

SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	1
DISPOSITIONS GENERALES.....	2
LES ZONES URBAINES OU ZONES U.....	9
Les zones Ub.....	9
Les zones Ud.....	16
Les zones Uh.....	23
LES ZONES A URBANISER OU ZONES AU.....	29
Les zones AUa.....	29
Les zones Aub.....	37
Les zones AUah.....	41
LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES OU ZONES N.....	48
Les zones N.....	48
Les zones Np.....	54
Les zones Nd.....	59
Les zones Ne.....	62
Les zones Nl.....	69
LES ZONES AGRICOLES OU ZONES A.....	74
Les zones A.....	74
Les zones Ac.....	79
ANNEXE DU REGLEMENT.....	84
STATIONNEMENT.....	84
EDF - COULOIRS DE LIGNES A HAUTE ET TRES HAUTE TENSION.....	85
RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS.....	85
PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE.....	87
RESTRICTIONS ET OBLIGATIONS EN BORDURE DES VOIES CLASSEES " VOIES A GRANDE CIRCULATION ".....	88
RECOMMANDATIONS D'ISOLEMENT ACOUSTIQUE.....	89
ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF : Arrêté préfectoral du 19 mai 1998 - Arrêté du ministère de l'environnement du 6 mai 1996.....	90
RECOMMANDATIONS PAYSAGERES : Palette végétale.....	102

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles L. et R. 123 du Code de l'Urbanisme.

Article 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN :

Le présent règlement, dont les dispositions s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé, s'applique au territoire de la commune de SAINT JULIEN L'ARS.

Article 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

2-1- Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à autorisation.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux Articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme (périmètre des Bâtiments de France).
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les cas visés à l'Article L 430-1 du Code de l'Urbanisme.
- Conformément aux dispositions des Articles L 130-1 à L 130-6 et R 130-1 et R 130-23 du Code de l'Urbanisme, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés, figurant au plan.
L'arrêté préfectoral n°78 en date du 4 Décembre 1978 qui s'applique dans le Département de la Vienne, dispense de l'autorisation prévue par l'article L 130-1 les coupes entrant dans certaines catégories de coupes.
- Conformément aux Articles L 311-1 et L 312-1 du Code Forestier, les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.
Par contre, les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés, figurant au plan.

2-2- Dispositions du Règlement National d'Urbanisme applicables

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des Articles R 111-1 à R 111-27 du Code de l'Urbanisme **à l'exception des dispositions des Articles R 111-2, R 111-3-2, R 111-4, R 111-14-1, R 111-14.2 R 111-15 et R 111-21 qui restent applicables.**

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

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 approuvés avant le 1er 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.

2-3- Autres dispositions applicables :

En outre, les prescriptions suivantes restent applicables :

- a) concernant les périmètres de déclaration d'utilité publique, les Articles L.111.9 et L.421.4

ARTICLE L.111.9

L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L.III.8 dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération sur les demandes d'autorisations concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération.

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".

- b) concernant les périmètres de travaux publics, l'Article L.111.10

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, dans les conditions définies à l'article L.III.8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente, 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'Etablissement 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'Etablissement Public de Coopération Intercommunal ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement, délimite les terrains concernés.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

- c) concernant la réalisation des réseaux, l'Article L.421.5

ARTICLE 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.

- d) Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation des sols
Ces servitudes faisant l'objet de l'annexe 4e du Plan Local d'Urbanisme et sont reportées sur le document graphique 5e1, en application des articles R.126-1 et R.126-2 du Code de l'Urbanisme.

- e) La réglementation concernant le patrimoine archéologique au travers notamment des lois et décrets régis par le Code du Patrimoine – Livre V précise les mesures en matière d'archéologie préventive (Titre II et notamment article L521-2), de fouilles programmées et découvertes fortuites (Titre III) et de dispositions diverses (Titre IV). Dans les zones archéologiques recensées par la carte archéologique nationale, le Préfet doit être saisi de toutes demandes de permis de construire, de permis de démolir, d'autorisation d'installations et de travaux divers sur et aux abords des sites et zones archéologiques. Hors des sites recensés, les personnes qui projettent de réaliser des aménagements, ouvrages ou travaux peuvent saisir l'Etat afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique

L'annexe du règlement précise la liste des parcelles concernées par un site reconnu.

- f) L'arrêté du Ministre de l'Environnement du 6 mai 1996 fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif et l'arrêté préfectoral du 19 mai 1998 (n° 98-ASS/SE-85) relatif à l'assainissement non collectif.
- g) Les dispositions propres à la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 et notamment le respect du Schéma d'Assainissement joint en annexe.

Ainsi la loi impose aux communes :

- 1- de définir le zonage des techniques d'assainissement (collectif, autonome individuel)
 - 2- de prendre en charge les dépenses liées au collectif (investissement, fonctionnement)
 - 3- de prendre en charge les dépenses liées au contrôle des assainissements individuels.
- Le contrôle des installations individuelles devra être effectif en 2005.

- h) Les dispositions des plans et règlements en vigueur des lotissements approuvés dans le cas où elles apportent des obligations précises complémentaires.
- i) Les dispositions propres à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement (loi 76.663 du 19 juillet 1976 et décrets 77-1133 et 77-1134 du 21/09/77)
- j) les dispositions prises au titre de législations spécifiques.

Article 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES :

3-1- Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones :

- 1) Les zones urbaines U
- 2) Les zones à urbaniser AU
- 3) Les zones naturelles N
- 4) Les zones agricoles A

3-2- Les documents graphiques comportent également :

- a) Les espaces boisés classés

Les terrains classés par le PLU comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions des articles L.130.1, à 6 et R.130.1, à 16 du Code de l'Urbanisme et, s'il y a lieu, des dispositions spéciales figurant aux articles 13 des règlements de zones, sont repérés au plan par un quadrillage semé de ronds.

Les espaces boisés classés, au titre de l'article L.130-1, sont repérés aux documents graphiques (plan de zonage) et sont mentionnés aux articles 1 et 13 du règlement de chaque zone concernée.

Extrait de l'ARTICLE L.130-1 du Code de l'Urbanisme (à jour au 01.03.1998).

Le classement [des espaces boisés] interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 [art. L.311-1, R.311-1 à R.311-4, R.311-6 et R.311-8 nouveaux] du Code Forestier.

[...] dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable. [...].

b) Les emplacements réservés

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont repérés aux documents graphiques (plans de zonage) et répertoriés dans une liste figurant dans les annexes au présent dossier. Ils sont repérés au plan par des croisillons inclinés. Ils sont régis par les dispositions des articles anciens L.123.9 et R.123.32 du Code de l'Urbanisme.

Article 4 - ADAPTATIONS MINEURES

ARTICLE L.123-1 (avant-dernier alinéa) DU CODE DE L'URBANISME :

Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Des adaptations mineures, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles où le caractère des constructions avoisinantes peuvent être accordées sur décision motivée de l'autorité compétente.
Par adaptation mineure, il faut entendre les assouplissements qu'il est possible d'apporter aux règles énoncées aux articles 3 à 13 de la zone.

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

Le service chargé de l'instruction de la demande peut instruire, au besoin d'office, de telles adaptations mineures.

Article 5 – RESTRICTIONS ET OBLIGATIONS EN BORDURE DES VOIES CLASSEES « VOIES A GRANDE CIRCULATION » (RN 151)

A l'extérieur des parties agglomérées (au sens du Code de la Route), et à l'intérieur des parties agglomérées si le plan de zonage (annexe) le prévoit, les dispositions suivantes sont applicables :

La création d'accès nouveaux est interdite : la modification des accès existants ou leur utilisation pour la desserte d'éléments différents de ceux qui occupent actuellement les parcelles est également interdite.

Les accès existants pourront être supprimés dès que la parcelle sera accessible par une autre voie publique.

Les constructions nouvelles à usage d'habitation seront implantées à trente cinq mètres (35.00m) au moins de l'axe de la voie, les autres constructions à vingt cinq mètres (25.00m) au moins.

En bordure des autoroutes ces distances sont portées respectivement à cinquante (50.00m) et quarante mètres (40.00m).

En outre en application de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme :

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cents mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens de code de la voirie routière et de soixante quinze mètres de part et d'autre des 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.

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, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »

LES ZONES URBAINES OU ZONES U

LES ZONES Ub

Article Ub1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- a) Toute construction et installation qui, par sa nature, son importance ou son aspect, serait incompatible avec le caractère du voisinage ou susceptible de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- b) Les nouveaux sièges, bâtiments et installations liés à l'exploitation agricole.
- c) Les installations classées nouvelles soumises à autorisation ou à déclaration au titre des décrets 77-1133 et 77-1134 du 21 Septembre 1977, qui ne sont pas justifiées en milieu urbain ou qui seraient susceptibles d'entraîner des incommodités pour le voisinage.
- d) Les dépôts de véhicules désaffectés, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets de toutes sortes.
- e) L'aménagement de terrains de camping ou de stationnement de caravanes, les constructions pour stockage de caravanes, les hébergements légers de loisir.
- f) Les carrières, affouillements et exhaussements du sol, excepté ceux rendus nécessaires par les types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone.

Article Ub2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES :

Certaines occupations et utilisations du sol sont soumises à autorisation particulière :

- a) Les travaux d'amélioration, de modification ou d'extension des installations classées existantes soumises à autorisation au titre des décrets 77-1133 et 77-1134 du 21.09.1977, sous réserve qu'ils n'entraînent pas pour le voisinage une augmentation des nuisances.
- b) Les installations classées nouvelles soumises à autorisation ou déclaration à condition qu'elles soient justifiées en milieu urbain et qu'elles soient compatibles avec le voisinage.
- c) L'aménagement et l'extension des bâtiments agricoles existants, qui ne sont pas susceptibles d'engendrer des nuisances.

Article Ub3 - ACCES ET VOIRIE :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage, adapté à l'opération, aménagé sur fonds voisins.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

Ainsi lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies d'une longueur supérieure à 75 m (soixante quinze mètres) se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon qu'elles permettent aux véhicules de faire demi-tour.

L'article 5 des Dispositions Générales rappelle les obligations à respecter en bordure des voies classées « à grande circulation ».

Article Ub4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX :

Les réseaux internes et les branchements doivent être réalisés conformément aux normes en usage sur le territoire de la commune, et aux règlements en vigueur.

Les réseaux privés susceptibles d'être remis à la collectivité doivent être implantés dans les espaces collectifs accessibles aux engins d'entretien et protégés par une servitude légale.

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement : Eaux usées

Pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement, le raccordement au réseau collectif est obligatoire.

3. Assainissement : Eaux pluviales

Les constructions ou installations seront autorisées sous réserve que le constructeur réalise à sa charge les aménagements permettant l'écoulement ou l'absorption des eaux pluviales, sur l'unité foncière sauf impossibilité technique reconnue.

4. Réseaux souples

Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité et de téléphone, selon les normes en vigueur, ainsi qu'aux autres réseaux quand ils existent.

Toute construction nouvelle de réseau souple sur le domaine public sera réalisée en souterrain.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements pour tous les réseaux souples (électricité, téléphone...) dans la partie privative doivent être également réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique reconnue par le service gestionnaire.

Article Ub5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS :

Non réglementé

Article Ub6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Cet article est applicable aux voies, publiques ou privées, desservant plusieurs propriétés et ouvertes à la circulation générale ainsi qu'aux emprises publiques. Pour les voies privées, la notion d'alignement est étendue à la limite de fait entre le terrain et la voie.

Les constructions doivent être implantées à l'alignement.

Toutefois, lorsque l'environnement le justifie, ou si les constructions riveraines ne sont pas implantées à l'alignement, une implantation autre peut être admise à la condition de ne pas porter atteinte au caractère urbain de la voie ou à la qualité de l'environnement. Dans ce cas il peut être imposé que le front de rue soit clôturé par un mur plein ou par une disposition analogue assurant la continuité visuelle des façades.

D'autre part, les aménagements et extensions de bâtiments existants, qu'il serait impossible de réaliser à l'alignement ou suivant la réglementation énoncée à l'alinéa ci-dessus, pourront être autorisés s'ils respectent l'ensemble des autres articles du présent règlement.

Article Ub7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

1) A l'intérieur d'une bande de quinze mètres (15m00) par rapport à l'alignement ou de la limite des voies privées :

a) soit les constructions sont édifiées en limite séparative.

b) soit les constructions sont édifiées suivant une marge de recul au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres (3m)

2) Au delà de cette bande de quinze mètres (15m00) par rapport à l'alignement ou de la limite des voies privées :

a) soit les constructions sont édifiées en limite séparative, sous réserve que :

- le mur longeant cette limite séparative n'excède pas quatre mètres cinquante (4,50m) de hauteur maximum s'il s'agit d'un mur pignon et trois mètres (3,00m) de hauteur maximum à l'égout du toit, à moins que la construction mitoyenne soit de hauteur différente, et à condition de ne pas excéder sa dimension.

b) soit les constructions sont édifiées suivant une marge de recul au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres (3m)

Pour permettre une meilleure composition urbaine, il pourra ne pas être tenu compte de l'alinéa précédent, notamment dans le cas d'opérations groupées, de projets d'ensemble. Les dispositions du présent article ne s'appliquent alors que pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines..

Article Ub8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :

Non réglementé

Article Ub9 - EMPRISE AU SOL :

Non réglementé

Article Ub10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. La hauteur des constructions est calculée à l'égout du toit. Sur les terrains en pente la cote de hauteur applicable est la cote moyenne.

La hauteur des constructions devra conduire à leur insertion dans l'environnement.

La hauteur des constructions ne pourra excéder neuf mètres (9,00 m) à l'égout du toit sauf problème technique.

En cas de combles aménagés, il ne sera possible de construire qu'un seul niveau habitable au-dessus de l'égout de ce toit.

Les dispositions de présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone, aux bâtiments d'intérêt public à caractère exceptionnel, ni aux lucarnes, cheminées et autres éléments annexes à la construction.

Article Ub11 - ASPECT EXTERIEUR :

Les constructions nouvelles, les bâtiments annexes, les extensions et les murs doivent respecter et s'intégrer dans l'environnement, par leur situation, leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toitures, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol.

- les enduits

Le ton des enduits s'accordera avec la couleur dominante de la pierre de pays.

Pour toutes les constructions, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

- les volets, menuiseries, zinguerie...

A moins que l'environnement ne le justifie, les couleurs trop vives ou criardes sont proscrites.

- les clôtures

Pour les clôtures sur rue et latérales, les poteaux en béton sont proscrits de même que les murs de plus de 2 m de hauteur. Les palissades en bois sont interdites en façade rue.

- L'aménagement de vitrine commerciale devra prendre en compte le traitement de l'ensemble de la façade de l'immeuble.

Article Ub12 - STATIONNEMENT :

Confer articles R.111-4 du Code de l'Urbanisme, (rappelé ci-avant dans le Chapitre Dispositions générales).

L'annexe de règlement indique les normes à respecter.

Article Ub13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES:

- Espaces libres et plantations

Non réglementé

- Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. (Voir Chapitre Dispositions générales – Article 2)

Article Ub14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOLS (COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL) :

Non réglementé

LES ZONES UD

Article Ud1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- a) Toute construction et installation qui, par sa nature, son importance ou son aspect, serait incompatible avec le caractère du voisinage ou susceptible de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- b) Les nouveaux sièges, bâtiments et installations liés à l'exploitation agricole.
- c) Les installations classées nouvelles soumises à autorisation ou à déclaration au titre des décrets 77-1133 et 77-1134 du 21 Septembre 1977, qui ne sont pas justifiées en milieu urbain ou qui seraient susceptibles d'entraîner des inconvénients pour le voisinage.
- d) Les dépôts de véhicules désaffectés, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets de toutes sortes.
- e) L'aménagement de terrains de camping ou de stationnement de caravanes, les constructions pour stockage de caravanes, les hébergements légers de loisir.
- f) Les carrières, affouillements et exhaussements du sol, excepté ceux rendus nécessaires par les types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone

Dans le secteur concerné par le risque inondation, indiqué au plan de zonage par un graphisme spécifique, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, excepté les ouvrages destinés à réduire les conséquences de ce risque inondation.

Article Ud2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES :

Certaines occupations et utilisations du sol sont soumises à autorisation particulière :

- 1) Les travaux d'amélioration, de modification ou d'extension des Installations Classées existantes soumises à autorisation au titre des décrets 77-1133 et 77-1134 du 21.09.1977, sous réserve qu'ils n'entraînent pas pour le voisinage une augmentation des nuisances.

- 2) Les Installations classées nouvelles soumises à autorisation ou déclaration à condition qu'elles soient justifiées en milieu urbain et qu'elles soient compatibles avec le voisinage.
- 3) L'aménagement et l'extension des bâtiments agricoles existants, qui ne sont pas susceptibles d'engendrer des nuisances.

Article Ud3 - ACCES ET VOIRIE :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage, adapté à l'opération, aménagé sur fonds voisins.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

Ainsi lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies d'une longueur supérieure à 75 m (soixante quinze mètres) se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon qu'elles permettent aux véhicules de faire demi-tour.

Les accès doivent avoir une largeur minimum de six mètres (6,00m) pour les terrains résultant de division. *(sur une partie inscrite s.d.m.)*

L'article 5 des Dispositions Générales rappelle les obligations à respecter en bordure des voies classées « à grande circulation ».

Article Ud4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX :

Les réseaux internes et les branchements doivent être réalisés conformément aux normes en usage sur le territoire de la commune, et aux règlements en vigueur.

Les réseaux privés susceptibles d'être remis à la collectivité doivent être implantés dans les espaces collectifs accessibles aux engins d'entretien et protégés par une servitude légale.

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement : Eaux usées

Pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement, le raccordement au réseau collectif est obligatoire.

En l'absence de réseau, l'assainissement peut être autorisé sous réserve de la réglementation en vigueur et du Schéma Directeur d'Assainissement et sous réserve qu'il se raccorde obligatoirement sur le réseau lorsqu'il sera mis en place, les installations ayant été primitivement prévues à cet effet..

3. Assainissement : Eaux pluviales

Les constructions ou installations seront autorisées sous réserve que le constructeur réalise à sa charge les aménagements permettant l'écoulement ou l'absorption des eaux pluviales, sur l'unité foncière sauf impossibilité technique reconnue.

4. Réseaux souples

Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité et de téléphone, selon les normes en vigueur, ainsi qu'aux autres réseaux quand ils existent.

Toute construction nouvelle de réseau souple sur le domaine public sera réalisée en souterrain.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements pour tous les réseaux souples (électricité, téléphone...) dans la partie privative doivent être également réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique reconnue par le service gestionnaire.

Article Ud5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS :

Les caractéristiques des terrains devront permettre le respect de la réglementation en vigueur en matière d'assainissement des eaux usées, et notamment à l'arrêté du Ministre de l'Environnement

du 6 mai 1996 fixant les prescriptions techniques applicable au système d'assainissement non collectif, à l'arrêté préfectoral du 19 mai 1998, mentionnés en annexe, ainsi qu'aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement de la commune.

Dans le secteur Ud*, pour être constructibles, les terrains auront une superficie minimum de 3000 m² pour éviter la disparition du boisement

Article Ud6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Les constructions seront implantées de manière à être intégrées au mieux à leur environnement bâti ou naturel.

Article Ud7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

a) Soit les constructions sont édifiées en limite séparative, sous réserve que :

- le mur longeant cette limite séparative n'excède pas quatre mètres cinquante (4,50m) de hauteur maximum s'il s'agit d'un mur pignon et trois mètres (3,00m) de hauteur maximum à l'égout du toit, à moins que la construction mitoyenne soit de hauteur différente, et à condition de ne pas excéder sa dimension.

b) soit les constructions sont édifiées suivant une marge de recul au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres (3m)

Pour permettre une meilleure composition urbaine, il pourra ne pas être tenu compte de l'alinéa précédent, notamment dans le cas d'opérations groupées, de projets d'ensemble. Les dispositions du présent article ne s'appliquent alors que pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines.

Sur le site devant accueillir le centre d'hébergement de l'ESAT, les constructions devront être implantées à au moins 10 mètres des limites séparatives

Article Ud8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :

Non réglementé

Article Ud9 - EMPRISE AU SOL :

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction au sol, à l'exclusion des saillies telles que les balcons ou les débords de toiture.

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder à 40 % de la superficie de la parcelle.

Dans le cas d'opérations groupées ou de constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution des services publics, il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale.

Article Ud10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. La hauteur des constructions est calculée à l'égout du toit. Sur les terrains en pente la cote de hauteur applicable est la cote moyenne.

La hauteur des constructions devra conduire à leur insertion dans l'environnement.

La hauteur des constructions ne pourra excéder six mètres (6,00 m) à l'égout du toit sauf problème technique.

En cas de combles aménagés, il ne sera possible de construire qu'un seul niveau habitable au-dessus de l'égout de ce toit.

Les dispositions de présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone, aux bâtiments d'intérêt public à caractère exceptionnel, ni aux lucarnes, cheminées et autres éléments annexes à la construction.

Article Ud11 - ASPECT EXTERIEUR :

Les constructions nouvelles, les bâtiments annexes, les extensions et les murs doivent respecter et s'intégrer dans l'environnement, par leur situation, leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toitures, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol.

- les enduits

Le ton des enduits s'accordera avec la couleur dominante de la pierre de pays.

Pour toutes les constructions, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

- les volets, menuiseries, zinguerie...

A moins que l'environnement ne le justifie, les couleurs trop vives ou criardes sont proscrites.

- les clôtures

Les clôtures en façade sur le domaine public ou les voies privées de plus de 4,00 m se conformeront aux dispositions suivantes. Elles seront constituées de :

- murets de pierre ou enduits de la même façon que la construction

Dans ce cas, la partie pleine en maçonnerie ne pourra excéder 2 mètres.

- grillage doublé d'une haie vive comprenant des essences locales (les haies mélangées, implantée de préférence vers l'extérieur de la parcelle, sont recommandées).

Pour les clôtures sur rue et latérales, les poteaux en béton sont proscrits de même que les murs de plus de 2 m de hauteur. Les palissades en bois sont interdites en façade rue.

Les coffrets EDF devront être intégrés aux clôtures, il est recommandé de les fixer dans des dispositifs maçonnés.

- L'aménagement de vitrine commerciale devra prendre en compte le traitement de l'ensemble de la façade de l'immeuble.

- Les buttes artificielles dissimulant ou non le soubassement des constructions sont interdites.

Article Ud12 - STATIONNEMENT :

Confer articles R.111-4 du Code de l'Urbanisme. (Rappelé ci-avant dans le Chapitre Dispositions générales).

L'annexe de règlement indique les normes à respecter.

**Article Ud13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS -
ESPACES BOISES CLASSES:**

- Espaces libres et plantations

Les espaces restant libres de toute construction, y compris les aires de stationnement des véhicules, devront être aménagés avec des plantations arbustives et arbres de haute tige. Sur le site devant accueillir le projet de centre d'hébergement de l'ESAT, les zones de stationnement devront être plantées d'arbres de haute tige d'essences locales à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement.

Les plantations existantes sur l'unité foncière doivent être conservées ou remplacées par des plantations en nombre équivalent. Les haies notamment seront préservées chaque fois que cela est possible.

En limite Nord Est du site devant accueillir le projet de centre d'hébergement de l'ESAT, une haie champêtre composée d'essences locales devra être plantée.

Toutes les plantations, et particulièrement les clôtures de haies vives, seront faites d'essences locales suivant la palette végétale jointe en annexe, avec une proportion d'espèces persistantes limitée à 60 %.

- Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. (Voir Chapitre Dispositions générales – Article 2)

**Article Ud14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOLS (COEFFICIENT
D'OCCUPATION DU SOL) :**

Non réglementé

LES ZONES UH

Article Uh1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- a) Toute construction et installation qui, par sa nature, son importance ou son aspect, serait incompatible avec le caractère du voisinage ou susceptible de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- b) Toute construction à usage d'habitation, qui ne serait pas liée au fonctionnement, à la surveillance et au gardiennage des établissements et services généraux de la zone.
- c) Les dépôts de matériaux qui ne seraient pas nécessaires à une activité autorisée sur la parcelle.
- d) L'aménagement de terrains de camping et de stationnement de caravanes.
- e) Les carrières, affouillements et exhaussements du sol, excepté ceux rendus nécessaires par les types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone.
- f) Dans le secteur Uh* : les Installations Classées soumises à autorisation

Article Uh2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES :

Sans objet

Article Uh3 - ACCES ET VOIRIE :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage, adapté à l'opération, aménagé sur fonds voisins.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

Ainsi lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies d'une longueur supérieure à 75 m (soixante quinze mètres) se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon qu'elles permettent aux véhicules de faire demi-tour.

L'article 5 des Dispositions Générales rappelle les obligations à respecter en bordure des voies classées « à grande circulation ».

Article Uh4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX :

Les réseaux internes et les branchements doivent être réalisés conformément aux normes en usage sur le territoire de la commune, et aux règlements en vigueur.

Les réseaux privatifs susceptibles d'être remis à la collectivité doivent être implantés dans les espaces collectifs accessibles aux engins d'entretien et protégés par une servitude légale.

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement : Eaux usées

Pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement, le raccordement au réseau collectif est obligatoire.

En l'absence de réseau, l'assainissement peut être autorisé sous réserve de la réglementation en vigueur et sous réserve qu'il se raccorde obligatoirement sur le réseau lorsqu'il sera mis en place, les installations ayant été primitivement prévues à cet effet.

Le raccordement se fera conformément aux règlements en vigueur notamment en ce qui concerne la nature des effluents rejetés dans le réseau collectif et leur pré traitement.

3. Assainissement : Eaux pluviales

Les constructions ou installations seront autorisées sous réserve que le constructeur réalise à sa charge les aménagements permettant l'écoulement ou l'absorption des eaux pluviales, sur l'unité foncière sauf impossibilité technique reconnue.

4. Réseaux souples

Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité et de téléphone, selon les normes en vigueur, ainsi qu'aux autres réseaux quand ils existent.

Toute construction nouvelle de réseau souple sur le domaine public sera réalisée en souterrain.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements pour tous les réseaux souples (électricité, téléphone...) dans la partie privative doivent être également réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique reconnue par le service gestionnaire.

Article Uh5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS :

Les caractéristiques des terrains devront permettre le respect de la réglementation en vigueur en matière d'assainissement des eaux usées, et notamment à l'arrêté du Ministre de l'Environnement du 6 mai 1996 fixant les prescriptions techniques applicable au système d'assainissement non collectif, à l'arrêté préfectoral du 19 mai 1998, mentionnés en annexe, ainsi qu'aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement de la commune.

Article Uh6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Cet article est applicable aux voies, publiques ou privées, desservant plusieurs propriétés et ouvertes à la circulation générale ainsi qu'aux emprises publiques. Pour les voies privées, la notion d'alignement est étendue à la limite de fait entre le terrain et la voie.

Les constructions doivent être implantées à dix mètres (10 m) au moins de l'alignement et à vingt mètres (20 m) au moins de l'axe de la voie.

Il convient de respecter les dispositions de l'article 5 des Dispositions Générales.

l'axe U

Toutefois peuvent être implantés à cinq mètres (5 m) au moins de l'alignement et à 10 mètres (10 m) au moins de la voie, les bâtiments à usage de bureaux, logements de gardien, services sociaux, poste de transformation et distribution de carburant.

De plus l'implantation des constructions est libre par rapport à l'alignement dans le cas :

- de voies d'une emprise inférieure à quatre mètres (4,00 m),
- de voies réservées à un usage piéton ou cycliste d'une emprise inférieure à trois mètres (3,00 m),
- d'extensions limitées (dans la limite de 30% de la surface de SHON existante avec un maximum de 50 m²) situées dans le prolongement du bâti existant, ou d'annexes ou de servitudes (avec un maximum de 30 m²) si l'environnement le justifie
- des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution des services publics.

Celles-ci pourront être implantées à des distances inférieures à celles mentionnées à l'alinéa précédent, sous réserve que ces constructions et installations soient bien intégrées, notamment par leur implantation, dans l'environnement bâti ou naturel.

Article Uh7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

a) Soit les constructions sont édifiées en limite séparative, excepté en limite de zones Ub et Ud. Le mur longeant cette limite séparative ne doit pas excéder cinq mètres (5,00 m) de hauteur maximum

b) soit les constructions sont édifiées suivant une marge de recul au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à cinq mètres (5m)

Article Uh8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ :

Non réglementé

Article Uh9 - EMPRISE AU SOL :

Non réglementé

Article Uh10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. La hauteur des constructions est calculée à l'égout du toit. Sur les terrains en pente la cote de hauteur applicable est la cote moyenne.

La hauteur maximale par rapport au terrain naturel, sera limitée à quinze mètres (15,00 m.) à l'égout du toit, sauf exigences techniques particulières.

Article Uh11 - ASPECT EXTERIEUR :

Les constructions nouvelles, les bâtiments annexes, les extensions et les murs doivent respecter et s'intégrer dans l'environnement, par leur situation, leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toitures, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol.

- les revêtements extérieurs

Les couleurs de revêtements extérieurs trop claires ou trop foncées sont proscrites sauf pour les petites surfaces, les détails architectoniques...

Pour toutes les constructions, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

- les clôtures

Pour les clôtures en façade sur le domaine public ou les voies privées de plus de 4,00 m on préférera l'emploi d'un grillage de couleur foncé. S'il est doublé d'une haie vive on préférera des essences locales diversifiées.

Les clôtures avec poteaux en béton sont proscrites.

- stockage de matériel et matériaux

Les annexes et stockages devront être incorporés aux bâtiments.

Article Uh12 - STATIONNEMENT :

Confer articles R.111-4 du Code de l'Urbanisme. (rappelé ci-avant dans le Chapitre Dispositions générales).

L'annexe de règlement indique les normes à respecter.

Article Uh13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES:

- Espaces libres et plantations

Les espaces restant libres de toute construction, y compris les aires de stationnement des véhicules, devront être aménagés avec des plantations arbustives et arbres de haute fige.

Les plantations existantes sur l'unité foncière doivent être conservées ou remplacées par des plantations en nombre équivalent. Les haies notamment seront préservées chaque fois que cela est possible.

Toutes les plantations, et particulièrement les clôtures de haies vives, seront faites d'essences locales suivant la palette végétale jointe en annexe, avec une proportion d'espèces persistantes limitée à 60 %.

Le dossier de permis de construire devra comprendre le plan d'aménagement paysager.

- Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. (Voir Chapitre Dispositions générales – Article 2)

Article Uh14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOLS (COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL) :

Non réglementé

LES ZONES A URBANISER OU ZONES AU

LES ZONES AUA

Article AUa1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

1. En dehors du cadre de l'aménagement de la zone, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites excepté celles autorisées à l'Article 2.

2. Dans le cadre de l'aménagement de la zone, sont interdits :

- a) Toute construction et installation qui, par sa nature, son importance ou son aspect, serait incompatible avec le caractère du voisinage ou susceptible de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- b) Toute occupation et utilisation du sol qui compromettrait ou rendrait plus onéreux l'aménagement ultérieur cohérent de l'ensemble de la zone AU.
- c) Toute construction qui ne serait pas desservie après travaux par les voiries et réseaux conformément aux articles 3 et 4 du présent règlement
- d) Les installations classées nouvelles soumises à autorisation ou à déclaration au titre des décrets 77-1133 et 77-1134 du 21 Septembre 1977, qui ne sont pas justifiées en milieu urbain ou qui seraient susceptibles d'entraîner des incommodités pour le voisinage.
- e) Les dépôts de véhicules désaffectés, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets de toutes sortes.
- f) Les parcs d'attraction permanents, les stands et champs de tirs, les pistes consacrées à la pratique des sports motorisés.
- g) L'aménagement de terrains de camping ou de stationnement de caravanes, les hébergements légers de loisir.

h) Les carrières, affouillements et exhaussements du sol, excepté ceux rendus nécessaires par les types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone.

i) les nouveaux bâtiments et installations liés à l'exploitation agricole.

Article AUa2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES :

1. En dehors du cadre de l'aménagement de la zone, certaines occupations et utilisations du sol sont soumises à autorisation particulière, sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone :

a) Les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics.

b) L'aménagement et le changement d'affectation de constructions existantes. Cet aménagement peut comprendre une légère extension contiguë ou non au volume existant.

c) Les servitudes et garages d'une construction à usage d'habitation existante sur l'unité foncière.

Les extensions, garages et annexes non habitables, non contiguës au volume existant doivent être implantés à moins de cinquante mètres de la construction principale sauf exigences techniques particulières.

d) La reconstruction dans la limite de la surface hors oeuvre nette et des volumes préexistants des constructions à usage d'habitation détruites par un sinistre.

2. De plus, dans le cadre de l'aménagement de la zone, certaines occupations et utilisations du sol sont soumises à autorisation particulière :

a) Les locaux destinés aux activités économiques sous réserve de compatibilité avec un environnement d'habitat.

b) Les installations classées nouvelles soumises à autorisation ou déclaration à condition qu'elles soient justifiées en milieu urbain et qu'elles soient compatibles avec le voisinage.

Article AUa3 - ACCES ET VOIRIE :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage, adapté à l'opération, aménagé sur fonds voisins.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

Ainsi lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies d'une longueur supérieure à 75 m (soixante quinze mètres) se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon qu'elles permettent aux véhicules de faire demi-tour.

Les accès doivent avoir une largeur minimum de six mètres (6,00m) pour les terrains résultant de division.

L'article 5 des Dispositions Générales rappelle les obligations à respecter en bordure des voies classées « à grande circulation ».

Les voiries y compris les chemins piétons, à créer sont à la charge des aménageurs.

Les principes d'aménagement se conformeront aux schémas d'aménagement joints au document « Orientations d'aménagement ».

Article AUa4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX :

Les réseaux internes et les branchements doivent être réalisés conformément aux normes en usage sur le territoire de la commune, et aux règlements en vigueur.

Les réseaux à créer sont à la charge des aménageurs y compris les dispositifs de rétention d'eaux pluviales sur les parcelles.

Les réseaux privatifs susceptibles d'être remis à la collectivité doivent être implantés dans les espaces collectifs accessibles aux engins d'entretien et protégés par une servitude légale.

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement : Eaux usées

Pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement, le raccordement au réseau collectif est obligatoire.

3. Assainissement : Eaux pluviales

Les constructions ou installations seront autorisées sous réserve que le constructeur réalise à sa charge les aménagements permettant l'écoulement ou l'absorption des eaux pluviales.

L'aménagement d'une zone AU ne doit pas entraîner de modification dans les effluents rejetés dans le réseau collectif, les systèmes nécessaires de rétention des eaux pluviales sur la zone doivent être prévus en conséquence par l'aménageur.

4. Réseaux souples

Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité et de téléphone, selon les normes en vigueur, ainsi qu'aux autres réseaux quand ils existent.

Toute construction nouvelle de réseau souple sur le domaine public sera réalisée en souterrain.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements pour tous les réseaux souples (électricité, téléphone...) dans la partie privative doivent être également réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique reconnue par le service gestionnaire.

5. Réseau de gaz

Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée au réseau de gaz, selon les normes en vigueur, quand il existe.

Article AUa5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS :

Non réglementé

Article AUa6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Les constructions seront implantées de manière à être intégrées au mieux à leur environnement bâti ou naturel.

Article AUa7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

a) Soit les constructions sont édifiées en limite séparative, sous réserve que :

- le mur longeant cette limite séparative n'excède pas quatre mètres cinquante (4,50m) de hauteur maximum s'il s'agit d'un mur pignon et trois mètres (3,00m) de hauteur maximum à l'égout du toit, à moins que la construction mitoyenne soit de hauteur différente, et à condition de ne pas excéder sa dimension.

b) soit les constructions sont édifiées suivant une marge de recul au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres (3m)

Pour permettre une meilleure composition urbaine, il pourra ne pas être tenu compte de l'alinéa précédent, notamment dans le cas d'opérations groupées, de projets d'ensemble. Les dispositions du présent article ne s'appliquent alors que pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines.

Article AUa8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :

Non réglementé

Article AUa9 - EMPRISE AU SOL :

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction au sol, à l'exclusion des saillies telles que les balcons ou les débords de toiture.

L'emprise au sol des constructions, y compris les bâtiments annexes, ne doit pas excéder 40 % de la superficie de la parcelle.

Dans le cas d'opérations groupées ou de constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution des services publics, il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale.

Article AUa10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. La hauteur des constructions est calculée à l'égout du toit. Sur les terrains en pente la cote de hauteur applicable est la cote moyenne.

La hauteur des constructions devra conduire à leur insertion dans l'environnement.

La hauteur des constructions ne pourra excéder six mètres (6,00 m) à l'égout du toit sauf problème technique.

Pour les opérations groupées d'habitat collectif, la hauteur maximale par rapport au terrain naturel, peut atteindre huit mètres (8,00 m) à l'égout du toit.

En cas de combles aménagés, il ne sera possible de réaliser qu'un seul niveau aménagé au-dessus de l'égout du toit.

Les dispositions de présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone, aux bâtiments d'intérêt public à caractère exceptionnel, ni aux lucarnes, cheminées et autres éléments annexes à la construction.

Article AUa11 - ASPECT EXTERIEUR :

Les constructions nouvelles, les bâtiments annexes, les extensions et les murs doivent respecter et s'intégrer dans l'environnement, par leur situation, leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toitures, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol.

- les enduits

A moins que l'environnement ne le justifie, les couleurs d'enduits extérieurs trop claires ou trop foncées sont proscrites sauf pour les murets, les petites surfaces, les détails architectoniques...

Le ton des enduits s'accordera avec la couleur dominante de la pierre de pays.

Pour toutes les constructions, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

- les volets, menuiseries, zinguerie...

A moins que l'environnement ne le justifie, les couleurs trop vives ou criardes sont proscrites.

- les clôtures

Les clôtures en façade sur le domaine public ou les voies privées de plus de 4,00 m se conformeront aux dispositions suivantes. Elles seront constituées de :

- murets de pierre ou enduits de la même façon que la construction

Dans ce cas, la partie pleine en maçonnerie ne pourra excéder 2 mètres

- grillage doublé d'une haie vive comprenant des essences locales (les haies mélangées, implantée de préférence vers l'extérieur de la parcelle, sont recommandées).

Pour les clôtures sur rue et latérales, les poteaux en béton sont proscrits de même que les murs de plus de 2 m de hauteur. Les palissades en bois sont interdites en façade rue.

Les coffrets EDF devront être intégrés aux clôtures, il est recommandé de les fixer dans des dispositifs maçonnés.

- L'aménagement de vitrine commerciale devra prendre en compte le traitement de l'ensemble de la façade de l'immeuble

- Les buttes artificielles dissimulant ou non le soubassement des constructions sont interdites

Article AUa12 - STATIONNEMENT :

Confer articles R.111-4 du Code de l'Urbanisme. (rappelé ci-avant dans le Chapitre Dispositions générales).

L'annexe de règlement indique les normes à respecter.

Article AUa13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES:

- Espaces libres et plantations

Les espaces restant libres de toute construction, y compris les aires de stationnement des véhicules, devront être aménagés avec des plantations arbustives et arbres de haute fige.

Les entrées principales des zones à aménager seront paysagées.

Les voies structurantes et éventuellement les placettes, à l'intérieur des zones, seront plantées d'arbres d'alignement, ou de massifs boisés.

Les cheminements piétons réalisés sur les zones devront être accompagnés d'un traitement végétal, et par exemple être bordés de haies vives, de type bocagères.

Les plantations existantes sur l'unité foncière doivent être conservées ou remplacées par des plantations en nombre équivalent. Les haies notamment seront préservées chaque fois que cela est possible.

Toutes les plantations, et particulièrement les clôtures de haies vives, seront faites d'essences locales suivant la palette végétale jointe en annexe, avec une proportion d'espèces persistantes limitée à 60 %.

Dans le cadre de l'aménagement des zones AU, les plantations et les espaces verts seront à la charge des aménageurs.

Les principes d'aménagement se conformeront aux schémas d'aménagement joints au document « Orientations d'aménagement ».

- Aires de jeux

Des aires de jeux devront être aménagées dans chaque ensemble de construction, à desservir par des cheminements piétons.

L'aménagement et l'équipement des espaces de jeux seront à la charge des aménageurs.

- Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. (Voir Chapitre Dispositions générales – Article 2)

Article AUa14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL (COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL) :

Non réglementé

LES ZONES AUB

Article Aub1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites excepté celles autorisées à l'Article 2.

Article Aub2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES :

1. Certaines occupations et utilisations du sol sont soumises à autorisation particulière, sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone :

a) Les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics.

b) L'aménagement et le changement d'affectation de constructions existantes. Cet aménagement peut comprendre une légère extension contiguë ou non au volume existant.

c) Les servitudes et garages d'une construction à usage d'habitation existante sur l'unité foncière.

Les extensions, garages et annexes non habitables, non contiguës au volume existant doivent être implantés à moins de cinquante mètres de la construction principale sauf exigences techniques particulières.

d) La reconstruction dans la limite de la surface hors oeuvre nette et des volumes préexistants des constructions à usage d'habitation détruites par un sinistre.

Article Aub3 - ACCES ET VOIRIE :

Sans objet

Article AUb4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX :

Dans le cadre de l'aménagement de la zone AUb de Beaulieu, une fois transférée en zone AUa, il convient de prévoir par l'aménageur, un dispositif pour la rétention des eaux pluviales adapté au site particulièrement concerné par le passage d'eaux superficielles.

Article AUb5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS :

Sans objet

Article AUb6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Les constructions (annexes, extensions...) seront implantées de manière à être intégrées au mieux à leur environnement bâti ou naturel.

Article AUb7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

a) Soit les constructions (annexes, extensions...) sont édifiées en limite séparative, sous réserve que :

- le mur longeant cette limite séparative n'excède pas quatre mètres cinquante (4,50m) de hauteur maximum s'il s'agit d'un mur pignon et trois mètres (3,00m) de hauteur maximum à l'égout du toit, à moins que la construction mitoyenne soit de hauteur différente, et à condition de ne pas excéder sa dimension.

b) soit les constructions (annexes, extensions...) sont édifiées suivant une marge de recul au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres (3m)

Article AUb8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :

Non réglementé

Article Aub9 - EMPRISE AU SOL :

Non réglementé

Article Aub10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. La hauteur des constructions est calculée à l'égout du toit. Sur les terrains en pente la cote de hauteur applicable est la cote moyenne.

La hauteur des constructions devra conduire à leur insertion dans l'environnement.

La hauteur des constructions ne pourra excéder six mètres (6.00 m) à l'égout du toit sauf problème technique.

En cas de combles aménagés, il ne sera possible de réaliser qu'un seul niveau aménagé au-dessus de l'égout du toit.

Les dispositions de présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone, aux bâtiments d'intérêt public à caractère exceptionnel, ni aux lucarnes, cheminées et autres éléments annexes à la construction.

Article Aub11 - ASPECT EXTERIEUR :

Les constructions nouvelles, les bâtiments annexes, les extensions et les murs doivent respecter et s'intégrer dans l'environnement, par leur situation, leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toitures, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol.

- les enduits

A moins que l'environnement ne le justifie, les couleurs d'enduits extérieurs trop claires ou trop foncées sont proscrites sauf pour les murets, les petites surfaces, les détails architectoniques...

Le ton des enduits s'accordera avec la couleur dominante de la pierre de pays.

Pour toutes les constructions, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

- les volets, menuiseries, zinguerie...

A moins que l'environnement ne le justifie, les couleurs trop vives ou criardes sont proscrites.

- les clôtures

Pour les clôtures sur rue et latérales, les poteaux en béton sont proscrits de même que les murs de plus de 2 m de hauteur. Les palissades en bois sont interdites en façade rue.

Article AUb12 - STATIONNEMENT :

Confer articles R.111-4 du Code de l'Urbanisme. (rappelé ci-avant dans le Chapitre Dispositions générales).

L'annexe de règlement indique les normes à respecter.

Article AUb13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES:

- Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. (Voir Chapitre Dispositions générales – Article 2)

Article AUb14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL (COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL) :

Non réglementé

LES ZONES AUah

Article AUah1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

1. En dehors du cadre de l'aménagement de la zone, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites excepté celles autorisées à l'Article 2.

2. Dans le cadre de l'aménagement de la zone, sont interdits :

a) Toute construction et installation qui, par sa nature, son importance ou son aspect, serait incompatible avec le caractère du voisinage ou susceptible de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

b) Toute occupation et utilisation du sol qui compromettrait ou rendrait plus onéreux l'aménagement ultérieur cohérent de l'ensemble de la zone AU.

c) Toute construction qui ne serait pas desservie après travaux par les voiries et réseaux conformément aux articles 3 et 4 du présent règlement

d) Toutes constructions à usage d'habitation, qui ne seraient pas liées au fonctionnement, à la surveillance et au gardiennage des établissements et services généraux de la zone.

e) Les dépôts de matériaux qui ne seraient pas nécessaires à une activité autorisée sur la parcelle

f) L'aménagement de terrains de camping et de stationnement de caravanes.

g) Les carrières, affouillements et exhaussements du sol, excepté ceux rendus nécessaires par les types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone.

Article AUah2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES :

Certaines occupations et utilisations du sol sont soumises à autorisation particulière, sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone :

- a) En dehors du cadre de l'aménagement de la zone, les ouvrages et constructions s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article AUah3 - ACCES ET VOIRIE :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage, adapté à l'opération, aménagé sur fonds voisins.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

Ainsi lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies d'une longueur supérieure à 75 m (soixante quinze mètres) se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon qu'elles permettent aux véhicules de faire demi-tour.

L'article 5 des Dispositions Générales rappelle les obligations à respecter en bordure des voies classées « à grande circulation ».

Les voiries y compris les chemins piétons, à créer sont à la charge des aménageurs.

Les principes d'aménagement se conformeront aux schémas d'aménagement joints au document « Orientations d'aménagement ».

Article AUah4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX :

Les réseaux internes et les branchements doivent être réalisés conformément aux normes en usage sur le territoire de la commune, et aux règlements en vigueur.

Les réseaux à créer sont à la charge des aménageurs y compris les systèmes de rétention d'eaux pluviales sur les parcelles.

Les réseaux privatifs susceptibles d'être remis à la collectivité doivent être implantés dans les espaces collectifs accessibles aux engins d'entretien et protégés par une servitude légale.

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement : Eaux usées

Pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement, le raccordement au réseau collectif est obligatoire.

Le raccordement se fera conformément aux règlements en vigueur notamment en ce qui concerne la nature des effluents rejetés dans le réseau collectif et leur pré traitement.

3. Assainissement : Eaux pluviales

Les constructions ou installations seront autorisées sous réserve que le constructeur réalise à sa charge les aménagements permettant l'écoulement ou l'absorption des eaux pluviales, sur l'unité foncière sauf impossibilité technique reconnue.

L'aménagement d'une zone AU ne doit pas entraîner de modification dans les effluents rejetés dans le réseau collectif, les systèmes nécessaires de rétention des eaux pluviales sur la zone doivent être prévus en conséquence par l'aménageur.

4. Réseaux souples :

Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée au réseau d'électricité selon les normes en vigueur.

Toute construction nouvelle de réseau souple sur le domaine public sera réalisée en souterrain.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements pour tous les réseaux souples (électricité, téléphone...) dans la partie privative doivent être également réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique reconnue par le service gestionnaire.

Article AUah5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS :

Non réglementé

Article AUah6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

En bordure de la RN 151, il convient de respecter les obligations mentionnées à l'article 5 des dispositions générales et symbolisées sur le plan de zonage (annexe).

Cet article est applicable aux voies, publiques ou privées, desservant plusieurs propriétés et ouvertes à la circulation générale ainsi qu'aux emprises publiques. Pour les voies privées, la notion d'alignement est étendue à la limite de fait entre le terrain et la voie.

Les constructions doivent être implantées :

- à trente cinq mètres (35 m) au moins de l'axe de la RN151 (dérogation à l'application de l'article L111.1.4). Toutefois les extensions, les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières peuvent être implantées à cinq mètres (5 m) au moins de l'alignement,
- à cinq mètres (5 m) au moins de l'alignement des autres voies.

Toutefois, l'implantation des constructions est libre par rapport à l'alignement dans le cas :

- de voies d'une emprise inférieure à quatre mètres (4,00 m),
- de voies réservées à un usage piéton ou cycliste d'une emprise inférieure à trois mètres (3,00 m),
- d'extensions limitées (dans la limite de 30% de la surface de SHON existante avec un maximum de 50 m²) situées dans le prolongement du bâti existant, ou d'annexes ou de servitudes (avec un maximum de 30 m²) si l'environnement le justifie
- des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution des services publics.

Celles-ci pourront être implantées à des distances inférieures à celles mentionnées à l'alinéa précédent, sous réserve que ces constructions et installations soient bien intégrées, notamment par leur implantation, dans l'environnement bâti ou naturel.

Article AUah7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

a) Soit les constructions sont édifiées en limite séparative. Le mur longeant cette limite séparative ne doit pas excéder cinq mètres (5,00 m) de hauteur maximum.

b) soit les constructions sont édifiées suivant une marge de recul au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à cinq mètres (5m)

Article AUah8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :

Non réglementé

Article AUah9 - EMPRISE AU SOL :

Non réglementé

Article AUah10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. La hauteur des constructions est calculée à l'égout du toit. Sur les terrains en pente la cote de hauteur applicable est la cote moyenne.

La hauteur maximale par rapport au terrain naturel, sera limitée à quinze mètres (15,00 m.) à l'égout du toit, sauf exigences techniques particulières.

Article AUah11 - ASPECT EXTERIEUR :

Les constructions nouvelles, les bâtiments annexes, les extensions et les murs doivent respecter et s'intégrer dans l'environnement, par leur situation, leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toitures, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol.

Les façades, enseignes et clôtures donnant sur la route nationale devront être particulièrement soignées et assurer une harmonie visuelle.

- les revêtements extérieurs

Les couleurs de revêtements extérieurs trop claires ou trop foncées sont proscrites sauf pour les petites surfaces, les détails architectoniques...

Pour toutes les constructions, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

- les clôtures

Pour les clôtures en façade sur le domaine public ou les voies privées de plus de 4,00 m on préférera l'emploi d'un grillage de couleur foncé, s'il est doublé d'une haie vive celle-ci comprendra des essences locales diversifiées.

Les clôtures avec poteaux en béton sont proscrites.

- stockage de matériel et matériaux

Les annexes et stockages devront être incorporés aux bâtiments.

Les secteurs de stockage sont interdits du côté de la Route Nationale

Article AUah12 - STATIONNEMENT :

Confer articles R.111-4 du Code de l'Urbanisme. (rappelé ci-avant dans le Chapitre Dispositions générales).

L'annexe de règlement indique les normes à respecter.

Article AUah13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES:

- Espaces libres et plantations

Dans le cadre de l'aménagement des zones AU, les plantations et les espaces verts seront à la charge des aménageurs.

Les espaces restant libres de toute construction, y compris les aires de stationnement des véhicules, devront être aménagés avec des plantations arbustives et arbres de haute tige.

Les entrées principales des zones à aménager seront paysagées.

Les voies structurantes et éventuellement les placettes, à l'intérieur des zones, seront plantées d'arbres d'alignement, ou de massifs boisés.

Les cheminements piétons réalisés sur les zones devront être accompagnés d'un traitement végétal, et par exemple être bordés de haies vives, de type bocagères.

Les plantations existantes sur l'unité foncière doivent être conservées ou remplacées par des plantations en nombre équivalent. Les haies notamment seront préservées chaque fois que cela est possible.

Toutes les plantations, et particulièrement les clôtures de haies vives, seront faites d'essences locales suivant la palette végétale jointe en annexe, avec une proportion d'espèces persistantes limitée à 60 %.

Les principes d'aménagement se conformeront aux schémas d'aménagement joints au document « Orientations d'aménagement ».

- Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. (Voir Chapitre Dispositions générales – Article 2)

Article AUah14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL (COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL) :

Non réglementé

LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES OU ZONES N

LES ZONES N

Article N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Les occupations et utilisations du sol de toute nature sont interdites, à l'exception de celles autorisées à l'Article 2.

Est interdite toute construction et installation qui, par sa nature, son importance ou son aspect, serait incompatible avec le caractère du voisinage ou susceptible de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Dans le secteur concerné par le risque inondation, indiqué au plan de zonage par un graphisme spécifique, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, excepté les ouvrages destinés à réduire les conséquences de ce risque inondation.

Article N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES :

Certaines occupations et utilisations du sol sont soumises à autorisation particulière, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement, à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, ni à la préservation des sols agricoles et forestiers :

- a) Les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics.

b) L'aménagement, la remise en état, le changement de destination de constructions existantes, à condition que l'objet de l'opération soit la sauvegarde d'un patrimoine architectural de qualité, sous réserve qu'ils respectent le caractère traditionnel de la construction et qu'ils soient compatibles avec la vocation forestière ou naturelle de la zone et les équipements existants.

Le changement de destination concerne l'usage d'habitation. Un autre usage (hôtelier, d'équipement collectif, artisanal, commercial, de services) peut être admis s'il est compatible avec le caractère de la construction.

c) Les extensions d'une construction, contiguës ou non au volume existant :

- à condition qu'elles soient implantées à moins de cinquante mètres de la construction principale sauf exigences techniques particulières et qu'elles aient une architecture adaptée au site,

d) Des garages et annexes non habitables, contiguës ou non au volume existant, les abris de jardin, suivant les dispositions de l'article 11 :

- à condition qu'ils soient implantés à moins de cinquante mètres de la construction principale sauf exigences techniques particulières et qu'elles aient une architecture adaptée au site et au reste de la construction

- pouvant se cumuler avec les extensions à usage d'habitation.

e) La reconstruction, à la condition qu'elle ait lieu sur le même terrain et dans la limite de la surface hors oeuvre nette et des volumes préexistants, de constructions démolies à la suite d'un sinistre ou d'une acquisition ou expropriation pour cause d'utilité publique. Les possibilités d'extension sont celles définies au e) et f) ci-dessus.

f) Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont rendus nécessaires par les types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone.

Article N3 - ACCES ET VOIRIE :

Confer articles R.111-4 du Code de l'Urbanisme. (rappelés ci-avant dans le Chapitre Dispositions générales)

L'article 5 des Dispositions Générales rappelle les obligations à respecter en bordure des voies classées « à grande circulation ».

Les accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la collecte des ordures ménagères.

Article N4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX :

Les réseaux internes et les branchements doivent être réalisés conformément aux normes en usage sur le territoire de la commune, et aux règlements en vigueur.

Les réseaux privatifs susceptibles d'être remis à la collectivité doivent être implantés dans les espaces collectifs accessibles aux engins d'entretien et protégés par une servitude légale.

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement : Eaux usées

L'assainissement sera réalisé suivant la réglementation en vigueur et conformément aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement.

3. Assainissement : Eaux pluviales

Les constructions ou installations seront autorisées sous réserve que le constructeur réalise à sa charge les aménagements permettant l'écoulement ou l'absorption des eaux pluviales, sur l'unité foncière sauf impossibilité technique reconnue.

4. Réseaux souples :

Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée au réseau d'électricité selon les normes en vigueur.

Pour toute construction ou installation nouvelle lorsque les réseaux existants sont souterrains, les branchements des particuliers pour tous les réseaux souples (électricité, téléphone...) dans la partie privative doivent être également réalisés en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire.

Article N5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS :

Les caractéristiques des terrains devront permettre le respect de la réglementation en vigueur en matière d'assainissement des eaux usées, et notamment à l'arrêté du Ministre de l'Environnement du 6 mai 1996 fixant les prescriptions techniques applicable au système d'assainissement non collectif, à l'arrêté préfectoral du 19 mai 1998, mentionnés en annexe, ainsi qu'aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement de la commune.

Article N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

En bordure de la RN 151, il convient de respecter les obligations mentionnées à l'article 5 des dispositions générales et symbolisées sur le plan de zonage (annexe).

Cet article est applicable aux voies, publiques ou privées, desservant plusieurs propriétés et ouvertes à la circulation générale ainsi qu'aux emprises publiques. Pour les voies privées, la notion d'alignement est étendue à la limite de fait entre le terrain et la voie.

Les constructions doivent être implantées à cinq mètres (5 m) au moins en retrait de l'alignement.

Toutefois, l'implantation des constructions est libre par rapport à l'alignement dans le cas :

- de voies d'une emprise inférieure à quatre mètres (4,00 m),
- de voies réservées à un usage piéton ou cycliste d'une emprise inférieure à trois mètres (3,00 m),
- des extensions limitées (dans la limite de 30% de la surface de SHON existante avec un maximum de 50 m²) situées dans le prolongement du bâti existant, si l'environnement le justifie,
- des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution des services publics.

Des constructions peuvent être implantées à l'alignement pour préserver le caractère architectural traditionnel de l'habitat existant. Notamment, la construction à l'alignement est autorisée, si les parcelles situées de part et d'autre du projet sont construites à l'alignement.

Article N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

- a.) Soit les constructions sont édifiées en limite séparative,

b) soit les constructions sont édifiées suivant une marge de recul au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres (3m)

Article N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :

Non réglementé

Article N9 - EMPRISE AU SOL :

Non réglementé

Article N10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

Confer article R.111-21 du Code de l'Urbanisme. (rappelé ci-avant dans le Chapitre Dispositions générales)

La hauteur des constructions devra conduire à leur insertion dans l'environnement.

Article N11 - ASPECT EXTERIEUR :

Les constructions nouvelles, les bâtiments annexes, les extensions et les murs doivent respecter et s'intégrer dans l'environnement, par leur situation, leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toitures, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol.

Les abris de jardin devront être réalisés en maçonnerie enduite ou être constitués d'éléments naturels, tels que le bois. L'usage du métal est proscrit.

Les buttes artificielles dissimulant ou non le soubassement des constructions sont interdites au-delà d'un mètre de hauteur.

Article N12 - STATIONNEMENT :

Confer articles R.111-4 du Code de l'Urbanisme. (rappelé ci-avant dans le Chapitre Dispositions générales).

L'annexe de règlement indique les normes à respecter.

Article N13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES:

- Espaces libres et plantations

Les plantations existantes sur l'unité foncière doivent être conservées ou remplacées par des plantations en nombre équivalent. Les haies notamment seront préservées chaque fois que cela est possible, en cas de nécessité elles doivent être remplacées par des plantations d'essences identiques.

Toutes les plantations, et particulièrement les clôtures de haies vives, seront faites d'essences locales suivant la palette végétale jointe en annexe, avec une proportion d'espèces persistantes limitée à 60 %.

Toute construction ou installation nouvelle doit s'inscrire dans un accompagnement paysager adapté à l'environnement naturel.

- Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. (Voir Chapitre Dispositions générales – Article 2)

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du code forestier.

Article N14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOLS (COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL) :

Non réglementé.

LES ZONES Np

Article Np1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Les occupations et utilisations du sol de toute nature sont interdites, à l'exception de celles autorisées à l'Article 2.

Est interdite toute construction et installation qui, par sa nature, son importance ou son aspect, serait incompatible avec le caractère du voisinage ou susceptible de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Dans le secteur concerné par le risque inondation, indiqué au plan de zonage par un graphisme spécifique, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, excepté les ouvrages destinés à réduire les conséquences de ce risque inondation.

Article Np2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES :

Certaines occupations et utilisations du sol sont soumises à autorisation particulière, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement, à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages :

a) Les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics.

b) L'aménagement, la remise en état, le changement de destination de constructions existantes, à condition que l'objet de l'opération soit la sauvegarde d'un patrimoine architectural de qualité, sous réserve qu'ils respectent le caractère traditionnel de la construction et qu'ils soient compatibles avec la vocation agricole, forestière ou naturelle de la zone et les équipements existants.

Le changement de destination concerne l'usage d'habitation.

c) De légères extensions d'une construction existante sur l'unité foncière, contiguës ou non au volume existant :

- dans la limite de 30% de la surface au sol originelle avec un maximum de 50 m²

- à condition qu'elles soient implantées à moins de cinquante mètres de la construction principale sauf exigences techniques particulières et qu'elles aient une architecture adaptée au site.

d) Des garages et annexes non habitables, contiguës ou non au volume existant :

- dans la limite de 30% de la surface au sol originelle avec un maximum de 50 m²,
- à condition qu'ils soient implantés à moins de cinquante mètres de la construction principale sauf exigences techniques particulières et qu'elles aient une architecture adaptée au site et au reste de la construction
- pouvant se cumuler avec les extensions à usage d'habitation.

f) La reconstruction, à la condition qu'elle ait lieu sur le même terrain et dans la limite de la surface hors oeuvre nette et des volumes préexistants, de constructions normalement interdites dans la zone, démolies à la suite d'un sinistre ou d'une acquisition ou expropriation pour cause d'utilité publique. Les possibilités d'extension sont celles définies au c) et d) ci-dessus.

g) Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont rendus nécessaires par les types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone, sous réserve qu'ils soient compatibles avec la sauvegarde de l'environnement.

Article Np3 - ACCES ET VOIRIE :

Confer articles R.111-4 du Code de l'Urbanisme. (rappelés ci-avant dans le Chapitre Dispositions générales)

L'article 5 des Dispositions Générales rappelle les obligations à respecter en bordure des voies classées « à grande circulation ».

Les accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la collecte des ordures ménagères.

Article Np4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX :

Les réseaux internes et les branchements doivent être réalisés conformément aux normes en usage sur le territoire de la commune, et aux règlements en vigueur.

Les réseaux privatifs susceptibles d'être remis à la collectivité doivent être implantés dans les espaces collectifs accessibles aux engins d'entretien et protégés par une servitude légale.

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement : Eaux usées

L'assainissement sera réalisé suivant la réglementation en vigueur et conformément aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement.

3. Assainissement : Eaux pluviales

Les constructions ou installations seront autorisées sous réserve que le constructeur réalise à sa charge les aménagements permettant l'écoulement ou l'absorption des eaux pluviales, sur l'unité foncière sauf impossibilité technique reconnue.

4. Réseaux souples :

Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée au réseau d'électricité selon les normes en vigueur.

Toute construction nouvelle de réseau souple sur le domaine public sera réalisée en souterrain.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements pour tous les réseaux souples (électricité, téléphone...) dans la partie privative doivent être également réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique reconnue par le service gestionnaire.

Article Np5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS :

Les caractéristiques des terrains devront permettre le respect de la réglementation en vigueur en matière d'assainissement des eaux usées, et notamment à l'arrêté du Ministre de l'Environnement du 6 mai 1996 fixant les prescriptions techniques applicable au système d'assainissement non collectif, à l'arrêté préfectoral du 19 mai 1998, mentionnés en annexe, ainsi qu'aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement de la commune.

Article Np6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

En bordure de la RN 151, il convient de respecter les obligations mentionnées à l'article 5 des dispositions générales et symbolisées sur le plan de zonage (annexe).

Les constructions seront implantées de manière à être intégrées au mieux à leur environnement bâti ou naturel.

Article Np7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

a) Soit les constructions sont édifiées en limite séparative

b) soit les constructions sont édifiées suivant une marge de recul au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres (3m)

Article Np8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :

Non réglementé

Article Np9 - EMPRISE AU SOL :

Non réglementé

Article Np10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

Confer article R.111-21 du Code de l'Urbanisme. (rappelé ci-avant dans le Chapitre Dispositions générales)

Article Np11 - ASPECT EXTERIEUR :

Les bâtiments annexes, les extensions et les murs feront l'objet d'une attention particulière, ils devront s'intégrer au paysage naturel et bâti environnant et avoir une qualité architecturale adaptée.

Lorsqu'ils sont destinés à l'habitat, ils devront respecter les couleurs, toitures et formes de l'architecture traditionnelle de la commune.

Article Np12 - STATIONNEMENT :

Confer articles R.111-4 du Code de l'Urbanisme. (rappelé ci-avant dans le Chapitre Dispositions générales).

L'annexe de règlement indique les normes à respecter.

Article Np13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES:

- Espaces libres et plantations

Les plantations existantes sur l'unité foncière doivent être conservées ou remplacées par des plantations en nombre équivalent. Les haies notamment seront préservées chaque fois que cela est possible, en cas de nécessité elles doivent être remplacées par des plantations d'essences identiques.

Toutes les plantations, et particulièrement les clôtures de haies vives, seront faites d'essences locales suivant la palette végétale jointe en annexe, avec une proportion d'espèces persistantes limitée à 60 %.

Toute construction ou installation nouvelle doit s'inscrire dans un accompagnement paysager adapté à l'environnement naturel.

- Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. (Voir Chapitre Dispositions générales – Article 2)

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du code forestier.

Article Np14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOLS (COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL) :

Non réglementé

LES ZONES Nd

Article Nd1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites excepté celles autorisées à l'Article 2.

Est interdite toute construction et installation qui, par sa nature, son importance ou son aspect, serait incompatible avec le caractère du voisinage ou susceptible de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Article Nd2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES :

1. Certaines occupations et utilisations du sol sont soumises à autorisation particulière, sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone :

- a) Les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article Nd3 - ACCES ET VOIRIE :

Non réglementé

Article Nd4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX :

Sans objet

Article Nd5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS :

Non réglementé

Article Nd6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Les constructions (annexes, extensions...) seront implantées de manière à être intégrées au mieux à leur environnement bâti ou naturel.

Article Nd7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

a) Soit les constructions sont édifiées en limite séparative.

b) soit les constructions sont édifiées suivant une marge de recul nécessaire à l'entretien correct du terrain.

Article Nd8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :

Non réglementé

Article Nd9 - EMPRISE AU SOL :

Non réglementé

Article Nd10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

Confer article R.111-21 du Code de l'Urbanisme. (rappelé ci-avant dans le Chapitre Dispositions générales)

Article Nd11 - ASPECT EXTERIEUR :

Les constructions devront s'intégrer au paysage naturel environnant et avoir une qualité architecturale adaptée.

Article Nd12 - STATIONNEMENT :

Confer articles R.111-4 du Code de l'Urbanisme. (rappelé ci-avant dans le Chapitre Dispositions générales).

L'annexe de règlement indique les normes à respecter.

Article Nd13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES:

Sans objet

Article Nd14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL (COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL) :

Non réglementé

LES ZONES NE

Article Ne1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Les occupations et utilisations du sol de toute nature sont interdites, à l'exception de celles autorisées à l'Article 2.

Est interdite toute construction et installation qui, par sa nature, son importance ou son aspect, serait incompatible avec le caractère du voisinage ou susceptible de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Article Ne2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES :

Certaines occupations et utilisations du sol sont soumises à autorisation particulière, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement :

a) Les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics.

b) Les constructions à usage d'habitation, excepté sous forme de lotissements, dans la mesure où elles contribuent à compléter la trame du bâti, en fonction de l'existence et de la capacité des réseaux ou de l'aptitude des sols à l'assainissement qui permettrait un assainissement individuel conforme.

c) L'aménagement, la remise en état, le changement de destination de constructions existantes, à condition que l'objet de l'opération soit la sauvegarde d'un patrimoine architectural de qualité, sous réserve qu'ils respectent le caractère traditionnel de la construction et qu'ils soient compatibles avec la vocation agricole, forestière ou naturelle de la zone et les équipements existants.

Le changement de destination concerne l'usage d'habitation. Un autre usage (hôtelier, d'équipement collectif, artisanal, commercial, de services) peut être admis s'il est compatible avec le caractère de la construction.

d) Les extensions d'une construction existante, contiguës ou non au volume existant:

- à condition qu'elles soient implantées à moins de cinquante mètres de la construction principale sauf exigences techniques particulières et qu'elles aient une architecture adaptée au site.

e) Des garages et annexes non habitables, contiguës ou non au volume existant :

- à condition qu'ils soient implantés à moins de cinquante mètres de la construction principale sauf exigences techniques particulières et qu'elles aient une architecture adaptée au site et au reste de la construction
- pouvant se cumuler avec les extensions à usage d'habitation.

f) Les abris de jardin d'une superficie maximale de douze mètres carrés (12 m²) hors oeuvre brute, suivant les dispositions de l'article 11.

g) La reconstruction, à la condition qu'elle ait lieu sur le même terrain et dans la limite de la surface hors oeuvre nette et des volumes préexistants, de constructions démolies à la suite d'un sinistre ou d'une acquisition ou expropriation pour cause d'utilité publique. Les possibilités d'extension sont celles définies au d) et e) ci-dessus.

h) Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont rendus nécessaires par les types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone, comme ceux destinés aux plans d'eau.

Article Ne3 - ACCES ET VOIRIE :

Confer articles R.111-4 du Code de l'Urbanisme. (rappelés ci-avant dans Dispositions générales)

L'article 5 des Dispositions Générales rappelle les obligations à respecter en bordure des voies classées « à grande circulation ».

Les accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la collecte des ordures ménagères.

Article Ne4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX :

Les réseaux internes et les branchements doivent être réalisés conformément aux normes en usage sur le territoire de la commune, et aux règlements en vigueur.

Les réseaux privés susceptibles d'être remis à la collectivité doivent être implantés dans les espaces collectifs accessibles aux engins d'entretien et protégés par une servitude légale.

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement : Eaux usées

L'assainissement sera réalisé suivant la réglementation en vigueur et conformément aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement.

3. Assainissement : Eaux pluviales

Les constructions ou installations seront autorisées sous réserve que le constructeur réalise à sa charge les aménagements permettant l'écoulement ou l'absorption des eaux pluviales, sur l'unité foncière sauf impossibilité technique reconnue.

4. Réseaux souples :

Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée au réseau d'électricité selon les normes en vigueur.

Toute construction nouvelle de réseau souple sur le domaine public sera réalisée en souterrain.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements pour tous les réseaux souples (électricité, téléphone...) dans la partie privative doivent être également réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique reconnue par le service gestionnaire.

Article Ne5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS :

Les caractéristiques des terrains devront permettre le respect de la réglementation en vigueur en matière d'assainissement des eaux usées, et notamment à l'arrêté du Ministre de l'Environnement du 6 mai 1996 fixant les prescriptions techniques applicable au système d'assainissement non collectif, à l'arrêté préfectoral du 19 mai 1998, mentionnés en annexe, ainsi qu'aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement de la commune.

Article Ne6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

En bordure de la RN 151, il convient de respecter les obligations mentionnées à l'article 5 des dispositions générales et symbolisées sur le plan de zonage (annexe).

Cet article est applicable aux voies, publiques ou privées, desservant plusieurs propriétés et ouvertes à la circulation générale ainsi qu'aux emprises publiques. Pour les voies privées, la notion d'alignement est étendue à la limite de fait entre le terrain et la voie.

Les constructions doivent être implantées à cinq mètres (5 m) au moins en retrait de l'alignement des voies.

Toutefois, l'implantation des constructions est libre par rapport à l'alignement dans le cas :

- de voies d'une emprise inférieure à quatre mètres (4,00 m),
- de voies réservées à un usage piéton ou cycliste d'une emprise inférieure à trois mètres (3,00 m),
- des extensions limitées (dans la limite de 30% de la surface de SHON existante avec un maximum de 50 m²) situées dans le prolongement du bâti existant, si l'environnement le justifie,
- des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution des services publics.

Des constructions peuvent être implantées à l'alignement pour préserver le caractère architectural traditionnel de l'habitat existant. Notamment, la construction à l'alignement est autorisée, si les parcelles situées de part et d'autre du projet sont construites à l'alignement.

Article Ne7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

a) Soit les constructions sont édifiées en limite séparative, sous réserve que :

- le mur longeant cette limite séparative n'excède pas quatre mètres cinquante (4,50m) de hauteur maximum s'il s'agit d'un mur pignon et trois mètres (3,00m) de hauteur maximum à l'égout du toit, à moins que la construction mitoyenne soit de hauteur différente, et à condition de ne pas excéder sa dimension.

b) soit les constructions sont édifiées suivant une marge de recul au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres (3m)

Article Ne8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :

Non réglementé

Article Ne9 - EMPRISE AU SOL :

Non réglementé

Article Ne10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. La hauteur des constructions est calculée à l'égout du toit. Sur les terrains en pente et si le terrain est de dimension importante, il est partagé en sections nivelées de trente mètres maximum dans le sens de la plus grande pente. La cote de hauteur applicable à chaque section est prise au milieu de chacune d'elles.

La hauteur des constructions devra conduire à leur insertion dans l'environnement.

La hauteur des constructions ne pourra excéder six mètres (6,00 m) à l'égout du toit sauf problème technique.

Les dispositions de présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone, aux bâtiments d'intérêt public à caractère exceptionnel, ni aux lucarnes, cheminées et autres éléments annexes à la construction.

Article Ne11 - ASPECT EXTERIEUR :

Les constructions nouvelles, les bâtiments annexes, les extensions et les murs doivent respecter et s'intégrer dans l'environnement, par leur situation, leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toitures, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol.

- les enduits

Le ton des enduits s'accordera avec la couleur dominante de la pierre de pays.

Pour toutes les constructions, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

- les volets, menuiseries, zinguerie...

A moins que l'environnement ne le justifie, les couleurs trop vives ou criardes sont proscrites.

- les clôtures

Pour les clôtures sur rue et latérales, les poteaux en béton sont proscrits de même que les murs de plus de 2 m de hauteur. Les palissades en bois sont interdites en façade rue.

- Les buttes artificielles dissimulant ou non le soubassement des constructions sont interdites au-delà d'un mètre de hauteur.

Article Ne12 - STATIONNEMENT :

Confer articles R.111-4 du Code de l'Urbanisme, (rappelé ci-avant dans le Chapitre Dispositions générales).

L'annexe de règlement indique les normes à respecter.

Article Ne13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES:

- Espaces libres et plantations

Les plantations existantes sur l'unité foncière doivent être conservées ou remplacées par des plantations en nombre équivalent. Les haies notamment seront préservées chaque fois que cela est possible, en cas de nécessité elles doivent être remplacées par des plantations d'essences identiques.

Toutes les plantations, et particulièrement les clôtures de haies vives, seront faites d'essences locales suivant la palette végétale jointe en annexe, avec une proportion d'espèces persistantes limitée à 60 %.

L'accompagnement paysager des constructions de la zone Ne de Coudavid devra être particulièrement soigné pour garantir une bonne intégration dans le site, notamment par des haies constituées d'essences similaires à celles des boisements existants à proximité

- Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130-I et suivants du Code de l'Urbanisme. (Voir Chapitre Dispositions générales – Article 2)

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du code forestier.

Article Ne14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOLS (COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL) :

Non réglementé

LES ZONES NI

Article NI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Les occupations et utilisations du sol de toute nature sont interdites, à l'exception de celles autorisées à l'Article 2.

Est interdite toute construction et installation qui, par sa nature, son importance ou son aspect, serait incompatible avec le caractère du voisinage ou susceptible de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Article NI 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES :

Certaines occupations et utilisations du sol sont soumises à autorisation particulière, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement, à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages :

- a) Les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics.
- b) Les ouvrages et constructions destinés aux équipements, publics ou privés, ouverts au public, à vocation culturelle, de loisirs ou sportifs, y compris les logements de fonction associé à ces équipements, à condition que ces constructions soient implantées aux abords immédiats des bâtiments destinés aux équipements
- c) Les abris de jardin d'une superficie maximale de douze mètres carrés (12 m²) hors oeuvre brute, suivant les dispositions de l'article 11.
- d) La reconstruction, à la condition qu'elle ait lieu sur le même terrain et dans la limite de la surface hors oeuvre nette et des volumes préexistants, de constructions normalement interdites dans la zone, démolies à la suite d'un sinistre ou d'une acquisition ou expropriation pour cause d'utilité publique. Les possibilités d'extension sont celles définies aux d) et e) ci-dessus.
- e) Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont rendus nécessaires par les types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone, comme ceux destinés aux plans d'eau.

Article NI3 - ACCES ET VOIRIE :

Confer articles R.111-4 du Code de l'Urbanisme. (rappelés ci-avant dans le Chapitre Dispositions générales)

L'article 5 des Dispositions Générales rappelle les obligations à respecter en bordure des voies classées « à grande circulation ».

Les accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la collecte des ordures ménagères.

Article NI 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX :

Les réseaux internes et les branchements doivent être réalisés conformément aux normes en usage sur le territoire de la commune, et aux règlements en vigueur.

Les réseaux privés susceptibles d'être remis à la collectivité doivent être implantés dans les espaces collectifs accessibles aux engins d'entretien et protégés par une servitude légale.

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement : Eaux usées

L'assainissement sera réalisé suivant la réglementation en vigueur et conformément aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement.

3. Assainissement : Eaux pluviales

Les constructions ou installations seront autorisées sous réserve que le constructeur réalise à sa charge les aménagements permettant l'écoulement ou l'absorption des eaux pluviales, sur l'unité foncière sauf impossibilité technique reconnue.

4. Réseaux souples :

Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée au réseau d'électricité selon les normes en vigueur.

Toute construction nouvelle de réseau souple sur le domaine public sera réalisée en souterrain.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements pour tous les réseaux souples (électricité, téléphone...) dans la partie privative doivent être également réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique reconnue par le service gestionnaire.

Article NI 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS :

Les caractéristiques des terrains devront permettre le respect de la réglementation en vigueur en matière d'assainissement des eaux usées, et notamment à l'arrêté du Ministre de l'Environnement du 6 mai 1996 fixant les prescriptions techniques applicable au système d'assainissement non collectif, à l'arrêté préfectoral du 19 mai 1998, mentionnés en annexe, ainsi qu'aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement de la commune.

Article NI6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Cet article est applicable aux voies, publiques ou privées, desservant plusieurs propriétés et ouvertes à la circulation générale ainsi qu'aux emprises publiques. Pour les voies privées, la notion d'alignement est étendue à la limite de fait entre le terrain et la voie.

Les constructions doivent être implantées à cinq mètres (5 m) au moins en retrait de l'alignement des voies.

Toutefois, l'implantation des constructions est libre par rapport à l'alignement dans le cas :

- de voies d'une emprise inférieure à quatre mètres (4,00 m),
- de voies réservées à un usage piéton ou cycliste d'une emprise inférieure à trois mètres (3,00 m),
- des extensions limitées (dans la limite de 30% de la surface de SHON existante avec un maximum de 50 m²) situées dans le prolongement du bâti existant, si l'environnement le justifie,
- des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution des services publics.

Article NI7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

a) Soit les constructions sont édifiées en limite séparative

b) soit les constructions sont édifiées suivant une marge de recul au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres (3m)

Article NI8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :

Non réglementé

Article NI 9 - EMPRISE AU SOL :

Non réglementé

Article NI10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

Confer article R.111-21 du Code de l'Urbanisme. (rappelé ci-avant dans le Chapitre Dispositions générales)

Article NI11 - ASPECT EXTERIEUR :

Les constructions nouvelles, les bâtiments annexes, les extensions et les murs doivent respecter et s'intégrer dans l'environnement, par leur situation, leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toitures, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol.

Les bâtiments de grand volume devront également faire l'objet d'un effort d'intégration par leur matériau de revêtement, leur couleur - les couleurs blanche ou trop claires sont interdites - leur volumétrie.

Les caractéristiques de l'environnement naturel immédiat seront prises en compte.

Les abris de jardin devront être réalisés en maçonnerie enduite ou être constitués d'éléments naturels, tels que le bois. L'usage du métal est proscrit.

Article NI12 - STATIONNEMENT :

Confer articles R.111-4 du Code de l'Urbanisme. (rappelé ci-avant dans le Chapitre Dispositions générales),

L'annexe de règlement indique les normes à respecter.

Article NI13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES:

- Espaces libres et plantations

Les plantations existantes sur l'unité foncière doivent être conservées ou remplacées par des plantations en nombre équivalent. Les haies notamment seront préservées chaque fois que cela est possible, en cas de nécessité elles doivent être remplacées par des plantations d'essences identiques.

Toutes les plantations, et particulièrement les clôtures de haies vives, seront faites d'essences locales suivant la palette végétale jointe en annexe, avec une proportion d'espèces persistantes limitée à 60 %.

Toute construction ou installation nouvelle doit s'inscrire dans un accompagnement paysager adapté à l'environnement naturel.

- Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. (Voir Chapitre Dispositions générales – Article 2)

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du code forestier.

Article NI14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOLS (COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL) :

Non réglementé

Département de la Vienne

Commune de Saint-Julien-l'Ars

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT DU SECTEUR Nx

Pièce 4.2.

PLU	PRESCRIT	ARRETE	APPROUVE
Elaboration du POS			27/01/1995
Révision / transformation en PLU			12/07/2005
Révisions simplifiées n°1 et 2			03/07/2008
Révision allégée	10/04/2013	12/11/2013	
CREA Urbanisme Habitat - 22 rue Eugène Thomas - 17000 LA ROCHELLE			

LES SECTEURS Nx

Article Nx1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Les occupations et utilisations du sol de toute nature sont interdites, à l'exception de celles autorisées à l'Article 2.

Article Nx2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES :

Sont admis uniquement les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (par ex : installations de production d'énergie à partir de sources renouvelables et notamment les éoliennes ainsi que leurs installations techniques annexes), sous réserve de ne porter atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Article Nx3 - ACCES ET VOIRIE :

Les accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la collecte des ordures ménagères.

Article Nx4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX :

Les réseaux internes et les branchements doivent être réalisés conformément aux normes en usage sur le territoire de la commune, et aux règlements en vigueur.

Les réseaux privatifs susceptibles d'être remis à la collectivité doivent être implantés dans les espaces collectifs accessibles aux engins d'entretien et protégés par une servitude légale.

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement : Eaux usées

L'assainissement sera réalisé suivant la réglementation en vigueur et conformément aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement.

3. Assainissement : Eaux pluviales

Les constructions ou installations seront autorisées sous réserve que le constructeur réalise à sa charge les aménagements permettant l'écoulement ou l'absorption des eaux pluviales, sur l'unité foncière sauf impossibilité technique reconnue.

4. Réseaux souples :

Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée au réseau d'électricité selon les normes en vigueur.

Pour toute construction ou installation nouvelle lorsque les réseaux existants sont souterrains, les branchements des particuliers pour tous les réseaux souples (électricité, téléphone...) dans la partie privative doivent être également réalisés en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire.

Article Nx5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS :

Les caractéristiques des terrains devront permettre le respect de la réglementation en vigueur en matière d'assainissement des eaux usées, et notamment à l'arrêté du Ministre de l'Environnement du 6 mai 1996 fixant les prescriptions techniques applicable au système d'assainissement non collectif, à l'arrêté préfectoral du 19 mai 1998, mentionnés en annexe, ainsi qu'aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement de la commune.

Article Nx6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Cet article est applicable aux voies, publiques ou privées, desservant plusieurs propriétés et ouvertes à la circulation générale ainsi qu'aux emprises publiques. Pour les voies privées, la notion d'alignement est étendue à la limite de fait entre le terrain et la voie.

L'implantation des constructions est libre par rapport à l'alignement.

Article Nx7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Définition : La notion de limite séparative est définie comme étant la limite entre deux terrains appartenant à des unités foncières différentes.

Règle :

- a) Soit les constructions sont édifiées en limite séparative,
- b) soit les constructions sont édifiées suivant une marge de recul au moins égale à trois mètres (3m).
- c) Des dispositions différentes sont admises pour les éoliennes : leur implantation par rapport aux limites séparatives est libre.

Article Nx8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :

Non réglementé

Article Nx9 - EMPRISE AU SOL :

Définition : L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Les paâles des éoliennes sont exclues du calcul.

Règle : L'emprise au sol est limitée à 10 % de la surface du terrain.

Des dispositions différentes seront admises pour les éoliennes.

Article Nx10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

La hauteur des constructions est déterminée par les exigences techniques des ouvrages et des bâtiments.

La hauteur maximum des constructions est fixée à 10 m au point le plus haut de la construction mesurés par rapport au sol naturel.

Des dispositions sont admises pour les constructions et installations comme les éoliennes ; en ce cas, la hauteur maximum est fixée à 160 m mesurés par rapport au sol naturel.

Article Nx11 - ASPECT EXTERIEUR :

Les bâtiments nouveaux doivent respecter et s'intégrer dans l'environnement, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur.

Article Nx12 - STATIONNEMENT :

Non réglementé

Article Nx13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES:

- Espaces libres et plantations

Les plantations existantes sur l'unité foncière doivent être conservées ou remplacées par des plantations en nombre équivalent. Les haies notamment seront préservées chaque fois que cela est possible, en cas de nécessité elles doivent être remplacées par des plantations d'essences identiques.

Toutes les plantations, et particulièrement les clôtures de haies vives, seront faites d'essences locales suivant la palette végétale jointe en annexe, avec une proportion d'espèces persistantes limitée à 60 %.

Toute construction ou installation nouvelle doit s'inscrire dans un accompagnement paysager adapté à l'environnement naturel.

- Espaces boisés classés

Sans objet

Article Nx14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS (COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL) :

Non réglementé

LES ZONES AGRICOLES OU ZONES A

LES ZONES A

Article A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Les occupations et utilisations du sol de toute nature sont interdites, à l'exception de celles autorisées à l'Article 2.

Est interdite toute construction et installation qui, par sa nature, son importance ou son aspect, serait incompatible avec le caractère du voisinage ou susceptible de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Dans le secteur concerné par le risque inondation, indiqué au plan de zonage par un graphisme spécifique, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, excepté les ouvrages destinés à réduire les conséquences de ce risque inondation.

Article A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES :

Certaines occupations et utilisations du sol sont soumises à autorisation particulière, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement, à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages :

- a) Les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics.
- b) Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont rendus nécessaires par les types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone, aux activités agricoles.

- c) Les ouvrages de faible emprise, rendus nécessaires par les types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone, soit les activités agricoles.

Article A3 - ACCES ET VOIRIE :

Confer articles R.111-4 du Code de l'Urbanisme rappelés ci-avant dans le Chapitre Dispositions générales

L'article 5 des Dispositions Générales rappelle les obligations à respecter en bordure des voies classées « à grande circulation ».

Article A4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX :

Les réseaux internes et les branchements doivent être réalisés conformément aux normes en usage sur le territoire de la commune, et aux règlements en vigueur.

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement : Eaux usées

L'assainissement sera réalisé suivant la réglementation en vigueur et conformément aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement.

3. Assainissement : Eaux pluviales

Les constructions ou installations seront autorisées sous réserve que le constructeur réalise à sa charge les aménagements permettant l'écoulement ou l'absorption des eaux pluviales, sur l'unité foncière sauf impossibilité technique reconnue.

4. Réseaux souples :

Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée au réseau d'électricité selon les normes en vigueur.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements pour tous les réseaux souples (électricité, téléphone...) dans la partie privative doivent être également réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique reconnue par le service gestionnaire.

Article A5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS :

Les caractéristiques des terrains devront permettre le respect de la réglementation en vigueur en matière d'assainissement des eaux usées, et notamment à l'arrêté du Ministre de l'Environnement du 6 mai 1996 fixant les prescriptions techniques applicable au système d'assainissement non collectif, à l'arrêté préfectoral du 19 mai 1998, mentionnés en annexe, ainsi qu'aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement de la commune.

Article A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

En bordure de la RN 151, il convient de respecter les obligations mentionnées à l'article 5 des dispositions générales et symbolisées sur le plan de zonage (annexe).

Les constructions (annexes, extensions...) seront implantées de manière à être intégrées au mieux à leur environnement bâti ou naturel.

Article A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

a) Soit les constructions sont édifiées en limite séparative

b) soit les constructions sont édifiées suivant une marge de recul nécessaire à l'entretien correct du terrain.

Article A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :

Non réglementé

Article A9 - EMPRISE AU SOL :

Non réglementé

Article A10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

Confer articles R.111-3-2 et R.111-21 du Code de l'Urbanisme, (rappelés ci-avant dans le Chapitre Dispositions générales)

La hauteur des constructions devra conduire à leur insertion dans l'environnement.

Article A11 - ASPECT EXTERIEUR :

Les constructions devront s'intégrer au paysage naturel environnant et avoir une qualité architecturale adaptée.

Article A12 - STATIONNEMENT :

Confer articles R.111-4 du Code de l'Urbanisme, (rappelé ci-avant dans le Chapitre Dispositions générales).

L'annexe de règlement indique les normes à respecter.

Article A13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES:

- Espaces libres et plantations

Les plantations existantes sur l'unité foncière doivent être conservées ou remplacées par des plantations en nombre équivalent. Les haies notamment seront préservées chaque fois que cela est possible, en cas de nécessité elles doivent être remplacées par des plantations d'essences identiques.

Toute construction ou installation nouvelle doit s'inscrire dans un accompagnement paysager adapté à l'environnement naturel.

- Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. (Voir Chapitre Dispositions générales – Article 2)

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du code forestier.

Article A14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOLS (COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL) :

Non réglementé

LES ZONES AC

Article Ac1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Les occupations et utilisations du sol de toute nature sont interdites, à l'exception de :

- celles nécessaires à l'exploitation agricole des terres

Y compris les constructions à usage d'habitation destiné aux logements de fonction de l'exploitation agricole, sous réserve que la parcelle d'implantation soit située dans l'unité d'exploitation, les campings à la ferme

- celles autorisées à l'Article 2.

Est interdite toute construction et installation qui, par sa nature, son importance ou son aspect, serait incompatible avec le caractère du voisinage ou susceptible de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Article Ac2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES :

Certaines occupations et utilisations du sol sont soumises à autorisation particulière, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement, à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages :

- a) Les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics.
- b) Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont rendus nécessaires par les types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone.

Article Ac3 - ACCES ET VOIRIE :

Confer articles R.111-4 du Code de l'Urbanisme rappelés ci-avant dans le Chapitre Dispositions générales

Les accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la collecte des ordures ménagères.

Article Ac4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX :

Les réseaux internes et les branchements doivent être réalisés conformément aux normes en usage sur le territoire de la commune, et aux règlements en vigueur.

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement : Eaux usées

L'assainissement sera réalisé suivant la réglementation en vigueur et conformément aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement.

3. Assainissement : Eaux pluviales

Les constructions ou installations seront autorisées sous réserve que le constructeur réalise à sa charge les aménagements permettant l'écoulement ou l'absorption des eaux pluviales, sur l'unité foncière sauf impossibilité technique reconnue.

4. Réseaux souples :

Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée au réseau d'électricité selon les normes en vigueur.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements pour tous les réseaux souples (électricité, téléphone...) dans la partie privative doivent être également réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique reconnue par le service gestionnaire.

Article Ac5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS :

Les caractéristiques des terrains devront permettre le respect de la réglementation en vigueur en matière d'assainissement des eaux usées, et notamment à l'arrêté du Ministre de l'Environnement du 6 mai 1996 fixant les prescriptions techniques applicable au système d'assainissement non collectif, à l'arrêté préfectoral du 19 mai 1998, mentionnés en annexe, ainsi qu'aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement de la commune.

Article Ac6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Cet article est applicable aux voies, publiques ou privées, desservant plusieurs propriétés et ouvertes à la circulation générale ainsi qu'aux emprises publiques. Pour les voies privées, la notion d'alignement est étendue à la limite de fait entre le terrain et la voie.

Les constructions doivent être implantées à cinq mètres (5 m) au moins en retrait de l'alignement.

Toutefois, l'implantation des constructions est libre par rapport à l'alignement dans le cas :

- de voies d'une emprise inférieure à quatre mètres (4,00 m),
- de voies réservées à un usage piéton ou cycliste d'une emprise inférieure à trois mètres (3,00 m),
- des extensions limitées (dans la limite de 30% de la surface de SHON existante avec un maximum de 50 m²) situées dans le prolongement du bâti existant, si l'environnement le justifie,
- des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution des services publics.

Des constructions peuvent être implantées à l'alignement pour préserver le caractère architectural traditionnel de l'habitat existant. Notamment, la construction à l'alignement est autorisée, si les parcelles situées de part et d'autre du projet sont construites à l'alignement.

Article Ac7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

a) Soit les constructions sont édifiées en limite séparative, sous réserve que :

- le mur longeant cette limite séparative n'excède pas quatre mètres cinquante (4,50m) de hauteur maximum s'il s'agit d'un mur pignon et trois mètres (3,00m) de hauteur maximum à l'égout du toit, à moins que la construction mitoyenne soit de hauteur différente, et à condition de ne pas excéder sa dimension.

b) soit les constructions sont édifiées suivant une marge de recul au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres (3m)

« Il est spécifié pour le site de La Bouche :

Les futures constructions devront s'implanter à au moins dix mètres (10m) des limites séparatives boisées situées au Sud. »

Article Ac8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :

Non réglementé

Article Ac9 - EMPRISE AU SOL :

Non réglementé

Article Ac10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

Confer article R.111-21 du Code de l'Urbanisme. (rappelé ci-avant dans le Chapitre Dispositions générales)

La hauteur des constructions devra conduire à leur insertion dans l'environnement.

Article Ac11 - ASPECT EXTERIEUR :

Les constructions nouvelles, les bâtiments annexes, les extensions et les murs doivent respecter et s'intégrer dans l'environnement, par leur situation, leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol.

Les caractéristiques de l'environnement naturel immédiat seront prises en compte

Les bâtiments agricoles devront également faire l'objet d'un effort d'intégration par leur matériau de revêtement, leur couleur - les couleurs blanche ou trop claires sont interdites - leur volumétrie.

Les buttes artificielles dissimulant ou non le soubassement des constructions sont interdites.

«Il est spécifié pour le site de La Bouche :

L'adaptation de la construction au terrain se fera en évitant tout tumulus, levés de terre et bouleversement intempestif du terrain. Dans le cas où une adaptation au sol nécessite inévitablement des terrassements, les talus périphériques seront remodelés avec des pentes en harmonie avec le terrain naturel et recouverts en terre végétale et revégétalisés.

L'aspect extérieur des futures constructions devra s'harmoniser avec l'identité paysagère de leur environnement immédiat, marqué par la présence de boisements. »

Article Ac12 - STATIONNEMENT :

Confer articles R.111-4 du Code de l'Urbanisme. (Rappelé ci-avant dans le Chapitre Dispositions générales).

L'annexe de règlement indique les normes à respecter.

Article Ac13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES:

- Espaces libres et plantations

Les plantations existantes sur l'unité foncière doivent être conservées ou remplacées par des plantations en nombre équivalent. Les haies notamment seront préservées chaque fois que cela est possible, en cas de nécessité elles doivent être remplacées par des plantations d'essences identiques.

Toutes les plantations, et particulièrement les clôtures de haies vives, seront faites d'essences locales suivant la palette végétale jointe en annexe, avec une proportion d'espèces persistantes limitée à 60 %.

Toute construction ou installation nouvelle doit s'inscrire dans un accompagnement paysager adapté à l'environnement naturel.

- Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. (Voir Chapitre Dispositions générales – Article 2)

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du code forestier.

Article Ac14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOLS (COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL) :

Non réglementé

ANNEXE DU REGLEMENT

STATIONNEMENT

Lors de toute opération d'occupation du sol, des aires de stationnement, dont les normes minimales sont définies ci-dessous, doivent être réalisées.

Toutefois, pour les aménagements et les transformations de locaux, les aires de stationnement ne seront dues que pour les extensions effectives des constructions existantes.

Constructions à usage d'habitation :

ZONE Ub : 1 place de stationnement par logement.

AUTRES ZONES : Immeubles collectifs : 1,5 place par logement.

Constructions individuelles : 2 places par logement

Toute autre construction (à usage commercial, d'activités tertiaires et industrielles, à usage d'hébergement et d'accueil, à usage d'équipement) :

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

EDF - COULOIRS DE LIGNES A HAUTE ET TRES HAUTE TENSION

Sur le plan des servitudes d'utilité publique (5 D1), les couloirs affectés au passage de lignes électriques futures sont reportés à titre indicatif.

Des autorisations de construire sur les terrains intéressés par ces couloirs peuvent être accordées. S'il n'existe pas de limitations imposées pour des raisons étrangères aux projets de lignes électriques, la construction de bâtiments de hauteur n'excédant pas huit mètres (8,00 m.) peut être autorisée.

Ces projets de bâtiments seront toutefois soumis pour avis à Electricité de France - Centre Régional de Transport d'Energie et des Télécommunications de l'Ouest.

RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS

1. Obligation de rétablir la réception des émissions de Télévision.

L'article L.112-12 du Code de la Construction et de l'Habitation impose au constructeur d'un immeuble gênant la réception des émissions de télévision, de prévoir, à sa charge, un système rétablissant des conditions de réception satisfaisantes, les copropriétaires devant, par la suite, en assurer le fonctionnement.

2. Obligation des lotisseurs et aménageurs.

Les réseaux du téléphone et de la télédistribution éventuelle, internes aux lotissements et aux groupements d'habitations, seront réalisés en souterrain.

Si le raccordement à certains de ces réseaux n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de gaines permettant un raccordement ultérieur des constructions.

3. Prescriptions particulières.

Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux existants sont souterrains, les branchements des particuliers dans la partie privative aux réseaux de télécommunication doivent l'être également, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire."

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages des télécommunications en terrain privé. Ceux-ci comprennent :

- les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'à un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée/publique ;

- les ouvrages de télécommunications devront être conformes aux documents officiels des opérateurs, en vigueur à la date du dépôt de la demande de permis de construire.

Les immeubles neufs groupant plusieurs logements doivent être équipés d'une infrastructure intérieure permettant le raccordement de chacun des logements aux réseaux de télécommunications.

Dans le cas de restauration d'un immeuble, s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics peuvent être assurés par câbles courants posés sur les façades; il sera également demandé la mise en place de gaines ou fourreaux permettant la desserte intérieure des réseaux de télécommunications.

PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Les périmètres de protection sont symbolisés au plan de zonage et détaillés dans le tableau qui suit. Sur les parcelles situées à l'intérieur de ces périmètres, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions de l'article R.111-3-2 du Code de l'Urbanisme et à déclaration préalable au Service Régional de l'Archéologie (1), en application des textes du Livre V du Code du Patrimoine :

	LIEU-DIT	Références cadastrales des parcelles Voir planches	NATURE DU SITE
1	Paradis	2/3	tuilerie du 2 ^{ème} après JC
2'	Chateauneuf	3	construction indéterminée
2''	Chateauneuf	3	tuilerie du 19 ^{ème}
3	Puygiron	2/3	souterrain médiéval aménagé à la métairie de la Roche
4	Puygiron	2/3	construction Gallo Romaine indéterminée
5'	Le bourg	2/3	construction indéterminée datant du Haut Empire
5''	Le bourg	2/3	cimetière Moyen Âgeux
5'''	Le bourg	2/3	église du Moyen Âge
5''''	Le bourg	2/3	souterrain aménagé d'époque indéterminée
6	Guidonnières	2	construction indéterminée d'époque Gallo Romaine
7	La Bouche	2	construction indéterminée d'époque Gallo Romaine
8	Beaulieu	2	villa Gallo Romaine
9	Le Crusseau	2	parcellaire Gallo Romain

Cette liste correspond à l'état actuel des connaissances et recouvre les parcelles faisant l'objet de l'extension reconnue des sites.

Les parcelles voisines sont susceptibles de contenir des extensions probables de ces sites.

(1) S. R. A. - 102 Grand-Rue - 86020 POITIERS CEDEX - Tél. 05.49.36.30.35.

RESTRICTIONS ET OBLIGATIONS EN BORDURE DES VOIES CLASSEES " VOIES A GRANDE CIRCULATION "

La voie concernée par le présent chapitre est la suivante :

- la RN 151 RD 951

A l'extérieur des parties agglomérées (au sens du Code de la Route), et à l'intérieur des parties agglomérées si le plan de zonage le prévoit, les dispositions suivantes sont applicables :

La création d'accès nouveaux est interdite ; la modification des accès existants ou leur utilisation pour la desserte d'éléments différents de ceux qui occupent actuellement les parcelles est également interdite.

Les accès existants pourront être supprimés dès que la parcelle sera accessible par une autre voie publique.

En outre, en application de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme:

"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 des routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- routières ;
 - aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures
- routières ;
 - aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures
 - 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.

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."

RD 951

Dans le cas de la RN151, la bande inconstructible est de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie.

RECOMMANDATIONS D'ISOLEMENT ACOUSTIQUE

Ces dispositions concernent :

- la RN151 RD 951

- Pour mémoire, il est rappelé que les constructions doivent satisfaire aux conditions de l'arrêté du 31 Décembre 2001, pouvant être consulté à la Préfecture de la Vienne, en ce qui concerne l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

- Les constructions devront satisfaire aux conditions des décrets et arrêtés pris le 9 Janvier 1995 en application de la loi du 31 Décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit :

- les établissements d'enseignement sont concernés par l'arrêté d'application du premier de ces décrets qui renforce la protection acoustique des bâtiments publics.;
- les autres constructions sont concernées par les deux autres décrets relatifs à la limitation du bruit aux abords des infrastructures terrestres qui seront prochainement suivis de leurs arrêtés d'application (1997).

ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF : ARRETE PREFECTORAL DU 19 MAI 1998 - ARRETE DU MINISTERE DE L'ENVIRONNEMENT DU 6 MAI 1996

Extraits de l'Arrêté Préfectoral n° 98-ASS/SE-005
du 19 Mai 1998
relatif à l'assainissement non collectif

⇒...⇒

Article 2 : En l'absence de schéma de zonage de l'assainissement communal, toute réalisation d'un assainissement non collectif doit être justifiée par une étude à la parcelle définissant les bases de conception, d'implantation et de dimensionnement, les caractéristiques techniques, les conditions de réalisation et d'entretien de ces dispositifs, ainsi que le choix du mode et du lieu de rejet.

Article 3 : Règles d'implantation

Sauf en ce qui concerne la réhabilitation de logements existants, tout dispositif d'épuration d'un assainissement non collectif desservant un logement neuf doit être situé à au moins dix mètres de toute habitation, et cinq mètres des limites de propriété.

⇒...⇒

Article 6 : Consultation des services de l'Etat

Tout projet de réalisation d'un assainissement non collectif dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine doit être transmis, pour avis, au service de la Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales.

Article 7 : Dispositifs particuliers

Tout rejet d'effluents, ayant subi un traitement complet dans une couche sous-jacente, perméable par puits d'infiltration, ainsi que toute adaptation des filières et dispositifs décrits par la réglementation en vigueur, sont subordonnés à une dérogation préfectorale.

⇒...⇒

Extraits de l'Arrêté du Ministère de l'Environnement du 6 Mai 1996
fixant les prescriptions techniques applicables
aux systèmes d'assainissement non collectif
NOR : ENVE9650184A

⇒...⇒

Section I
Prescriptions générales applicables à l'ensemble
des dispositifs d'assainissement non collectif

Article 2 - Les dispositifs d'assainissement non collectif doivent être conçus, implantés et entretenus de manière à ne pas présenter de risques de contamination ou de pollution des eaux, notamment celles prélevées en vue de la consommation humaine ou faisant l'objet d'usages particuliers tels la conchyliculture, la pêche à pied ou la baignade.

Leurs caractéristiques techniques et leur dimensionnement doivent être adaptés aux caractéristiques de l'immeuble et du lieu où ils sont implantés (pédologie, hydrogéologie et hydrologie). Le lieu d'implantation tient compte des caractéristiques du terrain, nature et pente, et de l'emplacement de l'immeuble.

Article 3 - Les eaux usées domestiques ne peuvent rejoindre le milieu naturel qu'après avoir subi un traitement permettant de satisfaire la réglementation en vigueur et les objectifs suivants :

- 1 - assurer la permanence de l'infiltration des effluents par des dispositifs d'épuration et d'évacuation par le sol ;

2 - Assurer la protection des nappes d'eaux souterraines.

Le rejet vers le milieu hydraulique superficiel ne peut être effectué qu'à titre exceptionnel dans le cas où les conditions d'infiltration ou les caractéristiques des effluents ne permettent pas d'assurer leur dispersion dans le sol, et sous réserve des dispositions prévues aux articles 2 et 4. La qualité minimale requise pour le rejet, constatée à la sortie du dispositif d'épuration sur un échantillon représentatif de deux heures non décanté, est de 30 mg par litre pour les matières en suspension (M.E.S.) et de 40 mg par litre pour la demande biochimique en oxygène sur cinq jours (D.B.O.5).

Sont interdits les rejets d'effluents, même traités, dans un puisard, puits perdu, puits désaffecté, cavité naturelle ou artificielle.

Si aucune des voies d'évacuation citées ci-dessus, y compris vers le milieu superficiel, ne peut être mise en oeuvre, le rejet d'effluents ayant subi un traitement complet dans une

couche sous-jacente perméable par puits d'infiltration tel que décrit en annexe est autorisé par dérogation du préfet, conformément à l'article 12 du présent arrêté.

Article 4 - Sans préjudice des dispositions fixées par les réglementations de portée nationale ou locale (périmètres de protection des captages d'eau destinée à la consommation humaine, règlements d'urbanisme, règlements communaux ou intercommunaux d'assainissement...), les dispositifs ne peuvent être implantés à moins de 35 mètres des captages d'eau utilisée pour la consommation humaine.



Section 2:

Prescriptions particulières applicables aux seuls ouvrages d'assainissement non collectif des maisons d'habitation individuelles.

Article 8 - Les systèmes mis en oeuvre doivent permettre le traitement commun des eaux vannes et des eaux ménagères et comporter :

a) Un dispositif de pré traitement (fosse toutes eaux, installations d'épuration biologique à boues activées ou à cultures fixées) ;

b) Des dispositifs assurant :

- soit à la fois l'épuration et l'évacuation par le sol (tranchées ou lit d'épandage ; lit filtrant ou terre d'infiltration) ;

- soit l'épuration des effluents avant rejet vers le milieu hydraulique superficiel (lit filtrant drainé à flux vertical ou horizontal).

Article 9 - Lorsque les huiles et les graisses sont susceptibles de provoquer des dépôts préjudiciables à l'acheminement des effluents ou au fonctionnement des dispositifs de traitement, un bac à graisses, destiné à la rétention de ces matières, est interposé sur le circuit des eaux en provenance des cuisines et le plus près possible de celles-ci.

Article 10 - Le traitement séparé des eaux vannes et eaux ménagères peut être mis en oeuvre dans le cas de réhabilitation d'installations existantes conçues selon cette filière. Il comporte :

a) Un pré traitement des eaux vannes dans une fosse septique et un pré traitement des eaux ménagères dans un bac à graisses ou une fosse septique ;

b) Des dispositifs d'épuration conformes à ceux mentionnés à l'article 8.

Article 11 - Les eaux vannes peuvent être dirigées vers une fosse chimique ou une fosse d'accumulation, après accord de la commune, dans le cas de réhabilitation d'habitations ou d'installations existantes et s'il y a impossibilité technique de satisfaire aux dispositions des articles 8 et 10. Les eaux ménagères sont alors traitées suivant les modalités prévues à l'article 10.

Article 12 - Les conditions de réalisation et les caractéristiques techniques applicables aux ouvrages d'assainissement non collectif visés aux articles 8 à 11 doivent être conformes aux dispositions figurant en annexe au présent arrêté.

Celles-ci peuvent être modifiées ou complétées par arrêté des ministres concernés, après avis du Conseil supérieur d'hygiène publique de France, en cas d'innovation technique.

L'adaptation dans certains secteurs, en fonction du contexte local, des filières ou dispositifs décrits dans le présent arrêté est subordonnée à une dérogation du Préfet.

Section 3

Prescriptions particulières applicables aux seuls ouvrages d'assainissement non collectif des autres immeubles

Article 13 - La présente section est applicable aux dispositifs d'assainissement non collectif destinés à traiter les eaux usées domestiques des immeubles, ensembles immobiliers et installations diverses, quelle qu'en soit la destination, à l'exception des maisons d'habitation individuelles.

Article 14 - L'assainissement de ces immeubles peut relever soit des techniques admises pour les maisons d'habitation individuelles telles qu'elles sont déterminées à la section 2 du présent arrêté, soit des techniques mises en oeuvre en matière d'assainissement collectif.

Une étude particulière doit être réalisée pour justifier les bases de conception, d'implantation, de dimensionnement, les caractéristiques techniques, les conditions de réalisation et d'entretien de ces dispositifs, et le choix du mode et du lieu de rejet.

Les décanteurs-digesteurs peuvent être utilisés, comme dispositifs de pré traitement des effluents et avant épuration de ceux-ci, pour l'assainissement de populations susceptibles de produire une charge brute de pollution organique (évaluée par la demande biochimique en oxygène sur cinq jours) supérieure à 1,8 kg par jour.

Article 15 - Un bac à graisses (ou une fosse septique) tel que prévu à l'article 9 doit être mis en place, lorsque les effluents renferment des huiles et des graisses en quantité importante. Les caractéristiques du bac à graisses doivent faire l'objet d'un calcul spécifique adapté au cas particulier.

Section 4

Dispositions Générales

Article 16 - Les prescriptions figurant dans le présent arrêté peuvent être complétées par des arrêtés du maire ou du préfet pris en application de l'article L2 du Code de la Santé Publique, lorsque des dispositions particulières s'imposent pour assurer la protection de la santé publique dans la commune ou le département.

⇒...⇒

ANNEXE

CARACTERISTIQUES TECHNIQUES ET CONDITIONS DE REALISATION DES DISPOSITIFS MIS EN OEUVRE POUR LES MAISONS D'HABITATION

1. Dispositifs assurant un pré traitement

1° Fosse toutes eaux et fosse septique.

Une fosse toutes eaux est un appareil destiné à la collecte, à la liquéfaction partielle des matières polluantes contenues dans les eaux usées et à la rétention des matières solides et des déchets flottants. Elle reçoit l'ensemble des eaux usées domestiques.

Elle doit être conçue de manière à éviter les cheminements directs entre les dispositifs d'entrée et de sortie ainsi que la remise en suspension et l'entraînement des matières sédimentées et des matières flottantes, pour lesquelles un volume suffisant est réservé.

La hauteur utile d'eau ne doit pas être inférieure à 1 mètre. Elle doit être suffisante pour permettre la présence d'une zone de liquide au sein de laquelle se trouve le dispositif de sortie des effluents.

Le volume utile des fosses toutes eaux, volume offert au liquide et à l'accumulation des boues, mesuré entre le fond de l'appareil et le niveau inférieur de l'orifice de sortie du liquide, doit être au moins égal à 3 mètres cubes pour des logements comprenant jusqu'à cinq pièces principales. Pour des logements plus importants, il doit être augmenté d'au moins 1 mètre cube par pièce supplémentaire.

Les fosses toutes eaux doivent être pourvues d'une ventilation constituée d'une entrée d'air et d'une sortie d'air située au-dessus des locaux habités, d'un diamètre d'au moins 100 millimètres.

Le volume utile des fosses septiques réservées aux seules eaux vannes doit être au moins égal à la moitié des volumes minimaux retenus pour les fosses toutes eaux.

2° Installations d'épuration biologique à boues activées.

Le volume total des installations d'épuration biologiques à boues activées doit être au moins égal à 2,5 mètres cubes pour des logements comprenant jusqu'à six pièces principales.

L'installation doit se composer :

- soit d'une station d'épuration biologique à boues activées d'un volume total utile au moins égal à 1,5 mètre cube pour l'ensemble du compartiment d'aération et du clarificateur, suivie obligatoirement, en aval du clarificateur et distinct de celui-ci, d'un dispositif de rétention et d'accumulation des boues (piège à boues) d'un volume au moins égal à 1 mètre cube ou un dispositif présentant une efficacité semblable ;
- soit d'une station d'un volume total utile au moins égal à 2,5 mètres cubes pour l'ensemble du compartiment d'aération et du clarificateur, ce dernier devant présenter une efficacité semblable au piège à boues mentionné à l'alinéa précédent.

Pour des logements comprenant plus de six pièces principales, ces volumes font l'objet d'une étude particulière.

3° Installations d'épuration biologique à cultures fixées.

Pour un logement comportant jusqu'à six pièces principales, l'installation d'épuration biologique à cultures fixées comporte un compartiment de pré traitement anaérobie suivi d'un compartiment de traitement aérobie. Chacun des compartiments présente un volume au moins égal à 2,5 mètres cubes.

Le pré traitement anaérobie peut être assuré par une fosse toutes eaux. Pour des logements comprenant plus de six pièces principales, les volumes des différents compartiments font l'objet d'une étude spécifique.

2. Dispositifs assurant l'épuration et l'évacuation des effluents par le sol

1° Tranchées d'épandage à faible profondeur dans le sol naturel (épandage souterrain).

L'épandage souterrain doit être réalisé par l'intermédiaire de tuyaux d'épandage placés horizontalement dans un ensemble de tranchées.

Ceux-ci doivent être placés aussi près de la surface du sol que le permet leur protection.

La longueur totale des tuyaux d'épandage mis en oeuvre doit être fonction des possibilités d'infiltration du terrain et des quantités d'eau à infiltrer.

Les tuyaux d'épandage doivent avoir un diamètre au moins égal à 100 millimètres. Ils doivent être constitués d'éléments rigides en matériaux résistants munis d'orifices dont la plus petite dimension doit être au moins égale à 5 millimètres.

La longueur d'une ligne de tuyaux d'épandage ne doit pas excéder 30 mètres.

La largeur des tranchées d'épandage dans lesquelles sont établis les tuyaux d'épandage est de 0,50 mètre minimum. Le fond des tranchées est garni d'une couche de graviers sans fines, d'une granulométrie 10/40 millimètres ou approchant.

La distance d'axe en axe des tranchées doit être au moins égale à 1,50 mètre.

Le remblai de la tranchée doit être réalisé après interposition, au-dessus de la couche de graviers, d'un feutre ou d'une protection équivalente perméable à l'air et à l'eau.

L'épandage souterrain doit être maillé chaque fois que la topographie le permet.

Il doit être alimenté par un dispositif assurant une égale répartition des effluents dans le réseau de distribution.

2° Lit d'épandage à faible profondeur.

Le lit d'épandage remplace les tranchées à faible profondeur dans le cas des sols à dominante sableuse où la réalisation des tranchées est difficile.

Il constitue d'une fouille unique à fond horizontal.

3° Lit filtrant vertical non drainé et terre d'infiltration.

Dans le cas où le sol présente une perméabilité insuffisante, un matériau plus perméable (sable siliceux lavé) doit être substitué au sol en place sur une épaisseur minimale de 0,70 mètre sous la couche de graviers qui assure la répartition de l'effluent distribué par des tuyaux d'épandage.

Dans le cas où la nappe phréatique est trop proche, l'épandage doit être établi à la partie supérieure d'un tertre réalisé au-dessus du sol en place.

3. Dispositifs assurant l'épuration des effluents avant rejet vers le milieu hydraulique superficiel.

1° Lit filtrant drainé à flux vertical.

Il comporte un épandage dans un massif de sable propre rapporté formant un sol reconstitué tel que décrit dans la présente annexe.

A la base du lit filtrant, un drainage doit permettre d'effectuer la reprise des effluents filtrés pour les diriger vers le milieu hydraulique superficiel ; les drains doivent être, en plan, placés de manière alternée avec les tuyaux distributeurs.

La surface des lits filtrants drainés à flux vertical, doit être au moins égale à 5 mètres carrés par pièce principale, avec une surface minimale totale de 20 mètres carrés.

Dans le cas où la nappe phréatique est trop proche, l'épandage doit être établi à la partie supérieure d'un tertre réalisé au-dessus du sol en place.

2° Lit filtrant drainé à flux horizontal.

Dans le cas où le terrain en place ne peut assurer l'infiltration des effluents et si les caractéristiques du site ne permettent pas l'implantation d'un lit filtrant drainé à flux vertical, un lit filtrant drainé à flux horizontal peut être réalisé.

Le lit filtrant drainé à flux horizontal est établi dans une fouille à fond horizontal, creusée d'au moins 0,50 mètre sous le niveau d'arrivée des effluents.

La répartition des effluents sur toute la largeur de la fouille est assurée, en tête, par une canalisation enrobée de graviers 10/40 millimètres ou approchant dont le fil d'eau est situé à au moins 0,35 mètre du fond de la fouille.

Le dispositif comporte successivement, dans le sens d'écoulement des effluents, des bandes de matériaux disposés perpendiculairement à ce sens, sur une hauteur de 0,35 mètre au moins, et sur une longueur de 5,5 mètres :

Une bande de 1,20 mètre de gravillons fins 6/10 millimètres ou approchant ;

Une bande de 3 mètres de sable propre ;

Une bande de 0,50 mètre de gravillons fins à la base desquels est noyée une canalisation de reprise des effluents.

L'ensemble est recouvert d'un feutre imputrescible et de terre arable.

La largeur du front de répartition est de 6 mètres pour 4 pièces principales et de 8 mètres pour 5 pièces principales ; il est ajouté 1 mètre supplémentaire par pièce principale pour les habitations plus importantes.

4. Autres dispositifs

1° Bac à graisses.

Le bac à graisses (ou bac dégraisseur) est destiné à la rétention des matières solides, graisses et huiles contenues dans les eaux ménagères.

Le bac à graisses et les dispositifs d'arrivée et de sortie des eaux doivent être conçus de manière à éviter la remise en suspension et l'entraînement des matières grasses et des solides dont l'appareil a réalisé la séparation.

Le volume utile des bacs, volume offert au liquide et aux matières retenues en dessous de l'orifice de sortie, doit être au moins égal à 200 litres pour la desserte d'une cuisine ; dans l'hypothèse où toutes les eaux ménagères transitent par le bac à graisses, celui-ci doit avoir un volume au moins égal à 500 litres.

Le bac à graisses peut être remplacé par une fosse septique.

2° Fosse chimique.

La fosse chimique est destinée à la collecte, la liquéfaction et l'aseptisation des eaux vannes, à l'exclusion des eaux ménagères.

Elle doit être établie au rez-de-chaussée des habitations.

Le volume de la chasse d'eau automatique éventuellement établie sur une fosse chimique ne doit pas dépasser 2 litres.

Le volume utile des fosses chimiques est au moins égal à 100 litres pour un logement comprenant 100 litres par pièce supplémentaire.

La fosse chimique doit être agencée intérieurement de telle manière qu'aucune projection d'agents utilisés pour la liquéfaction ne puisse atteindre les usagers.

Les instructions du constructeur concernant l'introduction des produits stabilisants doivent être mentionnées sur une plaque apposée sur l'appareil.

3° Fosse d'accumulation.

La fosse d'accumulation est un ouvrage étanche destiné à assurer la rétention des eaux vannes et, exceptionnellement, de tout ou partie des eaux ménagères.

Elle doit être construite de façon à permettre leur vidange totale.

La hauteur du plafond doit être au moins égale à 2 mètres.

L'ouverture d'extraction placée dans la dalle de couverture doit avoir un minimum de 0.70 par 1 mètre de section.

Elle doit être fermée par un tampon hermétique, en matériau présentant toute garantie du point de vue de la résistance et de l'étanchéité.

4° Puis d'infiltration.

Un puits d'infiltration ne peut être installé que pour effectuer le transit d'effluents ayant subi un traitement complet à travers une couche superficielle imperméable afin de rejoindre la couche sous-jacente perméable et à condition qu'il n'y ait pas de risques sanitaires pour les points d'eau destinés à la consommation humaine.

La surface latérale du puits d'infiltration doit être étanche depuis la surface du sol jusqu'à 0,50 mètre au moins au-dessous du tuyau amenant les eaux épurées. Le puits est recouvert d'un tampon.

La partie inférieure du dispositif doit présenter une surface totale de contact (surface latérale et fond) au moins égale à 2 mètres carrés par pièce principale.

Le puits d'infiltration doit être garni, jusqu'au niveau du tuyau d'amenée des eaux, de matériaux calibrés d'une granulométrie 40/80 ou approchant.

Les effluents épurés doivent être déversés dans le puits d'infiltration au moyen d'un dispositif éloigné de la paroi étanche et assurant une répartition sur l'ensemble de la surface, de telle façon qu'ils s'écoulent par surverse et ne ruissellent pas le long des parois.

RECOMMANDATIONS PAYSAGERES : PALETTE VEGETALE

Cette palette végétale, à laquelle fait référence l' Article 13 du règlement du PLU, concernent toutes les plantations, et particulièrement les clôtures de haies vives.

1/ Haies vives, massifs arbustifs

Carpinus betulus (chamille)
Cornus sanguinea (cornouiller sanguin)
Corylus avellana (noisetier commun)
Cytisus scoparius (genêt à balai)
Euonymus europaeus (fusain d'Europe)
Euonymus japonica (fusain du Japon)
Ligustrum sp (troène)
Lonicera sp (chèvrefeuille)
Philadelphus coronarius (seringat)
Prunus lusitanica (laurier du Portugal)
Prunus spinosa (prunellier)

Sambucus nigra (sureau noir)
Salix caprea (saule marsault)
Spiraea sp (spirée)
Taxus baccata (if commun)
Viburnum lantana (viome lantane)
Viburnum opulus (obier)

2/ Hautes-tiges en accompagnement végétal :

Acer campestre (érable champêtre)
Betula verrucosa (bouleau verruqueux)
Carpinus betulus (charme commun)
Castanea sativa (châtaignier commun)
Fruitiers à fruits et fruitiers à fleurs (pommier, poirier, cerisier,...)
Picea abies (épicéa)
Pinus sylvestris (pin sylvestre)
Prunus avium (merisier)
Quercus ilex (chêne vert)
Quercus robur (Chêne pédonculé)
Tilia sp (tilleul)
Ulmus resista (orme résistant)

SAINT JULIEN L'ARS

REVISION N°2

COMMENTAIRE DU REGLEMENT 3a2

Révision n°2 approuvée par délibération du Conseil Municipal du 12 Juillet 2005



ECP Urbanisme
Etudes, conseils, projets d'urbanisme

Artline
Architecture du paysage

SOMMAIRE

<i>Sommaire.....</i>	<i>1</i>
<i>RAPPELS.....</i>	<i>2</i>
<i>EFFETS ATTACHES AUX EMPLACEMENTS RESERVES</i>	<i>3</i>
<i>EFFETS ATTACHES AUX ESPACES BOISES CLASSES</i>	<i>4</i>
<i>ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL</i>	<i>4</i>
<i>EAUX RESIDUAIRES INDUSTRIELLES.....</i>	<i>5</i>
<i>INSTALLATIONS SOUMISES A AUTORISATION OU A DECLARATION</i>	<i>5</i>
<i>LE REFUS CONSERVATOIRE</i>	<i>5</i>

RAPPELS

1) Un permis de construire est obligatoire :

- pour toute construction, à usage d'habitation ou non, même sans fondation,
- en cas de travaux ayant pour effet le changement de destination d'une construction existante,
- en cas d'adjonction de niveaux supplémentaires,
- en cas de modification de l'aspect extérieur ou du volume d'une construction.

Cependant, une simple déclaration préalable peut suffire dans le cas de travaux de faible ampleur, notamment pour l'édification de clôtures, les travaux de ravalement, la réfection d'une couverture, etc...

2) Dans une commune dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé, les opérations suivantes sont soumises à autorisation :

- l'installation de parcs d'attraction et d'aires de jeux ou de sports, ouvertes au public,
- la réalisation d'aires de stationnement et dépôts de véhicules, susceptibles de contenir au moins 10 véhicules, et qui ne sont pas déjà soumis à une autre réglementation.
- les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m² et de plus de 2 m de hauteur ou de profondeur,
- les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés, sauf quelques cas précis.

3) Sont toujours soumises à la délivrance d'une autorisation, les opérations suivantes :

- la démolition de bâtiments dans certains secteurs,
- l'ouverture de terrains de camping ou de caravanning (sans objet dans ce règlement)
- le stationnement de caravanes pendant plus de trois mois,
- les défrichements (dans les zones où le règlement ne l'interdit pas formellement), sauf certains cas de dispense.

4) Dans le champ de visibilité d'un Monument Historique, tous travaux affectant l'état des lieux est soumis à autorisation préalable, y compris installation temporaire, aménagement du sol, retenue d'eau, déboisement, etc..., ainsi que toute démolition pour laquelle un permis de démolir est obligatoire.

5) Est soumise à déclaration préalable au Service Régional d'Archéologie, toute occupation ou utilisation du sol réglementée par le Code de l'Urbanisme et susceptible de compromettre la conservation ou la mise en valeur des vestiges archéologiques.

Le Service Régional d'Archéologie souhaite que cette déclaration préalable soit également effectuée pour toute opération susceptible de créer un bouleversement du sous-sol (affouillement, sondage, labour profond,....).

Il est en outre rappelé que toute découverte archéologique fortuite doit être déclarée à cette même Direction en application de l'article 16 de la loi du 27 septembre 1941, portant réglementation des fouilles archéologiques.

EFFETS ATTACHES AUX EMPLACEMENTS RESERVES

Le propriétaire d'un terrain réservé par un Plan d'Occupation des Sols pour une voie ou un ouvrage public, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, à compter du jour où le plan a été rendu public, même si à cette date une décision de sursis à statuer lui ayant été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à l'acquisition du dit terrain dans un délai maximum d'un an à compter du jour de la réception en mairie de la demande du propriétaire.

En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de la demande.

A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné ci-dessus, le Juge de l'expropriation, prononce le transfert de propriété et fixe le prix du terrain. Ce prix est fixé comme en matière d'expropriation, le terrain étant considéré comme ayant cessé d'être compris dans un emplacement réservé.

Au cas où le terrain concerné par l'emplacement réservé viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayant droit du propriétaire décédé peuvent, sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition dans le délai de six mois à compter de l'ouverture de la succession si celle-ci n'a pas été formulée par le propriétaire décédé, exiger qu'il soit sursis à concurrence du montant du prix du terrain au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession tant que ce prix n'aura pas été payé.

L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existant sur les immeubles cédés, même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article 8 de l'ordonnance n° 58-997 du 23 octobre 1958 relative à l'expropriation.

Le propriétaire d'un terrain partiellement réservé par un plan d'occupation des sols peut en requérir l'emprise totale dans les cas prévus aux articles L.13-10 et L.13-11 du Code de l'Expropriation.

EFFETS ATTACHES AUX ESPACES BOISES CLASSES

Les plans d'occupations des sols peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux articles L.311-1 et L.311-2 du (nouveau) Code Forestier.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes ou l'établissement d'un plan d'occupation des sols a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore rendu public, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf s'il est fait application des dispositions de l'article 6 de la loi n° 63-810 du 6 août 1963 (article L.322-1 du Code Forestier).

Les modalités d'application des deux alinéas précédent sont déterminées par les décrets prévus à l'article L.130-6 du Code de l'Urbanisme.

ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Consulter le schéma directeur d'assainissement de la commune

EAUX RESIDUAIRES INDUSTRIELLES

Consulter l'instruction du 6 juin 1953, complétée par l'instruction du 10 septembre 1957.

INSTALLATIONS SOUMISES A AUTORISATION OU A DECLARATION

Compte tenu de la législation existante en la matière, l'établissement d'une liste d'installations soumises à autorisation ou à déclaration, apparaît complexe et sujette à évolution.

Il paraît plus opportun de préciser, si besoin est, la présence de certaines installations dans les zones concernées.

LE REFUS CONSERVATOIRE

Dans ce type de décision, contrairement au refus absolu ou définitif, la constructibilité du terrain n'est pas remise en cause.

Le refus conservatoire du permis de construire ou de la demande d'autorisation de lotissement est fondé sur le fait que des éléments complémentaires doivent être apportés au dossier, compte tenu de la localisation de la construction ou du lotissement et en raison, par exemple, de la présence de carrières souterraines abandonnées et des risques en découlant.

Un nouveau dossier conforme aux exigences formulées par l'autorité administrative, à savoir dans ce cas la réalisation d'une étude géologique, doit donc être établi.

