de développement d'un secteur d'habitat récent au lieu-dit « l'oreillon et la vigne des champs », dont la desserte peut s'appuyer sur la voirie existante.



- Le développement circulaire caractéristique de l'urbanisation du village du Plessis ne s'est fait jusqu'à nos jours que d'un seul côté de la rue Dieu, notamment sur son flanc Est. Cet espace de rue pourrait être créé de par l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur complémentaire de l'environnement de la voie.

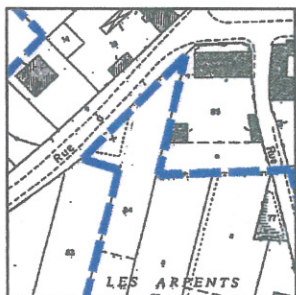


- Le chemin rural situé au Nord du village permettrait l'accueil de quelques constructions, faisant dos à la Grande Rue. La desserte se ferait par le chemin rural, à viabiliser.

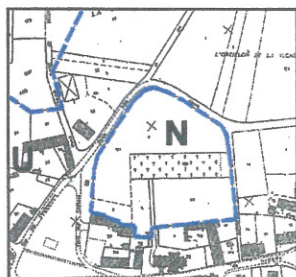
Limitation de l'urbanisation

Village du Plessis :

Afin de limiter l'urbanisation en double rideau par rapport à la voirie existante sur des parcelles non bâties, et de permettre néanmoins une utilisation rationnelle des fonds de parcelles à vocation de loisir, une profondeur de 70 m maximum a été choisie dans les zones d'extension de l'urbanisation maintenant l'opportunité de réaliser, un abri de loisir, à bois, de jardin, une piscine...



- Le long de la Grande Rue, à l'entrée du village en venant du Sud, se trouve le Monument aux Morts.



L'espace environnant le cimetière est un lieu davantage propice à sa propre extension. De plus, certains de ces terrains sont difficilement viabilisables et accessibles du fait d'un gabarit de voie insuffisant (uniquement par une sente). Par ailleurs, dans un souci de préservation du cadre de vie, l'urbanisation à proximité immédiate du cimetière serait limitée.

Le réseau d'eau pluviale du village du Plessis possède un exutoire dans un puisard situé dans un terrain agricole, à proximité de la rue Dieu et à l'Ouest du carrefour avec le chemin rural menant à la Villeneuve-au-Chatelot. Il en résulte l'existence de terrains humides sur ce secteur, qu'il est important de conserver à vocation naturelle.

- A proximité du Monument aux Morts se situent des vergers dont la présence agrément l'entrée de village et les abords du site. De plus, étant donné l'emplacement du Monument, l'ouverture à l'urbanisation de cet espace non bâti situé en double rideau est préjudiciable à la conservation de cet « écrin ».

- Les bâtiments dont le statut d'occupation est à caractère agricole sont affectés à la zone naturelle, du fait de leur activité. Les bâtiments d'habitation liés à ces sites d'exploitation sont également classés en zone N. Il s'agit par exemple de la ferme de Launay, des bâtiments agricoles situés rue Dieu et l'exploitation située au carrefour de la RD52 et du chemin rural menant du Plessis à La Rue.

Hameau de La Rue :



Le hameau de La Rue est un lieu dont le caractère agricole est encore bien marqué, notamment de par la qualité architecturale de ses bâtiments anciens. L'urbanisation y sera limitée au lieu bâti existants, eu égard aux voies de desserte limitées en nombre et en gabarit, ainsi qu'à la zone humide de la Noxe.

Toutefois, une entreprise de travaux publics s’y trouve, nécessitant l’individualisation de son activité dans une zone urbanisée spécifique : Uy.



- Au sud du hameau de la Rue, à proximité d’une ferme existante, se trouve un terrain pouvant accueillir une nouvelle construction, desservie par la voirie commune accédant à la ferme. Aucun nouvel accès sur le CD174 ne serait à créer.

Le chemin rural de La Rue au Plessis constitue « l’épine dorsale » du territoire communal. Malgré le fait que l’ouverture à l’urbanisation soit amorcée en continuité du Plessis, le reste du tronçon, notamment entre le bâti agricole récemment édifié près de la RD52, est laissé en zone naturelle. Ce secteur est très sensible au niveau de l’impact paysager car la voie constitue la ligne de crête et que la déclivité du terrain est croissante et défavorable en s’éloignant du Plessis.

III. Éléments législatifs et réglementaires :

1. Prescriptions nationales et particulières :

Un certain nombre de prescriptions nationales et particulières sont à prendre en compte dans l'élaboration de la carte communale.

a) Les prescriptions nationales :

Il convient de distinguer :

▪ Les prescriptions générales du code de l'urbanisme

L'article L 110 du code de l'urbanisme qui définit le cadre général de l'intervention des collectivités locales en matière d'aménagement (L. n°83-8, 7 janv. 1983, art. 35, L. n° 87-565, 22 juill. 1987, art. 22-I, L. n° 91-662, 13 juill. 1991, art. 5 et L. n° 96-1236, 30 déc. 1996, art. 17-I-1).

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. 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 et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace ».

L'article L 121-1 du code de l'urbanisme qui définit les objectifs des documents d'urbanisme :

« Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;

La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et la gestion des eaux ;

Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la préservation des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

▪ **Les articles du code de l'urbanisme dits « d'ordre public »**

Article R 111-2 du code de l'urbanisme relatif à la salubrité et à la sécurité publique

Article R 111-3-2 du code de l'urbanisme relatif au site et au vestige archéologique

Article R 111-4 du code de l'urbanisme relatif aux accès et voirie

Article R 111-14-2 du code de l'urbanisme relatif aux préoccupations environnementales

Article R 111-15 du code de l'urbanisme relatif aux directives nationales d'aménagement

Article R 111-21 du code de l'urbanisme relatif au volume et à l'aspect des constructions

▪ **Les obligations des différents textes législatifs et réglementaires relatifs à la planification :**

La loi « paysages » du 8 janvier 1993 qui impose l'inventaire et la sauvegarde des éléments marquants du paysage.

La loi « Barnier » du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement et plus précisément qui vise à mieux maîtriser l'urbanisation aux abords des axes routiers à grande circulation (article L 111-1-4 du code de l'urbanisme).

La loi sur la prise en compte des risques majeurs du 22 juillet 1987

La loi sur l'eau du 3 janvier 1992

La loi sur l'élimination des déchets du 13 juillet 1992

La loi « bruit » du 13 décembre 1992

La loi sur l'air du 30 décembre 1996

Le Code de l'Environnement

2. Servitudes applicables :

- Les servitudes d'utilité publique sont annexées à la présente note de présentation de la carte communale (voir annexe)
- Zones de dégagement de la liaison hertzienne du tronçon « Nogent-sur-Seine - Montgenost »
- Périmètres de protection du captage d'eau potable situé à proximité de la Noxe, à l'ouest du finage communal
- Réseaux communications téléphoniques et télégraphiques, traversant le hameau de la rue et suivant le tracé de la RD52 et de la RD174
- Lignes Haute Tension de type B (HTB) en connexion avec le poste de transformation localisé au pied du tracé de l'ancienne voie romaine.

DISPOSITIONS ADOPTEES ET JUSTIFICATION DU ZONAGE – IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT

I. Parti d'aménagement retenu – justification du zonage adopté :

La carte communale précisant les modalités d'application du Règlement National d'Urbanisme (R.N.U.) définit sur le territoire communal un secteur constructible.

1. Périmètre constructible :

Dans ce périmètre sont autorisées les constructions nouvelles à usage d'habitation ainsi que toutes autres constructions ou installations ne créant pas de nuisances pour l'habitat.

Cette zone inclut l'espace actuellement urbanisé et ses extensions prévues par la carte communale.

2. Reste du territoire communal :

Les constructions qui ne sont pas directement liées à l'activité agricole ne peuvent être autorisées hors du périmètre constructible 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.

3. Justification des dispositions adoptées :

Afin de favoriser une urbanisation harmonieuse et d'assurer une continuité dans l'organisation urbaine actuelle, il est privilégié :

Zone U :

Le développement de l'urbanisation est privilégié au sein du village du Plessis, en continuité des axes de dessertes existants ou en complémentarité de secteurs nouvellement ouverts à l'urbanisation.

Reste du territoire :

4. Superficie des zones :

Extensions :

Zone U : 11,3 ha

En ce qui concerne les zones d'extension à vocation d'habitat, leur dimensionnement prend en compte :

- le rythme de délivrance de Permis de Construire depuis une période pluriannuelle récente
- le foncier disponible à l'intérieur des Parties Actuellement Urbanisées
- la rétention foncière éventuelle

Le rythme de construction récent correspond à environ 3 PC/an. Si l'on prend en compte le faible taux de logements vacants et la faible disponibilité de foncier au sein du PAU, ainsi que la forte demande en terme de logements ou de terrain à bâtir, il est possible d'estimer la demande à 3 nouvelles constructions par an.

Cette nouvelle disponibilité foncière favoriserait l'accueil d'une cinquantaine de constructions neuves, permettant à la commune d'atteindre le seuil souhaité de 150 habitants.

II. Application du Règlement National d'Urbanisme :

1. Périmètre constructible :

La construction est autorisée dans le cadre des règles générales d'urbanisme portant sur la nature des constructions et les conditions mises à leur réalisation à savoir¹

- ◆ **Les accès et la voirie** : article R 111-4 du Code de l'Urbanisme
- ◆ **La desserte par les réseaux** : article L 421-5 du Code de l'Urbanisme, article L 111-6 du Code de l'Urbanisme, article R 111-8 à l'article R 111-12 du Code de l'Urbanisme.
- ◆ **L'implantation des constructions par rapport aux voies** : article L 111-1-4 du C.U., article R 111-5 du C.U., article R 111-6 du C.U., article R 111-18 du C.U., article R 111-24 du C.U..
- ◆ **L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives** : article R 111-19 du Code de l'Urbanisme, article R 111-20 du Code de l'Urbanisme.
- ◆ **L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété** : article R 111-16 du Code de l'Urbanisme, article R 111-17 du C.U..
- ◆ **La hauteur des constructions** : article R 111-14-2 du Code de l'Urbanisme, article R 111-21 du C.U., article R 111-22 du C.U..
- ◆ **Le stationnement des véhicules** : article R 111-4 du Code de l'Urbanisme.
- ◆ **Les espaces verts et les plantations** : article R 111-7 du Code de l'Urbanisme, article R 111-21 du C.U., article R 111-24 du C.U..

2. Ensemble du territoire communal :

Malgré les dispositions exposées ci-dessus, le permis de construire peut-être refusé pour l'ensemble des zones en application de certaines dispositions particulières du Code de l'Urbanisme²

- ◆ Article R 111-15 du Code de l'Urbanisme : relatif aux Directives Territoriales d'Aménagement.

¹ Confère annexe n°1 : Articles du règlement National d'Urbanisme et articles complémentaires

² Confère annexe n°1 : Articles du Règlement National d'Urbanisme et articles complémentaires

- ◆ Article R 111-14-2, R 111-21 et R 315-28 du Code de l'Urbanisme : relatif à l'environnement.
- ◆ Article R 111-3-1 du Code de l'Urbanisme : relatif aux "nuisances graves".
- ◆ Article R 111-3-2 du Code de l'Urbanisme : relatif aux vestiges et sites archéologiques.
- ◆ Article R 111-13 du Code de l'Urbanisme : relatif au financement des équipements publics.
- ◆ Article L 332-15 du Code de l'Urbanisme : relatif aux cessions gratuites de terrain.
- ◆ Article L 421-4 du Code de l'Urbanisme : relatif aux déclarations d'utilité publique
- ◆ Article R 442-1 et R 442-2 du Code de l'Urbanisme : relatif aux installations et travaux divers.

III. Incidences des choix d'aménagement sur l'environnement et impact socio-économique :

1. Impact sur le paysage et l'environnement naturel :



- Les terrains ouverts à l'urbanisation de part et d'autre de la RD174 dans les dents creuses à l'entrée du village viennent en complémentarité des espaces bâtis existants. Il s'agit de renforcer la perception de l'entrée de village, améliorant la lisibilité urbaine.

Les constructions avoisinantes sont relativement récentes, favorisant l'intégration des futures constructions.

Aujourd'hui, il s'agit de terrains à vocation agricole cultivés.

- Le long de la rue Dieu, toute nouvelle construction ne serait que peu visible du reste du territoire communal, hormis de l'ancienne voie romaine (simple chemin rural supportant peu ou pas de circulation).



Cet abord de village est occupé par des cultures, mais aussi par un îlot d'arbres qu'il serait intéressant de préserver.

- Le lieu inscrit entre le chemin rural de Villenauxe à Conflans-sur-Seine et entre le chemin rural des Charbonniers est exposé à la vision lointaine, notamment à partir de l'entrée de



village au Nord sur le RD174, mais aussi à partir de la côte d'Ile de France (sur la RD menant de Montgenost à Villenauxe). L'intégration de toute nouvelle construction devra se concilier avec la sensibilité paysagère du site. Un traitement paysager des arrières de parcelles pourrait contribuer à la conservation de l'actuel cadre de vie rural.

- En arrière de la Grande Rue, à la sortie Nord du village, les futures constructions seront intégrées naturellement de par la microtopographie favorable.

- Le long du chemin rural de La Rue au Plessis, au lieu-dit « derrière le village » se situe un espace propice à l'accueil de nouvelles constructions car peu exposé à la vue lointaine. Ce lieu est en partie masqué par les constructions existantes côté Grande Rue. L'intégration des volumes des nouvelles constructions sera facilitée la légère pente du terrain. Il serait

toutefois préférable que les bâtiments s'édifient côté rue et non en arrière de parcelle, limitant la progression du bâti vers la ligne de crête où elles seront davantage exposées.

- L'urbanisation le long du chemin rural dit de la Croix sera masquée par les constructions qui s'édifieront le long de la Grande Rue. Le rideau boisé suivant le linéaire de l'ancienne voie ferrée constitue un écran végétal d'intégration dans le paysage.
- Localisée à la sortie sud du hameau de la Rue, le long du CD174, il serait préférable de maintenir l'accès existant sur le domaine public, par la voie conduisant au corps de ferme voisin.

2. Impact socio-économique :

La planification de l'urbanisation exprimée à travers le plan de zonage de la Carte Communale répond aux objectifs et aux attentes de la commune de Plessis-Barbuisse en terme de développement à l'horizon de 15 ans. Il s'agit d'atteindre le seuil moyen de 150 habitants.

La localisation privilégiée au sein du pôle d'emploi de Nogent-sur-Seine, de Romilly-sur-Seine mais aussi de Provins favorisera l'installation de nouveaux habitants désireux de bénéficier d'un lieu de résidence dans un environnement péri-urbain.

ANNEXES

ANNEXE 1

REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME ET ARTICLES COMPLEMENTAIRES DU CODE DE L'URBANISME

Types d'occupation du sol

Art. L 111-1-2 (L. n° 86-972, 19 août 1986, art. 1^{er} et L n° 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 202, II) - « 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 :

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

2 (L. n° 2000-614, 5 juill. 2000, art. 8, 1^o) 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 ;

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

4 (L. n° 95-115, 4 fév. 1995, art. 5-A-I et L. 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 aux dispositions des chapitres V et VI du titre IV du livre Ier ou aux directives territoriales d'aménagement précisant leurs modalités d'application.

Art. R 111-2 – Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

(D. n° 98-913, 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 (D. n°77-755, 7 juill. 1977, art. 3). 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, dues notamment au bruit.

Art. R 111-3-2 (D. n° 77-755, 7 juill. 1977, art. 4). Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les

constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Art. R 111-13 (D. n° 77-755, 7juill. 1977, art. 7). 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 ou leur destination :

A favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, en particulier lorsque ceux-ci sont peu équipés ;

(D. n° 98-913, 12 oct. 1998, art. 4-I) A remettre en cause l'aménagement des périmètres d'action forestière et des zones dégradées visées aux 2° et 3° de l'article L 126-1 du code rural ;

(D. n° 98-913, 12 oct. 1998, art. 4-II) 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 ;

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 (D. n° 77-1141, 12 oct. 1977, art. 9-II).- Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article L 200-1 du code rural (ancien art. 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 111-15 (D. n° 86-984, 19 août 1986, art. 7-I et D. n° 98-913, 12 oct. 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 et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1^{er} 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 (D. n° 77-755, 7juill. 1977, art. 14). - 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 - L'autorisation est refusée si le projet de lotissement n'est pas conforme aux dispositions du plan d'occupation des sols 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 avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains.

Art. L 332-15 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 la condition que les surfaces cédées ne représentent pas plus de 10 p. 100 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.

(D. n° 76-276, 29 mars 1976, art. 27) (*) Si un coefficient d'occupation du sol a été fixé, la superficie des terrains ainsi cédés gratuitement est prise en compte pour le calcul des possibilités de 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. L 421-4 – (L. n° 76-1285, 31 déc. 1976, art.69-IV) 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.

Accès et voirie

Art. R 111-4 (D. n° 77-755, 7 juill. 1977, art. 5) – Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

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

A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

(D. n°99-266, 1^{er} avr. 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.

(D. n°99-266, 1^{er} avr. 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 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.

Desserte par les réseaux

Art L 421-5 – Lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés.

Art. L 111-6 (L n°76-1285, 31 déc. 1976, art. 3-I) – 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 – 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 que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements 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 – Les lotissements et les ensembles d'habitation doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression et par un réseau d'égouts 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 – 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 – 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, 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 – 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 pré traitement approprié.

L'autorisation d'un lotissement industriel ou la construction d'établissements 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 pré traitement approprié, et les conduisant soit au réseau public d'assainissement, si ce mode d'évacuation peut être autorisé compte tenu notamment des pré traitements, soit à un dispositif commun d'épuration et de rejet en milieu naturel.

Implantation des constructions par rapport aux voies

Art. L 111-1-4 (L. n°95-101, 2 fév. 1995, art. 52-I) (*) En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe 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 d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

(L n°2000-1208, 13 déc. 2000, art. 202, III) – Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le « Plan Local d'Urbanisme » ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Art. R 111-11 – 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, 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 – 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 pré traitement approprié.

L'autorisation d'un lotissement industriel ou la construction d'établissements 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 pré traitement approprié, et les conduisant soit au réseau public d'assainissement, si ce mode d'évacuation peut être autorisé compte tenu notamment des pré traitements, soit à un dispositif commun d'épuration et de rejet en milieu naturel.

Implantation des constructions par rapport aux voies

Art. L 111-1-4 (L. n°95-101, 2 fév. 1995, art. 52-I) (*) En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe 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 d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

(L n°2000-1208, 13 déc. 2000, art. 202, III) – Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le « Plan Local d'Urbanisme » ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

(L. n°2000-1208, 13 déc. 2000, art. 12) – Il en est de même, dans les communes non dotées d'un Plan Local d'Urbanisme, lorsqu'une étude attestant de la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que la qualité de l'urbanisme et des paysages, ayant reçu l'accord de la commission départementale des sites, est jointe à la demande d'autorisation de projet.

Art. R 111-5 – 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 ;

(D. n°98-913, 12 oct. 1998, art. 3) 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.

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.

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 – 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. R111-18 – Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'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.

(D. n° 77-755, 7 juill. 1977, art. 12) L'implantation de la construction à la limite de l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.

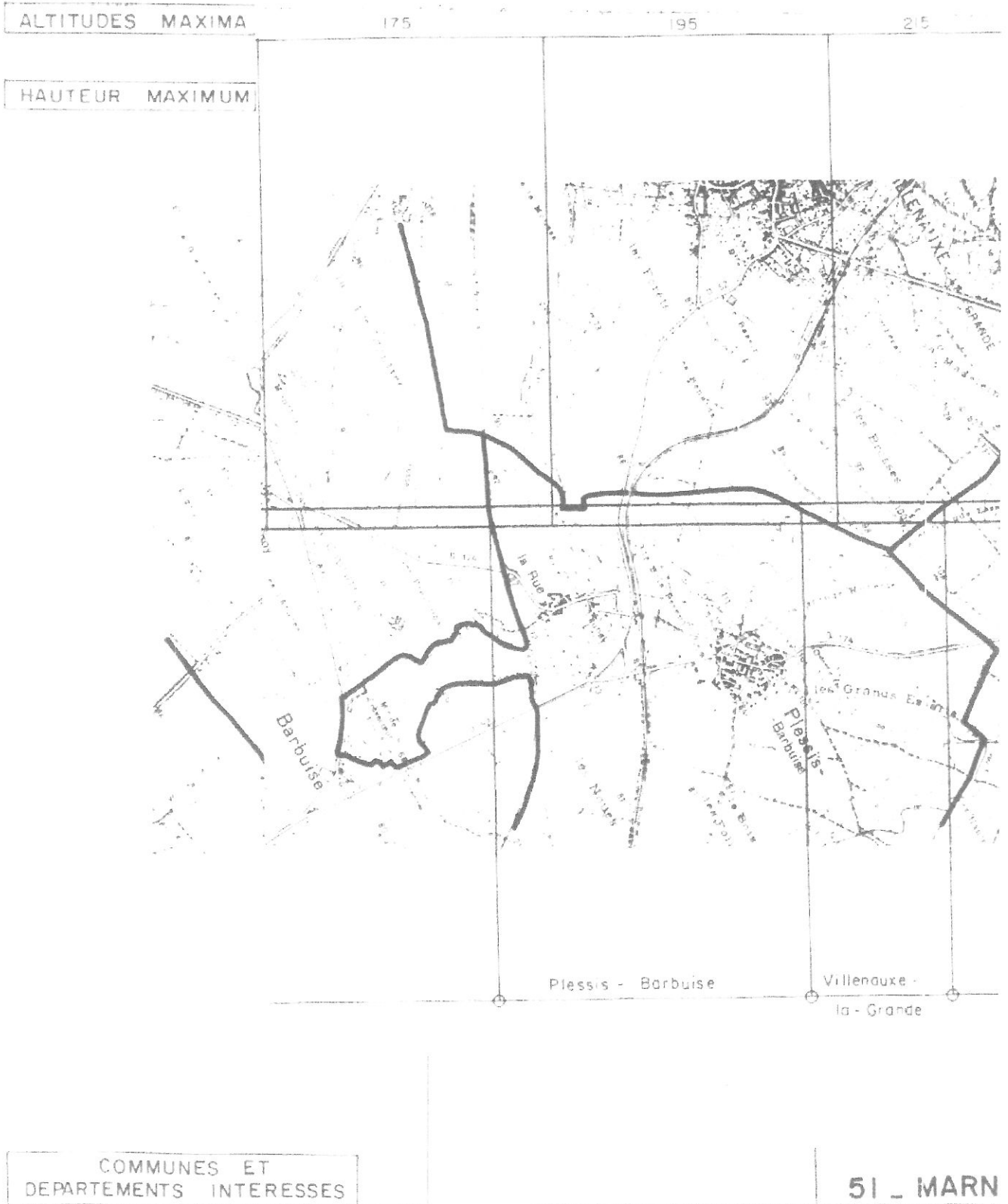
Art. R 111-24 – La création ou l'extension d'installations ou de bâtiments à caractère industriel ainsi que de constructions légères ou provisoires peut être subordonnée à des conditions spéciales, notamment à l'aménagement d'écrans de verdure ou à l'observation d'une marge de reculement.

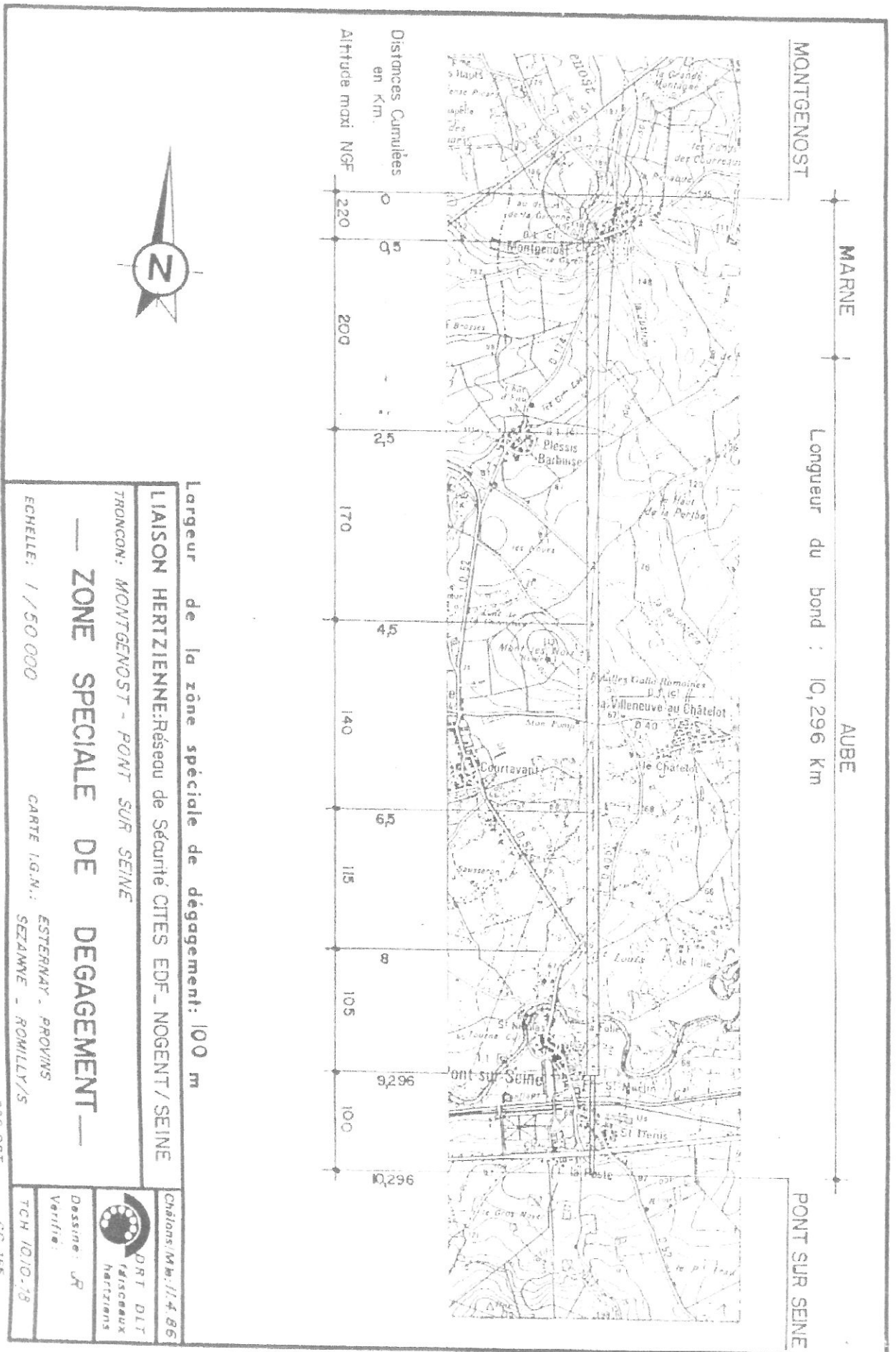
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Art. R 111-19 – 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.

(D. n°77-755, 7juill. 1977, art. 13) Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire

Carte Communale de la commune de PLESSIS-BARBUISE – Rapport de présentation

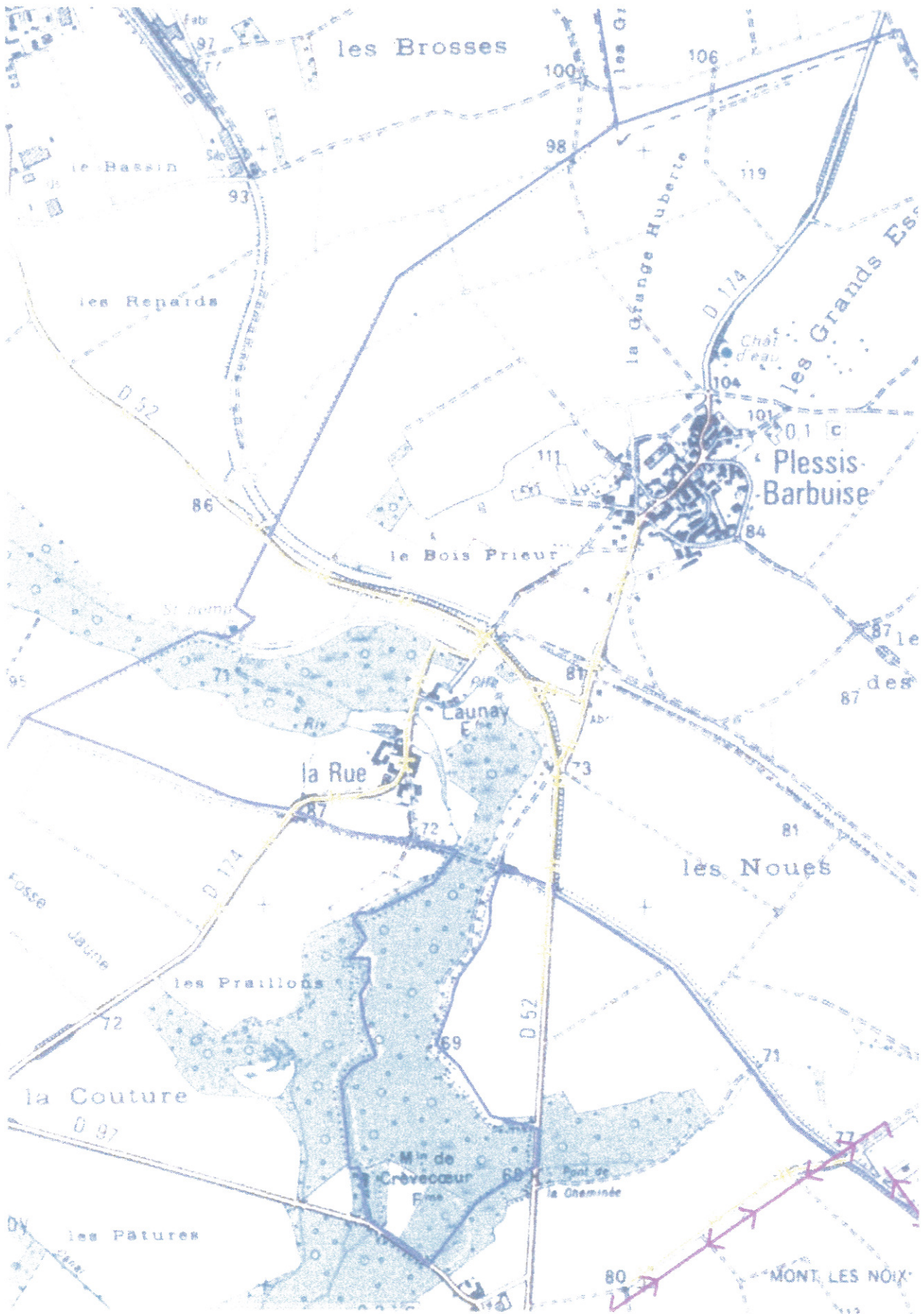




SERVITUDES RELATIVES AUX COMMUNICATIONS
TELEPHONIQUES ET TELEGRAPHIQUES

ET

ELECTRICITE



CONSERVATION DES EAUX

