

P.L.U.

COMMUNE DE
MARSANNAY - LE BOIS

N° INSEE 21391

PLAN LOCAL D'URBANISME

RÈGLEMENT



Rendu public le :
Approuvé le :

D
u

AGENCE G & Y. LE BRIS - SCP D'ARCHITECTURE et D'URBANISME
72 boulevard de Troyes - 21240 TALANT - Tél 03 80 57 01 30

Modification, Révision, Mise à jour	Date
- Révision générale	

REDACTION POUR Modifications demandées par la Commune	22 octobre 2003
CORRECTIONS	
- 12 juillet 2002 - 10 octobre 2002 - 08 novembre 2002 - 06 mars 2003 - 1er juillet 2004	

SOMMAIRE

- I - Dispositions générales**
- 1 - Dispositions applicables aux zones urbaines**
- III - Dispositions applicables aux zones à urbaniser**
- IV - Dispositions applicables aux zones agricoles**
- V - Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières**

I - DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément à l'article R. 123.16 du code de l'urbanisme.

Il s'applique aux occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions nouvelles dont notamment les murs de soutènement, tout aménagement de constructions existantes et les clôtures, à l'exception de celles qui sont nécessaires à l'activité agricole ou forestière (articles L. 421-1 et suivants du code de l'urbanisme),
- les lotissements (articles L. 315-1 et suivants du code de l'urbanisme),
- les installations classées pour la protection de l'environnement (loi du 19 juillet 1976),
- le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés (articles R. 443-3 à R. 443-5 du code de l'urbanisme),
- le stationnement des caravanes sur des terrains aménagés (articles R. 443-1 et suivants du code de l'urbanisme),
- les habitations légères de loisirs (articles R. 444.1 à R. 444.4 du code de l'urbanisme),
- le camping (décrets N° 84 227 du 29 mars 1984),
- les installations et travaux divers : parcs d'attractions, aires de jeux et de sports, aires de stationnement, dépôts de véhicules, terrains affectés au garage collectif de caravanes, affouillements et exhaussements du sol (articles R. 442-1 et suivants du code de l'urbanisme),
- les carrières (code minier dont, notamment l'article 106 du décret N° 79.1108 du 20 décembre 1979),
- les clôtures, à l'exception de celles qui sont habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière (articles L.441-1 et suivants du code de l'urbanisme),
- les démolitions (articles L. 430-1 et suivants du code de l'urbanisme),
- les défrichements, coupes et abattages d'arbres (articles L. 130-1 du code de l'urbanisme et L 311-3 du code forestier).

– **Champ d'application territorial du plan**

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de MARSANNAY-LE-BOIS

– **Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols**

1- Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles énoncées aux articles R.111-2 à R. 111-26 du code de l'urbanisme, dites "Règles Générales de l'Urbanisme" à l'exception des articles R. 111-2, R., R. 111-3.2, R 111.4, R.111.14.2, R. 111-15 et R. 111-21 de ce texte, qui restent applicables et qui stipulent :

* Article 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".

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 atteintes à la salubrité ou à la sécurité publique.

* Article R. 111-3.2 : "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.

* Article R. 111-4 : "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) A la réalisation 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 de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

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 oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors oeuvre 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".

- * Article R. 111-14.2 : "Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er 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".
- * Article R. 111-15: "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 approuvées 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".
- * Article R. 111-21 : "Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

2 - Sont en outre applicables les articles L. 111-9, L. 111.10 et L. 421-4 du code de l'urbanisme qui stipulent que :

- * Article L. 111-9 : "L'autorité administrative peut surseoir à statuerdès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération".
- * Article L.111-10 : "Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités ...
L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, ou, dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'Etat dans le Département. La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés...
- * Article L.123-6 : "Le plan local d'urbanisme est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la commune. La délibération qui prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme et précise les modalités de concertation, conformément à l'article L. 300-2, est notifiée au Préfet, au Président du Conseil Régional, au Président du Conseil Général et, le cas échéant, au Président de l'établissement public prévu à L. 122-4, ainsi qu'aux représentants de l'autorité compétente en matière d'organisation des transports urbains et des organismes mentionnés à l'article L. 121-4. A compter de la publication de la délibération prescrivant l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme, l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer..., ... sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan.
- * Article L.421-4 : "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".

3 - S'ajoutent aux règles propres du plan local d'urbanisme, les prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol et portées en annexe du présent dossier.

- 4 - Figurent, à titre d'information, les secteurs affectés par les infrastructures de transport terrestre (RN 74, ligne SNCF DIJON — IS-SUR-TILLE.)
- 5 - En application de l'article L. 211.1 du code de l'urbanisme, il a été institué un droit de préemption sur les zones urbaines et celles à urbanisation future. La délimitation en est inscrite sur le document graphique au 1/2000^e.

Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaine et naturelles.

Les plans comportent aussi les terrains classés comme espaces boisés à conserver, ou à créer ; y figurent également les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts publics.

- 1 - LES ZONES URBAINES couvre le territoire déjà construit et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter : ZONE UA et US.
- 2 - LA ZONE A URBANISER, couvrent les espaces à caractère naturel que la Commune souhaite ouvrir à l'urbanisation : ZONE AU.
Elle comprend les secteurs :
 - . AUa où les constructions sont autorisées dans les conditions définies dans le règlement.
 - . AUb, AUc, AUd, Aue, et AUf dans lesquelles les possibilités de constructions sont différées en attente des équipements d'infrastructure à la périphérie.
Leur ouverture, à l'urbanisation sera subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme.
- 3- LA ZONE AGRICOLE, à protéger en raison de son potentiel agronomique biologique ou économique : Zone A.
- 4 - LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE, couvre les secteurs de la Commune à protéger en raison de la qualité des milieux naturels, des sites et des paysages pour la protection et le développement d'espaces verts publics, au cœur du village : Zone N.
- 5 - LES ESPACES BOISES CLASSES à conserver ou à créer, sont soumis aux dispositions des articles L. 1301 à L. 1305 et R. 130-1 à R. 130-15 du code de l'urbanisme.

- 6 - LES EMPLACEMENTS RESERVES aux voies et ouvrages publics, et aux installations d'intérêt général repérés sur le plan, font l'objet d'une annexe, qui précise, pour chacun d'eux la destination, la superficie et le bénéficiaire de la réservation.

– **Adaptations mineures**

Les adaptations mineures dérogeant à l'application stricte d'une des règles 3 à 13 des règlements de zones, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes font l'objet d'un avis motivé du Maire.

Ces adaptations sont accordées dans les formes et suivant la procédure définie par la réglementation en vigueur.

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