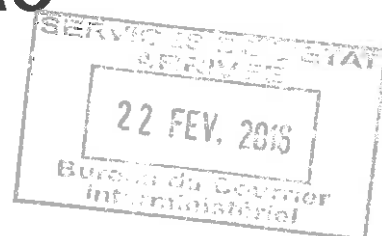


Département de la Dordogne

COMMUNE DE COURSAC

Plan Local d'Urbanisme



Modification simplifiée n°4

Règlement

Modification simplifiée n°4 approuvée par le conseil communautaire
du Grand Périgueux le :

28 janvier 2016

Coordonnées :

> Communauté d'Agglomération LE GRAND PERIGUEUX



1 Boulevard Lakanal – BP70171
24019 PERIGUEUX cedex
Tél. : 05 53 35 86 00
Site : www.agglo-perigueux.fr

> Commune de COURSAC



Mairie
Route du Bourg
24430 COURSAC
Tél. : 05 53 54 61 61 / Fax : 05 53 08 51 02
Mail : mairie@coursac.fr / Site : www.coursac.fr

> Bureau d'études en urbanisme, environnement et paysage



36 cours Tourny
24000 PERIGUEUX
Tél. : 09 83 64 54 62
Mail : contact@behlc.fr / Site : www.behlc.fr

SOMMAIRE

TITRE I	DISPOSITIONS GENERALES	p 3
TITRE II	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	p 8
	CHAPITRE I : ZONE U	p 9
	CHAPITRE II : ZONE US	p 18
	CHAPITRE III : ZONE UY	p 23
TITRE III	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	p 29
	CHAPITRE I : ZONE 1AU	p 30
	CHAPITRE II : ZONE 2AU	p 39
TITRE IV	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	p 45
	CHAPITRE I : ZONE A	p 46
TITRE V	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE	p 52
	CHAPITRE I: ZONE N	p 53
COMMENTAIRES DU REGLEMENT		P59
ANNEXES AU REGLEMENT		P65

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles L 123-1 à L123-4 et R 123-4 à R 123-14 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D 'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la Commune de COURSAC

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

- 1) Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R 111-3 ; R 111-5 à R 111-14 ; R 111-16 à R 111-20 ; R 111-22 à R 111-24 du code de l'urbanisme .

Les autres articles du règlement national d'urbanisme restent applicables conformément aux dispositions de l'article R 111-1 du dit code .

2) Outre les dispositions ci-dessus sont et demeurent applicables tous les autres articles du code de l'urbanisme ainsi que toutes les autres législations en vigueur sur le territoire, notamment :

- Conformément aux dispositions de l'article L 522-5 du code du patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones archéologiques sensibles sont présumés faire l'objet de prescriptions spécifiques préalablement à leur réalisation. Le Service Régional de l'Archéologie devra être immédiatement prévenu en cas de découverte fortuite au cours de travaux en dehors de ces zones, conformément à l'article L 531-14 du code précité. Toute destruction de site peut être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens.

- Les dispositions de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme s'appliquent aux zones traversées par l'autoroute.

- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L 311-1 à L 311-5).

- Les dispositions du code de l'environnement relatives aux eaux pluviales .

3) Se superposent de plus aux dispositions prévues au titre II du présent règlement, les servitudes d'utilité publique régulièrement reportées dans l'annexe "liste des servitudes d'utilité publique" du plan local d'urbanisme et approuvées conformément aux dispositions de l'article L 126-1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

1) Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles, naturelles et forestières, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II, délimitées au plan de zonage et désignées par les indices ci-après :

- Les zones urbaines

ZONE U : Zone urbaine d'habitation et de services

ZONE US : Zone affectée aux équipements publics sportifs.

ZONE UY : Zone d'accueil pour les activités.

- Les zones à urbaniser

- **1AU** : Zone à urbaniser à usage principal d'habitat , ouverte selon les conditions définies aux orientations d'aménagement (par secteur) et au règlement (écrit et graphique) .

La zone 1AU comprend des secteurs :

- 1AUa, recouvrant les unités de la zone situées sur des espaces périphériques devant faire l'objet de prescriptions particulières dans le cadre de la définition de leurs accès, pour leur traitement paysager ainsi que pour le traitement des eaux usées.

- 3 secteurs d'affectation spécialisée :

1AUL, affecté spécialement aux constructions sur la base de loisir du Rosier,

1 AU, affecté à l'extension du terrain de sport,

1 AUy, affecté spécialement au développement de l'activité économique à proximité de l'axe autoroutier,

- **2AU** : Zone à urbaniser à long terme (« fermée », à ouvrir par modification) .

- La zone agricole (A).

- La zone naturelle et forestière (N) :

Elle englobe trois unités à vocation spécifique au regard des potentialités existantes ou pouvant être créées :

- un secteur Nr, zone naturelle qui présente des secteurs agricoles et des constructions existantes,
- un secteur Nh, zone naturelle déjà urbanisée où subsiste une capacité résiduelle limitée d'extension de l'urbanisation .
- un secteur NL, zone naturelle destinée à l'aménagement d'espaces de loisirs à proximité de l'espace touristique de la vallée du Rozier.

2) Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont repérés sur les documents graphiques (pièce n° 4-2) conformément à la légende ; ils se superposent au zonage.

3) Les espaces boisés à conserver : les plans comportent aussi des terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer. Ils sont repérés conformément à la légende (pièce n° 5-2). Ils sont soumis aux dispositions introduites par l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

4) Les éléments (article L123-1 7^{ème} alinéa) à protéger , à mettre en valeur ou à requalifier :

Le règlement graphique comporte un repérage de ces éléments dont la liste figure dans le dossier de PLU .Tous les projets de travaux concernant ces éléments doivent faire l'objet d'une déclaration préalable .

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

Conformément aux dispositions de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent 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.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone dans laquelle il est situé, le permis ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec les dites règles, ou qui sont sans effet à leur égard. Ces dispositions sont également applicables aux travaux soumis à déclaration préalable.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1

ZONE URBAINE D'HABITATION ET DE SERVICES

----- zone U

Caractère de la zone

Cette zone recouvre principalement les parties de la commune déjà urbanisées et les zones périphériques prévues pour leur extension.

Dans cette zone, la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation doit permettre d'admettre immédiatement des constructions. La mise en oeuvre du réseau d'assainissement doit à terme collecter les eaux usées d'une partie de la zone.

La carte de zonage des techniques d'assainissement précise les zones d'assainissement collectif et non collectif (voir annexes sanitaires).

Elle comprend :

- un secteur Ua, recouvrant le Bourg. Il s'agit d'une zone urbaine à caractère central, d'habitations, de commerce et de service.
- Un secteur Ub, recouvrant l'extension périphérique de l'urbanisation, elle s'inscrit dans le nouveau pôle urbain de Coursac. Il s'agit d'une zone urbaine de densité moyenne accueillant des opérations à caractère individuel ou collectif qui sera desservie à terme par l'assainissement collectif. L'urbanisation est de type discontinu.
- Un secteur Uc, recouvrant le reste des secteurs urbanisés à caractère individuel où le mode de traitement des eaux usées est de type non collectif. L'urbanisation y est discontinue et diffuse. Le secteur Uc englobe le secteur Uch destiné à assurer l'intégration des nouvelles constructions situées en co-visibilité avec le château de la Jarthe.

SECTION 1 - NATURE DE L' OCCUPATION ET DE L' UTILISATION DU SOL

ARTICLE U.0 – RAPPEL DES DISPOSITIONS GENERALES

I - Occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation ou à déclaration, en raison de la mise en application du P.L.U.

- 1) L'édification des clôtures est soumis à autorisation, conformément aux dispositions des articles L 441-1 à L 441-3 du code de l'urbanisme.
- 2) Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442 -2 du code l'urbanisme sont soumis à autorisation, conformément aux dispositions des articles R 442 -1 et 442 - 3 du même code.
- 3) Dans le **secteur Ua**, les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux articles L430.1 alinéa d et L430.2 à L430.9 du code de l'urbanisme.
- 4) Les défrichements sont soumis à autorisation préalable en application du code forestier Articles L 311-1 à L 311-5.

ARTICLE U.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1) Les parcs d'attraction ainsi que les exhaussements du sol désignés à l'article R 442- 2 du code de l'urbanisme.
- 2) L'ouverture et l'extension de carrières.
- 3) L'ouverture et l'extension de terrains de camping ou de stationnement de caravanes.
- 4) Les constructions à usage agricole.
- 5) Les constructions et Installations liées aux établissements classés soumises à autorisation

ARTICLE U.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis notamment, les constructions à usage d'habitation, d'équipement collectif, de bureaux et de services **A condition** qu'elles respectent les dispositions du règlement sanitaire départemental, que les voies publiques et réseaux d'eau et d'électricité existant aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter

A condition d'être nécessaire au fonctionnement urbain, de ne présenter aucune nuisance au caractère des sites et que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes, **peuvent être admis** les constructions à usage de commerce, d'hôtellerie, d'artisanat et les installations classées au titre de la protection de l'environnement.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U.3 - ACCES ET VOIRIE

-1- Accès

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense de l'incendie. Leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie. Pour l'implantation du portail d'accès à la parcelle, il pourra être exigé un recul permettant l'arrêt d'un véhicule hors de la voie publique. L'implantation et la nature des clôtures à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

Lorsque le terrain sur lequel ces constructions et installations seront implantées est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie la moins bien classée de l'ordre hiérarchique ci-après :

- voie départementale,
- voie communale,
- chemin rural,

ou celle présentant le moins de risque pour la sécurité des usagers, sous réserve de l'accord écrit de l'autorité ou du service gestionnaire de la voie privilégiée.

Les passages aménagés sur fonds voisins d'une longueur supérieure à 20 mètres devront être empierrés.

-2- Voirie

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. En outre, leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. En particulier, la chaussée devra être empierrée et revêtue sur une largeur au moins égale à trois mètres.

Dans le cas où ces voies se terminent en impasse et desservent plus de deux logements, leur extrémité devra être aménagée afin de permettre aux véhicules, notamment de service et de sécurité, de faire aisément demi-tour (placette, tourne-bride, etc...).

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques et travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

ARTICLE U.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établis par l'article L 332-15, 3ème alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

2- Assainissement :

a) Eaux usées

Dispositions générales

Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation sanitaire en vigueur. Le rejet au réseau public des eaux résiduelles non domestiques peut être subordonné à un pré-traitement approprié. L'évacuation directe des eaux usées dans le réseau pluvial est interdite. Les lotissements et ensembles de logements doivent être desservis par un réseau d'égout évacuant directement et sans aucune stagnation les eaux usées de toute nature d'une part, et les eaux pluviales d'autre part. Ces réseaux seront raccordés aux réseaux publics du quartier où est établi le lotissement ou l'ensemble de logements.

Dispositions applicables dans l'attente du réseau public de collecte des eaux usées.

Lorsque le réseau public n'est pas mis en place, et seulement dans ce cas, l'installation de dispositifs d'assainissement non collectif peut être autorisée, à condition de satisfaire à la réglementation sanitaire en vigueur. Le zonage d'assainissement de la commune servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place. L'autorité chargée de l'application de la réglementation d'hygiène peut exiger, notamment pour les lotissements ou ensembles de logements, qu'une étude d'assainissement soit effectuée préalablement à toute autorisation.

En outre, les installations devront être conçues et établies, de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau public prévu dans les projets d'assainissement.

Les bénéficiaires de ces dispositions seront tenus de se brancher sur le réseau dès qu'il sera construit et devront satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau. Ce raccordement sera effectué à leur frais. Les dispositions ci-dessus s'appliquent aux installations individuelles ainsi qu'aux installations collectives exigées pour les lotissements ou ensembles de logements.

Dispositions applicables au secteur Uc

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement non collectifs conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

b) Eaux pluviales

Des dispositions devront être assurées pour limiter ou étaler dans le temps les apports pluviaux générés par les constructions et aménagements.

L'évacuation de l'excédant doit pouvoir être assurée et il ne doit pas être fait obstacle à leur libre écoulement.

réseau collectif existant :

Le raccordement à ce réseau des excédents d'eaux pluviales de toute construction nouvelle est obligatoire. Toute évacuation dans le réseau d'eau usée est interdite. Le rejet devra être compatible avec la capacité des réseaux

réseau collectif inexistant :

En l'absence de réseau, les constructions ou installations pourront être autorisées sous réserve que le constructeur réalise à sa charge les aménagements permettant l'écoulement, la collecte ou l'absorption des eaux pluviales.

3- Autres réseaux

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins sur une ligne publique de distribution de caractéristique suffisantes, située au droit du terrain d'assiette ; toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332- 15, 3ème alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

ARTICLES U.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

a) réseau d'assainissement collectif existant :

Non réglementées.

b) assainissement non collectif:

Les caractéristiques de l'unité foncière (superficie, nature du sol, pente...)doivent permettre l'installation d'un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur, la superficie des terrains ne peut être inférieure à 1000m². Toutefois, cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il s'agit de l'aménagement, de la restauration et de l'extension d'une construction existante.

ARTICLE U.6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1- Dispositions applicables à l'intérieur des secteurs Ub et Uc :

Les constructions doivent être implantées à CINQ mètres au moins de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer

Lorsque l'alignement n'est pas défini, cette distance est portée à 10 mètres au moins de l'axe de la voie.

Une implantation différente peut être admise, si les conditions de sécurité le permettent :

- lorsque la configuration du terrain ne permet pas de respecter les règles de recul ci dessus,
- lorsque le projet de construction prolonge une construction existante à conserver,
- si un retrait inférieur est justifié par le retrait moyen des constructions voisines existantes,

Une implantation différente peut être imposée, si l'impact de la construction dans le paysage le justifie.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables pour les ouvrages techniques et travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux, lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction.

2- Dispositions applicables à l'intérieur du secteur Ua

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer. Des implantations en retrait de l'alignement sont toutefois autorisées dans les cas suivants :

a) lorsque la construction est édifiée sur un terrain ayant au moins VINGT-CINQ mètres de façades sur voie ; dans ce cas, le recul sera au moins de CINQ mètres.

b) lorsque la construction prolonge une construction existante à conserver, édifiée en retrait de l'alignement.

c) lorsque la construction est édifiée sur un terrain ne disposant pas d'une façade sur rue, et desservi dans les conditions d'accès définies à l'article 3-1.

ARTICLE U.7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- a) soit les constructions sont implantées en limite séparative,
- b) soit la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres (3,00 m).
- c) lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du paragraphe ci dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou qui sont sans effet à leur égard. Ces dispositions sont également applicables aux travaux soumis à déclaration.

ARTICLE U.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction édifiée sur le même terrain doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à SIX mètres. Cette distance peut être réduite de moitié lorsque l'une au moins des constructions en vis-à-vis ne comprend pas d'ouverture d'une pièce habitable ou assimilée.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

ARTICLE U.9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE U.10 - HAUTEUR MAXIMUM

1- définition :

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit. Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

Lorsque la construction est implantée à l'alignement d'une voie, la hauteur d'une construction se mesure de l'égout des couvertures en façade sur rue, au trottoir.

Lorsque la voie est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade dans le sens de la pente.

2- règles :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder SIX mètres CINQUANTE. Elle n'est pas réglementée pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure, ainsi que pour celle à usage sportif. La hauteur de la dalle de construction sera de 20cm au moins du niveau du sol naturel.

Nonobstant les dispositions précédentes des dispositions différentes peuvent être prises, si le dépassement est justifié par la hauteur moyenne des constructions voisines existantes ou dans le cas de restauration, extension ou reconstruction de bâtiments existants.

ARTICLE U.11 - ASPECTS EXTERIEUR

1- Dispositions générales :

Les constructions doivent présenter un aspect et des matériaux compatibles avec le Caractère ou l'intérêt des constructions avoisinantes, du site et des paysages.

Conformément à l'article R 111.1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions de l'article R111.21 du dit Code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être 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.

Ces dispositions sont également applicables aux travaux soumis à déclaration.

2- Prescriptions particulières:

- Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.
- Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :
 - peinture ou revêtement de couleur vive, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire liés à la nature de la construction.
 - tôle galvanisée employée à nu
 - parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit
- Les parties en sous sol devront faire l'objet d'un traitement paysager.

3- Prescriptions applicables au secteur UCh :

- les toitures seront à deux pentes et recouvertes de tuiles en terre cuite de couleur brun rouge,
 - Pour les pentes comprises entre 100 et 130% : couverture en tuiles plates,
 - Pour les pentes comprises entre 35 et 45 % : couvertures en tuiles romanes ;
- forme rectangulaire des constructions avec une aile perpendiculaire au maximum et sans tour ;
- les enduits seront de couleur gris beige, l'usage du rose et du jaune est inderdit ;
- éviter les remblais supérieurs à 1m50.

Les clôtures et portails devront être conçus et traités avec simplicité en se rapprochant autant que possible du caractère traditionnel ou d'ouvrages similaires existants dans le voisinage et ne pas créer une gêne dans la visibilité des accès.

Celles ci devront présenter un aspect fini qui exclu l'emploi à nu de tôle galvanisée ou des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuse, parpaing....Les ouvrages grillagés devront être doublés d'une haie bocagère réalisée de préférence avec des essences locales. Voir cahier de *recommandation en annexe du dossier*.

ARTICLE U.12 - STATIONNEMENT

1- Dispositions générales :

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m2, y compris les accès , il est exigé , au moins :

- a) Pour les constructions à usage d'habitation : deux places de stationnement par logement

b) Pour les constructions à usage de bureau, de commerce ou de production artisanale, y compris les bâtiments publics : UNE place de stationnement par CINQUANTE mètres carré de surface de plancher hors-oeuvre nette de la construction.

c) Pour les équipements accueillant du public, il doit être créé des aires de stationnement dont le nombre de places est à déterminer en fonction de la capacité d'accueil des installations. Ce nombre ne peut être inférieur au tiers de la dite capacité.

d) Les constructions ou établissements non prévus ci-dessus sont soumis à la règle de ceux qui leur sont le plus directement assimilables dans la liste citée.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération, le nombre suffisant d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de TROIS CENT mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

ARTICLE U.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS -ESPACES BOISES CLASSES

-1- Espaces libres :

Les espaces libres de toute construction ainsi que le délaissé des aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus en espaces verts.

Les espaces non affectés aux constructions et installations diverses ne devront pas être imperméabilisés. Les opérations groupées ou les lotissements doivent comprendre des espaces libres communs aménagés en espaces verts et de loisirs. Dans le secteur Uch, le couvert boisé existant permettant de limiter la visibilité avec le château de la Jarthe devra être conservé.

Le dossier de permis de construire devra comprendre un plan d'aménagement de ces espaces.

-2- Plantations :

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'UN arbre au moins pour quatre places.

Les terrains accueillant des bâtiments à usage artisanal ou commercial devront faire l'objet d'un traitement paysager des clôtures.

-3- Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés à conserver portés au plan doivent être protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement, aux dispositions introduites par l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

4 - Dispositions particulières applicables aux éléments remarquables du paysage identifiés conformément à l'article L 123.1.7ème du code de l'Urbanisme.

Pour les boisements, les parcs et alignements d'arbres repérés au plan comme éléments remarquables du paysage, les coupes et abattages d'arbres ne sont admis que pour des motifs liés à la santé et à la vie de l'arbre, ou pour des aménagements et équipements nécessaires à la circulation publique et pour une exploitation économique.

Les sujets détruits à l'occasion de travaux doivent être remplacés. Les nouveaux sujets devront être conformes aux essences locales.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

1- Dispositions générales :

Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone U est fixé à : **0,15**

Il est porté à :

-**0,30** pour les constructions situées en zone d'assainissement collectif

-**0,50** pour les constructions à usage commercial raccordées au réseau public d'assainissement.

Toutefois, nonobstant les règles ci-dessus, la reconstruction sur place ou l'aménagement des bâtiments existants pourront être autorisés dans les limites de la Surface Hors oeuvre Brute du bâtiment initial.

2- Dispositions applicables dans le secteur Ua :

Il n'est pas fixé de C.O.S. dans le secteurs Ua

CHAPITRE 2

ZONE URBAINE SPORTIVE

----- zone US

Caractère de la zone

Cette zone est affectée spécialement aux installations sportives communales.
Elle recouvre les installations sportives existantes (terrain de football) et futures nécessaires à la pratique sportive.

SECTION 1 - NATURE DE L' OCCUPATION ET DE L' UTILISATION DU SOL

ARTICLE US.0 – RAPPEL DES DISPOSITIONS GENERALES

- 1) L'édification des clôtures est soumise à autorisation, conformément aux dispositions des articles L 441-1 à L 441-3 du code de l'urbanisme.
- 2) Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442 -2 du code l'urbanisme sont soumis à autorisation, conformément aux dispositions des articles R 442 -1 et 442 - 3 du même code.
- 3) Les défrichements sont soumis à autorisation préalable en application du code forestier Articles L 311-1 à L 311-5.

ARTICLE US.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol non citée à l'article US 2 est interdite.

ARTICLE US.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions, installations, équipements, aires de stationnement, les clôtures, à condition d'être liées aux activités sportives, de loisirs et de plein air.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être nécessaires à la réalisation des plates-formes sportives.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L' OCCUPATION DU SOL

ARTICLE US.3 - ACCES ET VOIRIE

-1- Accès

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par un passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et à la destination des activités qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la lutte contre l'incendie.

L'accès aux voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies, en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.

L'implantation et la nature des clôtures à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

-2- Voirie

La desserte de la zone US doit être assurée par des voies répondant à l'importance et à la destination des équipements desservis. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules y compris véhicules de service et de secours de faire aisément demi-tour.

ARTICLE US.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

-1- Eau potable

Toute construction ou installation, qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

-2- Assainissement

- a - Eaux usées

assainissement collectif existant :

Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, dans les conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur

- assainissement collectif inexistant :

En l'absence du réseau d'assainissement collectif, toute construction pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

- b- Eaux pluviales

réseau collectif existant :

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public collectant ces eaux.

réseau collectif inexistant :

Les eaux pluviales doivent pouvoir être absorbées sur le terrain des constructions ou installations autorisées, à défaut, il ne doit pas être fait obstacle à leur libre écoulement.

3- Autres réseaux

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins sur une ligne publique de distribution de caractéristique suffisantes, située au droit du terrain d'assiette ; Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

ARTICLE US.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

non réglementées

ARTICLE US.6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent être implantées à CINQ mètres au moins de l'alignement des voies existantes à modifier ou à créer.
- Non réglementée le long des voies à créer pour la desserte des installations sportives.

ARTICLE US.7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

ARTICLE US.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LE UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sous réserve de ne pas entraver le passage de véhicules de lutte contre l'incendie, l'implantation des constructions est non réglementée.

ARTICLE US.9 - EMPRISE AU SOL

non réglementée

ARTICLE US.10 - HAUTEUR MAXIMUM

non réglementée

ARTICLE US.11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages.

Conformément à l'article R 111.1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions de l'article R111.21 du dit Code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être 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.

Ces dispositions sont également applicables aux travaux soumis à déclaration.

MATERIAUX :

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :
tôle galvanisée employée à nu
parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit

Les clôtures et portails devront être conçus et traités avec simplicité en se rapprochant autant que possible du caractère traditionnel ou d'ouvrages similaires existants dans le voisinage et ne pas créer une gêne dans la visibilité des accès.

. Celles ci devront présenter un aspect fini qui exclu l'emploi à nu de tôle galvanisée ou des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuse, parpaing....Les ouvrages grillagés devront être doublés d'une haie bocagère réalisée de préférence avec des essences locales. Voir cahier de *recommandation en annexe du dossier*.

ARTICLE US.12 - STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 mètres carrés, y compris les accès, il est exigé de créer des aires de stationnement dont le nombre de places est à déterminer en fonction de la capacité d'accueil des installations.

ARTICLE US.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

-1- Espaces libres :

Les espaces libres de toute construction ainsi que le délaissé des aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus en espaces verts.

-2- Plantations :

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'UN arbre au moins pour quatre places.

-3- Espaces boisés classés :

- sans objet -

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE US.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol dans la zone US.

CHAPITRE 3

ZONE URBAINE AFFECTEE AUX ACTIVITES

----- zone UY

Caractère de la zone

Cette zone est destinée à recevoir des constructions à usage d'activité, artisanale ou commerciale. Elle se situe en sortie nord du bourg le long de la route de Razac sur l'Isle et recouvre des bâtiments existants à vocation artisanale et les terrains prévus pour une extension de l'activités ou des installations nécessaires à la vocation économique de cet espace.

La situation géographique de cette zone (vallée et périphérie urbanisée) impose de limiter la nature des activités aux établissements qui ne sont pas susceptibles de générer des nuisances sur le milieu et pour le voisinage.

SECTION 1 - NATURE DE L' OCCUPATION ET DE L' UTILISATION DU SOL

ARTICLE UY.0 – RAPPEL DES DISPOSITIONS GENERALES

- 1) L'édification des clôtures est soumise à autorisation, conformément aux dispositions des articles L 441-1 à L 441-3 du code de l'urbanisme.
- 2) Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442 -2 du code l'urbanisme sont soumis à autorisation, conformément aux dispositions des articles R 442 -1 et 442 - 3 du même code.
- 3) Les défrichements sont soumis à autorisation préalable en application du code forestier Articles L 311-1 à L 311-5.

ARTICLE UY.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol non citée à l'article UY 2 est interdite.

ARTICLE UY.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol désignées ci-après sont admises à condition :

- Que leur usage soit lié à l'activité économique (artisanale, bureaux, commerciale ou industrielle),
- qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- et qu'elles ne soient pas susceptibles de générer des nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitations. Sont en particulier interdites les constructions ne présentant pas toutes les garanties contre les risques d'altération de la nappe phréatique, de nuisance sonore, de nuisances olfactives, de pollution des sols et de l'air notamment par le rejet de poussières ou d'éléments toxiques.
-

Sont autorisées :

- les constructions à usage professionnel ou d'accueil du public, pour satisfaire aux besoins de l'activité économique,
- les installations classées correspondant aux besoins de la dite activité,
- les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements et installations implantés dans la zone,
- les aires de stationnement et les dépôts de véhicules désignés à l'article R 442-2 alinéa b du code de l'urbanisme,
- les bâtiments annexes liés aux constructions ou installations autorisées dans la zone,
- les clôtures nécessaires aux constructions et installations désignées ci dessus.
- En outre l'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes sont admis à condition de ne pas créer de logement nouveau.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L' OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY.3 - ACCES ET VOIRIE

-1- Accès

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

Les caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense de l'incendie.

Leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies, en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.

En particulier, les accès doivent être adaptés à la circulation des véhicules lourds et leur permettre d'entrer et de sortir sans manoeuvre.

Les clôtures à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

-2- Voirie

La desserte de la zone UY doit être assurée par des voies répondant à l'importance et à la destination des immeubles susceptibles d'y être édifiés.

En particulier :

- Les voies publiques à créer doivent avoir au minimum NEUF mètres de plate-forme.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment aux véhicules lourds.

ARTICLE UY.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

-1- Eau potable

Toute construction ou installation, qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

-2- Assainissement

- a - Eaux usées

Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, dans les conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les égouts publics, doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorité fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en oeuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

- b- Eaux pluviales

Des dispositions devront être assurées pour limiter ou étaler dans le temps les apports pluviaux générés par la construction (eau de ruissellement des toitures).

L'évacuation de l'excédant doit pouvoir être assurée et il ne doit pas être fait obstacle à leur libre écoulement.

réseau collectif existant :

L'évacuation de l'excédent d' eaux pluviales dans le réseau peut être subordonné à un prétraitement approprié

réseau collectif inexistant :

Les eaux pluviales doivent pouvoir être absorbées sur le terrain des constructions ou installations autorisées, à défaut, il ne doit pas être fait obstacle à leur libre écoulement.

-3- Autres réseaux

Toute construction doit être alimentée dans des conditions correspondant à ses besoins.

ARTICLE UY.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

non réglementées

ARTICLE UY.6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à DIX mètres au moins de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

Une implantation différente peut être admise, si les conditions de sécurité le permettent, pour les ouvrages techniques et travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

ARTICLE UY.7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1- Construction à usage d'activité :

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à CINQ mètres.

Des marges plus importantes peuvent être imposées par l'autorité compétente lorsque les conditions particulières de sécurité ou de défense civile doivent être strictement respectées.

Toutefois, les constructions dont la hauteur à l'égout du toit n'excède pas CINQ mètres peuvent être implantées sur une limite séparative à condition que toutes les mesures nécessaires soient prises pour éviter la propagation des incendies.

2- Constructions à usage d'habitation et bâtiments annexes :

Les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative. Dans le cas contraire, les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égales à QUATRE mètres.

ARTICLE UY.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction édifiée sur le même terrain doit être au moins égale à DIX mètres.

- Des marges plus importantes peuvent être imposées par l'autorité compétente lorsque des conditions particulières de sécurité doivent être strictement respectées.

- Une distance inférieure peut être admise pour des impératifs fonctionnels liés à la nature des activités.

ARTICLE UY.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol ne peut excéder 50%.

ARTICLE UY.10 - HAUTEUR MAXIMUM

non réglementée

ARTICLE UY.11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages.

Conformément à l'article R 111.1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions de l'article R111.21 du dit Code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être 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.

Ces dispositions sont également applicables aux travaux soumis à déclaration.

ARTICLE UY.12 - STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 mètres carrés, y compris les accès, il est exigé au moins:

- 1- Pour les constructions à usage d'habitation, UNE place de stationnement par logement.
- 2- Pour les constructions à usage de commerce ou de bureau : UNE place de stationnement par 50 m² de surface de plancher hors oeuvre nette de l'immeuble.
- 3- Pour les autres établissements à usage d'activité : UNE place de stationnement par 75 m² de surface hors oeuvre nette de la construction.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

ARTICLE UY.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

-1- Espaces libres :

Les espaces libres de toute construction ainsi que le délaissé des aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus en espaces verts.

-2- Plantations :

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'UN arbre au moins pour quatre places.

-3- Espaces boisés classés :

sans objet -

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol dans la zone UY

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1

ZONE D'URBANISATION FUTURE (zones 1AU)

Caractère de la zone

Cette zone recouvre des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation. La zone AU englobe plusieurs secteurs ;

- 1AUa, recouvrant les unités de la zone situées sur des espaces périphériques devant faire l'objet de prescriptions particulières dans le cadre de la définition de leurs accès, pour leur traitement paysager ainsi que pour le traitement des eaux usées.

- 3 secteurs d'affectation spécialisée :

1AUL, affecté spécialement aux constructions sur la base de loisir du Rosier,

1 AUs, affecté à l'extension du terrain de sport,

1 AUy, affecté spécialement au développement de l'activité économique à proximité de l'axe autoroutier,

- Le reste de la zone, destiné à conforter le pôle fonctionnels font l'objet d'une définition en terme de programmation pour permettre un développement maîtrisé qui réponde aux capacités d'accueil de la commune, chaque secteur devra respecter la programmation définie par un indice au document graphique :

Secteur 1 : urbanisation prioritaire,

Secteur 2 : urbanisable dès lors que l'extension du réseau de collecte des eaux usées et que l'augmentation de la capacité de l'ouvrage de traitement auront été réalisés

Les unités de la zone pourront être urbanisées à court terme soit sous forme d'opération d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

SECTION 1 - NATURE DE L' OCCUPATION ET DE L' UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 AU.0 – RAPPEL DES DISPOSITIONS GENERALES

Occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation ou à déclaration, en raison de la mise en application du P.L.U. :

- 1) L'édification des clôtures est soumis à autorisation, conformément aux dispositions des articles L 441-1 à L 441-3 du code de l'urbanisme.
- 2) Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442 -2 du code l'urbanisme sont soumis à autorisation, conformément aux dispositions des articles R 442 -1 et 442 - 3 du même code.
- 3) Les défrichements sont soumis à autorisation préalable en application du code forestier Articles L 311-1 à L 311-5.

ARTICLE 1 AU.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1) Les parcs d'attraction ainsi que les exhaussements du sol désignés à l'article R 442- 2 du code de l'urbanisme.
- 2) L'ouverture et l'extension de carrières.
- 3) L'ouverture et l'extension de terrains de camping ou de stationnement de caravanes.
- 4) Les constructions à usage agricole.
- 5) Dans les zones 1AU et 1AUs, les installations classées soumises à autorisation

ARTICLE 1 AU.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

A condition que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à la périphérie immédiate de chaque unité de la zone aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la dite unité **sont admis**

1) Sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone Les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics.

2) Sous réserve de respecter les principes précisés dans la pièce n° 4, au fur et à mesure de leur réalisation, sont autorisées :

a-dans le secteur 1 AUL :

- Les constructions à usage d'habitations, bâtiments annexes et locaux à usage d'activité touristique qui leur sont directement liés
- les équipements et installation de loisirs et de sport.

b- dans le secteur 1 AUS :

- Les constructions, installations, équipements, aires de stationnement, les clôtures, à **condition d'être liées** aux activités sportives, de loisirs et de plein air.

-Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être nécessaires à la réalisation des plates-formes sportives.

c- dans le secteur 1 AUY : Les occupations et utilisations du sol désignées ci-après sont admises à condition que leur usage soit lié à l'activité économique (artisanale, commerciale, de bureau ou industrielle) ou qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- les constructions à usage professionnel ou d'accueil du public, pour satisfaire aux besoins de l'activité économique ;
- les installations classées, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sous réserve d'être justifiées au regard de la vocation principale de la zone et qu'elles n'entraînent, en cas d'accident ou de dysfonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements et installations implantés dans la zone

d dans le reste de la zone : Les constructions à usage d'habitations, bâtiments annexes et locaux à usage d'activités qui leur sont directement liés (commerce, artisanat, services) dès lors qu'elles sont desservies par des équipements internes à la zone, au fur et à mesure de leur réalisation.

3) A condition de faire partie des opérations visées au paragraphe 2 ci-dessus :

- les installations classées soumises à déclaration, nécessaire aux activités prévues dans l'opération ou aux besoins des constructions autorisées,
- les aires de stationnement désignées à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme.

4) Les clôtures liées aux constructions autorisées dans la zone.

5) Les ouvrages techniques et les travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AU.3 - ACCES ET VOIRIE

-1- Accès

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense de l'incendie.

Lorsque le terrain sur lequel ces constructions et installations seront implantées est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie la moins bien classée de l'ordre hiérarchique ci-après :

- voie départementale,
- voie communale,
- chemin rural,

ou celle présentant le moins de risque pour la sécurité des usagers, sous réserve de l'accord écrit de l'autorité ou du service gestionnaire de la voie privilégiée.

En bordure de la RD 4, une seule sortie sera admise pour les opérations collectives.

Leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie. L'implantation et la nature des clôtures à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité

L'accès des zones 1 AUa aux voies principales sera limité et devra être soumis à validation préalable du service responsable

Les passages aménagés sur fonds voisins d'une longueur supérieure à 20 mètres devront être empierrés.

-2- Voirie

Les caractéristiques des voies publiques ou privées desservant les opérations admises sur la zone doivent répondre aux besoins de ces dernières, en fonction de l'importance et de la destination des immeubles, ou ensembles d'immeubles édifiés sur le terrain des dites opérations. Elles doivent notamment être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Pour les voies à créer, ces caractéristiques sont les suivantes :

a) les voies de desserte doivent avoir au minimum : 9 METRES de plate-forme dans le secteur 1AUy, 7 METRES de plate-forme et permettre un cheminement piétonnier dans le reste de la zone.

b) les fonds d'impasse desservant plus de deux logements doivent être aménagés à leur extrémité, pour permettre aux véhicules, notamment les véhicules de services et de secours, de faire aisément demi-tour (placette, tourne bride, etc...)

c) leur tracé devra permettre de préserver les paysages et notamment les points de vue.

Le tracé et conception de principe devra respecter les conditions précisées dans la pièce n° 4

ARTICLE 1AU.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Disposition générale :

Disposition applicable aux opérations collectives : les réseaux sont raccordés aux réseaux publics du quartier où est établi le lotissement ou l'ensemble de constructions, le raccordement sera effectué au frais de l'opérateur.

1- Eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établis par l'article L 332-15, 3ème alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

2- Assainissement :

b) Eaux usées

Dispositions applicables aux secteurs 1AUa et 1AUy

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement non collectifs conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

Dispositions applicables au secteur 1AUL:

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être collectées par un réseau de collecte séparatif sur un dispositif de traitement dimensionné par rapport à la capacité d'accueil de la zone.

Dispositions applicables sur le reste de la zone

Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation sanitaire en vigueur. Le rejet au réseau public des eaux résiduaires non domestiques peut être subordonné à un pré-traitement approprié. L'évacuation directe des eaux usées dans le réseau pluvial est interdit. Les lotissements et ensembles de logements doivent être desservis par un réseau d'égout évacuant directement et sans aucune stagnation les eaux usées de toute nature d'une part, et les eaux pluviales d'autre part.

Ces réseaux seront raccordés aux réseaux publics du quartier où est établi le lotissement ou l'ensemble de logements.

b) Eaux pluviales

Des dispositions devront être assurées pour limiter ou étaler dans le temps les apports pluviaux générés par les constructions et aménagements

L'évacuation de l'excédant doit pouvoir être assurée et il ne doit pas être fait obstacle à leur libre écoulement.

réseau collectif existant :

Le raccordement à ce réseau des excédents d'eaux pluviales de toute construction nouvelle est obligatoire. Toute évacuation dans le réseau d'eau usée est interdit. Le rejet devra être compatible avec la capacité des réseaux

réseau collectif inexistant :

En l'absence de réseau, les constructions ou installations pourront être autorisées sous réserve que le constructeur réalise à sa charge les aménagements permettant l'écoulement, la collecte ou l'absorption des eaux pluviales.

3- Autres réseaux

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins sur une ligne publique de distribution de caractéristique suffisantes, située au droit du terrain d'assiette ; toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332- 15, 3ème alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

ARTICLE 1 AU.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

a) réseau d'assainissement collectif existant :

Non réglementées.

b) assainissement non collectif:

Les caractéristiques de l'unité foncière (superficie, nature du sol, pente...) doivent permettre l'installation d'un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur, la superficie des terrains ne peut être inférieure à 1000m².

Toutefois, cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il s'agit de l'aménagement, de la restauration et de l'extension d'une construction existante.

ARTICLE 1 AU.6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à CINQ mètres au moins de l'axe des voies communales existantes, à modifier ou à créer.

Les dispositions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées le long des voies internes aux opérations visées à l'article 1 AU , § 2 (schéma de voiries et autres), lorsque cela contribue à l'amélioration du plan de masse, ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure, lorsque cela est justifié par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

ARTICLE 1AU.7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 -Disposition applicable dans le secteur 1AUY

a)Construction à usage d'activité :

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à CINQ mètres.

Des marges plus importantes peuvent être imposées par l'autorité compétente lorsque les conditions particulières de sécurité ou de défense civile doivent être strictement respectées.

Toutefois, les constructions dont la hauteur à l'égout du toit n'excède par CINQ mètres peuvent être implantées sur une limite séparative à condition que toutes les mesures nécessaires soient prises pour éviter la propagation des incendies.

b) Constructions à usage d'habitation et bâtiments annexes :

Les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative. Dans le cas contraire, les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égales à QUATRE mètres.

a) disposition applicable sur le reste de la zone :

a) soit les constructions sont implantées en limite séparative,

b) soit la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres (3,00 m).

c) lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du paragraphe ci dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou qui sont sans effet à leur égard. Ces dispositions sont également applicables aux travaux soumis à déclaration.

ARTICLE 1AU.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

a)disposition applicable dans le secteur 1AUY

- La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction édifiée sur le même terrain doit être au moins égale à DIX mètres.

- Des marges plus importantes peuvent être imposées par l'autorité compétente lorsque des conditions particulières de sécurité doivent être strictement respectées.

- Une distance inférieure peut être admise pour des impératifs fonctionnels liés à la nature des activités.

b)disposition applicable sur le reste de la zone :

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction édifiée sur le même terrain doit être au moins à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à SIX mètres lorsqu'il s'agit de deux constructions à usage d'habitation. Cette distance peut être réduite de moitié lorsque l'une au moins des constructions en vis-à-vis ne comprend pas d'ouverture sur une pièce habitable ou assimilée.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques ni aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

ARTICLE 1AU.9 - EMPRISE AU SOL

a)disposition applicable dans le secteur 1AUY

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50%.

b)disposition applicable sur le reste de la zone : non réglementée

ARTICLE 1AU.10 - HAUTEUR MAXIMUM

1- définition :

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit. Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

Lorsque la construction est implantée à l'alignement d'une voie, la hauteur d'une construction se mesure de l'égout des couvertures en façade sur rue, au trottoir.

Lorsque la voie est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade dans le sens de la pente.

2- règles :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder SIX mètres CINQUANTE. Elle n'est pas réglementée pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure, d'activité économique ainsi que pour celle à usage sportif. La hauteur de la dalle de construction sera de 20cm au moins du niveau du sol naturel.

Nonobstant les dispositions précédentes des dispositions différentes peuvent être prises, si le dépassement est justifié par la hauteur moyenne des constructions voisines existantes ou dans le cas de restauration, extension ou reconstruction de bâtiments existants.

ARTICLE 1 AU.11 - ASPECT EXTERIEUR

1- Dispositions générales :

Les constructions doivent présenter un aspect et des matériaux compatibles avec le Caractère ou l'intérêt des constructions avoisinantes, du site et des paysages.

Conformément à l'article R 111.1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions de l'article R111.21 du dit Code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur

architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être 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.

Ces dispositions sont également applicables aux travaux soumis à déclaration.

2- Prescriptions particulières:

- Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.
- Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :
 - peinture ou revêtement de couleur vive, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire liés à la nature de la construction.
 - tôle galvanisée employée à nu
 - parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit
- Les parties en sous sol devront faire l'objet d'un traitement paysager.

Les clôtures et portails devront être conçus et traités avec simplicité en se rapprochant autant que possible du caractère traditionnel ou d'ouvrages similaires existants dans le voisinage et ne pas créer une gêne dans la visibilité des accès.

Celles ci devront présenter un aspect fini qui exclu l'emploi à nu de tôle galvanisée ou des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuse, parpaing.... Les ouvrages grillagés devront être doublés d'une haie bocagère réalisée de préférence avec des essences locales. Voir cahier de recommandation en annexe du dossier.

3- Prescriptions applicables au secteur 1AUY:

Tout projet de construction ou installation dans la zone 1 AUY devra répondre aux exigences d'intégration paysagère des abords de l'Autouroute A89. Un volet paysager détaillant l'intégration du projet dans le site sera exigé pour être soumis à l'avis de l'architecte paysagiste conseil de la DDE.

ARTICLE 1AU.12 - STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, et de desserte interne pour les opérations collectives, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m², y compris les accès, il est exigé :

- 1- Pour les constructions à usage d'habitation, DEUX places de stationnement par logement.
- 2- Pour les constructions à usage d'activités (commerce, production artisanale, service), UNE place par CINQUANTE m² de surface hors-œuvre nette de construction.

Les constructions ou établissements non prévus ci-dessus sont soumis à la règle de ceux qui leur sont le plus directement assimilables dans la liste citée.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

ARTICLE 1AU.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

-1- Espaces libre :

A l'exception de l'espace laissé libre par le recul imposé au portail d'accès véhicules dont l'imperméabilisation devra être limitée, les espaces libres de toute construction ainsi que le délaissé des aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts privilégiant les plantes d'essence locale.

Les opérations groupées ou les lotissements doivent comprendre des espaces libres communs aménagés en espaces verts et de loisirs. Le dossier de permis de construire devra comprendre un plan d'aménagement de ces espaces

Un traitement paysager des espaces situés en bordure de voie sera exigé pour les zones 1AUa.

-2- Plantations :

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'UN arbre au moins pour quatre places.

Les terrains accueillant des bâtiments à usage artisanal ou commercial devront faire l'objet d'un traitement paysager des clôtures.

-3- Espaces boisés classés :

sans objet

3 - Dispositions particulières applicables aux éléments remarquables du paysage identifiés conformément à l'article L 123.1.7ème du code de l'Urbanisme.

Pour les boisements, les parcs et alignements d'arbres repérés au plan comme éléments remarquables du paysage, les coupes et abattages d'arbres ne sont admis que pour des motifs liés à la santé et à la vie de l'arbre, à l'exploitation économique ou pour des aménagements et équipements nécessaires à la circulation publique.

Les sujets détruits à l'occasion de travaux doivent être remplacés. Les nouveaux sujets devront être conformes aux essences naturellement présentes sur le site.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D' OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AU.14 - COEFFICIENT D 'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Zone 1AUL : 0,07.

Sur le reste de la zone :

- **0,15** pour les constructions situées en zone d'assainissement non collectif,

- **0,30** pour les constructions situées en zone d'assainissement collectif

- **0,50** pour les constructions à usage commercial raccordées au réseau public d'assainissement.

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure.

CHAPITRE 2

ZONE D'URBANISATION FUTURE zone 2AU

Caractère de la zone

Cette zone comprend en grande partie des terrains peu ou pas équipés. Le renforcement des réseaux et la réfection de la voie la desservant est un préalable indispensable pour l'ouverture à l'urbanisation.

Elle est destinée à accueillir le développement urbain à long terme. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du Plan Local d'Urbanisme.

SECTION 1 - NATURE DE L' OCCUPATION ET DE L' UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AU.0 – RAPPEL DES DISPOSITIONS GENERALES

I - Occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation ou à déclaration, en raison de la mise en application du P.L.U. :

- 1) L'édification des clôtures est soumis à autorisation, conformément aux dispositions des articles L 441-1 à L 441-3 du code de l'urbanisme.
- 2) Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442 -2 du code l'urbanisme sont soumis à autorisation, conformément aux dispositions des articles R 442 -1 et 442 - 3 du même code.
- 3) Les défrichements sont soumis à autorisation préalable en application du code forestier Articles L 311-1 à L 311-5.

ARTICLE 2AU .1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits toutes occupations et utilisations du sol non citées à l'article 2.

ARTICLE 2AU.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

A condition de ne pas compromettre sa vocation d'urbanisation future, peuvent être admis :

- 1) Les constructions et installations désignées ci-après, **sous réserve** que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte :
- 2) La restauration et l'aménagement des constructions existantes, y compris en cas de changement de destination desdits bâtiments
- 3) L'extension des bâtiments existants. La surface de plancher hors œuvre nette réalisée en extension ne pourra excéder celle du bâtiment existant.
Les bâtiments annexes des constructions existantes, tels que garages, remises, abris.
- 4) Les clôtures, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les affouillements et exhaussement de sol destinés aux recherches minières ou géologiques, aux fouilles archéologiques et à la réalisation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution, de collecte ou d'assainissement des eaux usées ou des eaux pluviales. **à condition** que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU.3 - ACCES ET VOIRIE

-1- Accès

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense de l'incendie.

Lorsque le terrain sur lequel ces constructions et installations seront implantées est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie la moins bien classée de l'ordre hiérarchique ci-après :

- voie départementale,
- voie communale,
- chemin rural,

ou celle présentant le moins de risque pour la sécurité des usagers, sous réserve de l'accord écrit de l'autorité ou du service gestionnaire de la voie privilégiée.

Les passages aménagés sur fonds voisins d'une longueur supérieure à 20 mètres devront être empierrés.

-2- Voirie

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. En outre, leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. En particulier, la chaussée devra être empierrée et revêtue sur une largeur au moins égale à trois mètres.

Dans le cas où ces voies se terminent en impasse et desservent plus de deux logements, leur extrémité devra être aménagée afin de permettre aux véhicules, notamment de service et de sécurité, de faire aisément demi-tour (placette, tourne-bride, etc...).

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques et travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

ARTICLE 2AU.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

En l'absence du réseau d'assainissement collectif, toute construction pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE 2AU .5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Les caractéristiques de l'unité foncière (superficie, nature du sol, pente...) doivent permettre l'installation d'un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

Toutefois, cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il s'agit de l'aménagement, de la restauration et de l'extension d'une construction existante.

ARTICLE 2AU .6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à CINQ mètres au moins de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer

Lorsque l'alignement n'est pas défini, cette distance est portée à 10 mètres au moins de l'axe de la voie.

Une implantation différente peut être admise, si les conditions de sécurité le permettent :

- lorsque la configuration du terrain ne permet pas de respecter les règles de recul ci dessus,
- lorsque le projet de construction prolonge une construction existante à conserver,
- si un retrait inférieur est justifié par le retrait moyen des constructions voisines existantes,

Une implantation différente peut être imposée, si l'impact de la construction dans le paysage le justifie.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables pour les ouvrages techniques et travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux, lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction.

ARTICLE 2AU .7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

ARTICLE 2AU .8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à SIX mètres.

Cette distance peut être réduite de moitié lorsqu'une au moins des constructions en vis-à-vis ne comporte pas d'ouverture de pièce habitable ou assimilée.

Toutefois, lorsque les constructions en vis-à-vis sont des bâtiments à usage d'exploitation agricole, et à condition que les règles minimales de sécurité soient observées, notamment pour éviter la propagation des incendies, il n'est pas fixé de distance minimale

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages d'équipement collectif d'infrastructure, aux ouvrages techniques ni aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

ARTICLE 2AU.9 - EMPRISE AU SOL

non réglementée

ARTICLE 2AU.10 - HAUTEUR MAXIMUM

1- Définition

- La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

2- Règle

Dans le cas d'extension de constructions à usage d'habitation, la hauteur des constructions à l'égout du toit de la construction nouvelle ne doit pas excéder celle du bâtiment initial de plus de 1 mètre

Les bâtiments annexes doivent être édifiés sur un niveau.

la hauteur des nouvelles constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder SIX mètres CINQUANTE.

Elle n'est pas réglementée dans les autres cas.

ARTICLE 2AU.11 - ASPECT EXTERIEUR

1- Dispositions générales :

Les constructions doivent présenter un aspect et des matériaux compatibles avec le Caractère ou l'intérêt des constructions avoisinantes, du site et des paysages.

Conformément à l'article R 111.1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions de l'article R111.21 du dit Code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être 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.

Ces dispositions sont également applicables aux travaux soumis à déclaration.

2- Prescriptions particulières

- Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

- Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire liés à la nature de la construction.
- tôle galvanisée employée à nu
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit

ARTICLE 2AU.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoin des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique..

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

ARTICLE 2AU.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1 et 2 - Espaces libres et plantations
non réglementés

- 3- Espaces boisés classés
sans objet

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D' OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU.14 - COEFFICIENT D 'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de C.O.S. en zone **2AU**.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONES

AGRICOLES

zone A

Caractère de la zone

Cette zone recouvre des terrains peu équipés constituant un milieu à protéger en raison de son potentiel agronomique. Elle est le support de l'activité économique agricole qu'il convient de conserver dans la Commune. Sa vocation agricole est exclusive.

SECTION 1 - NATURE DE L' OCCUPATION ET DE L' UTILISATION DU SOL

ARTICLE A.0 – RAPPEL DES DISPOSITIONS GENERALES

- 1) L'édification des clôtures est soumis à autorisation, conformément aux dispositions des articles L 441-1 à L 441-3 du code de l'urbanisme.
- 2) Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442 -2 du code l'urbanisme sont soumis à autorisation, conformément aux dispositions des articles R 442 -1 et 442 - 3 du même code.
- 3) Les défrichements sont soumis à autorisation préalable en application du code forestier Articles L 311-1 à L 311-5.

ARTICLE A.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol non citée à l'article A.2 est interdite.

ARTICLE A.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Ne sont admis que :

-1- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, **sous réserve** que leur implantation soit conforme selon le cas, soit au règlement sanitaire départemental soit à la réglementation des installations classées.

-2- Les constructions, installations et travaux désignés ci-après, à **condition** qu'elles soient nécessaires à l'activité agricole et que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte :

a) Les constructions à usage d'habitation, elles devront être implantées à moins de 100 mètres de bâtiments agricoles existants

b) Les restaurations et aménagements et extension des constructions existantes sans changement de destination des dits bâtiments.

La surface de plancher hors œuvre nette réalisée en extension dans ces conditions ne peut excéder celle du bâtiment existant.

c) Les bâtiments annexes des constructions à usage d'habitation existantes tels que garages, remises, abris.

d) Les constructions à usage de vente de produits fermiers, d'accueil touristique sous réserve d'être liés aux bâtiments d'exploitation et d'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante.

e) La création de plans d'eau .

-3- Les constructions et installations liées aux équipements collectifs d'infrastructure (ouvrages techniques et travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux).

-4- Les affouillements et exhaussements du sol désignés à l'article R442.2, alinéa c du Code de l'Urbanisme, dans les cas suivants :

- lorsqu'ils sont destinés aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques,
- lorsqu'ils sont destinés à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole, piscines.
- lorsqu'ils sont destinés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

-5- Les défrichements nécessités par les besoins de l'exploitation agricole.

-6- Les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A.3 - ACCES ET VOIRIE

-1- Accès

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

Lorsque le terrain sur lequel ces constructions et installations sont implantées est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie la moins bien classée de l'ordre hiérarchique ci-après :

- route départementale
- voie communale
- chemin rural

Cet ordre pourra exceptionnellement ne pas être respecté lorsque la sécurité des usagers est en cause, sous réserve de l'accord écrit de l'autorité ou du service gestionnaire de la voie la mieux classée.

-2- Voirie

Les voies publiques doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions qu'elles desservent. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE A.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3°alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

2 - Assainissement

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes à la réglementation

d'hygiène en vigueur. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

Les déjections solides ou liquides, ainsi que les éventuelles eaux de lavage des bâtiments d'élevage, de même que les jus d'ensilage, doivent être collectées, stockées ou traitées selon les cas, soit conformément aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural, soit conformément à la réglementation concernant les installations classées.

Tout écoulement du contenu des ouvrages de stockage dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales, sur la voie publique, dans les cours d'eau, ainsi que dans tout autre point d'eau (source, mare, lagune, carrière, etc...) abandonné ou non, est interdit.

3- Autres réseaux

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

ARTICLE A.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour toute construction ou installation nécessitant un dispositif d'assainissement individuel, les caractéristiques de l'unité foncière (superficie, nature du sol, pente...) doivent permettre l'installation d'un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE A.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Ces dispositions s'appliquent aux voies publiques existantes, à créer ou à modifier et aux emprises publiques.

-a- Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées à DIX mètres au moins de l'axe des voies.

Toutefois, lorsque l'alignement de la voie est défini, elles doivent être implantées à CINQ mètres au moins du dit alignement.

-b- Dispositions particulières

Des implantations ne respectant pas les retraits minima prévus au § ci-dessus peuvent être admises, si les conditions de sécurité le permettent :

- lorsque le projet prolonge une construction existante à conserver.

- pour les ouvrages techniques et les travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

ARTICLE A.7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les prescriptions de cet article s'appliquent à toutes les limites de propriété à l'exception des limites riveraines des voies.

-a- Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à TROIS mètres.

-b- Dispositions particulières

Des implantations en limites séparatives pourront être admises dans les cas suivants :

lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes tels que garages, abris, remises, à condition que leur hauteur totale soit au plus égale à TROIS mètres CINQUANTE.

lorsqu'il s'agit de prolonger un bâtiment existant lui-même édifié sur la limite séparative ou d'améliorer la conformité de l'implantation d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas la distance minimale fixée au § a-

pour les ouvrages techniques et les travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

ARTICLE A.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à SIX mètres.

Cette distance peut être réduite de moitié lorsqu'une au moins des constructions en vis-à-vis ne comporte pas d'ouverture de pièce habitable ou assimilée.

Toutefois, lorsque les constructions en vis-à-vis sont des bâtiments à usage d'exploitation agricole, et à condition que les règles minimales de sécurité soient observées, notamment pour éviter la propagation des incendies, il n'est pas fixé de distance minimale.

ARTICLE A.9 - EMPRISE AU SOL

non réglementée

ARTICLE A.10 - HAUTEUR MAXIMUM

1- Définition

- La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

2- Règle

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder SIX mètres CINQUANTE.

Elle n'est pas réglementée dans les autres cas.

ARTICLE A.11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages.

Conformément à l'article R 111.1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions de l'article R111.21 du dit Code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être 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.

ARTICLE A.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE A.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

- 1 et 2 - Espaces libres et plantations
non réglementés

- 3- Espaces boisés classés
sans objet.

4 - Dispositions particulières applicables aux éléments remarquables du paysage identifiés conformément à l'article L 123.1.7ème du code de l'Urbanisme.

Pour les boisements, les parcs et alignements d'arbres repérés au plan comme éléments remarquables du paysage, les coupes et abattages d'arbres ne sont admis que pour des motifs liés à la santé et à la vie de l'arbre, ou pour des aménagements et équipements nécessaires à la circulation publique.

Les sujets détruits à l'occasion de travaux doivent être remplacés. Les nouveaux sujets devront être conformes aux essences naturellement présentes sur le site.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D' OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)

Il n'est pas fixé de C.O.S. dans la zone A.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE NATURELLE A PROTEGER

zone N

Caractère de la zone

Cette zone constitue une zone naturelle, équipée ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, milieux naturels et des paysages.

Elle englobe quatre unités à vocation spécifique au regard des potentialités existantes ou pouvant être créées :

- un secteur Nr, zone naturelle qui présente des secteurs agricoles et des constructions existantes,
- un secteur Ny, zone naturelle où seuls sont autorisés les méthaniseurs agricoles et ruraux soumis à la réglementation des ICPE,
- un secteur Nh, zone naturelle déjà urbanisée où subsiste une capacité résiduelle limitée d'extension de l'urbanisation,
- un secteur NL, zone naturelle destinée à l'aménagement d'espaces de loisirs à proximité de l'espace touristique de la vallée du Rozier,
- un secteur Naut, correspondant au domaine public autoroutier.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N.0 – RAPPEL DES DISPOSITIONS GENERALES

I - Occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation ou à déclaration, en raison de la mise en application du P.L.U.

- 1) L'édification des clôtures est soumise à autorisation, conformément aux dispositions de l'article L.421-4 du code de l'urbanisme.
- 2) Les constructions, travaux, installations ou aménagements désignés aux articles L.421-1 et suivants du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation.
- 3) Les défrichements sont soumis à autorisation préalable en application du code forestier (article L.341-7), conformément à l'article L.425-6 du code de l'urbanisme.

II - L'avis du conseil d'architecture, d'urbanisme et d'environnement sera requis pour tout permis de construire dans les secteurs NL.

ARTICLE N.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions et installations autres que celles soumises à des conditions particulières citées à l'article N.2 sont interdites.

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sont interdites, sauf dans le secteur Ny.

Toute construction nécessitant une autorisation d'occupation du sol (déclaration préalable,...) est interdite dans le secteur NL sauf local technique et de stockage du matériel dont les conditions sont fixées à l'article 2.

ARTICLE N.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les travaux et constructions ci-après à **condition que cela** ne nécessite de renforcement des voies et réseaux publics les desservant :

- la restauration, **l'extension** et l'aménagement des constructions existantes et création d'annexes,
- les constructions et installations d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone.

2. Les affouillements et exhaussements de sols, désignés aux articles R.421-19, 421-20 et 421-23 du code de l'urbanisme **lorsqu'ils sont destinés** aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3. Les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées dans la zone et ses secteurs.

En secteur Naut : sont admis les constructions, les installations, les aménagements ainsi que les affouillements et exhaussements du sol liés à l'aménagement du domaine public autoroutier ou à l'exploitation de l'autoroute.

En zone Nr :

1) Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, **sous réserve** que leur implantation soit conforme aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural.

2) Les constructions et installations désignées ci-après, à **condition** que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte :

- a) La restauration et l'aménagement des constructions existantes, y compris en cas de changement de destination desdits bâtiments.
- b) L'extension des bâtiments existants, à condition que la surface de plancher réalisée en extension n'excède pas celle du bâtiment existant.
- c) Les bâtiments annexes des constructions existantes, tels que garages, remises, abris.
- d) Sous réserve de constituer un complément à l'activité agricole et d'être étroitement liés aux bâtiments de l'exploitation:
 - les campings dits « à la ferme », soumis à simple déclaration,
 - les gîtes ruraux.

Sont en outre admis :

En zone Ny :

Seuls sont autorisés les méthaniseurs agricoles et ruraux soumis à la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.

En zone Nh :

Les constructions nouvelles à usage d'habitation et leurs annexes, ainsi que les piscines sont admises, à condition :

- que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte,
- qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, des milieux naturels et paysages,
- que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans le paysage naturel et l'environnement.

En zone NL :

Toute construction nécessitant une autorisation d'occupation du sol est interdite sauf local technique.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N.3 - ACCES ET VOIRIE

-1- Accès

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie.

L'accès à la zone NL se fera exclusivement par les zones 1AUL périphériques tel qu'elle figure aux orientations d'aménagement (pièce n°4).

-2- Voirie

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. En outre, leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux

opérations qu'elles doivent desservir. En particulier, la chaussée devra être carrossable sur une largeur au moins égale à trois mètres.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure, et travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

ARTICLE N.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L.332-15, 2° alinéa du code de l'urbanisme. Au-delà de 100 mètres, le raccordement est à la charge du pétitionnaire.

2- Assainissement :

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

Les eaux usées autres que celles à usage domestique devront être traitées et évacuées conformément aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural ou relatives aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.

Les eaux pluviales doivent pouvoir être absorbées sur le terrain des constructions ou installations autorisées, à défaut, il ne doit pas être fait obstacle à leur libre écoulement.

3- Autres réseaux :

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L.332-15, 2° alinéa du code de l'urbanisme. Au-delà de 100 mètres, le raccordement est à la charge du pétitionnaire.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

ARTICLE N.5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Les caractéristiques de l'unité foncière (surface, nature du sol, pente...) doivent permettre l'installation d'un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

Toutefois, cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il s'agit de l'aménagement, de la restauration et de l'extension d'une construction existante.

ARTICLE N.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Ces dispositions s'appliquent aux voies publiques existantes, à créer ou à modifier et aux emprises publiques.

- a - Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées à DIX mètres au moins de l'axe des voies publiques.

- b- Dispositions particulières

Des implantations ne respectant pas les retraits minima prévus au § ci-dessus peuvent être admises, si les conditions de sécurité le permettent :

- lorsque le projet prolonge une construction existante à conserver.
- pour les ouvrages techniques et les travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

ARTICLE N.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

En zone Ny : Cette disposition n'est pas réglementée.

ARTICLE N.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à SIX mètres.

En zones Nh et Nr : Cette distance peut être réduite de moitié lorsqu'une au moins des constructions en vis-à-vis ne comporte pas d'ouverture de pièce habitable ou assimilée. Toutefois, lorsque les constructions en vis-à-vis sont des bâtiments à usage d'exploitation agricole, et à condition que les règles minimales de sécurité soient observées, notamment pour éviter la propagation des incendies, il n'est pas fixé de distance minimale

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages d'équipement collectif d'infrastructure, aux ouvrages techniques ni aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

En zone Ny : Cette disposition n'est pas réglementée.

ARTICLE N.9 - EMPRISE AU SOL

Dans le secteur Nh, l'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 20 % de la superficie du terrain.

Dans le secteur NL, l'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder trois pour mille de la superficie du terrain.

Non réglementée dans le reste de la zone.

ARTICLE N.10 - HAUTEUR MAXIMUM

1- Définition

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

2- Règle

Dans le cas d'extension de constructions à usage d'habitation, la hauteur des constructions à l'égout du toit de la construction nouvelle ne doit pas excéder celle du bâtiment initial de plus de 1 mètre

Les bâtiments annexes doivent être édifiés sur un niveau.

La hauteur des nouvelles constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder SIX mètres CINQUANTE.

Elle n'est pas réglementée dans les autres cas.

ARTICLE N.11 - ASPECT EXTERIEUR

1) Disposition générale :

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages.

Conformément à l'article R 111.1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions de l'article R111.21 du dit Code rappelées ci-après restent applicables : le projet peut être refusé ou n'être accepté 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) Prescriptions particulières :

- Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.
- Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :
 - peinture ou revêtement de couleur vive, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire liés à la nature de la construction
 - tôle galvanisée employée à nu
 - parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit

En zone Ny : Les teintes sombres seront privilégiées afin de garantir une meilleure intégration paysagère des installations et aménagements.

ARTICLE N.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

a) Pour les équipements accueillant du public, il doit être créé des aires de stationnement dont le nombre de places est à déterminer en fonction de la capacité d'accueil des installations.

b) Pour les terrains de camping et de stationnement de caravanes, il doit être prévu une place de stationnement par emplacement de tente ou de caravane.

ARTICLE N.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1 et 2- Espaces libres et plantations

En zone Ny : Des haies champêtres libres, avec des essences variées et locales, seront plantées afin de garantir une meilleure intégration paysagère des installations et aménagements. Les arbres existants seront dans la mesure du possible conservés, si leur maintien est compatible avec les installations et aménagements.

Non réglementés pour les autres secteurs.

3- Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés à conserver portés au plan doivent être protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement, aux dispositions introduites par l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

2- Dispositions particulières applicables aux éléments remarquables du paysage identifiés conformément à l'article L.123.1.7^{ème} du code de l'urbanisme

Pour les boisements, les parcs et alignements d'arbres repérés au plan comme éléments remarquables du paysage, les coupes et abattages d'arbres ne sont admis que pour des motifs liés à la santé et à la vie de l'arbre, pour une exploitation économique ou pour des aménagements et équipements nécessaires à la circulation publique.

Les sujets détruits à l'occasion de travaux doivent être remplacés. Les nouveaux sujets devront être conformes aux essences naturellement présentes sur le site.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de C.O.S. sur le reste de la zone N.

TITRE VI

COMMENTAIRES DU REGLEMENT

RAPPELS

Extrait de l'Arrêté du 6 juin 2007 relatif au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme et modifiant le code de l'urbanisme :

CERTIFICAT D'URBANISME

« Art. A. 410-1. - La demande de certificat d'urbanisme prévue à l'article R. 410-1 est établie conformément au formulaire annexé au présent titre, enregistré par la direction générale de la modernisation de l'Etat sous le numéro CERFA 13410*01.

« Ce modèle peut être obtenu auprès des mairies ou des directions départementales de l'équipement et est accessible sur le site internet du ministère chargé de l'urbanisme.

« Art. A. 410-2. - Le plan de situation joint à la demande précise son échelle et l'orientation du terrain par rapport au nord.

« Dépôt et instruction des demandes de permis et des déclarations

« Art. A. 423-1. - Le maire affecte aux demandes de permis et aux déclarations préalables un numéro d'enregistrement de treize chiffres, précédé de deux lettres indiquant la nature de la déclaration ou de la demande.

« Art. A. 423-2. - Les deux lettres indiquant la nature de la déclaration ou de la demande sont :

- « a) DP pour les déclarations préalables ;
- « b) PC pour les demandes de permis de construire ;
- « c) PA pour les demandes de permis d'aménager ;
- « d) PD pour les demandes de permis de démolir.

« Art. A. 423-3. - La structure du numéro d'enregistrement de treize chiffres est la suivante :

- « Le numéro de code géographique INSEE du département (trois caractères) ;
- « Le numéro de code géographique INSEE de la commune (trois caractères) ;
- « Les deux derniers chiffres du millésime de l'année de dépôt de la demande (deux caractères) ;
- « Le numéro de dossier composé de cinq caractères ; le premier (de ces cinq caractères) est réservé au service instructeur ; les quatre autres (caractères) sont utilisés pour une numérotation en continu par nature d'autorisation ou acte relatif à l'utilisation du sol.

« Art. A. 423-4. - Le maire affecte aux demandes de modification ou de transfert d'un permis en cours de validité un numéro d'enregistrement composé du numéro du permis dont la modification est demandée, auquel il ajoute un numéro de deux chiffres utilisé pour une numérotation en continu des demandes successives de modifications.

Affichage de la décision

« Art. A. 424-1. - L'affichage sur le terrain du permis de construire, d'aménager ou de démolir explicite ou tacite ou l'affichage de la déclaration préalable, prévu par l'article R. 424-15, est assuré par les soins du bénéficiaire du permis ou du déclarant sur un panneau rectangulaire dont les dimensions sont supérieures à 80 centimètres.

« Art. A. 424-2. - Le panneau prévu à l'article A. 424-1 indique le nom, la raison sociale ou la dénomination sociale du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, la nature du projet et la superficie du terrain ainsi que l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté.

« Il indique également, en fonction de la nature du projet :

- « a) Si le projet prévoit des constructions, la superficie du plancher hors oeuvre nette autorisée ainsi que la hauteur de la ou des constructions, exprimée en mètres par rapport au sol naturel ;
- « b) Si le projet porte sur un lotissement, le nombre maximum de lots prévus ;
- « c) Si le projet porte sur un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs, le nombre total d'emplacements et, s'il y a lieu, le nombre d'emplacements réservés à des habitations légères de loisirs.
- « d) Si le projet prévoit des démolitions, la surface du ou des bâtiments à démolir.

« Art. A. 424-3. - Le panneau d'affichage comprend la mention suivante :

« "Droit de recours :

« "Le délai de recours contentieux est de deux mois à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain du présent panneau (art. R. 600-2 du code de l'urbanisme).

« "Tout recours administratif ou tout recours contentieux doit, à peine d'irrecevabilité, être notifié à l'auteur de la décision et au bénéficiaire du permis ou de la décision prise sur la déclaration préalable. Cette notification doit être adressée par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de quinze jours francs à compter du dépôt du recours (art. R. 600-1 du code de l'urbanisme).

« Art. A. 424-4. - Le panneau d'affichage doit être installé de telle sorte que les renseignements qu'il contient demeurent lisibles de la voie publique ou des espaces ouverts au public pendant toute la durée du chantier.

« Art. A. 431-4. - La demande de permis de construire prévue aux articles R. 421-1 et R. 421-14 à R. 421-16 est établie conformément aux formulaires annexés au présent titre, enregistrés par la direction générale de la modernisation de l'Etat :

- « a) Sous le numéro CERFA 13406*01 lorsque la demande porte sur une maison individuelle ou ses annexes ;
- « b) Sous le numéro CERFA 13409*01 lorsque la demande porte sur une construction autre qu'une maison individuelle ou ses annexes.

« Art. A. 431-5. - Le demandeur annexe à la demande de permis de construire un bordereau de dépôt, établi conformément au modèle annexé aux formulaires mentionnés à l'article A. 431-4, identifiant celles des pièces qui sont jointes à la demande.

« Art. A. 431-6. - Le récépissé de demande de permis de construire prévu aux articles R. 423-3 à R. 423-5 est établi conformément au modèle joint aux formulaires mentionnés à l'article A. 431-4.

« Art. A. 431-7. - La demande de modification d'un permis de construire en cours de validité est établie conformément au formulaire annexé au présent titre, enregistré par la direction générale de la modernisation de l'Etat sous le numéro CERFA 13411*01.

« Art. A. 431-8. - La demande de transfert d'un permis de construire en cours de validité est établie conformément au formulaire annexé au présent titre, enregistré par la direction générale de la modernisation de l'Etat sous le numéro CERFA 13412*01.

ARTICLE 1- Disposition en matière d'Achéologie : 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.

Conformément aux dispositions de l'article L 522-5 du code du patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones définies en annexe sont présumées faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

Par ailleurs en dehors de ces zones, des découvertes fortuites au cours de travaux sont possibles. En ce cas, afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délit contre les biens (articles 322-1 et 322-2 du code pénal), le service régional de l'archéologie devra être immédiatement prévenu, conformément à l'article L 531-14 du Code du Patrimoine.

Article L 522-5 du code du patrimoine :

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

Dans le cadre de l'établissement de la carte archéologique, l'Etat peut définir des zones où les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

Article L 531-14 du Code du Patrimoine :

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

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

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

L'autorité administrative peut faire visiter les lieux où les découvertes ont été faites ainsi que les locaux où les objets ont été déposés et prescrire toutes les mesures utiles pour leur conservation.

DISPOSITIONS APPLICABLES SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL, PAGES SUIVANTES

ARTICLE 2- EFFETS ATTACHES AUX EMPLACEMENTS RESERVES

Le propriétaire d'un terrain réservé par un Plan local d'urbanisme 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 ayants-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 local d'urbanisme peut en requérir l'emprise totale dans les cas prévus aux articles L.13-10 et L.13-11 du Code de l'Expropriation.

ARTICLE 3 - EFFETS ATTACHES AUX ESPACES BOISES CLASSES

Les Plans Locaux d'Urbanisme 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.

La décision prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à l'autorisation préalable, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.(L. no 83-8, 7 janv. 1983, art. 68-VII, mod. par L. no 83-663, 22 juill. 1983, art. 105)

Les modalités d'application des deux alinéas précédents sont déterminées par les décrets prévus à l'article L.130-6 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 4 - ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

Consulter l'arrêté du ministre de l'Environnement du 6 mai 1996, ainsi que le schéma directeur d'assainissement de la commune (Annexe Sanitaire, pièce n°6).

En annexe de ce règlement est précisée une démarche recommandée aux particulier pour la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif.

ARTICLE 5- EAUX RESIDUAIRES INDUSTRIELLES

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau peut être subordonné à un prétraitement approprié (arrêté du 2 février 1998).

Elles devront faire l'objet d'un prétraitement adapté à la nature des rejets avant déversements dans les égouts publics. Les dispositifs à adopter et les caractéristiques des eaux usées susceptibles d'être reçues par le réseau public seront définis, préalablement à tout déversement, avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement, soit conformément au règlement sanitaire départemental, soit conformément à la réglementation concernant les installations classées.

ARTICLE 6 - 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.

En matière de distance d'éloignement entre les bâtiments agricoles réglementés et les habitations de tiers, c'est l'article L.111-3 du Code rural, dit « règle de réciprocité », qui s'applique. Le cas général fixe une distance différente selon que le bâtiment relève du RSD (règlement sanitaire départemental) ou de la réglementation des ICPE (installations classées pour la protection de l'environnement), avec des valeurs différentes (25, 50 ou 100m) en fonction de la nature et de l'effectif du cheptel, en ce qui concerne les bâtiments d'élevage.

ARTICLE 7 - 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.

ARTICLE 8 - PLANTATIONS

Des plantations seront effectuées chaque fois qu'il sera possible, tant lors d'opérations de constructions individuelles ou groupées, que lors de la réalisation de places de stationnement, d'espaces publics ou d'équipements collectifs.

TITRE VII

ANNEXES AU REGLEMENT

PRINCIPALES REFERENCES LEGISLATIVES ET REGLEMENTAIRES contenues dans le règlement

NB : Les dispositions ci-après sont celles en vigueur au 1^{er} janvier 2006 et ne tiennent pas compte des modifications qui auraient pu intervenir après cette date.

I- DISPOSITIONS DU CODE DE L'URBANISME

1 – DISPOSITIONS LEGISLATIVES

ARTICLE L 123-1 : Les plans locaux d'urbanisme exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

Ils comportent un projet d'aménagement et de développement durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

Ils peuvent, en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Les plans locaux d'urbanisme couvrent l'intégralité du territoire de la commune en cas d'élaboration par la commune ou, en cas d'élaboration par un établissement public de coopération intercommunale compétent, l'intégralité du territoire de tout ou partie des communes membres de cet établissement ou l'intégralité du territoire de ce dernier, à l'exception des parties de ces territoires couvertes par un plan de sauvegarde et de mise en valeur. Toutefois, dans les communes couvertes par un schéma de cohérence territoriale qui identifie les secteurs d'aménagement et de développement touristique d'intérêt intercommunal, un plan local d'urbanisme partiel couvrant ces secteurs peut être élaboré par un établissement public de coopération intercommunale sous réserve que chaque commune concernée couvre sans délai le reste de son territoire par un plan local d'urbanisme et recueille l'avis de l'établissement public de coopération intercommunale sur la compatibilité de son projet d'aménagement et de développement durable avec celui de l'établissement public de coopération intercommunale. En cas d'annulation partielle par voie juridictionnelle d'un plan local d'urbanisme, l'autorité compétente élabore sans délai les nouvelles dispositions du plan applicables à la partie du territoire communal concernée par l'annulation. Il en est de même des plans d'occupation des sols qui, à la date de publication de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée, ne couvrent pas l'intégralité du territoire communal concerné. En cas de modification de la limite territoriale de communes, les dispositions du plan local d'urbanisme applicables à la partie détachée d'un territoire communal restent applicables après le rattachement à l'autre commune sauf si celle-ci a précisé, dans le dossier soumis à enquête publique en application de l'article L. 2112-2 du code général des collectivités territoriales, qu'elle entendait que la modification de limite territoriale emporte, par dérogation au présent chapitre, abrogation desdites dispositions. Lorsqu'il résulte de la modification de la limite territoriale d'une commune que le plan local d'urbanisme ne couvre pas la totalité du territoire communal, la commune élabore sans délai les dispositions du plan applicables à la partie non couverte.

Les plans locaux d'urbanisme comportent un règlement qui fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

A ce titre, ils peuvent :

1° Préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être fait ou la nature des activités qui peuvent y être exercées

2° Définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées ;

3° (Dispositions déclarées non conformes à la Constitution par décision du Conseil constitutionnel n° 2000-436 DC du 7 décembre 2000) ;

4° Déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant ;

5° Délimiter les zones ou parties de zones dans lesquelles la reconstruction ou l'aménagement de bâtiments existants pourrait, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie, nonobstant les règles fixées au 13° ci-dessous, et fixer la destination principale des îlots ou immeubles à restaurer ou à réhabiliter ;

6° Préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public et délimiter les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus ;

7° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ;

8° Fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts ;

9° Localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ;

10° Délimiter les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;

11° Délimiter les zones visées à l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales concernant l'assainissement et les eaux pluviales ;

12° Fixer une superficie minimale des terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée ;

13° Fixer un ou des coefficients d'occupation des sols qui déterminent la densité de construction admise :

- dans les zones urbaines et à urbaniser ;
- dans les zones à protéger en raison de la qualité de leurs paysages et de leurs écosystèmes pour permettre, dans les conditions précisées par l'article L. 123-4, des transferts de constructibilité en vue de favoriser un regroupement des constructions.

Les documents graphiques du plan local d'urbanisme peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels il s'applique.

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.

Le plan local d'urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer et de la charte du parc naturel régional, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat. Il doit également être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-1 du code de l'environnement ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-3 du même code.

- Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, ce dernier doit, si nécessaire, être rendu compatible dans un délai de trois ans.

ARTICLE L 126-1 :

Les plans locaux d'urbanisme doivent comporter en annexe les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et qui figurent sur une liste dressée par décret en Conseil d'Etat.

Le représentant de l'Etat est tenu de mettre le maire ou le président de l'établissement public compétent en demeure d'annexer au plan local d'urbanisme les servitudes mentionnées à l'alinéa précédent. Si cette formalité n'a pas été effectuée dans le délai de trois mois, le représentant de l'Etat y procède d'office.

Après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du plan, soit, s'il s'agit d'une servitude nouvelle, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol. Dans le cas où le plan a été approuvé ou la servitude, instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste visée à l'alinéa premier, le délai d'un an court à compter de cette publication.

ARTICLE L 332-9 :

Dans les secteurs de la commune où un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé par le conseil municipal, il peut être mis à la charge des constructeurs tout ou partie du coût des équipements publics réalisés pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le secteur concerné. Lorsque la capacité des équipements programmés excède ces besoins, seule la fraction du coût proportionnelle à ces besoins peut être mise à la charge des constructeurs. Lorsqu'un équipement doit être réalisé pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans plusieurs opérations successives devant faire l'objet de zones d'aménagement concerté ou de programmes d'aménagement d'ensemble, la répartition du coût de ces équipements entre différentes opérations peut être prévue dès la première, à l'initiative de l'autorité publique qui approuve l'opération.

Dans les communes où la taxe locale d'équipement est instituée, les constructions édifiées dans ces secteurs sont exclues du champ d'application de la taxe. Le conseil municipal détermine le secteur d'aménagement, la nature, le coût et le délai prévus pour la réalisation du programme d'équipements publics. Il fixe, en outre, la part des dépenses de réalisation de ce programme qui est à la charge des constructeurs, ainsi que les critères de répartition de celle-ci entre les différentes catégories de constructions. Sa délibération fait l'objet d'un affichage en mairie. Une copie de cette délibération est jointe à toute délivrance de certificat d'urbanisme.

Sont exonérées de la participation prévue au présent article les constructions édifiées dans une zone d'aménagement concerté lorsque leur terrain d'assiette a fait l'objet d'une cession, location ou concession d'usage consentie par l'aménageur de la zone ou d'une convention par laquelle le propriétaire du terrain s'engage à participer à la réalisation de ladite zone.

ARTICLE L 421-3 :

Le permis de construire ne peut être accordé que si les constructions projetées sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires concernant l'implantation des constructions, leur destination, leur nature, leur architecture, leurs dimensions, leur assainissement et l'aménagement de leurs abords et si le demandeur s'engage à respecter les règles générales de construction prises en application du chapitre Ier du titre Ier du livre Ier du code de la construction et de l'habitation.

En outre, pour les immeubles de grande hauteur ou les établissements recevant du public, le permis de construire ne peut être délivré que si les constructions ou les travaux projetés sont conformes aux règles de sécurité propres à ce type d'immeubles ou d'établissements, que les locaux concernés soient ou non à usage d'habitation.

Pour les établissements recevant du public, le permis de construire ne peut être délivré que si les constructions ou les travaux projetés sont conformes aux dispositions de l'article L. 111-7 du code de la construction et de l'habitation.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L. 421-1, les dispositions contenues dans le plan local d'urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue au quatrième alinéa, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement. Le montant de cette participation ne peut excéder 12 195 euros par place de stationnement. Cette valeur, fixée à la date de promulgation de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, est modifiée au 1er novembre de chaque année en fonction de l'indice du coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques.

Un Décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application des quatrième et cinquième alinéa du présent article et précise notamment les modalités d'établissement, de liquidation et de recouvrement de la participation prévue au quatrième alinéa, ainsi que les sanctions et garanties y afférentes.

Il ne peut, nonobstant toute disposition des documents d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.

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

Nonobstant toute disposition contraire des documents d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1°, 6° et 8° du I de l'article L. 720-5 du code de commerce et au 1° de l'article 36-1 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat, ne peut excéder une fois et demie la surface hors oeuvre nette des bâtiments affectés au commerce.

Lorsqu'un équipement cinématographique soumis à l'autorisation prévue au 1° de l'article 36-1 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 précitée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues aux 1°, 6° et 8° du I de l'article L. 720-5 du code de commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet équipement cinématographique ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois fauteuils.

Les dispositions des deux alinéas précédents ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant à la date d'entrée en vigueur de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée.

2 - Dispositions réglementaires

R 111-1 :

Les dispositions du présent chapitre ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme rendu public ou approuvé, ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, à l'exception des articles R. 111-2, R. 111-3-2, R. 111-4, R. 111-14-2, R. 111-15, R. 111-21.

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 qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

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

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

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

ARTICLE R111-14-2 :

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.

ARTICLE R 442-1 :

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

- a) Dans les communes, ensembles de communes ou parties de communes dotés d'un plan local d'urbanisme rendu public ou approuvé ;
- b) Dans les zones d'environnement protégé, sauf s'il en est disposé autrement par l'acte instituant la zone ;
- c) Dans les communes figurant sur une liste dressée à cet effet par arrêté du préfet pris sur proposition du responsable du service de l'Etat dans le département, chargé de l'urbanisme et après avis du maire de chaque commune intéressée.
- d) La liste établie en application du c ci-dessus fait l'objet des mesures de publicité et d'information du public mentionnées aux deuxième et troisième alinéas de l'article R. 441-1.

Toutefois pour ce qui concerne le garage collectif des caravanes, ces dispositions sont applicables sur tout le territoire national. Il en va de même pour les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 442-3-1.

ARTICLE R 442-2 : Dans les communes ou parties de communes visées à l'article R. 442-1 ainsi que pour les garages collectifs de caravanes, sur l'ensemble du territoire est subordonnée à l'obtention d'une autorisation préalable la réalisation d'installations ou de travaux dans les cas ci-après énumérés, lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois :

- a) Les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public ;
- b) Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article R. 443-4 ou de l'article R. 443-7, ainsi que les garages collectifs de caravanes dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article R. 442-1 ;
- c) Les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 mètres carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres ;
- d) Les aménagements mentionnés aux a, b, c et d de l'article R. 146-2 lorsqu'ils sont situés dans des espaces remarquables ou milieux du littoral qui sont identifiés dans un document d'urbanisme comme devant être préservés en application de l'article L. 146-6.

ARTICLE R 442-3 :

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

De la loi du 15 juillet 1975 relative à l'élimination des déchets et à la récupération des matériaux ;
De la loi du 19 juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement ;
Du code minier ;

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

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

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

II - DISPOSITIONS DU CODE CIVIL

ARTICLE 682 : Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.

III - DISPOSITIONS DU CODE FORESTIER

Art. L. 311-1 (L. no 2001-602, 9 juill. 2001, art. 27).-Est un défrichement toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière. Est également un défrichement toute opération volontaire entraînant indirectement et à terme les mêmes conséquences, sauf si elle est entreprise en application d'une servitude d'utilité publique. La destruction accidentelle ou volontaire du boisement ne fait pas disparaître la destination forestière du terrain, qui reste soumis aux dispositions du présent titre.

Nul ne peut user du droit de défricher ses bois sans avoir préalablement obtenu une autorisation. Sous réserve de l'application des dispositions de l'article L. 311-3, l'autorisation est délivrée à l'issue d'une procédure dont les formes sont fixées par décret en Conseil d'Etat. Faute de réponse de l'administration dans les délais déterminés par décret en Conseil d'Etat, le défrichement peut être exécuté.

La validité des autorisations de défrichement est de cinq ans à compter de leur délivrance expresse ou tacite. L'autorisation est expresse lorsque les défrichements sont soumis à enquête publique en application des articles L. 123-1 et L. 123-2 du code de l'environnement ou lorsqu'ils ont pour objet de permettre l'exploitation de carrières autorisées en application du titre Ier du livre V dudit code. La durée de l'autorisation peut être portée à trente ans lorsque le défrichement a pour objet de permettre l'exploitation de carrières autorisées en application du titre Ier du livre V dudit code. Toute autorisation de défrichement accordée à ce titre doit comporter un échéancier des surfaces à défricher. Les termes de cet échéancier sont fixés en fonction du rythme prévu pour l'exploitation. L'autorisation de défrichement est suspendue, après mise en demeure restée sans effet, en cas de non-respect de cet échéancier.

Art. L. 311-2 .- Sont exceptés des dispositions de l'article L. 311-1 : (L. no 2001-602, 9 juill. 2001, art. 27) « 1o Les bois de superficie inférieure à un seuil compris entre 0,5 et 4 hectares, fixé par département ou partie de département par le représentant de l'Etat dans le département, sauf s'ils font partie d'un autre bois dont la superficie, ajoutée à la leur, atteint ou dépasse le seuil fixé selon les modalités précitées ; »

2o Les parcs ou jardins clos et attenants à une habitation principale, lorsque l'étendue close est inférieure à 10 hectares. Toutefois, lorsque les défrichements projetés dans ces parcs sont liés à la réalisation d'une opération d'aménagement prévue au titre Ier du livre III du code de l'urbanisme ou d'une opération de construction soumise à autorisation au titre de ce code, cette surface est abaissée à un seuil compris entre 0,5 et 4 hectares, fixé par département ou partie de département par le représentant de l'Etat dans le département.

3o(Abrogé par L. no 2001-602, 9 juill. 2001, art. 27)

4o(Abrogé par L. no 2001-602, 9 juill. 2001, art. 27)

Art. L. 311-3 (L. no 90-85, 23 janv. 1990).-L'autorisation de défrichement peut être refusée lorsque la conservation des bois ou des massifs qu'ils complètent, ou le maintien de la destination forestière des sols, est reconnu nécessaire :

1o Au maintien des terres sur les montagnes ou sur les pentes ;

2o A la défense du sol contre les érosions et envahissements des fleuves, rivières ou torrents ;

3o(L. no 2001-602, 9 juill. 2001, art. 27) A l'existence des sources, cours d'eau et zones humides et plus généralement à la qualité des eaux.

4o A la protection des dunes et des côtes contre les érosions de la mer et les envahissements de sable ;

5o A la défense nationale ;

6o A la salubrité publique ;

7o(L. no 2001-602, 9 juill. 2001, art. 27) A la valorisation des investissements publics consentis pour l'amélioration en quantité ou en qualité de la ressource forestière, lorsque les bois ont bénéficié d'aides publiques à la constitution ou à l'amélioration des peuplements forestiers.

8o(L. no 2001-602, 9 juill. 2001, art. 27) A l'équilibre biologique d'une région « ou d'un territoire présentant un intérêt remarquable et motivé du point de vue de la préservation des espèces animales ou végétales et de l'écosystème » ou au bien-être de la population ;

« 9o »(L. no 2001-602, 9 juill. 2001, art. 27) A la protection des personnes et des biens et de l'ensemble forestier dans le ressort duquel ils sont situés, contre les risques naturels, notamment les incendies et les avalanches.

Art. L. 311-4 (L. no 2001-602, 9 juill. 2001, art. 27).-L'autorité administrative peut subordonner son autorisation au respect d'une ou plusieurs des conditions suivantes :

1o La conservation sur le terrain de réserves boisées suffisamment importantes pour remplir les rôles utilitaires définis à l'article L. 311-3 ;

2o L'exécution de travaux de reboisement sur les terrains en cause ou de boisement ou reboisement sur d'autres terrains, pour une surface correspondant à la surface défrichée, assortie le cas échéant d'un coefficient multiplicateur compris entre 2 et 5, déterminé en fonction du rôle écologique ou social des bois visés par le défrichement. Le cas échéant, le représentant de l'Etat dans le département pourra imposer que le boisement compensateur soit réalisé dans la même région forestière ou dans un secteur écologiquement ou socialement comparable ;

3o La remise en état boisé du terrain lorsque le défrichement a pour objet l'exploitation du sous-sol à ciel ouvert ;

4o L'exécution de travaux du génie civil ou biologique visant la protection contre l'érosion des sols des parcelles concernées par le défrichement ;

5o L'exécution de travaux ou mesures visant à réduire les risques naturels, notamment les incendies et les avalanches.

En cas de prescription de la mesure visée au 2o, le demandeur qui ne souhaite pas réaliser par lui-même des travaux de boisement ou de reboisement peut proposer de s'acquitter de ses obligations soit par le versement à l'Etat, dans les conditions prévues à l'article L. 131-2, d'une indemnité équivalente en vue de l'achat par l'Etat de terrains boisés ou à boiser, soit par la cession à l'Etat ou à une collectivité territoriale de terrains boisés ou à boiser, susceptibles de jouer le même rôle écologique et social.

Art. L. 311-5 (L. no 2001-602, 9 juill. 2001, art. 27).-Lorsque la réalisation d'une opération ou de travaux soumis à une autorisation administrative, à l'exception de celle prévue par le titre Ier du livre V du code de l'environnement, nécessite également l'obtention de l'autorisation de défrichement prévue à l'article L. 311-1, celle-ci doit être obtenue préalablement à la délivrance de cette autorisation administrative. »

IV ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

RAPPEL REGLEMENTAIRE :

EXTRAIT

Arrêté du 22 juin 2007 relatif à la collecte, au transport et au traitement des eaux usées des agglomérations d'assainissement ainsi qu'à la surveillance de leur fonctionnement et de leur efficacité, et aux dispositifs d'assainissement non collectif recevant une charge brute de pollution organique supérieure à 1,2 kg/j de DBO5.

Article 1

Objet et champ d'application de l'arrêté.

Le présent arrêté fixe les prescriptions techniques minimales applicables à la collecte, au transport, au traitement des eaux usées des agglomérations d'assainissement, ainsi qu'à leur surveillance en application des articles R. 2224-10 à 15 du code général des collectivités territoriales. Il fixe également les prescriptions techniques applicables aux dispositifs d'assainissement non collectif recevant des eaux usées de type domestique représentant une charge brute de pollution organique supérieure à 1,2 kg/j de demande biochimique en oxygène mesurée à 5 jours (DBO5) en application de l'article R. 2224-17 du même code. Les ouvrages de collecte et d'épuration inscrits à la nomenclature annexée à l'article R. 214-1 du code de l'environnement et les conditions de leur exploitation respectent les dispositions du présent arrêté.

Article 6

Raccordement d'effluents non domestiques au système de collecte.

Les demandes d'autorisation de déversement d'effluents non domestiques dans le réseau de collecte sont instruites conformément aux dispositions de l'article L. 1331-10 du code de la santé publique.

Ces autorisations ne peuvent être délivrées que lorsque le réseau est apte à acheminer ces effluents et que la station d'épuration est apte à les traiter. Leurs caractéristiques doivent être présentées avec la demande d'autorisation de leur déversement.

Ces effluents ne doivent pas contenir les substances visées par le décret n° 2005-378 du 20 avril 2005 susvisé, ni celles figurant à l'annexe V ci-jointe, dans des concentrations susceptibles de conduire à une concentration dans les boues issues du traitement ou dans le milieu récepteur supérieure à celles qui sont fixées réglementairement.

Si néanmoins une ou plusieurs de ces substances parviennent à la station d'épuration en quantité entraînant un dépassement de ces concentrations, l'exploitant du réseau de collecte procède immédiatement à des investigations sur le réseau de collecte et, en particulier, au niveau des principaux déversements d'eaux usées non domestiques dans ce réseau, en vue d'en déterminer l'origine. Dès l'identification de cette origine, l'autorité qui délivre les autorisations de déversement d'eaux usées non domestiques en application des dispositions de l'article L. 1331-10 du code de la santé publique, doit prendre les mesures nécessaires pour faire cesser la pollution, sans préjudice des sanctions qui peuvent être prononcées en application des articles L. 216-1 et L. 216-6 du code de l'environnement et de l'article L. 1337-2 du code de la santé publique.

En outre, des investigations du même type sont réalisées et les mêmes mesures sont prises lorsque ces substances se trouvent dans les boues produites par la station d'épuration à des niveaux de concentration qui rendent la valorisation ou le recyclage de ces boues impossibles.

L'autorisation de déversement définit les paramètres à mesurer, la fréquence des mesures à réaliser et, si les déversements ont une incidence sur les paramètres DBO5, DCO, MES, NGL, PT, pH, NH4+, le flux et les concentrations maximales et moyennes annuelles à respecter pour ces paramètres. Les résultats de ces mesures sont régulièrement transmis au gestionnaire du système de collecte et au gestionnaire de la station d'épuration qui les annexe aux documents mentionnés à l'article 17-VII.

Ces dispositions ne préjugent pas, pour les établissements qui y sont soumis, du respect de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement. Ces dispositions sont dans ce cas définies après avis de l'inspection des installations classées.

Chapitre 4

Prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif

Article 16

Dispositifs d'assainissement non collectif recevant une charge brute de pollution organique supérieure à 1,2 kg/j de DBO5.

Les prescriptions des articles 9 à 15 sont applicables aux dispositifs d'assainissement non collectif recevant une charge brute de pollution organique supérieure à 1,2 kg/j de DBO5. Le maître d'ouvrage assume les obligations de la commune mentionnées à l'alinéa 3 de l'article 13.

Les systèmes de collecte des dispositifs d'assainissement non collectif doivent être conçus, dimensionnés, réalisés, entretenus et réhabilités conformément aux règles de l'art, et de manière à :

- éviter tout rejet direct ou déversement en temps sec de pollution non traitée ;
- éviter les fuites et les apports d'eaux claires parasites risquant d'occasionner un dysfonctionnement des ouvrages ;
- acheminer tous les flux polluants collectés à l'installation de traitement.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le système de collecte des eaux usées domestiques, s'il existe, ni rejoindre le dispositif de traitement.

Les matières solides, liquides ou gazeuses ainsi que les déchets et les eaux mentionnés à l'article R. 1331-1 du code de la santé publique ne doivent pas être déversés dans le réseau de collecte des eaux usées ni rejoindre le dispositif de traitement.

L'arrêté du 6 mai 1996 fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif n'est pas applicable aux dispositifs recevant une charge brute de pollution organique supérieure à 1,2 kg/j de DBO5.

V - DISPOSITIONS EN MATIERE D'ARCHEOLOGIE PREVENTIVE

Conformément aux dispositions de l'article L 522-5 du code du patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones définies en annexe sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

Par ailleurs en dehors de ces zones, des découvertes fortuites au cours de travaux sont possibles. En ce cas, afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délit contre les biens (articles 322-1 et 322-2 du code pénal), le service régional de l'archéologie devra être immédiatement prévenu, conformément à l'article L 531-14 du Code du Patrimoine.

Article L 522-5 du code du patrimoine :

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

Dans le cadre de l'établissement de la carte archéologique, l'Etat peut définir des zones où les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

Article L 531-14 du Code du Patrimoine :

Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie. Si des objets trouvés ont été mis en garde chez un tiers, celui-ci doit faire la même déclaration. Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ses terrains. Le dépositaire des objets assume à leur égard la même responsabilité.

L'autorité administrative peut faire visiter les lieux où les découvertes ont été faites ainsi que les locaux où les objets ont été déposés et prescrire toutes les mesures utiles pour leur conservation.

PLAN LOCAL D'URBANISME



**COMMUNE
de
COURSAC**

PIECE N° 5 - 1

REGLEMENT ECRIT



REVISION N°1

REVISION PRESCRITE par délibération du conseil municipal le 20 Novembre 2006:

ARRETE par délibération du conseil municipal le 20 septembre 2007

APPROUVE par délibération du conseil municipal le 11 SEP. 2008

Marie Claire GUILBERT - URBANISTE -
97 BOULEVARD DES ROCS 86 000 POITIERS
guilbertmc@aol.com

COMMUNE DE COURSAC

PLAN LOCAL D' URBANISME

REGLEMENT

SOMMAIRE

TITRE I	DISPOSITIONS GENERALES	p 3
TITRE II	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	p 8
	CHAPITRE I : ZONE U	p 9
	CHAPITRE II : ZONE US	p 18
	CHAPITRE III : ZONE UY	p 23
TITRE III	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	p 29
	CHAPITRE I : ZONE 1AU	p 30
	CHAPITRE II : ZONE 2AU	p 39
TITRE IV	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	p 45
	CHAPITRE I : ZONE A	p 46
TITRE V	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE	p 52
	CHAPITRE I: ZONE N	p 53
	COMMENTAIRES DU REGLEMENT	P59
	ANNEXES AU REGLEMENT	P65



TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles L 123-1 à L123-4 et R 123-4 à R 123-14 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D 'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la Commune de COURSAC

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

- 1) Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R 111-3 ; R 111-5 à R 111-14 ; R 111-16 à R 111-20 ; R 111-22 à R 111-24 du code de l'urbanisme .

Les autres articles du règlement national d'urbanisme restent applicables conformément aux dispositions de l'article R 111-1 du dit code .

2) Outre les dispositions ci-dessus sont et demeurent applicables tous les autres articles du code de l'urbanisme ainsi que toutes les autres législations en vigueur sur le territoire, notamment :

- Conformément aux dispositions de l'article L 522-5 du code du patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones archéologiques sensibles sont présumés faire l'objet de prescriptions spécifiques préalablement à leur réalisation. Le Service Régional de l'Archéologie devra être immédiatement prévenu en cas de découverte fortuite au cours de travaux en dehors de ces zones, conformément à l'article L 531-14 du code précité. Toute destruction de site peut être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens.

- Les dispositions de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme s'appliquent aux zones traversées par l'autoroute.

- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L 311-1 à L 311-5).

- Les dispositions du code de l'environnement relatives aux eaux pluviales .

3) Se superposent de plus aux dispositions prévues au titre II du présent règlement, les servitudes d'utilité publique régulièrement reportées dans l'annexe "liste des servitudes d'utilité publique" du plan local d'urbanisme et approuvées conformément aux dispositions de l'article L 126-1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

1) Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles, naturelles et forestières, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II, délimitées au plan de zonage et désignées par les indices ci-après :

- Les zones urbaines

ZONE U : Zone urbaine d'habitation et de services

ZONE US : Zone affectée aux équipements publics sportifs.

ZONE UY : Zone d'accueil pour les activités.

- Les zones à urbaniser

- **1AU** : Zone à urbaniser à usage principal d'habitat , ouverte selon les conditions définies aux orientations d'aménagement (par secteur) et au règlement (écrit et graphique) .

La zone 1AU comprend des secteurs :

- 1AUa, recouvrant les unités de la zone situées sur des espaces périphériques devant faire l'objet de prescriptions particulières dans le cadre de la définition de leurs accès, pour leur traitement paysager ainsi que pour le traitement des eaux usées.

- 3 secteurs d'affectation spécialisée :

1AUL, affecté spécialement aux constructions sur la base de loisir du Rosier,

1 AU, affecté à l'extension du terrain de sport,

1 AUy, affecté spécialement au développement de l'activité économique à proximité de l'axe autoroutier,

- **2AU** : Zone à urbaniser à long terme (« fermée »,à ouvrir par modification) .

- La zone agricole (A).

- La zone naturelle et forestière (N) :

Elle englobe trois unités à vocation spécifique au regard des potentialités existantes ou pouvant être créer:

- un secteur Nr, zone naturelle qui présente des secteurs agricoles et des constructions existantes,
- un secteur Nh, zone naturelle déjà urbanisée où subsiste une capacité résiduelle limitée d'extention de l'urbanisation .
- un secteur NL, zone naturelle destinée à l'aménagement d'espaces de loisirs à proximité de l'espace touristique de la vallée du Rozier.

2) Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont repérés sur les documents graphiques (pièce n° 4-2) conformément à la légende ; ils se superposent au zonage.

3) Les espaces boisés à conserver : les plans comportent aussi des terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer. Ils sont repérés conformément à la légende (pièce n° 5-2). Ils sont soumis aux dispositions introduites par l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

4) Les éléments (article L123-1 7^{ème} alinéa) à protéger , à mettre en valeur ou à requalifier :

Le règlement graphique comporte un repérage de ces éléments dont la liste figure dans le dossier de PLU .Tous les projets de travaux concernant ces éléments doivent faire l'objet d'une déclaration préalable .

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

Conformément aux dispositions de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent 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.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone dans laquelle il est situé, le permis ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec les dites règles, ou qui sont sans effet à leur égard. Ces dispositions sont également applicables aux travaux soumis à déclaration préalable.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES



CHAPITRE 1

ZONE URBAINE D'HABITATION ET DE SERVICES

----- **zone U**

Caractère de la zone

Cette zone recouvre principalement les parties de la commune déjà urbanisées et les zones périphériques prévues pour leur extension.

Dans cette zone, la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation doit permettre d'admettre immédiatement des constructions. La mise en oeuvre du réseau d'assainissement doit à terme collecter les eaux usées d'une partie de la zone.

La carte de zonage des techniques d'assainissement précise les zones d'assainissement collectif et non collectif (voir annexes sanitaires).

Elle comprend :

- un secteur Ua, recouvrant le Bourg. Il s'agit d'une zone urbaine à caractère central, d'habitations, de commerce et de service.
- Un secteur Ub, recouvrant l'extension périphérique de l'urbanisation, elle s'inscrit dans le nouveau pôle urbain de Coursac. Il s'agit d'une zone urbaine de densité moyenne accueillant des opérations à caractère individuel ou collectif qui sera desservie à terme par l'assainissement collectif. L'urbanisation est de type discontinu.
- Un secteur Uc, recouvrant le reste des secteurs urbanisés à caractère individuel où le mode de traitement des eaux usées est de type non collectif. L'urbanisation y est discontinue et diffuse. Le secteur Uc englobe le secteur Uch destiné à assurer l'intégration des nouvelles constructions situées en co-visibilité avec le château de la Jarthe.

SECTION 1 - NATURE DE L' OCCUPATION ET DE L' UTILISATION DU SOL

ARTICLE U.0 – RAPPEL DES DISPOSITIONS GENERALES

I - Occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation ou à déclaration, en raison de la mise en application du P.L.U.

- 1) L'édification des clôtures est soumise à autorisation, conformément aux dispositions des articles L 441-1 à L 441-3 du code de l'urbanisme.
- 2) Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442 -2 du code l'urbanisme sont soumis à autorisation, conformément aux dispositions des articles R 442 -1 et 442 - 3 du même code.
- 3) Dans le **secteur Ua**, les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux articles L430.1 alinéa d et L430.2 à L430.9 du code de l'urbanisme.
- 4) Les défrichements sont soumis à autorisation préalable en application du code forestier Articles L 311-1 à L 311-5.

ARTICLE U.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1) Les parcs d'attraction ainsi que les exhaussements du sol désignés à l'article R 442- 2 du code de l'urbanisme.
- 2) L'ouverture et l'extension de carrières.
- 3) L'ouverture et l'extension de terrains de camping ou de stationnement de caravanes.
- 4) Les constructions à usage agricole.
- 5) Les constructions et Installations liées aux établissements classés soumises à autorisation

ARTICLE U.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis notamment, les constructions à usage d'habitation, d'équipement collectif, de bureaux et de services **A condition** qu'elles respectent les dispositions du règlement sanitaire départemental, que les voies publiques et réseaux d'eau et d'électricité existant aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter

A condition d'être nécessaire au fonctionnement urbain, de ne présenter aucune nuisance au caractère des sites et que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes, **peuvent être admis** les constructions à usage de commerce, d'hôtellerie, d'artisanat et les installations classées au titre de la protection de l'environnement.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U.3 - ACCES ET VOIRIE

-1- Accès

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense de l'incendie. Leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie. Pour l'implantation du portail d'accès à la parcelle, il pourra être exigé un recul permettant l'arrêt d'un véhicule hors de la voie publique. L'implantation et la nature des clôtures à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

Lorsque le terrain sur lequel ces constructions et installations seront implantées est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie la moins bien classée de l'ordre hiérarchique ci-après :

- voie départementale,
- voie communale,
- chemin rural,

ou celle présentant le moins de risque pour la sécurité des usagers, sous réserve de l'accord écrit de l'autorité ou du service gestionnaire de la voie privilégiée.

Les passages aménagés sur fonds voisins d'une longueur supérieure à 20 mètres devront être empierrés.

-2- Voirie

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. En outre, leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. En particulier, la chaussée devra être empierrée et revêtue sur une largeur au moins égale à trois mètres.

Dans le cas où ces voies se terminent en impasse et desservent plus de deux logements, leur extrémité devra être aménagée afin de permettre aux véhicules, notamment de service et de sécurité, de faire aisément demi-tour (placette, tourne-bride, etc...).

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques et travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

ARTICLE U.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établis par l'article L 332-15, 3ème alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

2- Assainissement :

a) Eaux usées

Dispositions générales

Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation sanitaire en vigueur. Le rejet au réseau public des eaux résiduelles non domestiques peut être subordonné à un pré-traitement approprié. L'évacuation directe des eaux usées dans le réseau pluvial est interdit. Les lotissements et ensembles de logements doivent être desservis par un réseau d'égout évacuant directement et sans aucune stagnation les eaux usées de toute nature d'une part, et les eaux pluviales d'autre part. Ces réseaux seront raccordés aux réseaux publics du quartier où est établi le lotissement ou l'ensemble de logements.

Dispositions applicables dans l'attente du réseau public de collecte des eaux usées.

Lorsque le réseau public n'est pas mis en place, et seulement dans ce cas, l'installation de dispositifs d'assainissement non collectif peut être autorisée, à condition de satisfaire à la réglementation sanitaire en vigueur. Le zonage d'assainissement de la commune servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place. L'autorité chargée de l'application de la réglementation d'hygiène peut exiger, notamment pour les lotissements ou ensembles de logements, qu'une étude d'assainissement soit effectuée préalablement à toute autorisation.

En outre, les installations devront être conçues et établies, de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau public prévu dans les projets d'assainissement.

Les bénéficiaires de ces dispositions seront tenus de se brancher sur le réseau dès qu'il sera construit et devront satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau. Ce raccordement sera effectué à leur frais. Les dispositions ci-dessus s'appliquent aux installations individuelles ainsi qu'aux installations collectives exigées pour les lotissements ou ensembles de logements.

Dispositions applicables au secteur Uc

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement non collectifs conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

b) Eaux pluviales

Des dispositions devront être assurées pour limiter ou étaler dans le temps les apports pluviaux générés par les constructions et aménagements.

L'évacuation de l'excédant doit pouvoir être assurée et il ne doit pas être fait obstacle à leur libre écoulement.

réseau collectif existant :

Le raccordement à ce réseau des excédents d'eaux pluviales de toute construction nouvelle est obligatoire. Toute évacuation dans le réseau d'eau usée est interdit. Le rejet devra être compatible avec la capacité des réseaux

réseau collectif inexistant :

En l'absence de réseau, les constructions ou installations pourront être autorisées sous réserve que le constructeur réalise à sa charge les aménagements permettant l'écoulement, la collecte ou l'absorption des eaux pluviales.

3- Autres réseaux

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins sur une ligne publique de distribution de caractéristique suffisantes, située au droit du terrain d'assiette ; toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332- 15, 3ème alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

ARTICLES U.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

a) réseau d'assainissement collectif existant :

Non réglementées.

b) assainissement non collectif:

Les caractéristiques de l'unité foncière (superficie, nature du sol, pente...)doivent permettre l'installation d'un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur, la superficie des terrains ne peut être inférieure à 1000m². Toutefois, cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il s'agit de l'aménagement, de la restauration et de l'extension d'une construction existante.

ARTICLE U.6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1- Dispositions applicables à l'intérieur des secteurs Ub et Uc :

Les constructions doivent être implantées à CINQ mètres au moins de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer

Lorsque l'alignement n'est pas défini, cette distance est portée à 10 mètres au moins de l'axe de la voie.

Une implantation différente peut être admise, si les conditions de sécurité le permettent :

- lorsque la configuration du terrain ne permet pas de respecter les règles de recul ci dessus,
- lorsque le projet de construction prolonge une construction existante à conserver,
- si un retrait inférieur est justifié par le retrait moyen des constructions voisines existantes,

Une implantation différente peut être imposée, si l'impact de la construction dans le paysage le justifie.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables pour les ouvrages techniques et travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux, lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction.

2- Dispositions applicables à l'intérieur du secteur Ua

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer. Des implantations en retrait de l'alignement sont toutefois autorisées dans les cas suivants :

- a) lorsque la construction est édifiée sur un terrain ayant au moins VINGT-CINQ mètres de façades sur voie ; dans ce cas, le recul sera au moins de CINQ mètres.
- b) lorsque la construction prolonge une construction existante à conserver, édifiée en retrait de l'alignement.
- c) lorsque la construction est édifiée sur un terrain ne disposant pas d'une façade sur rue, et desservi dans les conditions d'accès définies à l'article 3-1.

ARTICLE U.7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- a) soit les constructions sont implantées en limite séparative,
- b) soit la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres (3,00 m).
- c) lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du paragraphe ci dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou qui sont sans effet à leur égard. Ces dispositions sont également applicables aux travaux soumis à déclaration.

ARTICLE U.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction édifiée sur le même terrain doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à SIX mètres. Cette distance peut être réduite de moitié lorsque l'une au moins des constructions en vis-à-vis ne comprend pas d'ouverture d'une pièce habitable ou assimilée.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

ARTICLE U.9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE U.10 - HAUTEUR MAXIMUM

1- définition :

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit. Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

Lorsque la construction est implantée à l'alignement d'une voie, la hauteur d'une construction se mesure de l'égout des couvertures en façade sur rue, au trottoir.

Lorsque la voie est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade dans le sens de la pente.

2- règles :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder SIX mètres CINQUANTE. Elle n'est pas réglementée pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure, ainsi que pour celle à usage sportif. La hauteur de la dalle de construction sera de 20cm au moins du niveau du sol naturel.

Nonobstant les dispositions précédentes des dispositions différentes peuvent être prises, si le dépassement est justifié par la hauteur moyenne des constructions voisines existantes ou dans le cas de restauration, extension ou reconstruction de bâtiments existants.

ARTICLE U.11 - ASPECTS EXTERIEUR

1- Dispositions générales :

Les constructions doivent présenter un aspect et des matériaux compatibles avec le Caractère ou l'intérêt des constructions avoisinantes, du site et des paysages.

Conformément à l'article R 111.1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions de l'article R111.21 du dit Code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être 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.

Ces dispositions sont également applicables aux travaux soumis à déclaration.

2- Prescriptions particulières:

- Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.
- Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :
 - peinture ou revêtement de couleur vive, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire liés à la nature de la construction.
 - tôle galvanisée employée à nu
 - parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit
- Les parties en sous sol devront faire l'objet d'un traitement paysager.

3- Prescriptions applicables au secteur UCh :

- les toitures seront à deux pentes et recouvertes de tuiles en terre cuite de couleur brun rouge,
 - Pour les pentes comprises entre 100 et 130% : couverture en tuiles plates,
 - Pour les pentes comprises entre 35 et 45 % : couvertures en tuiles romanes ;
- forme rectangulaire des constructions avec une aile perpendiculaire au maximum et sans tour ;
- les enduits seront de couleur gris beige, l'usage du rose et du jaune est inderdit ;
- éviter les remblais supérieurs à 1m50.

Les clôtures et portails devront être conçus et traités avec simplicité en se rapprochant autant que possible du caractère traditionnel ou d'ouvrages similaires existants dans le voisinage et ne pas créer une gêne dans la visibilité des accès.

Celles ci devront présenter un aspect fini qui exclu l'emploi à nu de tôle galvanisée ou des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuse, parpaing....Les ouvrages grillagés devront être doublés d'une haie bocagère réalisée de préférence avec des essences locales. Voir cahier de *recommandation en annexe du dossier*.

ARTICLE U.12 - STATIONNEMENT

1- Dispositions générales :

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m2, y compris les accès , il est exigé , au moins :

- a) Pour les constructions à usage d'habitation : deux places de stationnement par logement

b) Pour les constructions à usage de bureau, de commerce ou de production artisanale, y compris les bâtiments publics : UNE place de stationnement par CINQUANTE mètres carré de surface de plancher hors-oeuvre nette de la construction.

c) Pour les équipements accueillant du public, il doit être créé des aires de stationnement dont le nombre de places est à déterminer en fonction de la capacité d'accueil des installations. Ce nombre ne peut être inférieur au tiers de la dite capacité.

d) Les constructions ou établissements non prévus ci-dessus sont soumis à la règle de ceux qui leur sont le plus directement assimilables dans la liste citée.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération, le nombre suffisant d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de TROIS CENT mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

ARTICLE U.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS -ESPACES BOISES CLASSES

-1- Espaces libres :

Les espaces libres de toute construction ainsi que le délaissé des aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus en espaces verts.

Les espaces non affectés aux constructions et installations diverses ne devront pas être imperméabilisés. Les opérations groupées ou les lotissements doivent comprendre des espaces libres communs aménagés en espaces verts et de loisirs. Dans le secteur Uch, le couvert boisé existant permettant de limiter la visibilité avec le château de la Jarthe devra être conservé.

Le dossier de permis de construire devra comprendre un plan d'aménagement de ces espaces

-2- Plantations :

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'UN arbre au moins pour quatre places.

Les terrains accueillant des bâtiments à usage artisanal ou commercial devront faire l'objet d'un traitement paysager des clôtures.

-3- Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés à conserver portés au plan doivent être protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement, aux dispositions introduites par l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

4 - Dispositions particulières applicables aux éléments remarquables du paysage identifiés conformément à l'article L 123.1.7ème du code de l'Urbanisme.

Pour les boisements, les parcs et alignements d'arbres repérés au plan comme éléments remarquables du paysage, les coupes et abattages d'arbres ne sont admis que pour des motifs liés à la santé et à la vie de l'arbre, ou pour des aménagements et équipements nécessaires à la circulation publique et pour une exploitation économique.

Les sujets détruits à l'occasion de travaux doivent être remplacés. Les nouveaux sujets devront être conformes aux essences locales.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

1- Dispositions générales :

Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone U est fixé à : **0,15**

Il est porté à :

-**0,30** pour les constructions situées en zone d'assainissement collectif

-**0,50** pour les constructions à usage commercial raccordées au réseau public d'assainissement.

Toutefois, nonobstant les règles ci-dessus, la reconstruction sur place ou l'aménagement des bâtiments existants pourront être autorisés dans les limites de la Surface Hors oeuvre Brute du bâtiment initial.

2- Dispositions applicables dans le secteur Ua :

Il n'est pas fixé de C.O.S. dans le secteurs Ua



CHAPITRE 2

ZONE URBAINE SPORTIVE

zone US

Caractère de la zone

Cette zone est affectée spécialement aux installations sportives communales.
Elle recouvre les installations sportives existantes (terrain de football) et futures nécessaires à la pratique sportive.

SECTION 1 - NATURE DE L' OCCUPATION ET DE L' UTILISATION DU SOL

ARTICLE US.0 – RAPPEL DES DISPOSITIONS GENERALES

- 1) L'édification des clôtures est soumise à autorisation, conformément aux dispositions des articles L 441-1 à L 441-3 du code de l'urbanisme.
- 2) Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442 -2 du code l'urbanisme sont soumis à autorisation, conformément aux dispositions des articles R 442 -1 et 442 - 3 du même code.
- 3) Les défrichements sont soumis à autorisation préalable en application du code forestier Articles L 311-1 à L 311-5.

ARTICLE US.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol non citée à l'article US 2 est interdite.

ARTICLE US.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions, installations, équipements, aires de stationnement, les clôtures, à **condition d'être liées** aux activités sportives, de loisirs et de plein air.

-Les affouillements et exhaussements du sol à **condition d'être nécessaires** à la réalisation des plates-formes sportives.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L' OCCUPATION DU SOL

ARTICLE US.3 - ACCES ET VOIRIE

-1- Accès

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par un passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et à la destination des activités qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la lutte contre l'incendie.

L'accès aux voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies, en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.

L'implantation et la nature des clôtures à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

-2- Voirie

La desserte de la zone US doit être assurée par des voies répondant à l'importance et à la destination des équipements desservis. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules y compris véhicules de service et de secours de faire aisément demi-tour.

ARTICLE US.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

-1- Eau potable

Toute construction ou installation, qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

-2- Assainissement

- a - Eaux usées

assainissement collectif existant :

Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, dans les conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur

- assainissement collectif inexistant :

En l'absence du réseau d'assainissement collectif, toute construction pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

- b- Eaux pluviales

réseau collectif existant :

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public collectant ces eaux.

réseau collectif inexistant :

Les eaux pluviales doivent pouvoir être absorbées sur le terrain des constructions ou installations autorisées, à défaut, il ne doit pas être fait obstacle à leur libre écoulement.

3- Autres réseaux

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins sur une ligne publique de distribution de caractéristique suffisantes, située au droit du terrain d'assiette ; Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

ARTICLE US.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

non réglementées

ARTICLE US.6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent être implantées à CINQ mètres au moins de l'alignement des voies existantes à modifier ou à créer.
- Non réglementée le long des voies à créer pour la desserte des installations sportives.

ARTICLE US.7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

ARTICLE US.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LE UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sous réserve de ne pas entraver le passage de véhicules de lutte contre l'incendie, l'implantation des constructions est non réglementée.

ARTICLE US.9 - EMPRISE AU SOL

non réglementée

ARTICLE US.10 - HAUTEUR MAXIMUM

non réglementée

ARTICLE US.11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages.

Conformément à l'article R 111.1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions de l'article R111.21 du dit Code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être 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.

Ces dispositions sont également applicables aux travaux soumis à déclaration.

MATERIAUX :

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

tôle galvanisée employée à nu

parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit

Les clôtures et portails devront être conçus et traités avec simplicité en se rapprochant autant que possible du caractère traditionnel ou d'ouvrages similaires existants dans le voisinage et ne pas créer une gêne dans la visibilité des accès.

Celles ci devront présenter un aspect fini qui exclu l'emploi à nu de tôle galvanisée ou des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuse, parpaing....Les ouvrages grillagés devront être doublés d'une haie bocagère réalisée de préférence avec des essences locales. Voir cahier de *recommandation en annexe du dossier*.

ARTICLE US.12 - STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 mètres carrés, y compris les accès, il est exigé de créer des aires de stationnement dont le nombre de places est à déterminer en fonction de la capacité d'accueil des installations.

ARTICLE US.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

-1- Espaces libres :

Les espaces libres de toute construction ainsi que le délaissé des aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus en espaces verts.

-2- Plantations :

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'UN arbre au moins pour quatre places.

-3- Espaces boisés classés :

- sans objet –

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE US.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol dans la zone US.



CHAPITRE 3

ZONE URBAINE AFFECTEE AUX ACTIVITES

zone UY

Caractère de la zone

Cette zone est destinée à recevoir des constructions à usage d'activité, artisanale ou commerciale. Elle se situe en sortie nord du bourg le long de la route de Razac sur l'Isle et recouvre des bâtiments existants à vocation artisanale et les terrains prévus pour une extension de l'activités ou des installations nécessaires à la vocation économique de cet espace.

La situation géographique de cette zone (vallée et périphérie urbanisée) impose de limiter la nature des activités aux établissements qui ne sont pas susceptibles de générer des nuisances sur le milieu et pour le voisinage.

SECTION 1 - NATURE DE L' OCCUPATION ET DE L' UTILISATION DU SOL

ARTICLE UY.0 – RAPPEL DES DISPOSITIONS GENERALES

- 1) L'édification des clôtures est soumise à autorisation, conformément aux dispositions des articles L 441-1 à L 441-3 du code de l'urbanisme.
- 2) Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442 -2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation, conformément aux dispositions des articles R 442 -1 et 442 - 3 du même code.
- 3) Les défrichements sont soumis à autorisation préalable en application du code forestier Articles L 311-1 à L 311-5.

ARTICLE UY.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol non citée à l'article UY 2 est interdite.

ARTICLE UY.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol désignées ci-après sont admises à condition :

- Que leur usage soit lié à l'activité économique (artisanale, bureaux, commerciale ou industrielle),
- qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- et qu'elles ne soient pas susceptibles de générer des nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitations. Sont en particulier interdites les constructions ne présentant pas toutes les garanties contre les risques d'altération de la nappe phréatique, de nuisance sonore, de nuisances olfactives, de pollution des sols et de l'air notamment par le rejet de poussières ou d'éléments toxiques.

-

Sont autorisées :

- les constructions à usage professionnel ou d'accueil du public, pour satisfaire aux besoins de l'activité économique,
- les installations classées correspondant aux besoins de la dite activité,
- les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements et installations implantés dans la zone,
- les aires de stationnement et les dépôts de véhicules désignés à l'article R 442-2 alinéa b du code de l'urbanisme,
- les bâtiments annexes liés aux constructions ou installations autorisées dans la zone,
- les clôtures nécessaires aux constructions et installations désignées ci dessus.
- En outre l'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes sont admis à condition de ne pas créer de logement nouveau.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L' OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY.3 - ACCES ET VOIRIE

-1- Accès

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

Les caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense de l'incendie.

Leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies, en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.

En particulier, les accès doivent être adaptés à la circulation des véhicules lourds et leur permettre d'entrer et de sortir sans manoeuvre.

Les clôtures à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

-2- Voirie

La desserte de la zone UY doit être assurée par des voies répondant à l'importance et à la destination des immeubles susceptibles d'y être édifiés.

En particulier :

- Les voies publiques à créer doivent avoir au minimum NEUF mètres de plate-forme.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment aux véhicules lourds.

ARTICLE UY.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

-1- Eau potable

Toute construction ou installation, qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

-2- Assainissement

- a - Eaux usées

Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, dans les conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les égouts publics, doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorité fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en oeuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

- b- Eaux pluviales

Des dispositions devront être assurées pour limiter ou étaler dans le temps les apports pluviaux générés par la construction (eau de ruissellement des toitures).

L'évacuation de l'excédant doit pouvoir être assurée et il ne doit pas être fait obstacle à leur libre écoulement.

réseau collectif existant :

L'évacuation de l'excédent d' eaux pluviales dans le réseau peut être subordonné à un prétraitement approprié

réseau collectif inexistant :

Les eaux pluviales doivent pouvoir être absorbées sur le terrain des constructions ou installations autorisées, à défaut, il ne doit pas être fait obstacle à leur libre écoulement.

-3- Autres réseaux

Toute construction doit être alimentée dans des conditions correspondant à ses besoins.

ARTICLE UY.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

non réglementées

ARTICLE UY.6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à DIX mètres au moins de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

Une implantation différente peut être admise, si les conditions de sécurité le permettent, pour les ouvrages techniques et travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

ARTICLE UY.7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1- Construction à usage d'activité :

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à CINQ mètres.

Des marges plus importantes peuvent être imposées par l'autorité compétente lorsque les conditions particulières de sécurité ou de défense civile doivent être strictement respectées.

Toutefois, les constructions dont la hauteur à l'égout du toit n'excède pas CINQ mètres peuvent être implantées sur une limite séparative à condition que toutes les mesures nécessaires soient prises pour éviter la propagation des incendies.

2- Constructions à usage d'habitation et bâtiments annexes :

Les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative. Dans le cas contraire, les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égales à QUATRE mètres.

ARTICLE UY.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction édifiée sur le même terrain doit être au moins égale à DIX mètres.

- Des marges plus importantes peuvent être imposées par l'autorité compétente lorsque des conditions particulières de sécurité doivent être strictement respectées.

- Une distance inférieure peut être admise pour des impératifs fonctionnels liés à la nature des activités.

ARTICLE UY.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol ne peut excéder 50%.

ARTICLE UY.10 - HAUTEUR MAXIMUM

non réglementée

ARTICLE UY.11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages.

Conformément à l'article R 111.1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions de l'article R111.21 du dit Code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être 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.

Ces dispositions sont également applicables aux travaux soumis à déclaration.

ARTICLE UY.12 - STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 mètres carrés, y compris les accès, il est exigé au moins:

- 1- Pour les constructions à usage d'habitation, UNE place de stationnement par logement.
- 2- Pour les constructions à usage de commerce ou de bureau : UNE place de stationnement par 50 m² de surface de plancher hors oeuvre nette de l'immeuble.
- 3- Pour les autres établissements à usage d'activité : UNE place de stationnement par 75 m² de surface hors oeuvre nette de la construction.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

ARTICLE UY.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

-1- Espaces libres :

Les espaces libres de toute construction ainsi que le délaissé des aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus en espaces verts.

-2- Plantations :

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'UN arbre au moins pour quatre places.

-3- Espaces boisés classés :

sans objet -

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol dans la zone UY

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER



CHAPITRE 1

ZONE D'URBANISATION FUTURE (zones 1AU)

Caractère de la zone

Cette zone recouvre des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation. La zone AU englobe plusieurs secteurs ;

- 1AUa, recouvrant les unités de la zone situées sur des espaces périphériques devant faire l'objet de prescriptions particulières dans le cadre de la définition de leurs accès, pour leur traitement paysager ainsi que pour le traitement des eaux usées.

- 3 secteurs d'affectation spécialisée :

1AUL, affecté spécialement aux constructions sur la base de loisir du Rosier,

1 AU, affecté à l'extension du terrain de sport,

1 AUy, affecté spécialement au développement de l'activité économique à proximité de l'axe autoroutier,

- Le reste de la zone, destiné à conforter le pôle fonctionnels font l'objet d'une définition en terme de programmation pour permettre un développement maîtrisé qui réponde aux capacités d'accueil de la commune, chaque secteur devra respecter la programmation définie par un indice au document graphique :

Secteur 1 : urbanisation prioritaire,

Secteur 2 : urbanisable dès lors que l'extension du réseau de collecte des eaux usées et que l'augmentation de la capacité de l'ouvrage de traitement auront été réalisés

Les unités de la zone pourront être urbanisées à court terme soit sous forme d'opération d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

SECTION 1 - NATURE DE L' OCCUPATION ET DE L' UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 AU.0 – RAPPEL DES DISPOSITIONS GENERALES

Occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation ou à déclaration, en raison de la mise en application du P.L.U. :

- 1) L'édification des clôtures est soumis à autorisation, conformément aux dispositions des articles L 441-1 à L 441-3 du code de l'urbanisme.
- 2) Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442 -2 du code l'urbanisme sont soumis à autorisation, conformément aux dispositions des articles R 442 -1 et 442 - 3 du même code.
- 3) Les défrichements sont soumis à autorisation préalable en application du code forestier Articles L 311-1 à L 311-5.

ARTICLE 1 AU.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1) Les parcs d'attraction ainsi que les exhaussements du sol désignés à l'article R 442- 2 du code de l'urbanisme.
- 2) L'ouverture et l'extension de carrières.
- 3) L'ouverture et l'extension de terrains de camping ou de stationnement de caravanes.
- 4) Les constructions à usage agricole.
- 5) Dans les zones 1AU et 1AUs, les installations classées soumises à autorisation

ARTICLE 1 AU.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

A condition que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à la périphérie immédiate de chaque unité de la zone aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la dite unité **sont admis**

1) Sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone Les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics.

2) Sous réserve de respecter les principes précisés dans la pièce n° 4, au fur et à mesure de leur réalisation, sont autorisées :

a-dans le secteur 1 AUL :

- Les constructions à usage d'habitations, bâtiments annexes et locaux à usage d'activité touristique qui leur sont directement liés
- les équipements et installation de loisirs et de sport.

b- dans le secteur 1 AUS :

- Les constructions, installations, équipements, aires de stationnement, les clôtures, à **condition d'être liées** aux activités sportives, de loisirs et de plein air.

-Les affouillements et exhaussements du sol à **condition d'être nécessaires** à la réalisation des plates-formes sportives.

c- dans le secteur 1 AUY : Les occupations et utilisations du sol désignées ci-après sont admises à **condition que** leur usage soit lié à l'activité économique (artisanale, commerciale, de bureau ou industrielle) ou qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- les constructions à usage professionnel ou d'accueil du public, pour satisfaire aux besoins de l'activité économique ;
- les installations classées, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sous réserve d'être justifiées au regard de la vocation principale de la zone et qu'elles n'entraînent, en cas d'accident ou de dysfonctionnement defectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements et installations implantés dans la zone

d dans le reste de la zone : Les constructions à usage d'habitations, bâtiments annexes et locaux à usage d'activités qui leur sont directement liés (commerce, artisanat, services) dès lors qu'elles sont desservies par des équipements internes à la zone, au fur et à mesure de leur réalisation.

3) A condition de faire partie des opérations visées au paragraphe 2 ci-dessus :

- les installations classées soumises à déclaration, nécessaire aux activités prévues dans l'opération ou aux besoins des constructions autorisées,
- les aires de stationnement désignées à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme.

4) Les clôtures liées aux constructions autorisées dans la zone.

5) Les ouvrages techniques et les travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AU.3 - ACCES ET VOIRIE

-1- Accès

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense de l'incendie.

Lorsque le terrain sur lequel ces constructions et installations seront implantées est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie la moins bien classée de l'ordre hiérarchique ci-après :

- voie départementale,
- voie communale,
- chemin rural,

ou celle présentant le moins de risque pour la sécurité des usagers, sous réserve de l'accord écrit de l'autorité ou du service gestionnaire de la voie privilégiée.

En bordure de la RD 4, une seule sortie sera admise pour les opérations collectives.

Leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie. L'implantation et la nature des clôtures à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité

L'accès des zones 1 AUa aux voies principales sera limité et devra être soumis à validation préalable du service responsable

Les passages aménagés sur fonds voisins d'une longueur supérieure à 20 mètres devront être empierrés.

-2- Voirie

Les caractéristiques des voies publiques ou privées desservant les opérations admises sur la zone doivent répondre aux besoins de ces dernières, en fonction de l'importance et de la destination des immeubles, ou ensembles d'immeubles édifiés sur le terrain des dites opérations. Elles doivent notamment être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Pour les voies à créer, ces caractéristiques sont les suivantes :

a) les voies de desserte doivent avoir au minimum : 9 METRES de plate-forme dans le secteur 1AUy, 7 METRES de plate-forme et permettre un cheminement piétonnier dans le reste de la zone.

b) les fonds d'impasse desservant plus de deux logements doivent être aménagés à leur extrémité, pour permettre aux véhicules, notamment les véhicules de services et de secours, de faire aisément demi-tour (placette, tourne bride, etc...)

c) leur tracé devra permettre de préserver les paysages et notamment les points de vue.

Le tracé et conception de principe devra respecter les conditions précisées dans la pièce n° 4

ARTICLE 1AU.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Disposition générale :

Disposition applicable aux opérations collectives : les réseaux sont raccordés aux réseaux publics du quartier où est établi le lotissement ou l'ensemble de constructions, le raccordement sera effectué au frais de l'opérateur.

1- Eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établis par l'article L 332-15, 3ème alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

2- Assainissement :

b) Eaux usées

Dispositions applicables aux secteurs 1AUa et 1AUy

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement non collectifs conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

Dispositions applicables au secteur 1AUL:

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être collectées par un réseau de collecte séparatif sur un dispositif de traitement dimensionné par rapport à la capacité d'accueil de la zone.

Dispositions applicables sur le reste de la zone

Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation sanitaire en vigueur. Le rejet au réseau public des eaux résiduaires non domestiques peut être subordonné à un pré-traitement approprié. L'évacuation directe des eaux usées dans le réseau pluvial est interdit. Les lotissements et ensembles de logements doivent être desservis par un réseau d'égout évacuant directement et sans aucune stagnation les eaux usées de toute nature d'une part, et les eaux pluviales d'autre part.

Ces réseaux seront raccordés aux réseaux publics du quartier où est établi le lotissement ou l'ensemble de logements.

b) Eaux pluviales

Des dispositions devront être assurées pour limiter ou étaler dans le temps les apports pluviaux générés par les constructions et aménagements

L'évacuation de l'excédant doit pouvoir être assurée et il ne doit pas être fait obstacle à leur libre écoulement.

réseau collectif existant :

Le raccordement à ce réseau des excédents d'eaux pluviales de toute construction nouvelle est obligatoire. Toute évacuation dans le réseau d'eau usée est interdit. Le rejet devra être compatible avec la capacité des réseaux

réseau collectif inexistant :

En l'absence de réseau, les constructions ou installations pourront être autorisées sous réserve que le constructeur réalise à sa charge les aménagements permettant l'écoulement, la collecte ou l'absorption des eaux pluviales.

3- Autres réseaux

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins sur une ligne publique de distribution de caractéristique suffisantes, située au droit du terrain d'assiette ; toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332- 15, 3ème alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

ARTICLE 1 AU.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

a) réseau d'assainissement collectif existant :

Non réglementées.

b) assainissement non collectif:

Les caractéristiques de l'unité foncière (superficie, nature du sol, pente...) doivent permettre l'installation d'un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur, la superficie des terrains ne peut être inférieure à 1000m².

Toutefois, cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il s'agit de l'aménagement, de la restauration et de l'extension d'une construction existante.

ARTICLE 1 AU.6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à CINQ mètres au moins de l'axe des voies communales existantes, à modifier ou à créer.

Les dispositions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées le long des voies internes aux opérations visées à l'article 1 AU , § 2 (schéma de voiries et autres), lorsque cela contribue à l'amélioration du plan de masse, ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure, lorsque cela est justifié par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

ARTICLE 1 AU.7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 -Disposition applicable dans le secteur 1AU.Y

a)Construction à usage d'activité :

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à CINQ mètres.

Des marges plus importantes peuvent être imposées par l'autorité compétente lorsque les conditions particulières de sécurité ou de défense civile doivent être strictement respectées.

Toutefois, les constructions dont la hauteur à l'égout du toit n'excède par CINQ mètres peuvent être implantées sur une limite séparative à condition que toutes les mesures nécessaires soient prises pour éviter la propagation des incendies.

b) Constructions à usage d'habitation et bâtiments annexes :

Les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative. Dans le cas contraire, les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égales à QUATRE mètres.

a) disposition applicable sur le reste de la zone :

- a) soit les constructions sont implantées en limite séparative,
- b) soit la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres (3,00 m).
- c) lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du paragraphe ci dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou qui sont sans effet à leur égard. Ces dispositions sont également applicables aux travaux soumis à déclaration.

ARTICLE 1 AU.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

a)disposition applicable dans le secteur 1AU.Y

- La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction édifiée sur le même terrain doit être au moins égale à DIX mètres.

- Des marges plus importantes peuvent être imposées par l'autorité compétente lorsque des conditions particulières de sécurité doivent être strictement respectées.

- Une distance inférieure peut être admise pour des impératifs fonctionnels liés à la nature des activités.

b)disposition applicable sur le reste de la zone :

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction édifiée sur le même terrain doit être au moins à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à SIX mètres lorsqu'il s'agit de deux constructions à usage d'habitation. Cette distance peut être réduite de moitié lorsque l'une au moins des constructions en vis-à-vis ne comprend pas d'ouverture sur une pièce habitable ou assimilée.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques ni aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

ARTICLE 1AU.9 - EMPRISE AU SOL

a)disposition applicable dans le secteur 1AUY

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50%.

b)disposition applicable sur le reste de la zone :
non réglementée

ARTICLE 1AU.10 - HAUTEUR MAXIMUM

1- définition :

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit. Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

Lorsque la construction est implantée à l'alignement d'une voie, la hauteur d'une construction se mesure de l'égout des couvertures en façade sur rue, au trottoir.

Lorsque la voie est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade dans le sens de la pente.

2- règles :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder SIX mètres CINQUANTE. Elle n'est pas réglementée pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure, d'activité économique ainsi que pour celle à usage sportif. La hauteur de la dalle de construction sera de 20cm au moins du niveau du sol naturel.

Nonobstant les dispositions précédentes des dispositions différentes peuvent être prises, si le dépassement est justifié par la hauteur moyenne des constructions voisines existantes ou dans le cas de restauration, extension ou reconstruction de bâtiments existants.

ARTICLE1 AU.11 - ASPECT EXTERIEUR

1- Dispositions générales :

Les constructions doivent présenter un aspect et des matériaux compatibles avec le Caractère ou l'intérêt des constructions avoisinantes, du site et des paysages.

Conformément à l'article R 111.1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions de l'article R111.21 du dit Code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur

architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être 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.

Ces dispositions sont également applicables aux travaux soumis à déclaration.

2- Prescriptions particulières:

- Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.
- Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :
 - peinture ou revêtement de couleur vive, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire liés à la nature de la construction.
 - tôle galvanisée employée à nu
 - parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit
- Les parties en sous sol devront faire l'objet d'un traitement paysager.

Les clôtures et portails devront être conçus et traités avec simplicité en se rapprochant autant que possible du caractère traditionnel ou d'ouvrages similaires existants dans le voisinage et ne pas créer une gêne dans la visibilité des accès.

Celles ci devront présenter un aspect fini qui exclu l'emploi à nu de tôle galvanisée ou des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuse, parpaing.... Les ouvrages grillagés devront être doublés d'une haie bocagère réalisée de préférence avec des essences locales. Voir cahier de *recommandation en annexe du dossier*.

3- Prescriptions applicables au secteur 1AUY:

Tout projet de construction ou installation dans la zone 1 AUY devra répondre aux exigences d'intégration paysagère des abords de l'Autouroute A89. Un volet paysager détaillant l'intégration du projet dans le site sera exigé pour être soumis à l'avis de l'architecte paysagiste conseil de la DDE.

ARTICLE 1AU.12 - STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, et de desserte interne pour les opérations collectives, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m², y compris les accès, il est exigé :

- 1- Pour les constructions à usage d'habitation, DEUX places de stationnement par logement.
- 2- Pour les constructions à usage d'activités (commerce, production artisanale, service), UNE place par CINQUANTE m² de surface hors-œuvre nette de construction.

Les constructions ou établissements non prévus ci-dessus sont soumis à la règle de ceux qui leur sont le plus directement assimilables dans la liste citée.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

ARTICLE 1AU.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

-1- Espaces libre :

A l'exception de l'espace laissé libre par le recul imposé au portail d'accès véhicules dont l'imperméabilisation devra être limitée, les espaces libres de toute construction ainsi que le délaissé des aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts privilégiant les plantes d'essence locale.

Les opérations groupées ou les lotissements doivent comprendre des espaces libres communs aménagés en espaces verts et de loisirs. Le dossier de permis de construire devra comprendre un plan d'aménagement de ces espaces

Un traitement paysager des espaces situés en bordure de voie sera exigé pour les zones 1AUa.

-2- Plantations :

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'UN arbre au moins pour quatre places.

Les terrains accueillant des bâtiments à usage artisanal ou commercial devront faire l'objet d'un traitement paysager des clôtures.

-3- Espaces boisés classés :

sans objet

3 - Dispositions particulières applicables aux éléments remarquables du paysage identifiés conformément à l'article L 123.1.7ème du code de l'Urbanisme.

Pour les boisements, les parcs et alignements d'arbres repérés au plan comme éléments remarquables du paysage, les coupes et abattages d'arbres ne sont admis que pour des motifs liés à la santé et à la vie de l'arbre, à l'exploitation économique ou pour des aménagements et équipements nécessaires à la circulation publique.

Les sujets détruits à l'occasion de travaux doivent être remplacés. Les nouveaux sujets devront être conformes aux essences naturellement présentes sur le site.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D' OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AU.14 - COEFFICIENT D 'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Zone 1AUL : 0,07.

Sur le reste de la zone :

- **0,15** pour les constructions situées en zone d'assainissement non collectif,

- **0,30** pour les constructions situées en zone d'assainissement collectif

- **0,50** pour les constructions à usage commercial raccordées au réseau public d'assainissement.

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure.



CHAPITRE 2

ZONE D'URBANISATION FUTURE zone 2AU

Caractère de la zone

Cette zone comprend en grande partie des terrains peu ou pas équipés. Le renforcement des réseaux et la réfection de la voie la desservant est un préalable indispensable pour l'ouverture à l'urbanisation.

Elle est destinée à accueillir le développement urbain à long terme. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du Plan Local d'Urbanisme.

SECTION 1 - NATURE DE L' OCCUPATION ET DE L' UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AU.0 – RAPPEL DES DISPOSITIONS GENERALES

I - Occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation ou à déclaration, en raison de la mise en application du P.L.U. :

- 1) L'édification des clôtures est soumise à autorisation, conformément aux dispositions des articles L 441-1 à L 441-3 du code de l'urbanisme.
- 2) Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442 -2 du code l'urbanisme sont soumis à autorisation, conformément aux dispositions des articles R 442 -1 et 442 - 3 du même code.
- 3) Les défrichements sont soumis à autorisation préalable en application du code forestier Articles L 311-1 à L 311-5.

ARTICLE 2AU .1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits toutes occupations et utilisations du sol non citées à l'article 2.

ARTICLE 2AU.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

A condition de ne pas compromettre sa vocation d'urbanisation future, peuvent être admis .:

- 1) Les constructions et installations désignées ci-après, **sous réserve** que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte :
- 2) La restauration et l'aménagement des constructions existantes, y compris en cas de changement de destination desdits bâtiments
- 3) L'extension des bâtiments existants. La surface de plancher hors œuvre nette réalisée en extension ne pourra excéder celle du bâtiment existant.
Les bâtiments annexes des constructions existantes, tels que garages, remises, abris.
- 4) Les clôtures, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les affouillements et exhaussement de sol destinés aux recherches minières ou géologiques, aux fouilles archéologiques et à la réalisation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution, de collecte ou d'assainissement des eaux usées ou des eaux pluviales. **à condition** que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU .3 - ACCES ET VOIRIE

-1- Accès

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense de l'incendie.

Lorsque le terrain sur lequel ces constructions et installations seront implantées est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie la moins bien classée de l'ordre hiérarchique ci-après :

- voie départementale,
- voie communale,
- chemin rural,

ou celle présentant le moins de risque pour la sécurité des usagers, sous réserve de l'accord écrit de l'autorité ou du service gestionnaire de la voie privilégiée.

Les passages aménagés sur fonds voisins d'une longueur supérieure à 20 mètres devront être empierrés.

-2- Voirie

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. En outre, leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. En particulier, la chaussée devra être empierrée et revêtue sur une largeur au moins égale à trois mètres.

Dans le cas où ces voies se terminent en impasse et desservent plus de deux logements, leur extrémité devra être aménagée afin de permettre aux véhicules, notamment de service et de sécurité, de faire aisément demi-tour (placette, tourne-bride, etc...).

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques et travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

ARTICLE 2AU.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

En l'absence du réseau d'assainissement collectif, toute construction pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE 2AU .5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Les caractéristiques de l'unité foncière (superficie, nature du sol, pente...) doivent permettre l'installation d'un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

Toutefois, cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il s'agit de l'aménagement, de la restauration et de l'extension d'une construction existante.

ARTICLE 2AU .6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à CINQ mètres au moins de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer

Lorsque l'alignement n'est pas défini, cette distance est portée à 10 mètres au moins de l'axe de la voie.

Une implantation différente peut être admise, si les conditions de sécurité le permettent :

- lorsque la configuration du terrain ne permet pas de respecter les règles de recul ci dessus,
- lorsque le projet de construction prolonge une construction existante à conserver,
- si un retrait inférieur est justifié par le retrait moyen des constructions voisines existantes,

Une implantation différente peut être imposée, si l'impact de la construction dans le paysage le justifie.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables pour les ouvrages techniques et travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux, lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction.

ARTICLE 2AU .7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

ARTICLE 2AU .8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à SIX mètres.

Cette distance peut être réduite de moitié lorsqu'une au moins des constructions en vis-à-vis ne comporte pas d'ouverture de pièce habitable ou assimilée.

Toutefois, lorsque les constructions en vis-à-vis sont des bâtiments à usage d'exploitation agricole, et à condition que les règles minimales de sécurité soient observées, notamment pour éviter la propagation des incendies, il n'est pas fixé de distance minimale

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages d'équipement collectif d'infrastructure, aux ouvrages techniques ni aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

ARTICLE 2AU.9 - EMPRISE AU SOL

non réglementée

ARTICLE 2AU.10 - HAUTEUR MAXIMUM

1- Définition

- La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

2- Règle

Dans le cas d'extension de constructions à usage d'habitation, la hauteur des constructions à l'égout du toit de la construction nouvelle ne doit pas excéder celle du bâtiment initial de plus de 1 mètre

Les bâtiments annexes doivent être édifiés sur un niveau.

la hauteur des nouvelles constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder SIX mètres CINQUANTE.

Elle n'est pas réglementée dans les autres cas.

ARTICLE 2AU.11 - ASPECT EXTERIEUR

1- Dispositions générales :

Les constructions doivent présenter un aspect et des matériaux compatibles avec le Caractère ou l'intérêt des constructions avoisinantes, du site et des paysages.

Conformément à l'article R 111.1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions de l'article R111.21 du dit Code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être 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.

Ces dispositions sont également applicables aux travaux soumis à déclaration.

2- Prescriptions particulières

- Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

- Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire liés à la nature de la construction.
- tôle galvanisée employée à nu
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit

ARTICLE 2AU.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoin des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique..

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

ARTICLE 2AU.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1 et 2 - Espaces libres et plantations
non réglementés

- 3- Espaces boisés classés
sans objet

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D' OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU.14 - COEFFICIENT D 'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de C.O.S. en zone **2AU**.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES



ZONES

AGRICOLES

zone A

Caractère de la zone

Cette zone recouvre des terrains peu équipés constituant un milieu à protéger en raison de son potentiel agronomique. Elle est le support de l'activité économique agricole qu'il convient de conserver dans la Commune. Sa vocation agricole est exclusive.

SECTION 1 - NATURE DE L' OCCUPATION ET DE L' UTILISATION DU SOL

ARTICLE A.0 – RAPPEL DES DISPOSITIONS GENERALES

- 1) L'édification des clôtures est soumis à autorisation, conformément aux dispositions des articles L 441-1 à L 441-3 du code de l'urbanisme.
- 2) Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442 -2 du code l'urbanisme sont soumis à autorisation, conformément aux dispositions des articles R 442 -1 et 442 - 3 du même code.
- 3) Les défrichements sont soumis à autorisation préalable en application du code forestier Articles L 311-1 à L 311-5.

ARTICLE A.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol non citée à l'article A.2 est interdite.

ARTICLE A.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Ne sont admis que :

-1- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, **sous réserve** que leur implantation soit conforme selon le cas, soit au règlement sanitaire départemental soit à la réglementation des installations classées.

-2- Les constructions, installations et travaux désignés ci-après, **à condition** qu'elles soient nécessaires à l'activité agricole et que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte :

a) Les constructions à usage d'habitation, elles devront être implantées à moins de 100 mètres de bâtiments agricoles existants

b) Les restaurations et aménagements et extension des constructions existantes sans changement de destination des dits bâtiments.

La surface de plancher hors œuvre nette réalisée en extension dans ces conditions ne peut excéder celle du bâtiment existant.

c) Les bâtiments annexes des constructions à usage d'habitation existantes tels que garages, remises, abris.

d) Les constructions à usage de vente de produits fermiers, d'accueil touristique sous réserve d'être liés aux bâtiments d'exploitation et d'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante.

e) La création de plans d'eau .

-3- Les constructions et installations liées aux équipements collectifs d'infrastructure (ouvrages techniques et travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux).

-4- Les affouillements et exhaussements du sol désignés à l'article R442.2, alinéa c du Code de l'Urbanisme, dans les cas suivants :

- lorsqu'ils sont destinés aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques,
- lorsqu'ils sont destinés à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole, piscines.
- lorsqu'ils sont destinés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

-5- Les défrichements nécessités par les besoins de l'exploitation agricole.

-6- Les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A.3 - ACCES ET VOIRIE

-1- Accès

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

Lorsque le terrain sur lequel ces constructions et installations sont implantées est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie la moins bien classée de l'ordre hiérarchique ci-après :

- route départementale
- voie communale
- chemin rural

Cet ordre pourra exceptionnellement ne pas être respecté lorsque la sécurité des usagers est en cause, sous réserve de l'accord écrit de l'autorité ou du service gestionnaire de la voie la mieux classée.

-2- Voirie

Les voies publiques doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions qu'elles desservent. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE A.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3°alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

2 - Assainissement

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes à la réglementation

d'hygiène en vigueur. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

Les déjections solides ou liquides, ainsi que les éventuelles eaux de lavage des bâtiments d'élevage, de même que les jus d'ensilage, doivent être collectées, stockées ou traitées selon les cas, soit conformément aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural, soit conformément à la réglementation concernant les installations classées.

Tout écoulement du contenu des ouvrages de stockage dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales, sur la voie publique, dans les cours d'eau, ainsi que dans tout autre point d'eau (source, mare, lagune, carrière, etc...) abandonné ou non, est interdit.

3- Autres réseaux

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

ARTICLE A.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour toute construction ou installation nécessitant un dispositif d'assainissement individuel, les caractéristiques de l'unité foncière (superficie, nature du sol, pente...) doivent permettre l'installation d'un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE A.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Ces dispositions s'appliquent aux voies publiques existantes, à créer ou à modifier et aux emprises publiques.

-a- Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées à DIX mètres au moins de l'axe des voies.

Toutefois, lorsque l'alignement de la voie est défini, elles doivent être implantées à CINQ mètres au moins du dit alignement.

-b- Dispositions particulières

Des implantations ne respectant pas les retraits minima prévus au § ci-dessus peuvent être admises, si les conditions de sécurité le permettent :

- lorsque le projet prolonge une construction existante à conserver.

- pour les ouvrages techniques et les travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

ARTICLE A.7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les prescriptions de cet article s'appliquent à toutes les limites de propriété à l'exception des limites riveraines des voies.

-a- Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à TROIS mètres.

-b- Dispositions particulières

Des implantations en limites séparatives pourront être admises dans les cas suivants :

lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes tels que garages, abris, remises, à condition que leur hauteur totale soit au plus égale à TROIS mètres CINQUANTE.

lorsqu'il s'agit de prolonger un bâtiment existant lui-même édifié sur la limite séparative ou d'améliorer la conformité de l'implantation d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas la distance minimale fixée au § a-

pour les ouvrages techniques et les travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

ARTICLE A.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à SIX mètres.

Cette distance peut être réduite de moitié lorsqu'une au moins des constructions en vis-à-vis ne comporte pas d'ouverture de pièce habitable ou assimilée.

Toutefois, lorsque les constructions en vis-à-vis sont des bâtiments à usage d'exploitation agricole, et à condition que les règles minimales de sécurité soient observées, notamment pour éviter la propagation des incendies, il n'est pas fixé de distance minimale.

ARTICLE A.9 - EMPRISE AU SOL

non réglementée

ARTICLE A.10 - HAUTEUR MAXIMUM

1- Définition

- La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

2- Règle

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder SIX mètres CINQUANTE.

Elle n'est pas réglementée dans les autres cas.

ARTICLE A.11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages.

Conformément à l'article R 111.1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions de l'article R111.21 du dit Code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être 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.

ARTICLE A.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE A.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

- 1 et 2 - Espaces libres et plantations
non réglementés

- 3- Espaces boisés classés
sans objet.

4 - Dispositions particulières applicables aux éléments remarquables du paysage identifiés conformément à l'article L 123.1.7ème du code de l'Urbanisme.

Pour les boisements, les parcs et alignements d'arbres repérés au plan comme éléments remarquables du paysage, les coupes et abattages d'arbres ne sont admis que pour des motifs liés à la santé et à la vie de l'arbre, ou pour des aménagements et équipements nécessaires à la circulation publique.

Les sujets détruits à l'occasion de travaux doivent être remplacés. Les nouveaux sujets devront être conformes aux essences naturellement présentes sur le site.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D' OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)

Il n'est pas fixé de C.O.S. dans la zone A.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES



ZONE NATURELLE A PROTEGER

----- zone N

Caractère de la zone

Cette zone constitue une zone naturelle, équipée ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, milieux naturels et des paysages.

Elle englobe trois unités à vocation spécifique au regard des potentialités existantes ou pouvant être créées :

- un secteur Nr, zone naturelle qui présente des secteurs agricoles et des constructions existantes,
- un secteur Nh, zone naturelle déjà urbanisée où subsiste une capacité résiduelle limitée d'extension de l'urbanisation .
- un secteur NL, zone naturelle destinée à l'aménagement d'espaces de loisirs à proximité de l'espace touristique de la vallée du Rozier.
- Un secteur Naut correspondant au domaine public autoroutier

SECTION 1 - NATURE DE L' OCCUPATION ET DE L' UTILISATION DU SOL

ARTICLE N.0 – RAPPEL DES DISPOSITIONS GENERALES

I - Occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation ou à déclaration, en raison de la mise en application du P.L.U.

- 1) L'édification des clôtures est soumise à autorisation, conformément aux dispositions des articles L 441-1 à L 441-3 du code de l'urbanisme.
- 2) Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442 -2 du code l'urbanisme sont soumis à autorisation, conformément aux dispositions des articles R 442 -1 et 442 - 3 du même code.
- 3) Les défrichements sont soumis à autorisation préalable en application du code forestier Articles L 311-1 à L 311-5.

II - L'avis du conseil d'architecture, d'urbanisme et d'environnement sera requis pour tout permis de construire dans les secteurs NI.

ARTICLE N.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions et installations autres que celles soumises à des conditions particulières citées à l'article N.2.

Toute construction nécessitant une autorisation d'occupation du sol (déclaration préalable,...) est interdite dans le secteur NL sauf local technique et de stockage du matériel dont les conditions sont fixées à l'article 2.

ARTICLE N.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 1- les travaux et constructions ci après à **condition que** cela ne nécessite de renforcement des voies et réseaux publics les desservant :
 - la restauration , l'**extension** et l'aménagement des constructions existantes et création d'annexes,
 - les constructions et installations d'être nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone.
- 2- Les affouillements et exhaussements de sols, désignés à l'article 444-2 du code de l'urbanisme **lorsqu'ils sont destinés** aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif..
- 3- Les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées dans la zone et ses secteurs.

En secteur Naut : sont admis les constructions, les installations , les aménagements ainsi que les affouillements et exhaussements du sol liés à l'aménagement du domaine public autoroutier ou à l'exploitation de l'autoroute .

En secteur Nr :

- 1) Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, **sous réserve** que leur implantation soit conforme aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural, sauf lorsqu'il s'agit d'installations classées.

2) Les constructions et installations désignées ci-après, **à condition** que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte :

- a) La restauration et l'aménagement des constructions existantes, y compris en cas de changement de destination desdits bâtiments
- b) L'extension des bâtiments existants, à condition que la surface de plancher hors œuvre nette réalisée en extension n'excède pas celle du bâtiment existant.
- c) Les bâtiments annexes des constructions existantes, tels que garages, remises, abris.
- d) Sous réserve de constituer un complément à l'activité agricole et d'être étroitement liés aux bâtiments de l'exploitation:
 - les campings dits « à la ferme », soumis à simple déclaration,
 - les gîtes ruraux.

Sont en outre admis :

En secteur Nh :

Les constructions nouvelles à usage d'habitation et leurs annexes, ainsi que les piscines sont admises conformément à l'article R 123-8 du code de l'urbanisme, dernier alinéa, à condition :

- que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte,
- qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, des milieux naturels et paysages,
- que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans le paysage naturel et l'environnement.

En secteur NL :

Toute construction nécessitant une autorisation d'occupation du sol est interdite sauf local technique.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N.3 - ACCES ET VOIRIE

-1- Accès

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie.

L' accès à la zone NL se fera exclusivement par les zone 1AUL périphériques tel qu'elle figure aux orientations d'aménagement (pièce n°4)

-2- Voirie

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. En outre, leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. En particulier, la chaussée devra être empierrée et revêtue sur une largeur au moins égale à trois mètres.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure, et travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

ARTICLE N.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3°alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

2 – Assainissement :

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

Les eaux usées autres que celles à usage domestique devront être traitées et évacuées conformément aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural.

Les eaux pluviales doivent pouvoir être absorbées sur le terrain des constructions ou installations autorisées, à défaut, il ne doit pas être fait obstacle à leur libre écoulement.

3- Autres réseaux

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

ARTICLE N.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Les caractéristiques de l'unité foncière (superficie, nature du sol, pente...) doivent permettre l'installation d'un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

Toutefois, cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il s'agit de l'aménagement, de la restauration et de l'extension d'une construction existante.

ARTICLE N.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Ces dispositions s'appliquent aux voies publiques existantes, à créer ou à modifier et aux emprises publiques.

- a - Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées à DIX mètres au moins de l'axe des voies publiques.

- b- Dispositions particulières

Des implantations ne respectant pas les retraits minima prévus au § ci-dessus peuvent être admises, si les conditions de sécurité le permettent :

- lorsque le projet prolonge une construction à conserver.

- pour les ouvrages techniques et les travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

ARTICLE N.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

ARTICLE N.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à SIX mètres.

Zone Nh et Nr : Cette distance peut être réduite de moitié lorsqu'une au moins des constructions en vis-à-vis ne comporte pas d'ouverture de pièce habitable ou assimilée.

Toutefois, lorsque les constructions en vis-à-vis sont des bâtiments à usage d'exploitation agricole, et à condition que les règles minimales de sécurité soient observées, notamment pour éviter la propagation des incendies, il n'est pas fixé de distance minimale

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages d'équipement collectif d'infrastructure, aux ouvrages techniques ni aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

ARTICLE N.9 - EMPRISE AU SOL

Dans le secteur Nh, l'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 20% de la superficie du terrain.

Dans le secteur NL, l'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder trois pour mille de la superficie du terrain.

Non réglementée dans le reste de la zone

ARTICLE N.10 - HAUTEUR MAXIMUM

1- Définition

- La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

2- Règle

Dans le cas d'extension de constructions à usage d'habitation, la hauteur des constructions à l'égout du toit de la construction nouvelle ne doit pas excéder celle du bâtiment initial de plus de 1 mètre

Les bâtiments annexes doivent être édifiés sur un niveau.

La hauteur des nouvelles constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder SIX mètres CINQUANTE.

Elle n'est pas réglementée dans les autres cas.

La hauteur de la dalle de construction sera de 20cm au moins du niveau du sol naturel.

ARTICLE N.11 - ASPECT EXTERIEUR

1) Disposition générale :

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages.

Conformément à l'article R 111.1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions de l'article R111.21 du dit Code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être 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) Prescriptions particulières :

- Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.
- Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :
 - peinture ou revêtement de couleur vive, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire liés à la nature de la construction.
 - tôle galvanisée employée à nu
 - parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit.

ARTICLE N.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

a) Pour les équipements accueillant du public, il doit être créé des aires de stationnement dont le nombre de place est à déterminer en fonction de la capacité d'accueil des installations.

b) Pour les terrains de camping et de stationnement de caravanes, il doit être prévu une place de stationnement par emplacement de tente ou de caravane.

ARTICLE N.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

- 1 et 2 - Espaces libres et plantations
non réglementés

- 3- Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés à conserver portés au plan doivent être protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement, aux dispositions introduites par l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

4 - Dispositions particulières applicables aux éléments remarquables du paysage identifiés conformément à l'article L 123.1.7ème du code de l'Urbanisme.

Pour les boisements, les parcs et alignements d'arbres repérés au plan comme éléments remarquables du paysage, les coupes et abattages d'arbres ne sont admis que pour des motifs liés à la santé et à la vie de l'arbre, pour une exploitation économique ou pour des aménagements et équipements nécessaires à la circulation publique.

Les sujets détruits à l'occasion de travaux doivent être remplacés. Les nouveaux sujets devront être conformes aux essences naturellement présentes sur le site.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de C.O.S. sur le reste de la zone N.



TITRE VI

COMMENTAIRES DU REGLEMENT

RAPPELS

Extrait de l'Arrêté du 6 juin 2007 relatif au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme et modifiant le code de l'urbanisme :

CERTIFICAT D'URBANISME

« Art. A. 410-1. - La demande de certificat d'urbanisme prévue à l'article R. 410-1 est établie conformément au formulaire annexé au présent titre, enregistré par la direction générale de la modernisation de l'Etat sous le numéro CERFA 13410*01.

« Ce modèle peut être obtenu auprès des mairies ou des directions départementales de l'équipement et est accessible sur le site internet du ministère chargé de l'urbanisme.

« Art. A. 410-2. - Le plan de situation joint à la demande précise son échelle et l'orientation du terrain par rapport au nord.

« Dépôt et instruction des demandes de permis et des déclarations

« Art. A. 423-1. - Le maire affecte aux demandes de permis et aux déclarations préalables un numéro d'enregistrement de treize chiffres, précédé de deux lettres indiquant la nature de la déclaration ou de la demande.

« Art. A. 423-2. - Les deux lettres indiquant la nature de la déclaration ou de la demande sont :

- « a) DP pour les déclarations préalables ;
- « b) PC pour les demandes de permis de construire ;
- « c) PA pour les demandes de permis d'aménager ;
- « d) PD pour les demandes de permis de démolir.

« Art. A. 423-3. - La structure du numéro d'enregistrement de treize chiffres est la suivante :

- « Le numéro de code géographique INSEE du département (trois caractères) ;
- « Le numéro de code géographique INSEE de la commune (trois caractères) ;
- « Les deux derniers chiffres du millésime de l'année de dépôt de la demande (deux caractères) ;
- « Le numéro de dossier composé de cinq caractères ; le premier (de ces cinq caractères) est réservé au service instructeur ; les quatre autres (caractères) sont utilisés pour une numérotation en continu par nature d'autorisation ou acte relatif à l'utilisation du sol.

« Art. A. 423-4. - Le maire affecte aux demandes de modification ou de transfert d'un permis en cours de validité un numéro d'enregistrement composé du numéro du permis dont la modification est demandée, auquel il ajoute un numéro de deux chiffres utilisé pour une numérotation en continu des demandes successives de modifications.

Affichage de la décision

« Art. A. 424-1. - L'affichage sur le terrain du permis de construire, d'aménager ou de démolir explicite ou tacite ou l'affichage de la déclaration préalable, prévu par l'article R. 424-15, est assuré par les soins du bénéficiaire du permis ou du déclarant sur un panneau rectangulaire dont les dimensions sont supérieures à 80 centimètres.

« Art. A. 424-2. - Le panneau prévu à l'article A. 424-1 indique le nom, la raison sociale ou la dénomination sociale du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, la nature du projet et la superficie du terrain ainsi que l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté.

« Il indique également, en fonction de la nature du projet :

- « a) Si le projet prévoit des constructions, la superficie du plancher hors oeuvre nette autorisée ainsi que la hauteur de la ou des constructions, exprimée en mètres par rapport au sol naturel ;
- « b) Si le projet porte sur un lotissement, le nombre maximum de lots prévus ;
- « c) Si le projet porte sur un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs, le nombre total d'emplacements et, s'il y a lieu, le nombre d'emplacements réservés à des habitations légères de loisirs.
- « d) Si le projet prévoit des démolitions, la surface du ou des bâtiments à démolir.

« Art. A. 424-3. - Le panneau d'affichage comprend la mention suivante :

« "Droit de recours :

« "Le délai de recours contentieux est de deux mois à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain du présent panneau (art. R. 600-2 du code de l'urbanisme).

« "Tout recours administratif ou tout recours contentieux doit, à peine d'irrecevabilité, être notifié à l'auteur de la décision et au bénéficiaire du permis ou de la décision prise sur la déclaration préalable. Cette notification doit être adressée par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de quinze jours francs à compter du dépôt du recours (art. R. 600-1 du code de l'urbanisme).

« Art. A. 424-4. - Le panneau d'affichage doit être installé de telle sorte que les renseignements qu'il contient demeurent lisibles de la voie publique ou des espaces ouverts au public pendant toute la durée du chantier.

« Art. A. 431-4. - La demande de permis de construire prévue aux articles R. 421-1 et R. 421-14 à R. 421-16 est établie conformément aux formulaires annexés au présent titre, enregistrés par la direction générale de la modernisation de l'Etat :

- « a) Sous le numéro CERFA 13406*01 lorsque la demande porte sur une maison individuelle ou ses annexes ;
- « b) Sous le numéro CERFA 13409*01 lorsque la demande porte sur une construction autre qu'une maison individuelle ou ses annexes.

« Art. A. 431-5. - Le demandeur annexe à la demande de permis de construire un bordereau de dépôt, établi conformément au modèle annexé aux formulaires mentionnés à l'article A. 431-4, identifiant celles des pièces qui sont jointes à la demande.

« Art. A. 431-6. - Le récépissé de demande de permis de construire prévu aux articles R. 423-3 à R. 423-5 est établi conformément au modèle joint aux formulaires mentionnés à l'article A. 431-4.

« Art. A. 431-7. - La demande de modification d'un permis de construire en cours de validité est établie conformément au formulaire annexé au présent titre, enregistré par la direction générale de la modernisation de l'Etat sous le numéro CERFA 13411*01.

« Art. A. 431-8. - La demande de transfert d'un permis de construire en cours de validité est établie conformément au formulaire annexé au présent titre, enregistré par la direction générale de la modernisation de l'Etat sous le numéro CERFA 13412*01.

ARTICLE 1- Disposition en matière d'Achéologie : 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.

Conformément aux dispositions de l'article L 522-5 du code du patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones définies en annexe sont présumées faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

Par ailleurs en dehors de ces zones, des découvertes fortuites au cours de travaux sont possibles. En ce cas, afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délit contre les biens (articles 322-1 et 322-2 du code pénal), le service régional de l'archéologie devra être immédiatement prévenu, conformément à l'article L 531-14 du Code du Patrimoine.

Article L 522-5 du code du patrimoine :

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

Dans le cadre de l'établissement de la carte archéologique, l'Etat peut définir des zones où les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

Article L 531-14 du Code du Patrimoine :

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

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

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

L'autorité administrative peut faire visiter les lieux où les découvertes ont été faites ainsi que les locaux où les objets ont été déposés et prescrire toutes les mesures utiles pour leur conservation.

DISPOSITIONS APPLICABLES SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL, PAGES SUIVANTES

ARTICLE 2- EFFETS ATTACHES AUX EMPLACEMENTS RESERVES

Le propriétaire d'un terrain réservé par un Plan local d'urbanisme 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 ayants-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 local d'urbanisme peut en requérir l'emprise totale dans les cas prévus aux articles L.13-10 et L.13-11 du Code de l'Expropriation.

ARTICLE 3 - EFFETS ATTACHES AUX ESPACES BOISES CLASSES

Les Plans Locaux d'Urbanisme 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.

La décision prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à l'autorisation préalable, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement. (L. no 83-8, 7 janv. 1983, art. 68-VII, mod. par L. no 83-663, 22 juill. 1983, art. 105)

Les modalités d'application des deux alinéas précédents sont déterminées par les décrets prévus à l'article L.130-6 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 4 - ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

Consulter l'arrêté du ministre de l'Environnement du 6 mai 1996, ainsi que le schéma directeur d'assainissement de la commune (Annexe Sanitaire, pièce n°6).

En annexe de ce règlement est précisée une démarche recommandée aux particulier pour la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif.

ARTICLE 5- EAUX RESIDUAIRES INDUSTRIELLES

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau peut être subordonné à un prétraitement approprié (arrêté du 2 février 1998).

Elles devront faire l'objet d'un prétraitement adapté à la nature des rejets avant déversements dans les égouts publics. Les dispositifs à adopter et les caractéristiques des eaux usées susceptibles d'être reçues par le réseau public seront définis, préalablement à tout déversement, avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement, soit conformément au règlement sanitaire départemental, soit conformément à la réglementation concernant les installations classées.

ARTICLE 6 - 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.

En matière de distance d'éloignement entre les bâtiments agricoles réglementés et les habitations de tiers, c'est l'article L.111-3 du Code rural, dit « règle de réciprocité », qui s'applique. Le cas général fixe une distance différente selon que le bâtiment relève du RSD (règlement sanitaire départemental) ou de la réglementation des ICPE (installations classées pour la protection de l'environnement), avec des valeurs différentes (25, 50 ou 100m) en fonction de la nature et de l'effectif du cheptel, en ce qui concerne les bâtiments d'élevage.

ARTICLE 7 - 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.

ARTICLE 8 - PLANTATIONS

Des plantations seront effectuées chaque fois qu'il sera possible, tant lors d'opérations de constructions individuelles ou groupées, que lors de la réalisation de places de stationnement, d'espaces publics ou d'équipements collectifs.



TITRE VII

ANNEXES AU REGLEMENT

PRINCIPALES REFERENCES LEGISLATIVES ET REGLEMENTAIRES contenues dans le règlement

NB : Les dispositions ci-après sont celles en vigueur au 1^{er} janvier 2006 et ne tiennent pas compte des modifications qui auraient pu intervenir après cette date.

I- DISPOSITIONS DU CODE DE L'URBANISME

1 – DISPOSITIONS LEGISLATIVES

ARTICLE L 123-1 : Les plans locaux d'urbanisme exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

Ils comportent un projet d'aménagement et de développement durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

Ils peuvent, en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Les plans locaux d'urbanisme couvrent l'intégralité du territoire de la commune en cas d'élaboration par la commune ou, en cas d'élaboration par un établissement public de coopération intercommunale compétent, l'intégralité du territoire de tout ou partie des communes membres de cet établissement ou l'intégralité du territoire de ce dernier, à l'exception des parties de ces territoires couvertes par un plan de sauvegarde et de mise en valeur. Toutefois, dans les communes couvertes par un schéma de cohérence territoriale qui identifie les secteurs d'aménagement et de développement touristique d'intérêt intercommunal, un plan local d'urbanisme partiel couvrant ces secteurs peut être élaboré par un établissement public de coopération intercommunale sous réserve que chaque commune concernée couvre sans délai le reste de son territoire par un plan local d'urbanisme et recueille l'avis de l'établissement public de coopération intercommunale sur la compatibilité de son projet d'aménagement et de développement durable avec celui de l'établissement public de coopération intercommunale. En cas d'annulation partielle par voie juridictionnelle d'un plan local d'urbanisme, l'autorité compétente élabore sans délai les nouvelles dispositions du plan applicables à la partie du territoire communal concernée par l'annulation. Il en est de même des plans d'occupation des sols qui, à la date de publication de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée, ne couvrent pas l'intégralité du territoire communal concerné. En cas de modification de la limite territoriale de communes, les dispositions du plan local d'urbanisme applicables à la partie détachée d'un territoire communal restent applicables après le rattachement à l'autre commune sauf si celle-ci a précisé, dans le dossier soumis à enquête publique en application de l'article L. 2112-2 du code général des collectivités territoriales, qu'elle entendait que la modification de limite territoriale emporte, par dérogation au présent chapitre, abrogation desdites dispositions. Lorsqu'il résulte de la modification de la limite territoriale d'une commune que le plan local d'urbanisme ne couvre pas la totalité du territoire communal, la commune élabore sans délai les dispositions du plan applicables à la partie non couverte.

Les plans locaux d'urbanisme comportent un règlement qui fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

A ce titre, ils peuvent ::

1° Préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être fait ou la nature des activités qui peuvent y être exercées

2° Définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées ;

3° (Dispositions déclarées non conformes à la Constitution par décision du Conseil constitutionnel n° 2000-436 DC du 7 décembre 2000) ;

4° Déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant ;

5° Délimiter les zones ou parties de zones dans lesquelles la reconstruction ou l'aménagement de bâtiments existants pourrait, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie, nonobstant les règles fixées au 13° ci-dessous, et fixer la destination principale des îlots ou immeubles à restaurer ou à réhabiliter ;

6° Préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public et délimiter les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus ;

7° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ;

8° Fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts ;

9° Localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ;

10° Délimiter les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;

11° Délimiter les zones visées à l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales concernant l'assainissement et les eaux pluviales ;

12° Fixer une superficie minimale des terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée ;

13° Fixer un ou des coefficients d'occupation des sols qui déterminent la densité de construction admise :

- dans les zones urbaines et à urbaniser ;
- dans les zones à protéger en raison de la qualité de leurs paysages et de leurs écosystèmes pour permettre, dans les conditions précisées par l'article L. 123-4, des transferts de constructibilité en vue de favoriser un regroupement des constructions.

Les documents graphiques du plan local d'urbanisme peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels il s'applique.

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.

Le plan local d'urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer et de la charte du parc naturel régional, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat. Il doit également être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-1 du code de l'environnement ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-3 du même code.

- Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, ce dernier doit, si nécessaire, être rendu compatible dans un délai de trois ans.

ARTICLE L 126-1 :

Les plans locaux d'urbanisme doivent comporter en annexe les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et qui figurent sur une liste dressée par décret en Conseil d'Etat.

Le représentant de l'Etat est tenu de mettre le maire ou le président de l'établissement public compétent en demeure d'annexer au plan local d'urbanisme les servitudes mentionnées à l'alinéa précédent. Si cette formalité n'a pas été effectuée dans le délai de trois mois, le représentant de l'Etat y procède d'office.

Après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du plan, soit, s'il s'agit d'une servitude nouvelle, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol. Dans le cas où le plan a été approuvé ou la servitude, instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste visée à l'alinéa premier, le délai d'un an court à compter de cette publication.

ARTICLE L 332-9 :

Dans les secteurs de la commune où un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé par le conseil municipal, il peut être mis à la charge des constructeurs tout ou partie du coût des équipements publics réalisés pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le secteur concerné. Lorsque la capacité des équipements programmés excède ces besoins, seule la fraction du coût proportionnelle à ces besoins peut être mise à la charge des constructeurs. Lorsqu'un équipement doit être réalisé pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans plusieurs opérations successives devant faire l'objet de zones d'aménagement concerté ou de programmes d'aménagement d'ensemble, la répartition du coût de ces équipements entre différentes opérations peut être prévue dès la première, à l'initiative de l'autorité publique qui approuve l'opération.

Dans les communes où la taxe locale d'équipement est instituée, les constructions édifiées dans ces secteurs sont exclues du champ d'application de la taxe. Le conseil municipal détermine le secteur d'aménagement, la nature, le coût et le délai prévus pour la réalisation du programme d'équipements publics. Il fixe, en outre, la part des dépenses de réalisation de ce programme qui est à la charge des constructeurs, ainsi que les critères de répartition de celle-ci entre les différentes catégories de constructions. Sa délibération fait l'objet d'un affichage en mairie. Une copie de cette délibération est jointe à toute délivrance de certificat d'urbanisme.

Sont exonérées de la participation prévue au présent article les constructions édifiées dans une zone d'aménagement concerté lorsque leur terrain d'assiette a fait l'objet d'une cession, location ou concession d'usage consentie par l'aménageur de la zone ou d'une convention par laquelle le propriétaire du terrain s'engage à participer à la réalisation de ladite zone.

ARTICLE L 421-3 :

Le permis de construire ne peut être accordé que si les constructions projetées sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires concernant l'implantation des constructions, leur destination, leur nature, leur architecture, leurs dimensions, leur assainissement et l'aménagement de leurs abords et si le demandeur s'engage à respecter les règles générales de construction prises en application du chapitre Ier du titre Ier du livre Ier du code de la construction et de l'habitation.

En outre, pour les immeubles de grande hauteur ou les établissements recevant du public, le permis de construire ne peut être délivré que si les constructions ou les travaux projetés sont conformes aux règles de sécurité propres à ce type d'immeubles ou d'établissements, que les locaux concernés soient ou non à usage d'habitation.

Pour les établissements recevant du public, le permis de construire ne peut être délivré que si les constructions ou les travaux projetés sont conformes aux dispositions de l'article L. 111-7 du code de la construction et de l'habitation.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L. 421-1, les dispositions contenues dans le plan local d'urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue au quatrième alinéa, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement. Le montant de cette participation ne peut excéder 12 195 euros par place de stationnement. Cette valeur, fixée à la date de promulgation de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, est modifiée au 1er novembre de chaque année en fonction de l'indice du coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques.

Un Décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application des quatrième et cinquième alinéa du présent article et précise notamment les modalités d'établissement, de liquidation et de recouvrement de la participation prévue au quatrième alinéa, ainsi que les sanctions et garanties y afférentes.

Il ne peut, nonobstant toute disposition des documents d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.

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

Nonobstant toute disposition contraire des documents d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1°, 6° et 8° du I de l'article L. 720-5 du code de commerce et au 1° de l'article 36-1 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat, ne peut excéder une fois et demie la surface hors oeuvre nette des bâtiments affectés au commerce.

Lorsqu'un équipement cinématographique soumis à l'autorisation prévue au 1° de l'article 36-1 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 précitée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues aux 1°, 6° et 8° du I de l'article L. 720-5 du code de commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet équipement cinématographique ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois fauteuils.

Les dispositions des deux alinéas précédents ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant à la date d'entrée en vigueur de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée.

2 - Dispositions réglementaires

R 111-1 :

Les dispositions du présent chapitre ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme rendu public ou approuvé, ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, à l'exception des articles R. 111-2, R. 111-3-2, R. 111-4, R. 111-14-2, R. 111-15, R. 111-21.

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 qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

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

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

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

ARTICLE R111-14-2 :

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.

ARTICLE R 442-1 :

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

- a) Dans les communes, ensembles de communes ou parties de communes dotés d'un plan local d'urbanisme rendu public ou approuvé ;
- b) Dans les zones d'environnement protégé, sauf s'il en est disposé autrement par l'acte instituant la zone ;
- c) Dans les communes figurant sur une liste dressée à cet effet par arrêté du préfet pris sur proposition du responsable du service de l'Etat dans le département, chargé de l'urbanisme et après avis du maire de chaque commune intéressée.
- d) La liste établie en application du c ci-dessus fait l'objet des mesures de publicité et d'information du public mentionnées aux deuxième et troisième alinéas de l'article R. 441-1.

Toutefois pour ce qui concerne le garage collectif des caravanes, ces dispositions sont applicables sur tout le territoire national. Il en va de même pour les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 442-3-1.

ARTICLE R 442-2 : Dans les communes ou parties de communes visées à l'article R. 442-1 ainsi que pour les garages collectifs de caravanes, sur l'ensemble du territoire est subordonnée à l'obtention d'une autorisation préalable la réalisation d'installations ou de travaux dans les cas ci-après énumérés, lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois :

- a) Les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public ;
- b) Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article R. 443-4 ou de l'article R. 443-7, ainsi que les garages collectifs de caravanes dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article R. 442-1 ;
- c) Les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 mètres carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres ;
- d) Les aménagements mentionnés aux a, b, c et d de l'article R. 146-2 lorsqu'ils sont situés dans des espaces remarquables ou milieux du littoral qui sont identifiés dans un document d'urbanisme comme devant être préservés en application de l'article L. 146-6.

ARTICLE R 442-3 :

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

De la loi du 15 juillet 1975 relative à l'élimination des déchets et à la récupération des matériaux ;
De la loi du 19 juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement ;
Du code minier ;

Du décret n. 63-1228 du 11 décembre 1963 relatif aux installations nucléaires ;
Des articles L. 421-1, R. 443-4, R. 443-7 du présent code.

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

II - DISPOSITIONS DU CODE CIVIL

ARTICLE 682 : Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.

III - DISPOSITIONS DU CODE FORESTIER

Art. L. 311-1 (L. no 2001-602, 9 juill. 2001, art. 27).-Est un défrichement toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière. Est également un défrichement toute opération volontaire entraînant indirectement et à terme les mêmes conséquences, sauf si elle est entreprise en application d'une servitude d'utilité publique. La destruction accidentelle ou volontaire du boisement ne fait pas disparaître la destination forestière du terrain, qui reste soumis aux dispositions du présent titre.

Nul ne peut user du droit de défricher ses bois sans avoir préalablement obtenu une autorisation. Sous réserve de l'application des dispositions de l'article L. 311-3, l'autorisation est délivrée à l'issue d'une procédure dont les formes sont fixées par décret en Conseil d'Etat. Faute de réponse de l'administration dans les délais déterminés par décret en Conseil d'Etat, le défrichement peut être exécuté.

La validité des autorisations de défrichement est de cinq ans à compter de leur délivrance expresse ou tacite. L'autorisation est expresse lorsque les défrichements sont soumis à enquête publique en application des articles L. 123-1 et L. 123-2 du code de l'environnement ou lorsqu'ils ont pour objet de permettre l'exploitation de carrières autorisées en application du titre Ier du livre V dudit code. La durée de l'autorisation peut être portée à trente ans lorsque le défrichement a pour objet de permettre l'exploitation de carrières autorisées en application du titre Ier du livre V dudit code. Toute autorisation de défrichement accordée à ce titre doit comporter un échéancier des surfaces à défricher. Les termes de cet échéancier sont fixés en fonction du rythme prévu pour l'exploitation. L'autorisation de défrichement est suspendue, après mise en demeure restée sans effet, en cas de non-respect de cet échéancier.

Art. L. 311-2.- Sont exceptés des dispositions de l'article L. 311-1 : (L. no 2001-602, 9 juill. 2001, art. 27) « 1o Les bois de superficie inférieure à un seuil compris entre 0,5 et 4 hectares, fixé par département ou partie de département par le représentant de l'Etat dans le département, sauf s'ils font partie d'un autre bois dont la superficie, ajoutée à la leur, atteint ou dépasse le seuil fixé selon les modalités précitées ; »

2o Les parcs ou jardins clos et attenants à une habitation principale, lorsque l'étendue close est inférieure à 10 hectares. Toutefois, lorsque les défrichements projetés dans ces parcs sont liés à la réalisation d'une opération d'aménagement prévue au titre Ier du livre III du code de l'urbanisme ou d'une opération de construction soumise à autorisation au titre de ce code, cette surface est abaissée à un seuil compris entre 0,5 et 4 hectares, fixé par département ou partie de département par le représentant de l'Etat dans le département.

3o(Abrogé par L. no 2001-602, 9 juill. 2001, art. 27)

4o(Abrogé par L. no 2001-602, 9 juill. 2001, art. 27)

Art. L. 311-3 (L. no 90-85, 23 janv. 1990).-L'autorisation de défrichement peut être refusée lorsque la conservation des bois ou des massifs qu'ils complètent, ou le maintien de la destination forestière des sols, est reconnu nécessaire :

1o Au maintien des terres sur les montagnes ou sur les pentes ;

2o A la défense du sol contre les érosions et envahissements des fleuves, rivières ou torrents ;

3o(L. no 2001-602, 9 juill. 2001, art. 27) A l'existence des sources, cours d'eau et zones humides et plus généralement à la qualité des eaux.

4o A la protection des dunes et des côtes contre les érosions de la mer et les envahissements de sable ;

5o A la défense nationale ;

6o A la salubrité publique ;

7o(L. no 2001-602, 9 juill. 2001, art. 27) A la valorisation des investissements publics consentis pour l'amélioration en quantité ou en qualité de la ressource forestière, lorsque les bois ont bénéficié d'aides publiques à la constitution ou à l'amélioration des peuplements forestiers.

8o(L. no 2001-602, 9 juill. 2001, art. 27) A l'équilibre biologique d'une région « ou d'un territoire présentant un intérêt remarquable et motivé du point de vue de la préservation des espèces animales ou végétales et de l'écosystème » ou au bien-être de la population ;

« 9o »(L. no 2001-602, 9 juill. 2001, art. 27) A la protection des personnes et des biens et de l'ensemble forestier dans le ressort duquel ils sont situés, contre les risques naturels, notamment les incendies et les avalanches.

Art. L. 311-4 (L. no 2001-602, 9 juill. 2001, art. 27).-L'autorité administrative peut subordonner son autorisation au respect d'une ou plusieurs des conditions suivantes :

1o La conservation sur le terrain de réserves boisées suffisamment importantes pour remplir les rôles utilitaires définis à l'article L. 311-3 ;

2o L'exécution de travaux de reboisement sur les terrains en cause ou de boisement ou reboisement sur d'autres terrains, pour une surface correspondant à la surface défrichée, assortie le cas échéant d'un coefficient multiplicateur compris entre 2 et 5, déterminé en fonction du rôle écologique ou social des bois visés par le défrichement. Le cas échéant, le représentant de l'Etat dans le département pourra imposer que le boisement compensateur soit réalisé dans la même région forestière ou dans un secteur écologiquement ou socialement comparable ;

3o La remise en état boisé du terrain lorsque le défrichement a pour objet l'exploitation du sous-sol à ciel ouvert ;

4o L'exécution de travaux du génie civil ou biologique visant la protection contre l'érosion des sols des parcelles concernées par le défrichement ;

5o L'exécution de travaux ou mesures visant à réduire les risques naturels, notamment les incendies et les avalanches.

En cas de prescription de la mesure visée au 2o, le demandeur qui ne souhaite pas réaliser par lui-même des travaux de boisement ou de reboisement peut proposer de s'acquitter de ses obligations soit par le versement à l'Etat, dans les conditions prévues à l'article L. 131-2, d'une indemnité équivalente en vue de l'achat par l'Etat de terrains boisés ou à boiser, soit par la cession à l'Etat ou à une collectivité territoriale de terrains boisés ou à boiser, susceptibles de jouer le même rôle écologique et social.

Art. L. 311-5 (L. no 2001-602, 9 juill. 2001, art. 27).-Lorsque la réalisation d'une opération ou de travaux soumis à une autorisation administrative, à l'exception de celle prévue par le titre Ier du livre V du code de l'environnement, nécessite également l'obtention de l'autorisation de défrichement prévue à l'article L. 311-1, celle-ci doit être obtenue préalablement à la délivrance de cette autorisation administrative. »

IV ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

RAPPEL REGLEMENTAIRE :

EXTRAIT

Arrêté du 22 juin 2007 relatif à la collecte, au transport et au traitement des eaux usées des agglomérations d'assainissement ainsi qu'à la surveillance de leur fonctionnement et de leur efficacité, et aux dispositifs d'assainissement non collectif recevant une charge brute de pollution organique supérieure à 1,2 kg/j de DBO5.

Article 1

Objet et champ d'application de l'arrêté.

Le présent arrêté fixe les prescriptions techniques minimales applicables à la collecte, au transport, au traitement des eaux usées des agglomérations d'assainissement, ainsi qu'à leur surveillance en application des articles R. 2224-10 à 15 du code général des collectivités territoriales. Il fixe également les prescriptions techniques applicables aux dispositifs d'assainissement non collectif recevant des eaux usées de type domestique représentant une charge brute de pollution organique supérieure à 1,2 kg/j de demande biochimique en oxygène mesurée à 5 jours (DBO5) en application de l'article R. 2224-17 du même code.

Les ouvrages de collecte et d'épuration inscrits à la nomenclature annexée à l'article R. 214-1 du code de l'environnement et les conditions de leur exploitation respectent les dispositions du présent arrêté.

Article 6

Raccordement d'effluents non domestiques au système de collecte.

Les demandes d'autorisation de déversement d'effluents non domestiques dans le réseau de collecte sont instruites conformément aux dispositions de l'article L. 1331-10 du code de la santé publique.

Ces autorisations ne peuvent être délivrées que lorsque le réseau est apte à acheminer ces effluents et que la station d'épuration est apte à les traiter. Leurs caractéristiques doivent être présentées avec la demande d'autorisation de leur déversement.

Ces effluents ne doivent pas contenir les substances visées par le décret n° 2005-378 du 20 avril 2005 susvisé, ni celles figurant à l'annexe V ci-jointe, dans des concentrations susceptibles de conduire à une concentration dans les boues issues du traitement ou dans le milieu récepteur supérieure à celles qui sont fixées réglementairement.

Si néanmoins une ou plusieurs de ces substances parviennent à la station d'épuration en quantité entraînant un dépassement de ces concentrations, l'exploitant du réseau de collecte procède immédiatement à des investigations sur le réseau de collecte et, en particulier, au niveau des principaux déversements d'eaux usées non domestiques dans ce réseau, en vue d'en déterminer l'origine. Dès l'identification de cette origine, l'autorité qui délivre les autorisations de déversement d'eaux usées non domestiques en application des dispositions de l'article L. 1331-10 du code de la santé publique, doit prendre les mesures nécessaires pour faire cesser la pollution, sans préjudice des sanctions qui peuvent être prononcées en application des articles L. 216-1 et L. 216-6 du code de l'environnement et de l'article L. 1337-2 du code de la santé publique.

En outre, des investigations du même type sont réalisées et les mêmes mesures sont prises lorsque ces substances se trouvent dans les boues produites par la station d'épuration à des niveaux de concentration qui rendent la valorisation ou le recyclage de ces boues impossibles.

L'autorisation de déversement définit les paramètres à mesurer, la fréquence des mesures à réaliser et, si les déversements ont une incidence sur les paramètres DBO5, DCO, MES, NGL, PT, pH, NH4+, le flux et les concentrations maximales et moyennes annuelles à respecter pour ces paramètres. Les résultats de ces mesures sont régulièrement transmis au gestionnaire du système de collecte et au gestionnaire de la station d'épuration qui les annexe aux documents mentionnés à l'article 17-VII.

Ces dispositions ne préjugent pas, pour les établissements qui y sont soumis, du respect de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement. Ces dispositions sont dans ce cas définies après avis de l'inspection des installations classées.

Chapitre 4

Prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif

Article 16

Dispositifs d'assainissement non collectif recevant une charge brute de pollution organique supérieure à 1,2 kg/j de DBO5.

Les prescriptions des articles 9 à 15 sont applicables aux dispositifs d'assainissement non collectif recevant une charge brute de pollution organique supérieure à 1,2 kg/j de DBO5. Le maître d'ouvrage assume les obligations de la commune mentionnées à l'alinéa 3 de l'article 13.

Les systèmes de collecte des dispositifs d'assainissement non collectif doivent être conçus, dimensionnés, réalisés, entretenus et réhabilités conformément aux règles de l'art, et de manière à :

- éviter tout rejet direct ou déversement en temps sec de pollution non traitée ;
- éviter les fuites et les apports d'eaux claires parasites risquant d'occasionner un dysfonctionnement des ouvrages ;
- acheminer tous les flux polluants collectés à l'installation de traitement.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le système de collecte des eaux usées domestiques, s'il existe, ni rejoindre le dispositif de traitement.

Les matières solides, liquides ou gazeuses ainsi que les déchets et les eaux mentionnés à l'article R. 1331-1 du code de la santé publique ne doivent pas être déversés dans le réseau de collecte des eaux usées ni rejoindre le dispositif de traitement.

L'arrêté du 6 mai 1996 fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif n'est pas applicable aux dispositifs recevant une charge brute de pollution organique supérieure à 1,2 kg/j de DBO5.

V - DISPOSITIONS EN MATIERE D'ARCHEOLOGIE PREVENTIVE

Conformément aux dispositions de l'article L 522-5 du code du patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones définies en annexe sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

Par ailleurs en dehors de ces zones, des découvertes fortuites au cours de travaux sont possibles. En ce cas, afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délit contre les biens (articles 322-1 et 322-2 du code pénal), le service régional de l'archéologie devra être immédiatement prévenu, conformément à l'article L 531-14 du Code du Patrimoine.

Article L 522-5 du code du patrimoine :

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

Dans le cadre de l'établissement de la carte archéologique, l'Etat peut définir des zones où les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

Article L 531-14 du Code du Patrimoine :

Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie. Si des objets trouvés ont été mis en garde chez un tiers, celui-ci doit faire la même déclaration. Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ses terrains. Le dépositaire des objets assume à leur égard la même responsabilité.

L'autorité administrative peut faire visiter les lieux où les découvertes ont été faites ainsi que les locaux où les objets ont été déposés et prescrire toutes les mesures utiles pour leur conservation.