

30 OCT. 2001

COMMUNE DE TOCQUEVILLE

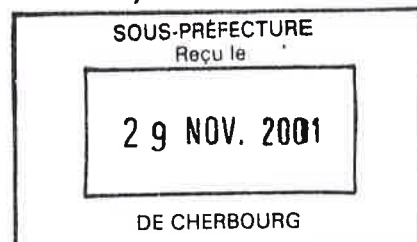


Modification du plan d'occupation des sols



Notice de présentation

(a annexer au rapport de présentation)



❶ Rappels

Le plan d'occupation des sols de la commune de Tocqueville a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 28 juillet 1980. Il a, à ce jour fait l'objet de deux modifications approuvées les 20 avril 1984 et 16 août 1986 par délibération du conseil municipal. La présente modification a été initiée par délibération du conseil municipal en date du 16 septembre 2000.

❷ Objectifs de la modification

L'objet de la présente modification est de remanier certaines dispositions réglementaires de façon à d'une part, les rendre plus claires et d'autre part, à les adapter aux pratiques aujourd'hui couramment admises.

❸ Sommaire de la modification

Modification de l'article 1 de la zone NB
Modification de l'article 2 des zones NB, NC et II ND
Modification de l'article 3 des zones NB, NC et II ND
Modification de l'article 6 des zones NB, NC et II ND
Modification de l'article 7 des zones NB, NC et II ND
Modification de l'annexe I relative à l'aspect extérieur constructions.

❹ Dispositions retenues et justification des objectifs

✧ Dans l'article 1 de la zone NB

◆ Supprimer le 7 et remplacer par :

"7 - Le stationnement isolé des caravanes plus de 3 mois consécutifs par an.

8 - L'implantation des maisons mobiles en dehors des terrains aménagés à cet effet."

✧ Dans l'article 2 de la zone NB

◆ Insérer un premier tiret rédigé comme suit :

"- Les constructions à usage d'habitation ou de commerce et leurs annexes ainsi que l'aménagement, l'extension et le changement de destination des bâtiments existants pour transformation en habitat ou commerce."

✧ Dans l'article 2 des zones NC et II ND

♦ Insérer un premier tiret rédigé comme suit :

" - l'extension mesurée des bâtiments existants ainsi que la construction d'annexes non contiguës à ceux-ci".

Ces dispositions permettront d'accepter des interventions sur le bâti sans que ne soit remise en cause la vocation principale des zones concernées.

✧ Dans l'article 3 des zones NB, NC et II ND

♦ Remplacer la totalité de ces articles par la rédaction suivante :

"§I - Accès

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, institué par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Le permis de construire peut-être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut notamment être subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

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'intérêt du trafic.

§ II - Desserte en voirie

La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic. Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. »

✧ Dans l'article 6 de la zone NB

♦ Remplacer la totalité de cet article par :

" Les constructions devront être implantées au moins à 5 mètres des voies préexistantes. Toutefois s'il existe un "alignement de fait" des constructions avoisinantes, les constructions nouvelles doivent s'y conformer.

Sous réserve de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation, pourront être autorisées, dans les marges de reculement, les extensions de faible importance (4m² maximum) des bâtiments nécessités par des considérations fonctionnelles.

Sous réserve de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation et aux dispositions réglementaires définies ci-dessus, les extensions des bâtiments existants implantés dans les marges de reculement pourront être autorisées. Dans ce cas, la distance mesurée entre la limite d'emprise et l'extension ne devra pas être inférieure à celle qui sépare le bâtiment de ladite emprise."

✧ Dans l'article 6 de la zone NC

◆ Remplacer la totalité de cet article par :

"Les retraits exigés pour les constructions à usage d'habitation par rapport à l'axe des différentes voies sont les suivantes :

*RD 901 : 75 mètres minimum
Autres voies : 5 mètres minimum*

Les retraits exigés pour les constructions à usage agricole par rapport à l'axe des différentes voies sont les suivantes :

*RD 901 : 35 mètres minimum
Autres voies : 15 mètres minimum*

Toutefois, sous réserve de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation, pourront être autorisées, dans les marges de reculement, les extensions de faible importance (4 m² maximum) des bâtiments nécessités par des considérations fonctionnelles.

Sous réserve de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation et aux dispositions réglementaires définies ci-dessus, les extensions des bâtiments existants implantés dans les marges de reculement pourront être autorisées. Dans ce cas, la distance mesurée entre la limite d'emprise et l'extension ne devra pas être inférieure à celle qui sépare le bâtiment de ladite emprise."

✧ Dans l'article 6 de la zone II ND

◆ Remplacer "néant" par :

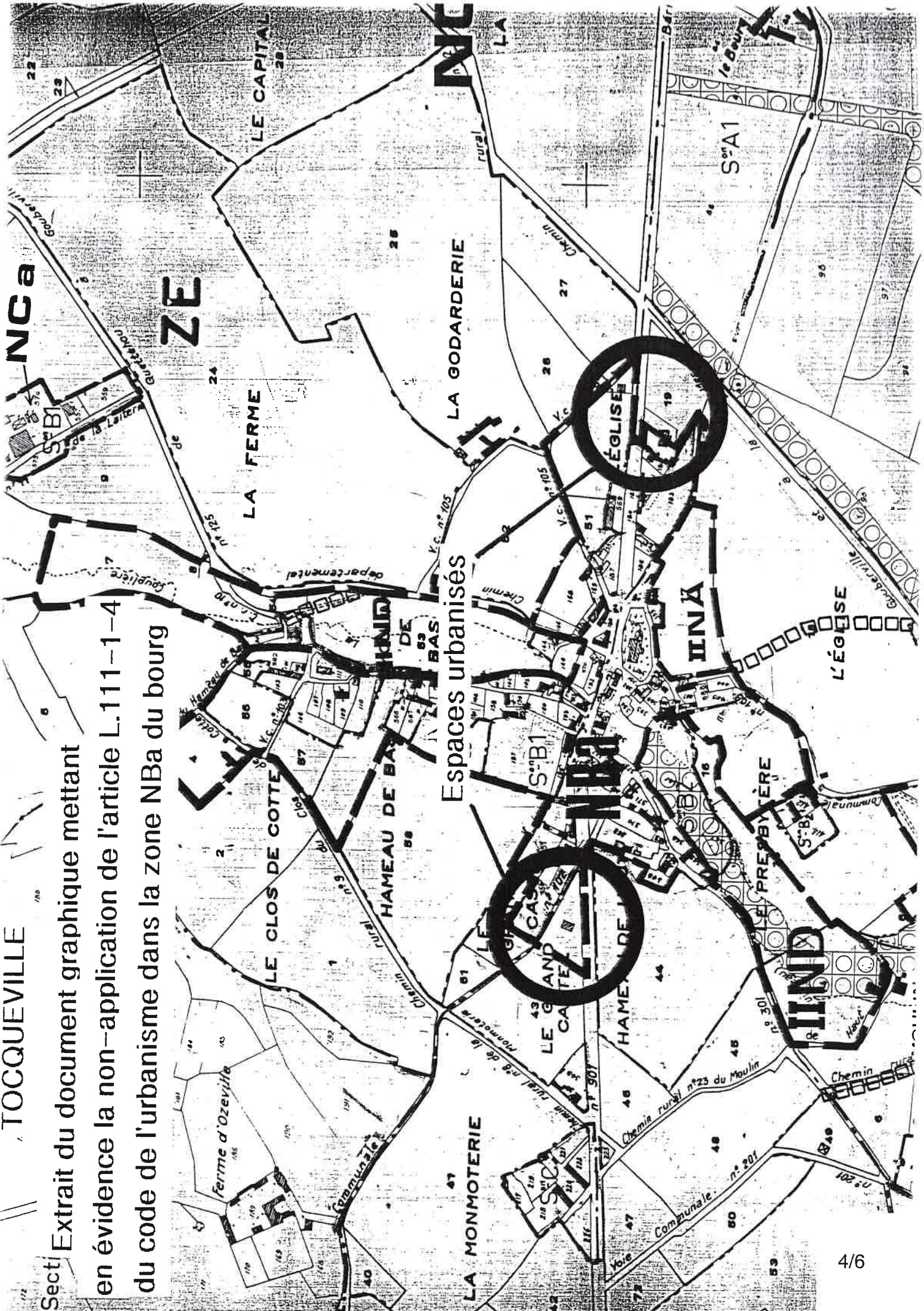
"Le retrait exigé par rapport à l'axe des voies est de 15 mètres minimum.

Toutefois, sous réserve de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation, pourront être autorisées, dans les marges de reculement, les extensions de faible importance (4 m² maximum) des bâtiments nécessités par des considérations fonctionnelles.

Sous réserve de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation et aux dispositions réglementaires définies ci-dessus, les extensions des bâtiments existants implantés dans les marges de reculement pourront être autorisées. Dans ce cas, la distance mesurée entre la limite d'emprise et l'extension ne devra pas être inférieure à celle qui sépare le bâtiment de ladite emprise."

Ces dispositions permettent de simplifier les règles de recul par rapport aux voies tout en tenant compte des dispositions imposées par l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme.

Sect/ Extrait du document graphique mettant en évidence la non-application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme dans la zone NBa du bourg



Espaces urbanisés

✧ Dans l'article 7 des zones NB, NC et II ND.

◆ **Remplacer le contenu de ces articles par l'article R.111-19 du code de l'urbanisme.**

"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.

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 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 sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble."

✧ Dans l'annexe 1 relative à l'aspect extérieur des constructions :

✧ Dans le paragraphe I intitulé "pour les bâtiments à usage d'habitations, de commerces et de services" et 1) intitulé Formes générales :

◆ **Supprimer** : "*Les retours en L sont interdits, par contre*"

✧ Dans le même paragraphe et 2) Toitures et accessoires :

2^{ème} alinéa :

◆ **Remplacer** : "*la pente des versants sera de 45°*"

Par : "*la pente des versants sera comprise entre 40° et 50°*".

3^{ème} alinéa :

◆ **Insérer après la première phrase** :

"Toutefois, un autre matériau peut être autorisé si l'aspect des matériaux de toitures environnantes le justifie".

5^{ème} alinéa :

◆ **Supprimer** : "*les lucarnes de type chien-assis,*".

✧ Dans le même paragraphe et 3) Façades et pignons

8^{ème} alinéa :

◆ **Supprimer** : "*les balcons sont interdits, ainsi que toute saillie sur le volume principal, tels vérandas, auvents...*".

✧ Dans le paragraphe II intitulé "Les annexes et appentis"

◆ **Ajouter** après "annexes et appentis" : "*(ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes non contiguës)*".

◇ Dans le paragraphe IV intitulé "Prescription complémentaire pour les clôtures"

◆ Supprimer : les poteaux en béton étants interdits"

◆ Ajouter à la fin du paragraphe : "Les plaques de béton préfabriquées sont interdites en façade".

Ces dispositions permettent d'assouplir les règles d'implantation des bâtiments par rapport aux limites séparatives de propriété en introduisant une règle spécifique (dernier alinéa) pour les bâtiments existants dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions édictées dans le premier alinéa.

Elles permettent également un assouplissement des règles relatives à l'aspect extérieur des constructions sans pour autant compromettre la qualité des projets à venir.



Cette procédure de modification :

- ne remet pas en cause l'économie du P.O.S.,
- ne comporte pas de graves risques de nuisances,
- n'a pas pour effet de supprimer d'espaces boisés classés au sens de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme,

Elle sera menée selon les dispositions des articles L. 123-4, R. 123-11 et R. 123-34 du code de l'urbanisme.

Le présent dossier comprend :

- la présente notice de présentation,
- le règlement du POS

