

DISPOSITIONS GENERALES

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

Article 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN :

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune de Nieuil-l'Espoir.

Article 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS :

2-1 : Dispositions du Règlement National d'Urbanisme applicables :

Le règlement de ce Plan Local d'Urbanisme se substitue aux "règles générales d'utilisation du sol", articles R.111-1 à R.111-27 du Code de l'Urbanisme, **à l'exception des articles R.111-2, R.111-3-2, R.111-4, R.111-14-2, R.111-15 et R.111-21, qui restent applicables et dont le libellé ci-dessous est à jour au 01.01.1996.**

ARTICLE R.111-2

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

ARTICLE R.111-3-2

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

ARTICLE R.111-4

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

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte

tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

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

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

ARTICLE R.111-14-2

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature.

Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

ARTICLE R.111-15

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1er octobre 1983, ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R.122-22.

ARTICLE R.111-21

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2-2 : Autres dispositions applicables :

En outre, les prescriptions suivantes restent applicables :

- a) "Lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés" (article L.421-5 du Code de l'Urbanisme).
- b) Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation des sols créées en application d'autres législations et faisant l'objet de l'annexe 4 e2 du Plan Local d'Urbanisme.

Ces servitudes sont reportées sur le document graphique 4 e1 du Plan Local d'Urbanisme, en application des articles R.126-1 et R.126-2 du Code de l'Urbanisme.

c) La réglementation concernant la protection du patrimoine archéologique, et notamment le décret n° 86-192 du 5 février 1986 stipulant que le Préfet doit être saisi de toutes demandes de permis de construire, de permis de démolir, d'autorisation d'installations et de travaux divers sur et aux abords des sites et zones archéologiques.

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

d) L'arrêté préfectoral du 19 mai 1998 (n° 98-ASS/SE-85) relatif à l'assainissement non collectif et l'arrêté du Ministre de l'Environnement du 6 mai 1996 fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif.

e) Les dispositions des plans et règlements en vigueur des lotissements approuvés dans le cas où elles apportent des obligations précises complémentaires.

f) Les dispositions propres à la réglementation des Installations Classées pour la protection de l'Environnement (loi 76.663 du 19 juillet 1976 et décrets 77-1133 et 77-1134 du 21/09/77).

g) Les dispositions propres à la loi sur l'eau et notamment le respect du Schéma d'Assainissement joint en annexe.

Article 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES :

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

- U -** Zones urbaines
- AU -** Zones à urbaniser
- A -** Zones agricoles
- N -** Zones naturelles et forestières

CAS PARTICULIERS DES EMPLACEMENTS RESERVES ET DES ESPACES BOISES CLASSES :

Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques (plans de zonage) et répertoriés dans une liste figurant dans les annexes au présent dossier.

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

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

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

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

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

L'arrêté Préfectoral N° 78. DDA/EF/481 du 4 Décembre 1978 et celui du 3 Février 2005 définissent les catégories de coupes dispensées de l'autorisation de coupe et d'abattage d'arbres prévue à l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

- Défrichements (article L311 du Code forestier)

«La destruction de l'affectation forestière d'une parcelle boisée, pour une utilisation urbanistique ou autre est soumise à autorisation préfectorale dès lors que cette parcelle est incluse au sein d'un massif boisé (massif défini en tant qu'unité boisée et non pas en terme de propriété) de plus de 1 ha d'un seul tenant (articles L311-1 et suivants du Code forestier – arrêté préfectoral du 2 février 2005).

Cette procédure est applicable y compris pour les peupleraies quel que soit le classement de la zone où est présent le bois.»

**Article 4 - ADAPTATIONS MINEURES - ARTICLE L.123-1 (avant-dernier alinéa)
DU CODE DE L'URBANISME :**

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

Article 5 - PERMIS DE DEMOLIR

Dans l'ensemble du secteur Ub (zone U), un permis de démolir devra être obtenu avant démolition de tout bâtiment ou élément bâti (mur, etc.).

Il en sera de même pour les ensembles construits du Moulin (zone Np), de la Grenouillère (zone Ne) et du prieuré de la Vayolle (zone N).

Article 6 – PROTECTIONS SPECIFIQUES

Un certain nombre d'éléments du patrimoine naturel ou bâti sont protégés au titre de l'article L123-1-7 du Code de l'Urbanisme.

Ces éléments sont repérés sur le plan annexe n° 4f.

* * * * *

ZONE URBAINE

Cette zone comporte des secteurs différenciés :

- le secteur Ub (bourg ancien, bâti dense et homogène à préserver, permis de démolir à déposer)
- le secteur Ud (habitat plus récent à dominante pavillonnaire)
- le secteur Uh (activités économiques).

Rappels :

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels au plan de zonage.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément à l'article L.311-1 du code forestier.
- Les occupations et utilisations du sol à l'intérieur des périmètres de protection du patrimoine archéologique figurants au plan de zonage sont soumises aux conditions fixées dans le chapitre 4 de l'annexe du présent règlement.

Article 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

1. Les parcs d'attraction permanents, les stands et champs de tirs, les pistes consacrées à la pratique des sports motorisés.
2. L'aménagement de terrains de camping ou de caravaning.
3. Les nouveaux sièges, bâtiments et installations liés à l'exploitation agricole.
4. Les remblais gênants pour l'écoulement des eaux dans les talwegs, à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'ouvrages de stockage ou de traitement des eaux pluviales.
5. Les constructions nouvelles et extensions situées en zone inondable.

Dans les secteurs Ub et Ud :

6. Toute construction susceptible de créer ou subir des nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitations. Sont en particulier interdites les constructions ne présentant pas toutes les garanties pour la défense contre le risque d'incendie ainsi que le risque :
 - d'altération de la nappe phréatique
 - de nuisances sonores
 - de nuisances olfactives
 - de pollution des sols et de l'air, notamment par le rejet de poussières ou d'éléments toxiques.
7. Les Installations Classées nouvelles à l'exception de celles visées à l'article 2 paragraphe e.
8. Les carrières, affouillements et exhaussements du sol soumis à autorisation, sauf pour la réalisation d'un équipement public
9. Les dépôts de véhicules désaffectés, de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets de toutes sortes.

Dans le secteur Uh

10. Toute construction à usage d'habitation, exceptées celles mentionnées à l'article 2 paragraphe i.
11. Les installations classées nouvelles qui ne sont pas visées à l'article 2 paragraphe h.
12. Les dépôts de matériaux qui ne seraient pas nécessaires à une activité autorisée sur la parcelle.
13. Les carrières, affouillements et exhaussements du sol, qui ne sont pas nécessaires aux activités de la zone.

Article 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES :

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- a) L'aménagement et l'extension des bâtiments agricoles existants qui ne sont pas susceptibles d'engendrer des nuisances et ne dépassant pas 30% de l'emprise au sol existante.
- b) Dans tous les secteurs, les constructions situées dans un tallweg devront être implantées de manière à ne pas gêner l'écoulement des eaux.
- c) Les installations de roulottes et caravanes nécessaires en particulier aux gens du voyage et aux cirques peuvent être autorisés sur les terrains prévus à cet effet.

Dans les secteurs Ub et Ud :

- d) Les aménagements et extensions des Installations Classées existantes, sous réserve qu'ils entraînent une diminution des nuisances.
- e) Les Installations Classées nouvelles, à condition qu'elles soient justifiées en milieu urbain et qu'elles soient compatibles avec le voisinage. Sont notamment admis à ce titre les dépôts d'hydrocarbures liés aux stations-service, les chaufferies ou installations de climatisation, drogueries, laveries, etc...

Dans le secteur Ub

- f) Les mâts supportant le matériel lié au fonctionnement des réseaux de télécommunication d'intérêt public, à condition d'être implantés sur le toit d'un bâtiment existant (afin d'atténuer l'impact visuel)
- g) Dans l'ensemble du secteur Ub un permis de démolir devra être déposé et obtenu avant toute démolition de bâtiment ou de murs.

Dans le secteur Uh

- h) Les aménagements et extensions d'installations classées existantes ainsi que les installations classées nouvelles, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'ils soient justifiés au regard de la vocation de la zone et qu'ils n'entraînent, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- i) les constructions à usage d'habitation si elles sont nécessaires au fonctionnement, au gardiennage ou à la surveillance des établissements et services généraux de la zone.
- j) les extensions et annexes de faible importance sont autorisées pour les habitations existantes non liées au fonctionnement, gardiennage ou surveillance de la zone (50 m² de SHOB maximum).

Article 3 - VOIRIE ET ACCES:

Conférer article R.111-4 du Code de l'Urbanisme.

- Les constructions doivent être desservies par un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage, adapté à l'opération, aménagé sur fonds voisins.
- Ces accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent (y compris piétons, cyclistes, etc...) et doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche de véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères
- Les voies d'une longueur supérieure à 50 m se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon qu'elles permettent aux véhicules de faire demi-tour.
- Le chapitre 5 de l'annexe du présent règlement rappelle les obligations, symbolisées sur le plan de zonage, à respecter en bordure de certaines voies.

Article 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX :

1. Eau potable et assainissement :

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur (notamment au Code de la Santé Publique, à l'arrêté du ministre de l'Environnement du 6 mai 1996 et à l'arrêté préfectoral du 19 mai 1998).

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

En l'absence de réseau, l'assainissement non collectif peut être autorisé sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et sous réserve qu'il se raccorde obligatoirement sur le réseau lorsqu'il sera mis en place, les installations ayant été préalablement prévues à cet effet (sauf impossibilité de réalisation technique).

2. Eaux pluviales :

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tous les terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau les collectant.

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

3. Défense incendie :

La défense incendie de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit, au travail, au repos ou à l'agrément doit être assurée selon les normes en vigueur.

4. Autres réseaux :

Il convient de respecter les dispositions du chapitre 3 de l'annexe du présent règlement.

Article 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS :

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les superficies minimales des terrains constructibles devront permettre le respect de l'arrêté préfectoral du 19 mai 1998 (notamment son article 3) et de l'arrêté du ministre de l'Environnement du 6 mai 1996.

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux de service public ni à la reconstruction de bâtiments après sinistre sans changement de destination.

Article 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

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

Le chapitre 5 de l'annexe du présent règlement rappelle les obligations, symbolisées sur le plan de zonage, à respecter en bordure de certaines voies.

Dans le secteur Ub

a) le long des voies réservées à un usage piéton ou cycliste dont l'emprise totale n'excède pas 3m00, l'implantation est libre par rapport à l'alignement.

b) le long des autres voies et emprises publiques, les constructions doivent être édifiées à l'alignement d'une des voies ou emprises publiques jouxtant le terrain, si les constructions adjacentes sont elles-mêmes implantées en alignement.

Cependant, dans ce cas, les constructions pourront également être édifiées en retrait par rapport à l'alignement, à condition qu'elles comprennent un volume en retour joignant l'alignement ou qu'un mur plein ou une grille d'une hauteur minimale d'un mètre quatre vingts (1,80 m) soit édifié le long de la voie sur le reste ou la totalité de la façade du terrain.

D'autre part, les extensions de bâtiments existants, ainsi que les servitudes et annexes d'une habitation existante, qu'il serait impossible de réaliser à l'alignement, pourront être autorisées.

Toutefois, dans le cas de constructions adossées à un immeuble existant, même sur une autre propriété, celles-ci pourront être édifiées en retrait par rapport à l'alignement si c'est au prolongement, par rapport à l'alignement, du bâti existant, et sans qu'il soit imposé d'éléments en retour ou de clôture à l'alignement.

Dans les secteurs Ud

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

Dans les secteurs Uh

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

▪ Dans l'ensemble des secteurs, pour permettre une meilleure composition urbaine, il pourra ne pas être tenu compte des alinéas précédents dans le cas de lotissements ou d'opérations groupées, ainsi que le long des voies d'une emprise inférieure à quatre mètres.

Les annexes et servitudes, ainsi que les extensions de bâtiments existants, qu'il serait impossible de réaliser suivant la réglementation énoncée à l'alinéa b), pourront être autorisées. Il en est de même pour les extensions situées dans le prolongement du bâti existant.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution des services publics pourront être implantées à des distances inférieures à celles mentionnées à l'alinéa b), sous réserve que ces constructions et installations soient bien intégrées, notamment par leur implantation, dans l'environnement bâti ou naturel.

Article 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Dans le secteur Ub

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

a - soit les constructions sont édifiées 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 (3m00).

2) A l'extérieur de cette bande de quinze mètres (15m00) de profondeur :

a - la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction 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 (3m00) ;

b - Toutefois, les constructions joignant la limite séparative sont autorisées :

- pour les constructions dont la hauteur n'excède pas trois mètres (3m00) à l'égout du toit et quatre mètres cinquante (4m50) de hauteur maximum ;

- lorsque la construction projetée s'adosse à des constructions existantes sur la propriété voisine, de dimensions sensiblement équivalentes et joignant déjà la limite séparative.

Dans les secteurs Ud et Uh

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche et le plus bas 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).

Toutefois, la construction n'est autorisée en limite séparative que dans le cas où le mur longeant cette limite séparative n'excède pas quatre mètres cinquante (4,50 m) de hauteur maximum s'il s'agit d'un mur pignon et trois mètres cinquante (3,50 m) dans les autres cas.

Article 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :

- Les baies, éclairant les pièces principales, ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Article 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS :

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution des services publics.

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

Dans le secteur Ub

L'emprise au sol ne peut excéder le pourcentage suivant de la superficie du terrain : 70%

Dans les secteurs Ud et Uh

L'emprise au sol des constructions est limitée à 40 % (Ud) et 70 % (Uh) de la superficie du terrain. Elle pourra atteindre 60% dans le cas d'opérations groupées en zone Ud.

Article 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

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

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

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

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder :

Dans le secteur Ub :

- Onze mètres (11 m) au faite d'une construction comportant une toiture ou neuf mètres (9m) en cas de toit terrasse.

Dans le secteur Ud :

- huit mètres (8 m) au faite d'une construction comportant une toiture ou six mètres cinquante (6.5m) en cas de toit terrasse.

Dans le secteur Uh :

- quinze mètres (15 m) sauf exigence technique particulière.

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

Article 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS :

Confer article R.111-21 du Code de l'Urbanisme : 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.

Cette disposition s'appliquera tout particulièrement pour le patrimoine bâti prévu à protéger dans le PADD et à ses abords.

Les constructions nouvelles et les extensions devront s'intégrer au paysage urbain environnant et avoir une qualité architecturale adaptée. Elles devront respecter les couleurs, toitures et formes de l'architecture traditionnelle du bourg.

La Collectivité pourra recueillir l'avis d'un architecte-conseil lors de l'instruction des demandes d'autorisations de construire ou de lotir.

Les murs construits à l'alignement seront de préférence maçonnés ou enduits et devront avoir un aspect fini.

Pour toutes les constructions, l'usage de la tôle ondulée est interdit, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts.

Article 12 - AIRES DE STATIONNEMENT :

Confer article R.111-4 du Code de l'Urbanisme.

Le chapitre 1 de l'annexe du présent règlement indique les normes à respecter.

Dans la zone Uh, les parkings ~~seront plantés à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places.~~ doivent faire l'objet d'aménagements paysager limitant l'imperméabilisation des sols.

Article 13 - ESPACES LIBRES, AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS :

Les ensembles boisés et arbres remarquables seront le plus possible conservés, protégés et mis en valeur, sauf cas particulier

Les espaces qui ne sont pas construits ou qui ne sont pas réservés à la circulation ou au stationnement des véhicules devront être aménagés.

Au moins 15 % des espaces libres de constructions doivent être des espaces plantés et engazonnés accessibles aux usagers des bâtiments.

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

Toutes les plantations, et particulièrement les clôtures de haies vives, seront faites d'essences locales, suivant éventuellement les palettes végétales jointes en annexe, avec une proportion d'espèces persistantes limitée à 60 %.

Il est rappelé que le dossier de permis de construire doit comprendre le plan d'aménagement des espaces plantés (avant et après travaux) et que les défrichements devront faire l'objet des autorisations réglementaires.

Les espaces boisés classés indiqués au plan de zonage sont à conserver ou à créer selon les dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

Article 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL :

Le C.O.S. est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre nette (SHON) susceptibles d'être construits par mètre carré de surface de terrain.

La valeur maximale du C.O.S. autorisée est de : - **1,5 en secteur Ub**
- **0.6 en secteur Ud**
- **pas de COS en secteur Uh.**

* * * * *

ZONE A URBANISER

Cette zone comporte trois secteurs différenciés :

- le secteur AUa, destiné à être ouvert à l'urbanisation à court terme
- le secteur AUah à vocation principale d'activités, destiné à être ouvert à l'urbanisation à court terme.
- le secteur AUb, à caractère naturel destiné à être ouvert à l'urbanisation à moyen ou long terme après modification ou révision du PLU.

Rappels :

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels au plan de zonage.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément à l'article L.311-1 du code forestier.
- Les occupations et utilisations du sol à l'intérieur des périmètres de protection du patrimoine archéologique figurants au plan de zonage sont soumises aux conditions fixées dans le chapitre 4 de l'annexe du présent règlement.

Article 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Secteur AUa et AUah

1. En dehors du cadre de l'aménagement de la zone, toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article 2.

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

a - les installations classées nouvelles soumises à autorisation ou à déclaration au titre des décrets 77-1133 et 77-1134 du 21 Septembre 1977, qui ne sont pas justifiées en milieu urbain ou qui seraient susceptibles d'entraîner des inconvénients pour le voisinage (sauf secteur AUah).

b - les dépôts de véhicules désaffectés, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets de toutes sortes.

c - les parcs d'attraction permanents, les stands et champs de tirs, les pistes consacrées à la pratique des sports motorisés.

d - l'aménagement de terrains de camping ou de stationnement de caravanes.

e - les nouveaux bâtiments et installations liés à l'exploitation agricole.

f. les constructions nouvelles et extensions situées en zone inondable.

g. Les remblais gênants pour l'écoulement des eaux dans les talwegs, à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'ouvrages de stockage ou de traitement des eaux pluviales.

Secteur AUa

h. Toute construction susceptible de créer ou subir des nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitations. Sont en particulier interdites les constructions ne présentant pas toutes les garanties pour la défense contre le risque d'incendie ainsi que le risque :

- d'altération de la nappe phréatique
- de nuisances sonores
- de nuisances olfactives
- de pollution des sols et de l'air, notamment par le rejet de poussières ou d'éléments toxiques.

i. les carrières, affouillements et exhaussements du sol soumis à autorisation, sauf pour la réalisation d'un équipement public.

Secteur AUah

- j. Toute construction à usage d'habitation exceptées celle mentionnées à l'article 2 paragraphe 2d.
- k. les dépôts de matériaux qui ne seraient pas nécessaires à une activité autorisée sur la parcelle.
- l. Les carrières, affouillements et exhaussements du sol, qui ne sont pas nécessaires aux activités de la zone.

Secteur AUb

- m. Toute occupation ou utilisation du sol non admise à l'article 2.
- n. Les constructions nouvelles et extensions situées en zone inondable.

Article 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES :

Secteurs AUa, AUah et AUb

1. Sont autorisés, sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone :
 - a - Les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics.
 - b - L'aménagement de constructions à usage d'habitation existantes. Cet aménagement peut comprendre une légère extension contiguë au volume d'habitation existant dans la limite de 30 % de la surface de SHON existante avec un maximum de 50 m² et sous réserve de l'application de l'article 9.
 - c - Les servitudes, garages et installations d'une construction à usage d'habitation existante sur l'unité foncière.
 - d - La reconstruction dans la limite de la surface hors œuvre nette et des volumes préexistants des constructions à usage d'habitation détruites par un sinistre.

Secteurs AUa et AUah

2. Dans le cadre de l'aménagement de la zone, toute occupation ou utilisation du sol non mentionnée à l'article 1, paragraphe 2, et répondant aux conditions suivantes :
 - a - ne pas compromettre ou rendre plus onéreux l'aménagement ultérieur de l'ensemble de la zone AUa et AUah et en cohérence avec tout le secteur concerné.
 - b - être desservi après travaux par les voiries et réseaux conformément aux articles 3 et 4 du présent règlement (travaux à la charge des aménageurs).

Secteurs AUa*

- c – les constructions et installations destinées à l'implantation d'un centre médical

dans le secteur AUah

- d - les constructions soumises à déclaration ou à autorisation au titre de la protection de l'environnement, sous réserve qu'elles ne soient pas de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

e) les constructions à usage d'habitation si elles sont nécessaires au fonctionnement, au gardiennage ou à la surveillance des établissements et services généraux de la zone.

Article 3 - VOIRIE ET ACCES :

Secteur AUa et AUah

Confer article R.111-4 du Code de l'Urbanisme.

- Les constructions doivent être desservies par un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage, adapté à l'opération, aménagé sur fonds voisins.
- Ces accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent (y compris piétons, cyclistes, etc...) et doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche de véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères
- Les voies d'une longueur supérieure à 50 m se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon qu'elles permettent aux véhicules de faire demi-tour.
- Le chapitre 5 de l'annexe du présent règlement rappelle les obligations, symbolisées sur le plan de zonage, à respecter en bordure de certaines voies.
- Les accès devront respecter les principes portés au schéma d'aménagement des différents secteurs.
- Les lots constructibles seront obligatoirement desservis par les voies nouvelles. Des cheminements piétons devront irriguer les secteurs.

Les zones AU doivent être irriguées par des voiries et des cheminements piétons à la charge des aménageurs suivant les dispositions des principes et schémas d'aménagements définies dans les orientations d'aménagement.

L'ensemble des lots sera desservi par les nouvelles voies.

Secteur AUb

Confer article R.111-4 du Code de l'Urbanisme.

Article 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX :

1. Eau potable et assainissement :

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur (notamment au Code de la Santé Publique, à l'arrêté du ministre de l'Environnement du 6 mai 1996 et à l'arrêté préfectoral du 19 mai 1998)

- Le raccordement au réseau d'assainissement collectif (eaux usées domestiques et industrielles) sera obligatoire pour l'ouverture à l'urbanisation des secteurs AUa et AUah (éventuellement par relevage).

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

2. Eaux pluviales :

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tous les terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau les collectant.

Des dispositifs retardateurs ou d'absorption pourront être exigés à l'occasion des opérations d'aménagement.

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

3. Défense incendie :

La défense incendie de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit, au travail, au repos ou à l'agrément doit être assurée selon les normes en vigueur.

4. Autres réseaux :

Il convient de respecter les dispositions du chapitre 3 de l'annexe du présent règlement.

Article 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS :

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les superficies minimales des terrains constructibles devront permettre le respect de l'arrêté préfectoral du 19 mai 1998 (notamment son article 3) et de l'arrêté du ministre de l'Environnement du 6 mai 1996.

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux de service public ni à la reconstruction de bâtiments après sinistre sans changement de destination.

Article 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

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

Le chapitre 5 de l'annexe du présent règlement rappelle les obligations, symbolisées sur le plan de zonage, à respecter en bordure de certaines voies.

a) Le long des voies réservées à un usage piéton ou cycliste dont l'emprise totale n'excède pas trois mètres (3,00 m), l'implantation des constructions est libre par rapport à l'alignement.

b) Le long des autres voies ou des emprises publiques, les constructions doivent être implantées à cinq mètres (5 m) au moins de l'alignement.

Toutefois, pour permettre une meilleure composition urbaine, il pourra ne pas être tenu compte de l'alinéa précédent dans le cas de lotissements ou d'opérations groupées, ainsi que le long des voies d'une emprise inférieure à quatre mètres.

Les annexes et servitudes, ainsi que les extensions de bâtiments existants, qu'il serait impossible de réaliser suivant la réglementation énoncée à l'alinéa b), pourront être autorisées. Il en est de même pour les extensions situées dans le prolongement du bâti existant.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution des services publics pourront être implantées à des distances inférieures à celles mentionnées à l'alinéa b), sous réserve que ces constructions et installations soient bien intégrées, notamment par leur implantation, dans l'environnement bâti ou naturel.

Article 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche et le plus bas 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 m).

Toutefois, la construction est autorisée en limite séparative sous réserve que le côté situé en limite séparative n'excède pas quatre mètres cinquante (4,50 m) de hauteur maximum s'il s'agit d'un mur pignon et trois mètres cinquante (3,50 m.) dans les autres cas.

Article 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :

Les baies, éclairant les pièces principales d'habitations, ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Article 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS :

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

Secteur AUa

L'emprise au sol des constructions est limitée à 40 % de la superficie du terrain.

Dans les secteurs d'habitat groupé ou dense, elle sera limitée à 70%.

Dans les secteurs AUa6 et AUa7 (Foulle - Hauteville) elle sera limitée à 20%.

Secteur AUah

L'emprise au sol des constructions est limitée à 70 % de la superficie du terrain.

Secteur AUb

Sans objet

Article 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

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

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

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

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder :

Secteur AUa et AUb

Huit mètres (8m) au faite d'une construction comportant une toiture ou six mètres cinquante (6.5m) en cas de toit terrasse.

Secteur AUah

Quinze mètres (15 m) sauf exigence technique particulière.

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

Article 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS :

Confer article R.111-21 du Code de l'Urbanisme : 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.

Cette disposition s'appliquera tout particulièrement pour le patrimoine bâti prévu à protéger dans le PADD et à ses abords.

Les constructions nouvelles devront s'intégrer au paysage urbain environnant et avoir une qualité architecturale adaptée en harmonie avec l'architecture simple du bâti existant sur la Commune.

La Collectivité pourra recueillir l'avis d'un architecte-conseil lors de l'instruction des demandes d'autorisations de construire ou de lotir.

Les murs construits à l'alignement seront de préférence maçonnés ou enduits et devront avoir un aspect fini.

Les coffrets (électricité, gaz, etc) devront être intégrés aux clôtures et fixés dans des dispositifs maçonnés.

Les murs de clôture auront une hauteur maximale de un mètre soixante (1.60 m) à l'exception de la zone AUah. Cette hauteur pourra être limitée ponctuellement pour des impératifs de sécurité.

Les murs de clôture existants en pierre seront au maximum conservés.

Clôtures.

Les clôtures de façade pourront être constituées :

- de haies vives comprenant des essences locales suivant la gamme végétale jointe (les haies mono-spécifiques sont interdites)
- de murs de maçonnerie, enduits de la même façon que la construction.

Les grillages de couleur verte et armature métallique verte sont autorisés en limites séparatives ou en fond de parcelles.

L'usage de bâches opaques en clôture est interdit (préférer les éléments naturels).

Pour toutes les constructions, l'usage de la tôle ondulée est interdit, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts.

Les modelés de terre auront une hauteur maximale de zéro mètre quatre vingts (0.80 m).

Article 12 - AIRES DE STATIONNEMENT :

Conférer article R.111-4 du Code de l'Urbanisme.

Le chapitre 1 de l'annexe du présent règlement indique les normes à respecter.

Dans les zones AUah, les parkings seront plantés à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places.

Article 13 - ESPACES LIBRES, AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS :

Les ensembles boisés et arbres remarquables seront le plus possible conservés, protégés et mis en valeur.

Les espaces qui ne sont pas construits ou qui ne sont pas réservés à la circulation ou au stationnement des véhicules devront être aménagés.

Au moins 15 % des espaces libres de constructions doivent être des espaces plantés et engazonnés accessibles aux usagers des bâtiments.

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

Il est rappelé que le dossier de permis de construire doit comprendre le plan d'aménagement des espaces plantés (avant et après travaux) et que les défrichements devront faire l'objet des autorisations réglementaires.

Les espaces boisés classés indiqués au plan de zonage sont à conserver ou à créer selon les dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

Le traitement paysagé des lisières prévu aux schémas d'aménagement des différents secteurs sera respecté.

Les entrées principales des zones à aménager seront paysagées.

Les voies structurantes et éventuellement les placettes, à l'intérieur des zones, seront plantées d'arbres d'alignement. ou de massifs boisés.
Les cheminements piétons réalisés sur les zones devront être accompagnés d'un traitement végétal, et par exemple être bordés de haies vives, de type bocagères.

Toutes les plantations, et particulièrement les clôtures de haies vives, seront faites d'essences locales, éventuellement suivant les palettes végétales jointes en annexe, avec une proportion d'espèces persistantes limitée à 60 %.

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

En particulier, les dispositions des principes et schémas d'aménagements définies dans les Orientations d'Aménagement seront obligatoires.

Article 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL :

Il n'est pas fixé de C.O.S..

==-----==

ZONE AGRICOLE

Cette zone comporte un secteur différencié Ac où les constructions de bâtiment sont autorisées.

Rappels :

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels au plan de zonage.

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

- Les occupations et utilisations du sol à l'intérieur des périmètres de protection du patrimoine archéologique figurants au plan de zonage sont soumises aux conditions fixées dans le chapitre 4 de l'annexe du présent règlement.

Article 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article 2 du présent règlement.

Les constructions nouvelles et extensions situées en zone inondable.

Article 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES :

1 . La reconstruction dans la limite de la surface hors œuvre nette et des volumes préexistants des constructions détruites par un sinistre ou une catastrophe naturelle.

2 . Les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution, de collecte ou de transport liés aux Services Publics.

3 . Les affouillements et exhaussements du sol, nécessaires pour les types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone, et aux activités agricoles.

4 . Les terrains "de camping à la ferme".

5 . La mise aux normes des bâtiments d'élevage .

6 . L'aménagement, la remise en état des constructions existantes à usage non lié à une activité autorisée sur la zone, à condition qu'ils soient compatibles avec la vocation agricole de la zone et les équipements existants.

7 . Les extensions des constructions dans la limite de 50% de la SHOB existante avec un maximum de 150 m².

Sont admises dans le secteur Ac les occupations et utilisations du sol suivantes :

8 . Les équipements d'exploitation, les ouvrages et constructions (ainsi que les extensions), directement liés à l'activité agricole, sylvicole ou équestre, ou à l'élevage, qu'ils soient ou non soumis à autorisation ou à déclaration; les ateliers hors sol de production animale et les installations de stockage réservées aux produits agricoles. Ces constructions sont autorisées sous réserve qu'elles soient implantées aux abords des bâtiments d'exploitation existants, sauf impossibilités liées notamment à la configuration de l'exploitation, ou à des exigences techniques, et qu'elles s'intègrent au mieux dans leur environnement, le site et le paysage (éviter, par exemple, les paysages agricoles ouverts).

9 . Les constructions à usage d'habitation constituant des logements de fonction de l'exploitation agricole ainsi que les extensions, à condition que ces constructions soient implantées aux abords immédiats des bâtiments du siège d'exploitation, sauf impossibilités liées notamment à la configuration de l'exploitation, ou à des exigences sanitaires. Ces constructions sont autorisées sous réserve que la parcelle d'implantation soit située dans l'unité d'exploitation.

Article 3 - VOIRIE ET ACCES:

Confer article R.111-4 du Code de l'Urbanisme.

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche de véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

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

Le chapitre 5 de l'annexe du présent règlement rappelle les obligations, symbolisées sur le plan de zonage, à respecter en bordure de certaines voies.

Article 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX :

1. Eau potable et assainissement :

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur (notamment au Code de la Santé Publique, à l'arrêté du ministre de l'Environnement du 6 mai 1996 et à l'arrêté préfectoral du 19 mai 1998) et aux prévisions des projets d'assainissements.

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

En l'absence de réseau, l'assainissement non collectif peut être autorisé sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et sous réserve qu'il se raccorde obligatoirement sur le réseau lorsqu'il sera mis en place, les installations ayant été préalablement prévues à cet effet (sauf impossibilité de réalisation en gravitaire).

2 . Eaux pluviales :

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

3. Défense incendie :

La défense incendie de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit, au travail, au repos ou à l'agrément doit être assurée selon les normes en vigueur.

4. Autres réseaux :

Il convient de respecter les dispositions du chapitre 3 de l'annexe du présent règlement.

Article 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS :

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les superficies minimales des terrains constructibles devront permettre le respect de l'arrêté préfectoral du 19 mai 1998 (notamment son article 3) et de l'arrêté du ministre de l'Environnement du 6 mai 1996.

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux de service public ni à la reconstruction de bâtiments après sinistre sans changement de destination

Article 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

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

Le chapitre 5 de l'annexe du présent règlement rappelle les obligations, symbolisées sur le plan de zonage, à respecter en bordure de certaines voies.

a) Le long des voies réservées à un usage piéton ou cycliste dont l'emprise totale n'excède pas trois mètres (3,00 m), l'implantation des constructions est libre par rapport à l'alignement.

b) Le long des autres voies ou des emprises publiques, les constructions doivent être implantées à cinq mètres (5 m) au moins de l'alignement.

Les annexes et servitudes, ainsi que les extensions de bâtiments existants, qu'il serait impossible de réaliser suivant la réglementation énoncée à l'alinéa b), pourront être autorisées. Il en est de même pour les extensions situées dans le prolongement du bâti existant.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution des services publics pourront être implantées à des distances inférieures à celles mentionnées à l'alinéa b), sous réserve que ces constructions et installations soient bien intégrées, notamment par leur implantation, dans l'environnement bâti ou naturel.

Article 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES

SEPARATIVES :

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche et le plus bas 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).

Toutefois, la construction n'est autorisée en limite séparative que dans le cas où le mur longeant cette limite séparative n'excède pas quatre mètres cinquante (4,50 m) de hauteur maximum s'il s'agit d'un mur pignon et trois mètres cinquante (3,50 m) dans les autres cas.

Article 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :

Sans objet

Article 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS :

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale pour cette zone.

Article 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour cette zone.
La hauteur des constructions devra conduire à leur insertion dans l'environnement.

Article 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS :

Confer article R.111-21 du Code de l'Urbanisme : 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.

Cette disposition s'appliquera tout particulièrement pour le patrimoine bâti prévu à protéger dans le PADD et à ses abords.

Les constructions devront s'inscrire le mieux possible par leur aspect extérieur (respect des matériaux et des couleurs traditionnels) et leur qualité architecturale dans le site, le paysage et leur environnement direct.

La Collectivité pourra recueillir l'avis d'un architecte-conseil lors de l'instruction des demandes d'autorisations de construire ou de lotir.

Les murs construits à l'alignement seront de préférence maçonnés ou enduits et devront avoir un aspect fini.

Pour toutes les constructions, l'usage de la tôle ondulée est interdit, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts.

La hauteur des clôtures sera limitée à un mètre vingt (1,20 m), sauf aux abords des constructions.

Article 12 - AIRES DE STATIONNEMENT :

Confer article R.111-4 du Code de l'Urbanisme.

Le chapitre 1 de l'annexe du présent règlement indique les normes à respecter.

Article 13 - ESPACES LIBRES, AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS -:

Les ensembles boisés et arbres remarquables seront le plus possible conservés, protégés et mis en valeur.

Les espaces boisés, figurés au plan comme Espaces Boisés Classés à conserver et à protéger, sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

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

Les haies devront être conservées lorsque cela est possible.

Pour le secteur Ac à l'Ouest du bourg (sur la parcelle n° D44), la haie existante le long de la route de la Villedieu (RD 95) sera impérativement conservée.

Sur les parcelles qui reçoivent une construction, les espaces qui ne sont pas construits ou qui ne sont pas réservés à la circulation ou au stationnement des véhicules, ou pour des aires de stockage devront être plantés.

Toutes les plantations, et particulièrement les clôtures de haies vives, seront faites d'essences locales, éventuellement suivant les palettes végétales jointes en annexe, avec une proportion d'espèces persistantes limitée à 60 %.

Il est rappelé que le dossier de permis de construire doit comprendre le plan d'aménagement des espaces plantés (avant et après travaux) et que les défrichements devront faire l'objet des autorisations réglementaires.

Article 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL :

Il n'est pas fixé de C.O.S..

* * * * *

ZONE NATURELLE

Cette zone comporte également des secteurs différenciés :

- Le secteur Np : protégé pour la qualité de son paysage
- Le secteur Ne : hameaux existants à développement limité
- Le secteur NI : destiné aux activités sportives, culturelles et de loisirs

Rappels :

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels au plan de zonage.

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

- Les occupations et utilisations du sol à l'intérieur des périmètres de protection du patrimoine archéologique figurants au plan de zonage sont soumises aux conditions fixées dans le chapitre 4 de l'annexe du présent règlement.

Article 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article 2 du présent règlement.

Les constructions nouvelles et extensions situées en zone inondable.

Un permis de démolir devra être déposé et obtenu avant toute démolition de bâtiment ou de murs pour les ensembles construits du prieuré de la Vayolle (zone N), de la Grenouillère (zone Ne) et du Moulin (zone Np).

Article 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES :

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

1 . Dans la mesure où il ne sera pas porté atteinte au site ou à l'activité agricole environnante, et où le risque créé par l'utilisation de ces constructions ne sera pas aggravé, les aménagements de constructions existantes, y compris les changements de destination pour un usage hôtelier ou un usage d'habitation, d'équipement collectif, de commerce ou d'artisanat, de bureaux ou de services, à condition que ces constructions aient un caractère architectural traditionnel et que ces aménagements respectent ce caractère. Cet aménagement pourra comprendre une extension mesurée contiguë au volume existant, à condition qu'elle ait une architecture adaptée au reste de la construction et que sa surface soit limitée à :

- 30 % de la surface hors œuvre brut (SHOB) de la construction existante et limitée à 50 m² en **secteur Np.**
- 50 % de la surface hors œuvre brut (SHOB) de la construction existante et limitée à 100 m² dans l'ensemble de la **zone N et le secteur Ne et NI.**

2 . Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des élevages piscicoles, les installations de pompage nécessaires à l'activité agricole.

3 . Les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution, de collecte ou de transport liés aux Services Publics, sous réserve de leur insertion dans le milieu naturel et de la prise en compte de la réglementation.

4 . La reconstruction dans la limite de la surface hors œuvre nette et des volumes préexistants des constructions détruites par un sinistre ou une catastrophe naturelle.

5 . Les abris de jardin d'une superficie maximale de douze mètres carrés (12 m²) hors œuvre brute ainsi que les clôtures.

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

Dans la zone N

7 . Les terrains de camping à la ferme sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

8 . Les installations sportives et de plein air.

Dans le secteur Ne

9 . Les constructions à usage d'habitation, excepté sous forme de lotissement, et les annexes de ces constructions nécessaires à cet usage.

Dans le secteur NI

10. Les équipements sportifs, culturels et de loisirs, sous réserve d'une intégration environnementale de qualité.

Dans le secteur Np

11. Les petits équipements publics liés aux activités de protection et mise en valeur du milieu naturel (abris, kiosques, passerelles, pontons etc...)

Article 3 - VOIRIE ET ACCES:

Confer article R.111-4 du Code de l'Urbanisme.

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche de véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

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

Le chapitre 5 de l'annexe du présent règlement rappelle les obligations, symbolisées sur le plan de zonage, à respecter en bordure de certaines voies.

Article 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX :

1. Eau potable et assainissement :

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur (notamment au Code de la Santé Publique, à l'arrêté du ministre de l'Environnement du 6 mai 1996 et à l'arrêté préfectoral du 19 mai 1998) et aux prévisions des projets d'assainissements.

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

En l'absence de réseau, l'assainissement non collectif peut être autorisé sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et sous réserve qu'il se raccorde obligatoirement sur le réseau lorsqu'il sera mis en place, les installations ayant été préalablement prévues à cet effet (sauf impossibilité de réalisation en gravitaire).

2 . Eaux pluviales :

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

3. Défense incendie :

La défense incendie de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit, au travail, au repos ou à l'agrément doit être assurée selon les normes en vigueur.

4. Autres réseaux :

Il convient de respecter les dispositions du chapitre 3 de l'annexe du présent règlement.

Article 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS :

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les superficies minimales des terrains constructibles devront permettre le respect de l'arrêté préfectoral du 19 mai 1998 (notamment son article 3) et de l'arrêté du ministre de l'Environnement du 6 mai 1996.

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux de service public ni à la reconstruction de bâtiments après sinistre sans changement de destination.

Dans le secteur Ne, les façades sur voie auront une largeur minimale de vingt cinq mètres (25 m).

Article 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORTAUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

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

Le chapitre 5 de l'annexe du présent règlement rappelle les obligations, symbolisées sur le plan de zonage, à respecter en bordure de certaines voies.

a) Le long des voies réservées à un usage piéton ou cycliste dont l'emprise totale n'excède pas trois mètres (3,00 m), l'implantation des constructions est libre par rapport à l'alignement.

b) Le long des autres voies ou des emprises publiques, les constructions doivent être implantées à cinq mètres (5 m) au moins de l'alignement.

Toutefois, pour permettre une meilleure composition urbaine, il pourra ne pas être tenu compte de l'alinéa précédent dans le cas de lotissements ou d'opérations groupées, ainsi que le long des voies d'une emprise inférieure à quatre mètres.

Les annexes et servitudes, ainsi que les extensions de bâtiments existants, qu'il serait impossible de réaliser suivant la réglementation énoncée à l'alinéa b), pourront être autorisées. Il en est de même pour les extensions situées dans le prolongement du bâti existant.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution des services publics pourront être implantées à des distances inférieures à celles mentionnées à l'alinéa b), sous réserve que ces constructions et installations soient bien intégrées, notamment par leur implantation, dans l'environnement bâti ou naturel.

Article 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche et le plus bas 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 (3,00m).

Toutefois, la construction n'est autorisée en limite séparative que dans le cas où le mur longeant cette limite séparative n'excède pas quatre mètres cinquante (4,50 m) de hauteur maximum s'il s'agit d'un mur pignon et trois mètres cinquante (3,50 m) dans les autres cas.

Article 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :

Sans objet,

- à l'exception du secteur **Ne** où les baies, éclairant les pièces principales, ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Article 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS :

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale, à l'exception du secteur **Ne** où l'emprise au sol des constructions est limitée à 20 % de la superficie du terrain.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution des services publics.

Article 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

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

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

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

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder :

Dans les secteurs Ne, N et NP :

- huit mètres (8m) au faite d'une construction comportant une toiture ou six mètres cinquante (6.5m) en cas de toit terrasse.

Dans les secteurs NI :

- douze mètres (12 m) sauf exigence technique particulière.

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

Article 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS :

Confer article R.111-21 du Code de l'Urbanisme : 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.

Cette disposition s'appliquera tout particulièrement pour le patrimoine bâti prévu à protéger dans le PADD et à ses abords.

Les constructions devront s'inscrire le mieux possible par leur aspect extérieur (respect des matériaux et des couleurs traditionnels) et leur qualité architecturale dans le site, le paysage et leur environnement direct.

La Collectivité pourra recueillir l'avis d'un architecte-conseil lors de l'instruction des demandes d'autorisations de construire ou de lotir.

Les murs construits à l'alignement seront de préférence maçonnés ou enduits et devront avoir un aspect fini.

Pour toutes les constructions, l'usage de la tôle ondulée est interdit, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts.

Les clôtures doivent être réalisées sur poteaux bois ou constitués ou doublées de haies vives d'essences locales ou de rideaux d'arbres.

Dans la zone Ne :

Les clôtures de façade pourront être constituées :

- de haies vives comprenant des essences locales suivant la gamme végétale jointe (les haies mono-spécifiques sont interdites)
- de murs de maçonnerie, enduits de la même façon que la construction.

Les grillages de couleur verte et armature métallique verte sont autorisés en limites séparatives ou en fond de parcelles.

L'usage de bâches opaques en clôture est interdit (préférer les éléments naturels).

Dans la zone N et le secteur Np, les clôtures seront limitées à un mètre vingt (1,20 m) sauf aux abords des constructions.

Dans le secteur NI, les bâtiments importants (type gymnase, etc.) devront faire l'objet d'une recherche architecturale particulière permettant une bonne intégration environnementale.

Article 12 - AIRES DE STATIONNEMENT :

Confer article R.111-4 du Code de l'Urbanisme.

Le chapitre 1 de l'annexe du présent règlement indique les normes à respecter.

Article 13 - ESPACES LIBRES, AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS -:

Les ensembles boisés et arbres remarquables seront le plus possible conservés, protégés et mis en valeur.

Les espaces boisés, figurés au plan comme Espaces Boisés Classés à conserver et à protéger, sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

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

Les haies devront être conservées lorsque cela est possible.

Sur les parcelles qui reçoivent une construction, les espaces qui ne sont pas construits ou qui ne sont pas réservés à la circulation ou au stationnement des véhicules devront être plantés ou engazonnés.

Les occupations et utilisations du sol admises et mentionnées à l'article 1, devront recevoir un traitement paysager soigné pour leur intégration dans le site, et des plantations en nombre suffisant seront obligatoires. Il sera fait une tenue décente de ces terrains par l'entretien des plantations existantes et futures.

Les sujets détruits à l'occasion de travaux doivent être remplacés.

Toutes les plantations, et particulièrement les clôtures de haies vives, seront faites d'essences locales, éventuellement suivant les palettes végétales jointes en annexe, avec une proportion d'espèces persistantes limitée à 60 %.

Il est rappelé que le dossier de permis de construire doit comprendre le plan d'aménagement des espaces plantés (avant et après travaux) et que les défrichements devront faire l'objet des autorisations réglementaires.

Article 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL :

Il n'est pas fixé de C.O.S..

* * * * *

ANNEXE DU REGLEMENT

CHAPITRE 1 : STATIONNEMENT

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

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

Constructions à usage d'habitation :

- 1,5 place par logement (collectifs)
- 2 places par logement (individuel)

Commerces couverts avec surface alimentaire :

1 place de stationnement pour 30 m² de surface hors œuvre nette (SHON) jusqu'à 180 m² et 1 place pour 20 m² de SHON supplémentaire au delà de 180 m², (sous réserve du respect de l'article 34 de la loi SRU).

Commerces couverts sans surface alimentaire :

1 place de stationnement pour 30 m² de surface hors œuvre nette (SHON).

Commerces de plein air :

1 place de stationnement pour 300 m² de surface de vente non couverte et 1 place pour 50 m² de surface de vente non couverte supplémentaire au-delà de 300 m².

Bureaux et cabinets de professions libérales :

1 place de stationnement pour 25 m² de surface hors œuvre nette (SHON).

Etablissements industriels et artisanaux :

~~1 place de stationnement pour 2 employés.~~

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins :

- Liés à la nature de l'activité, à son mode de fonctionnement, au nombre et aux types d'utilisateurs,

- De la situation géographique du projet au regard de sa desserte en transport, de l'offre en parc publics de stationnement existants ou projetés et des possibilités de mutualisation avec des parcs privés existants.

Etablissements hospitaliers, cliniques et maisons de retraite :

1 place de stationnement pour 2 lits.

Foyers logements pour personnes âgées :

1 place pour 2 logements.

Résidences d'étudiants :

1 place par logement ou chambre.

Hôtels :

1 place de stationnement par chambre.

Restaurants et Bars :

1 place de stationnement pour 10 m2 de salle de restaurant.

Salles de spectacles, de réunions et discothèques :

1 place de stationnement pour 5 personnes.

Etablissements d'enseignement et de formation :

1 place de stationnement pour 10 élèves (enseignements maternel, primaire et secondaire).

1 place de stationnement pour 5 élèves (enseignement supérieur et autres formations).

Edifices de culte :

1 place de stationnement pour 10 personnes.

Equipements sportifs et de jeux :

1 place de stationnement pour 2 joueurs et 1 place de stationnement pour 5 spectateurs jusqu'à 500 personnes, et 1 place de stationnement pour 10 spectateurs au delà de 500 personnes (avec possibilité d'utilisation mixte des places de stationnement pour un autre usage).

CHAPITRE 2 : EDF - COULOIRS DE LIGNES A HAUTE ET TRES HAUTE TENSION

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

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

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

CHAPITRE 3 : RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS

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

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

2. Obligation des lotisseurs et aménageurs.

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

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

3. Prescriptions particulières.

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

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

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

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

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

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

CHAPITRE 4 : PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Les périmètres de protection sont symbolisés au plan de zonage et détaillés dans le tableau qui suit. Sur les parcelles situées à l'intérieur de ces périmètres, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions de l'article R.111-3-2 du Code de l'Urbanisme et à déclaration préalable au Service Régional de l'Archéologie (1), en application du décret n° 86-192 du 5 février 1986 :

NIEUIL-L'ESPOIR

- 1 5847 / 86 178 0001 / NIEUIL-L'ESPOIR // Laubercé occupatin / Gallo-romain
- 2 2011 / 86 178 0002 / NIEUIL-L'ESPOIR // Les Theils / enceinte / Age du bronze – Age du fer ?
- 3 7697 / 86 178 0003 / NIEUIL-L'ESPOIR / Voie Poitiers-Limoges / Vers la Charmillière / voie / Gallo-romain
- 4 7631 / 86 178 0004 / NIEUIL-L'ESPOIR / Bois Pair / Epoque indéterminée / ferrier
- 5 7915 / 86 178 0005 / NIEUIL-L'ESPOIR / Eglise Saint-Gervais-Saint-Protais / Bourg / église / Moyen-âge classique
- 6 7916 / 86 178 0006 / NIEUIL-L'ESPOIR / Prieuré Grandmontais / Vayolle / prieuré / Moyen-âge classique
- 7 10760 / 86 178 0007 / NIEUIL-L'ESPOIR / Bois Bergère / Moyen-âge classique / ferrier
- 8 11495 / 86 178 0008 / NIEUIL-L'ESPOIR // Les Teils / Moyen-âge / ferrier
- 9 13663 / 86 178 0009 / NIEUIL-L'ESPOIR // Le Parc / Epoque indéterminée / ferrier
- 10 13662 / 86 178 00010 / NIEUIL-L'ESPOIR // Carthage / Epoque indéterminée / ferrier
- 11 7630 / 86 178 00011 / NIEUIL-L'ESPOIR // Les Vieilles Vignes / Gallo-romain / Ferrier

Les pétitionnaires sont informés que :

- Le préfet de région (Direction régionale des affaires culturelles service régional de l'archéologie) peut éditer des prescriptions d'archéologie préventive sur l'ensemble de la commune, en application des dispositions de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001.
- Le titre III de la loi validé le 27 septembre 1941 impose la déclaration de toute découverte archéologique fortuite soit au près du maire de la commune qui avertit le préfet, lequel saisira le directeur régional des Affaires Culturelles, soit auprès du service régional de l'Archéologie (102, Grand'Rue – 86020 Poitiers – Tél. 05.49.36.30.35), et que la loi n° 80-532 du 10 juillet 1980 protège les vestiges archéologiques de toute dégradation ou destruction intentionnelle".

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

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

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

CHAPITRE 5 : RESTRICTIONS ET OBLIGATIONS EN BORDURE DES VOIES CLASSEES " VOIES A GRANDE CIRCULATION "

La voie concernée par le présent chapitre est la suivante : RN 147

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

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

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

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

"En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

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

Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le plan d'occupation des sols, ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages."

CHAPITRE 6 : PROTECTIONS PARTICULIERES

En application de l'article L.123.1.7 du Code de l'Urbanisme, un certain nombre d'éléments de paysage et de patrimoine ont été identifiés (cf planche annexe au plan de zonage) et seront protégés : demande d'autorisation de coupe et de défrichage pour les haies et arbres remarquables, de remblaiement pour les mares ou étangs ou puits et de permis de démolir pour les bâtiments ou éléments construits, etc.

CHAPITRE 7 : RECOMMANDATIONS D'ISOLEMENT ACOUSTIQUE

Ces dispositions concernent la RN 147.

- Il est rappelé que les constructions doivent satisfaire aux conditions des arrêtés de classement sonore du bruit des infrastructures des transports terrestres du 31 Décembre 2001 et du 22 Décembre 2004, en ce qui concerne l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur. (catégorie 2 – 250 m de part et d'autre de l'axe de la route).

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

- les établissements d'enseignement sont concernés par l'arrêté d'application du premier de ces décrets qui renforce la protection acoustique des bâtiments publics.;
- les autres constructions sont concernées par les deux autres décrets relatifs à la limitation du bruit aux abords des infrastructures terrestres et de leurs arrêtés d'application du 31 Décembre 2001 et du 22 Décembre 2004.

CHAPITRE 8 : ASSAINISSEMENT **ARRETE PREFECTORAL DU 19 MAI 1998** **ARRETE DU MINISTERE DE L'ENVIRONNEMENT DU 6 MAI 1996**

(voir textes ci-après)

- assainissement non-collectif

Tout rejet d'un système d'assainissement non-collectif dans le milieu hydraulique superficiel doit faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès du Service Police de l'Eau.

- assainissement collectif

Le réseau d'assainissement collectif doit présenter une capacité suffisante pour acheminer les effluents des futures zones qui y seront raccordées.

La station d'épuration doit présenter une capacité suffisante pour traiter les effluents des futures zones qui y seront raccordées.

Il est conseillé à la commune d'établir des conventions de rejet relatives aux activités polluantes raccordées au réseau d'assainissement (si de telles activités existent déjà ou sont prévues à l'avenir).

-eaux pluviales

En cas de création de surfaces imperméabilisées, des mesures doivent impérativement être prises afin d'éviter toute dégradation du milieu naturel récepteur.

Les canalisations et les fossés destinés à l'évacuation des eaux pluviales doivent être capables d'évacuer les surplus d'eaux pluviales dus à l'imperméabilisation des sols (développement de l'urbanisation).

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

[...]

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

Article 3 : Règles d'implantation

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

[...]

Article 6 : Consultation des services de l'Etat

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

Article 7 : Dispositifs particuliers

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

[...]

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

[...]

Section 1
**Prescriptions générales applicables à l'ensemble
des dispositifs d'assainissement non collectif**

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

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

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

- 1 - assurer la permanence de l'infiltration des effluents par des dispositifs d'épuration et d'évacuation par le sol ;
- 2 - Assurer la protection des nappes d'eaux souterraines.

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

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

Si aucune des voies d'évacuation citées ci-dessus, y compris vers le milieu superficiel, ne peut être mise en œuvre, le rejet d'effluents ayant subi un traitement complet dans une couche sous-jacente perméable par puits d'infiltration tel que décrit en annexe est autorisé par dérogation du préfet, conformément à l'article 12 du présent arrêté.

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

[...]

Section 2

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

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

- a) Un dispositif de pré traitement (fosse toutes eaux, installations d'épuration biologique à boues activées ou à cultures fixées) ;
- b) Des dispositifs assurant :
 - soit à la fois l'épuration et l'évacuation par le sol (tranchées ou lit d'épandage ; lit filtrant ou tertre d'infiltration) ;
 - soit l'épuration des effluents avant rejet vers le milieu hydraulique superficiel (lit filtrant drainé à flux vertical ou horizontal).

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

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

- a) Un pré traitement des eaux vannes dans une fosse septique et un pré traitement des eaux ménagères dans un bac à graisses ou une fosse septique ;
- b) Des dispositifs d'épuration conformes à ceux mentionnés à l'article 8.

Article 11 - Les eaux vannes peuvent être dirigées vers une fosse chimique ou une fosse d'accumulation, après accord de la commune, dans le cas de réhabilitation d'habitations ou d'installations existantes et s'il y

a impossibilité technique de satisfaire aux dispositions des articles 8 et 10. Les eaux ménagères sont alors traitées suivant les modalités prévues à l'article 10.

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

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

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

Section 3

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

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

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

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

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

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

Section 4

Dispositions Générales

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

[...]

ANNEXE

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

1. Dispositifs assurant un pré traitement

1° Fosse toutes eaux et fosse septique.

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

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

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

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

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

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

2° Installations d'épuration biologique à boues activées.

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

L'installation doit se composer :

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

- soit d'une station d'un volume total utile au moins égal à 2,5 mètres cubes pour l'ensemble du compartiment d'aération et du clarificateur, ce dernier devant présenter une efficacité semblable au piège à boues mentionné à l'alinéa précédent.

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

3° Installations d'épuration biologique à cultures fixées.

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

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

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

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

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

Ceux-ci doivent être placés aussi près de la surface du sol que le permet leur protection. La longueur totale des tuyaux d'épandage mis en œuvre doit être fonction des possibilités d'infiltration du terrain et des quantités d'eau à infiltrer.

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

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

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

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

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

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

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

2° Lit d'épandage à faible profondeur.

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

Il constitue d'une fouille unique à fond horizontal.

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

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

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

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

1° Lit filtrant drainé à flux vertical.

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

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

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

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

2° Lit filtrant drainé à flux horizontal.

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

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

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

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

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

Une bande de 3 mètres de sable propre ;

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

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

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

4. Autres dispositifs

1° Bac à graisses.

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

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

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

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

2° Fosse chimique.

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

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

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

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

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

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

3° Fosse d'accumulation.

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

Elle doit être construite de façon à permettre leur vidange totale.

La hauteur du plafond doit être au moins égale à 2 mètres.

L'ouverture d'extraction placée dans la dalle de couverture doit avoir un minimum de 0,70 par 1 mètre de section.

Elle doit être fermée par un tampon hermétique, en matériau présentant toute garantie du point de vue de la résistance et de l'étanchéité.

4° Puits d'infiltration.

Un puits d'infiltration ne peut être installé que pour effectuer le transit d'effluents ayant subi un traitement complet à travers une couche superficielle imperméable afin de rejoindre la couche sous-jacente perméable et à condition qu'il n'y ait pas de risques sanitaires pour les points d'eau destinés à la consommation humaine.

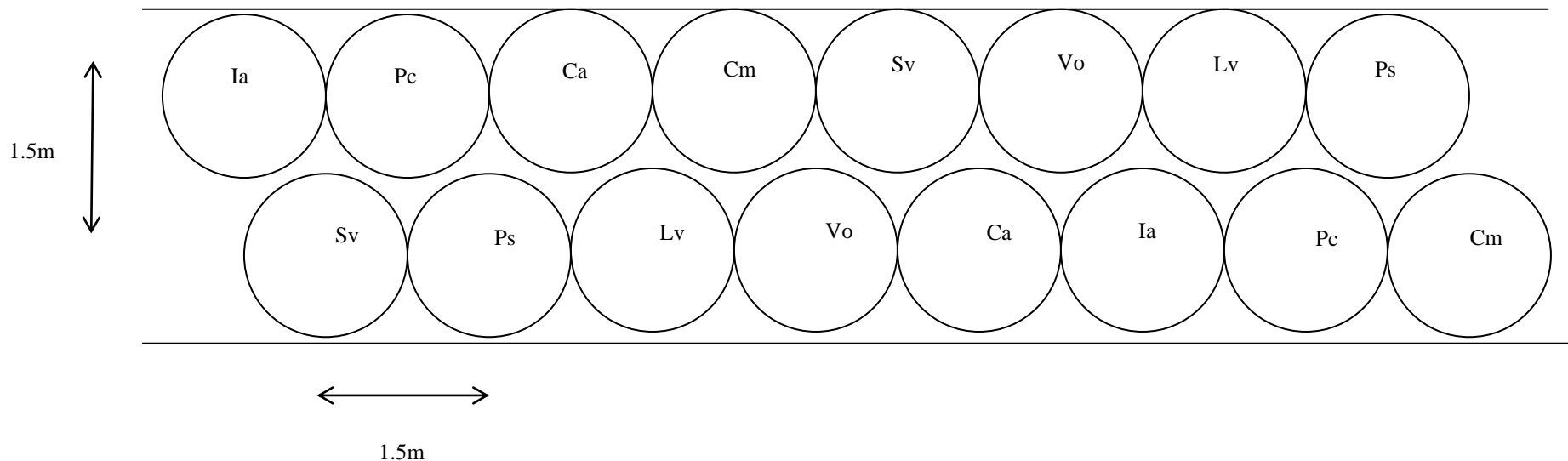
La surface latérale du puits d'infiltration doit être étanche depuis la surface du sol jusqu'à 0,50 mètre au moins au-dessous du tuyau amenant les eaux épurées. Le puits est recouvert d'un tampon.

La partie inférieure du dispositif doit présenter une surface totale de contact (surface latérale et fond) au moins égale à 2 mètres carrés par pièce principale.

Le puits d'infiltration doit être garni, jusqu'au niveau du tuyau d'amenée des eaux, de matériaux calibrés d'une granulométrie 40/80 ou approchant.

Les effluents épurés doivent être déversés dans le puits d'infiltration au moyen d'un dispositif éloigné de la paroi étanche et assurant une répartition sur l'ensemble de la surface, de telle façon qu'ils s'écoulent par surverse et ne ruissellent pas le long des parois.

PRINCIPE DE PLANTATION DE HAIE ARBUSTIVE EN QUINCONCE, MODULE DE BASE

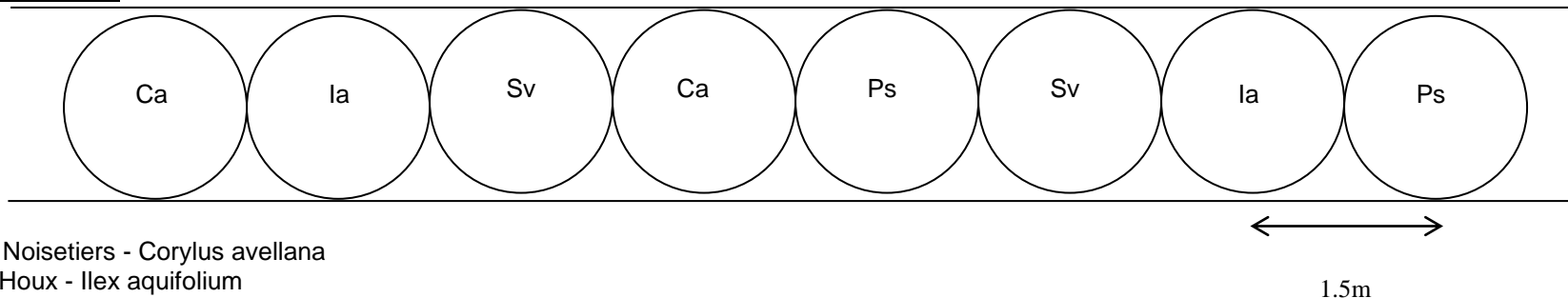


LEGENDE

- Ca : Noisetiers - *Corylus avellana*
- Ia : Houx - *Ilex aquifolium*
- Ps : Prunellier - *Prunus spinosa*
- Sv : Lilas - *Syringua vulgaris*
- Pc : Seringat - *Philadelphus coronaries*
- Vo : Viorne aubier - *Viburnum opulus*
- Cm : Aubépine monogine - *Crataegus monogina*
- Lv : Troène champêtre - *Ligustrum vulgare* « *Atrouvirens* »

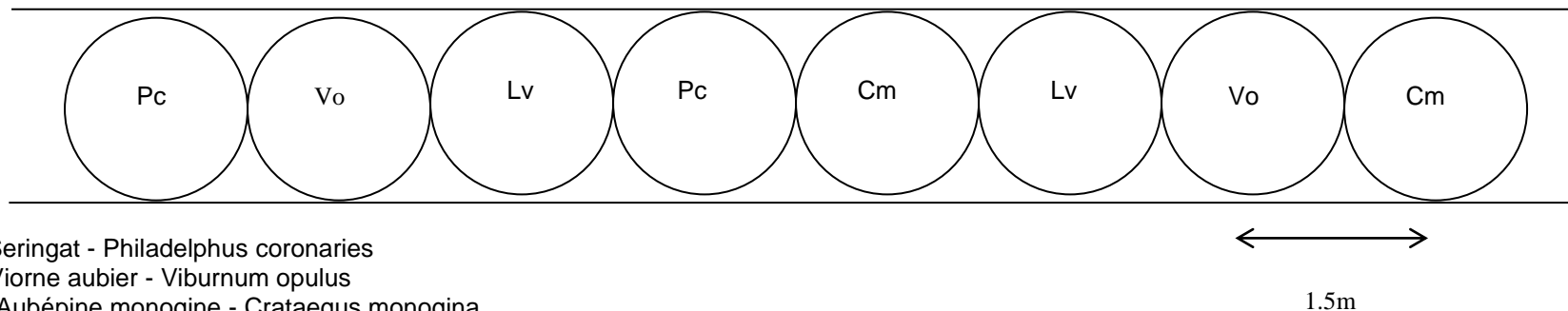
PRINCIPE DE PLANTATION DE HAIE ARBUSTIVE EN LIGNE, MODULE DE BASE

PRINCIPE N°1



Ca : Noisetiers - *Corylus avellana*
Ia : Houx - *Ilex aquifolium*
Ps : Prunellier - *Prunus spinosa*
Sv : Lilas - *Syringua vulgaris*

PRINCIPE N°2



Pc : Seringat - *Philadelphus coronaries*
Vo : Viorne aubier - *Viburnum opulus*
Cm : Aubépine monogine - *Crataegus monogina*
Lv : Troène champêtre - *Ligustrum vulgare 'atrovirens'*

Especes	Croissance	Feuillage	Floraison
Arbres tige			
Hêtre - <i>Fagus sylvatica</i>	H : 20/30m, L : 8/10m	Caduc	fin hiver, faînes en automne
Chêne pédonculé - <i>Quercus robur</i>	H : 25/30m, L : 8/10m	Caduc	insignifiant, glands en automne
Frêne commun - <i>Fraxinus excelsior</i>	H : 30/40m, L : 8/10m	Caduc	insignifiant, akènes en automne
Noyer - <i>Juglans regia</i>	H : 20/25m, L : 8/10m	Caduc	insignifiant, noix en automne
Orme resistant- <i>Ulmus resista</i>	H : 15/18m, L : 4/5m	Caduc	insignifiant, akènes en automne
arbres tiges en touffes ou cépées			
Châtaigniers - <i>Castanea sativa</i>	H : 25m, L : 10m	Caduc	chatons, fin hiver, chataigne en automne
Merisier - <i>Prunus avium</i>	H : 10/15m, L : 8/10m	Caduc	petites fleurs blanches, merise en mai
Aulne blanc - <i>Alnus incana</i>	H : 10/15m, L : 8/10m	Caduc	chatons, fin hiver
Charme commun - <i>Carpinus betulus</i>	H : 20/25m, L : 6/7m	Caduc	chatons, fin hiver
Erable champêtre - <i>Acer campestre</i>	H : 8/10m, L : 4/5m	Caduc	insignifiant, akène en automne
Sorbier - <i>Sorbus aucuparia</i>	H : 8/10m, L : 5/6m	Caduc	panicules blancs, mai, baies rouges en automne
Saule marsaut, roux, cendré - <i>Salix</i>	H : 5/6m, L : 4/5m	Caduc	chatons, fin hiver
Bouleaux - <i>Betula utilis</i>	H : 12/15m, L : 4/5 m	Caduc	chatons, fin hiver
Arbustes et petits arbres pour les haies			
Noisetiers - <i>Corylus avellana</i>	H : 5/6m, L : 4/5m	Caduc	chatons, fin hiver
Houx - <i>Ilex aquifolium</i>	H : 6/7m, L : 4/5m	Persistant	fleurs insignifiantes, baies rouges
Prunelier - <i>Prunus spinosa</i>	H : 4/5m, L : 2/3m	Caduc	petites fleurs blanches, mars-avril
Lilas - <i>Syringua vulgaris</i>	H : 4/5m, L : 3/4m	Caduc	grands panicules roses, mai
Seringat - <i>Philadelphus coronaries</i>	H : 1/2m, L : 1/1,5m	Caduc	fleurs blanches, juin
Viorne aubier - <i>Viburnum opulus</i>	H : 4m, L : 3/4m	Caduc	grands panicules blancs, mai, baie rouge, automne
Aubépine monogine - <i>Crataegus monogina</i>	H : 10m, L : 8m	Caduc	panicules arrondis blancs, mai
Troène champêtre - <i>Ligustrum vulgare</i> "Atrovirens"	H : 5m, L : 5m	Persistant	panicules de petites fleurs blanche, été

* * * * *

COMMENTAIRES DU REGLEMENT

RAPPELS

1) Un permis de construire est obligatoire :

- pour toute construction, à usage d'habitation ou non, même sans fondation,
- en cas de travaux ayant pour effet le changement de destination d'une construction existante,
- en cas d'adjonction de niveaux supplémentaires,
- en cas de modification de l'aspect extérieur ou du volume d'une construction.

Cependant, une simple **déclaration préalable** peut suffire dans le cas de travaux de faible ampleur, notamment pour l'édification de clôtures, les travaux de ravalement, la réfection d'une couverture, etc...

2) Dans une commune dotée d'un Plan Local d'Urbanisme rendu public ou approuvé, les opérations suivantes sont soumises à autorisation :

- l'installation de parcs d'attraction et d'aires de jeux ou de sports, ouvertes au public,
- la réalisation d'aires de stationnement et dépôts de véhicules, susceptibles de contenir au moins 10 véhicules, et qui ne sont pas déjà soumis à une autre réglementation.
- les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m² et de plus de 2 m de hauteur ou de profondeur,
- les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés, sauf quelques cas précis.

3) Sont toujours soumises à la délivrance d'une autorisation, les opérations suivantes :

- la démolition de bâtiments dans certains secteurs,
- l'ouverture de terrains de camping ou de caravanning,
- le stationnement de caravanes pendant plus de trois mois,
- les défrichements (dans les zones où le règlement ne l'interdit pas formellement), sauf certains cas de dispense.

4) Dans le champ de visibilité d'un Monument Historique, tous travaux affectant l'état des lieux est soumis à autorisation préalable, y compris installation temporaire, aménagement du sol, retenue d'eau, déboisement, etc..., ainsi que toute démolition pour laquelle un permis de démolir est obligatoire.

5) Est soumise à déclaration préalable au Service Régional d'Archéologie, toute occupation ou utilisation du sol réglementée par le Code de l'Urbanisme et susceptible de compromettre la conservation ou la mise en valeur des vestiges archéologiques.

Le Service Régional d'Archéologie souhaite que cette déclaration préalable soit également effectuée pour toute opération susceptible de créer un bouleversement du sous-sol (affouillement, sondage, labour profond,....).

Il est en outre rappelé que **toute découverte archéologique fortuite doit être déclarée** à cette même Direction en application de l'article 16 de la loi du 27 septembre 1941, portant réglementation des fouilles archéologiques.

EFFETS ATTACHES AUX EMPLACEMENTS RESERVES

Le propriétaire d'un terrain réservé par un Plan 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.

EFFETS ATTACHES AUX ESPACES BOISES CLASSES

Les plans d'occupations des sols peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, haies, alignements d'arbres, arbres isolés, 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, qu'ils soient privés ou publics.

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

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux articles L.311-1 et L.311-2 du (nouveau) Code Forestier.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes ou l'établissement d'un Plan Local d'Urbanisme a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore rendu public, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf s'il est fait application des dispositions de l'article 6 de la loi n° 63-810 du 6 août 1963 (article L.322-1 du Code Forestier).

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

ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Consulter l'arrêté préfectoral du 19 Mai 1998, l'arrêté du ministre de l'Environnement du 6 mai 1996 et le schéma directeur d'assainissement de la commune

EAUX RESIDUAIRES INDUSTRIELLES

Consulter l'arrêté du Ministre de l'Aménagement du Territoire et de l'Environnement du 2 Février 1998.

INSTALLATIONS SOUMISES A AUTORISATION OU A DECLARATION

Compte tenu de la législation existante en la matière, l'établissement d'une liste d'installations soumises à autorisation ou à déclaration, apparaît complexe et sujette à évolution.

Il paraît plus opportun de préciser, si besoin est, la présence de certaines installations dans les zones concernées.

LE REFUS CONSERVATOIRE

Dans ce type de décision, contrairement au refus absolu ou définitif, la constructibilité du terrain n'est pas remise en cause.

Le refus conservatoire du permis de construire ou de la demande d'autorisation de lotissement est fondé sur le fait que des éléments complémentaires doivent être apportés au dossier, compte tenu de la localisation de la construction ou du lotissement et en raison, par exemple, de la présence de carrières souterraines abandonnées et des risques en découlant.

Un nouveau dossier conforme aux exigences formulées par l'autorité administrative, à savoir dans ce cas la réalisation d'une étude géologique, doit donc être établi.

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.
