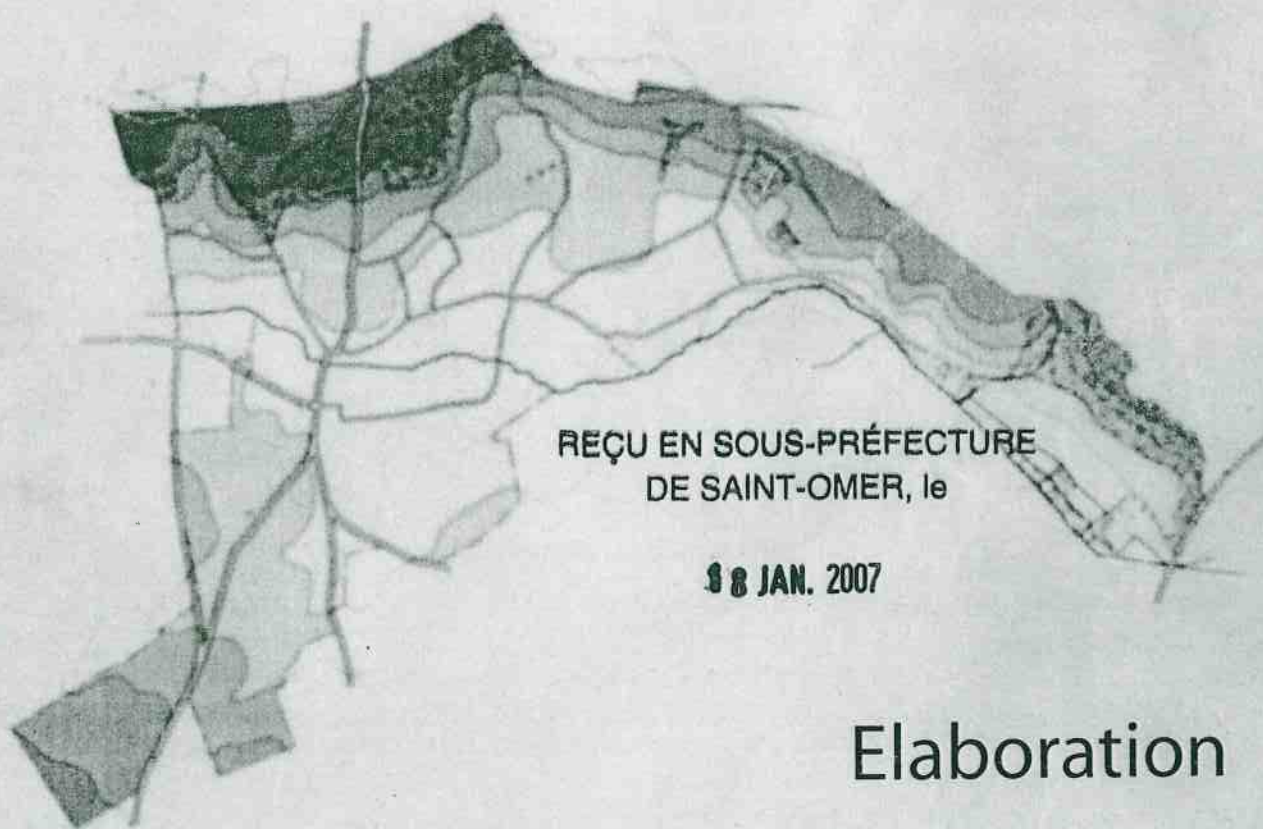


Plan Local d'Urbanisme de la commune de

HEURINGHEM



REÇU EN SOUS-PRÉFECTURE
DE SAINT-OMER, le

18 JAN. 2007

Elaboration REGLEMENT

Prescrit le : 30 mars 1999
Arrêté le : 31 mars 2006
Approuvé le : 30 novembre 2006



EAC
Etudes & Cartographie
6/8 rue Léon Trulin
59 000 Lille
Tél : 03 20 51 94 95
Fax : 03 20 51 94 90

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles R 123-1 et R 123-9 du Code de l'Urbanisme

ARTICLE I : CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'intégralité du territoire de la commune de Beuvrages

ARTICLE II - PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS.

Sont et demeurent notamment applicables les dispositions ci-après.

I- CODE DE L'URBANISME

- 1°) Les règles générales de l'urbanisme fixées par les articles R 111-2, R 111-3-1, R 111-3-2, R 111-4 et R. 111-14-2 relatifs à la localisation et la desserte des constructions et l'article R 111-21 relatif à leur aspect (cf. Annexes documentaires)
- 2°) Les prescriptions nationales et particulières prises en application des lois d'Aménagement et d'Urbanisme (Article L. 111-1-1)
- 3°) Les articles L 111-9 - L 111-10 - L 123-6 et L 313-2 (alinéa 2) relatifs au sursis à statuer
- 4°) L'article L 421-4 relatif aux opérations déclarées d'utilité publique
- 5°) L'article L 421-5 relatif à la desserte par les réseaux
- 6°) L'article L. 111-1-4 relatif à l'urbanisation aux abords des autoroutes, voies express, déviations et routes à grande circulation
- 7°) Les articles R. 443-1 à R. 444-4 relatifs au camping, stationnement de caravanes et habitations légères de loisirs
- 8°) L'article L. 421- 3 relatif aux aires de stationnement concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat

II- AUTRES LÉGISLATIONS ET RÉGLEMENTATIONS

- 1°) Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, créées en application de législations particulières, récapitulées sur la liste figurant dans les annexes du PLU et reportées sur le document graphique qui lui est associé
- 2°) Les dispositions concernant les périmètres visés à l'article R. 123-13 récapitulées, à titre d'information, sur la liste figurant dans les annexes du PLU et reportées sur le document graphique qui lui est associé
- 3°) Le Code Rural, notamment l'article L. 123-20 relatif au sursis à statuer.
- 4°) Les autres Codes : Code de la Construction et de l'Habitation, Code Minier, Code de la Voirie Routière, Code Civil, Code de l'Environnement, Code Forestier
- 5°) La Réglementation sur les Installations Classées
- 6°) Le Règlement Sanitaire Départemental

7°) La Loi du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques, ses ordonnances et décrets, en particulier les termes de son titre III réglementant les découvertes fortuites et la protection des vestiges archéologiques découverts fortuitement :

"Toute découverte de quelque ordre que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie, ...) doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie, Ferme Saint-Sauveur, Avenue du Bois, 59651 Villeneuve d'Ascq, par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes et tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du code pénal."

ARTICLE III : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

I- LE TERRITOIRE COUVERT PAR CE PLAN D'OCCUPATION DES SOLS EST DIVISÉ EN ZONES URBAINES, ZONES A URBANISER, ZONES AGRICOLES ET EN ZONES NATURELLES.

1°) Les zones urbaines dites "zones U" dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions et auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II.

- **La zone urbaine mixte** est dite « zones U »

ZONE U, zone urbaine mixte de forte densité correspondant au centre de la commune, affectée à l'habitat, aux commerces, aux services, aux activités artisanales et aux équipements publics.

La zone U comprend :

- *un secteur Ua correspondant au centre communal et où la densité autorisée est plus forte.*

- **Les zones à urbaniser** sont dites « zones AU » :

ZONE 1AU, zone à urbaniser mixte à court terme.

ZONE 2AU, zone à urbaniser mixte à long terme. Elle ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'à la suite d'une procédure de modification du P.L.U.

- **La zone agricole** est dite « zone A » :

ZONE A, zone naturelle, non équipée, protégée à vocation agricole.

- **Les zones naturelles** sont dites « zones N » :

ZONE N naturelle et forestière à protéger, comprenant : les coteaux et fortes pentes, les boisements, les abords de la Melde

La zone N comprend :

- *un secteur Nr correspondant à la protection de l'espace rural*

- *un secteur NI où sont autorisés les équipements sportifs et de loisirs*

II- LES DOCUMENTS GRAPHIQUES FONT APPARAÎTRE

- 1) Les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver ou à créer au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme et reportés sur le plan
- 2) Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, énumérés dans le tableau des « emplacements réservés » et reportés sur le plan par une trame quadrillée
- 3) Les secteurs affectés par le bruit des voies de transport terrestre dans lesquels les constructions nouvelles et reconstructions à usage d'habitation doivent répondre aux normes de protection acoustique.

ARTICLE IV : ADAPTATIONS MINEURES

1°) Les règles et servitudes définies par le PLU 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

Ces adaptations font l'objet d'une décision motivée de l'autorité compétente qui peut en saisir les commissions prévues à cet effet.

2°) Bâtiments existants de toute nature

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

ARTICLE V : MISE EN CONCORDANCE D'UN LOTISSEMENT

En ce qui concerne la mise en concordance d'un lotissement et d'un PLU qui intervient postérieurement, il est fait application de l'article 315-4 du code de l'urbanisme

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Élaboration du PLU d'Heuringhem, Règlement

ZONE U

SECTION 1

CARACTERE DE LA ZONE

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

CARACTERE DE LA ZONE

I- VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone urbaine mixte affectée à l'habitat, aux commerces, aux services, aux activités non nuisantes et aux équipements publics. Elle correspond à l'ensemble de la zone urbanisée de la commune.

II- DIVISION DE LA ZONE EN SECTEURS

La zone comprend un secteur Ua où la hauteur des habitations est autorisée à R+1+ combles aménageables et où les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou avec un recul identique à l'une des deux constructions voisines.

III- RAPPELS ET OBLIGATIONS

Le permis de construire peut être refusé ou n'être délivré que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les bâtiments sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

L'entretien des cours d'eau incombe aux riverains ; de plus, afin de faciliter l'entretien de ceux-ci, les clôtures autorisées seront démontables et ne seront pas situées à moins de 6m. des berges.

Cette zone comprend des éléments identifiés au plan de zonage en tant qu'«*élément de patrimoine à protéger*» en application de l'article L 123-1-7 du Code de l'Urbanisme.

IV- MODALITÉS D'APPLICATION DU RÈGLEMENT DE LA ZONE

Les usagers ont intérêt à prendre connaissance du Titre IV du Règlement d'Urbanisme qui précise les modalités d'application concernant certaines dispositions des règlements de zone, rappelle plusieurs obligations et donne la définition de diverses terminologies.

ARTICLE U 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

SONT INTERDITS

En dehors des équipements et installations publics ou privés destinés au tri sélectif des ordures ménagères, les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, ...

L'ouverture de carrière.

La création de terrains de camping et de caravaning.

Le stationnement de caravanes lorsqu'il se poursuit pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non.

La création de sièges d'exploitation et de bâtiments d'élevage agricole.

La création d'établissements à usage d'activité industrielle

Les parcs résidentiels de loisirs

Les parcs d'attraction permanents, les stands de tir et les pistes de karting.

La création de puits

ARTICLE U 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS ADMIS

SONT NOTAMMENT ADMISES

Les constructions ou installations de toute nature, sous réserve des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1.

SONT ADMIS SOUS RÉSERVE DU RESPECT des CONDITIONS CI-APRÈS

Les établissements à usage d'activités comportant ou non des installations classées ou non, dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et à condition qu'ils correspondent au fonctionnement d'une zone mixte à caractère principal d'habitat, de service, de commerce et d'artisanat ces activités à condition que :

- compte tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistera plus pour leur voisinage de risques importants pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou de nuisances inacceptables (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone ;

- l'extension se fasse à l'intérieur des sièges d'exploitation existants ou sur des parcelles attenantes pour les bâtiments agricoles.

Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

Les exhaussements et affouillements liés à la réalisation de bassin de retenue des eaux réalisés par la collectivités publique dans le cadre de la Loi sur l'eau pour la lutte contre les crues.

Tout travaux réalisés sur un « élément de patrimoine à protéger »

- dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à la cohérence architecturale et à la perception générale dudit élément ou qu'ils contribuent à restituer une des composantes d'origine de l'élément,

- dans le respect des prescriptions édictées à l'article 11 et de la règle qui précède, à l'exception des démolitions autorisées aux articles L 442-1 et R 442-1 du Code de l'Urbanisme, les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité, l'extension ainsi que les travaux de gestion, de rénovation ou de remise en état d'un « élément de patrimoine à protéger »

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 3 - ACCES ET VOIRIE

Un terrain n'est considéré comme constructible que s'il a un accès d'au moins 4 m à une voie publique ou privée.

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les parties de voies en impasse à créer ou à prolonger doivent permettre le demi-tour des camions et divers véhicules utilitaires.

Accessibilité des voies ouvertes à la circulation publique, aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite: il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n° 99-756, 99-757 et à l'arrêté du 31 août 1999.

ARTICLE U 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ou toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

EAUX INDUSTRIELLES

A défaut de raccordement au réseau public, d'autres dispositifs permettant une alimentation en eau industrielle peuvent être réalisés après avoir reçu l'agrément des services compétents.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toute construction, s'il existe.

En l'absence de réseau collectif, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où :

- il est conforme aux prescriptions en vigueur concernant les fosses toutes eaux ou appareils équivalents et les dispositifs d'épuration ;
- les eaux traitées soient évacuées dans le respect des textes réglementaires ;
- il est conforme au zonage d'assainissement non collectif.

Ce dispositif doit être conçu de façon à être mis hors circuit et à ce que la construction soit raccordée au réseau dès sa mise en service.

Les effluents agricoles (purins, lisiers, ...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux résiduaires des activités

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe.

A défaut de réseau, les constructions ne sont admises qu'à la condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

TÉLÉCOMMUNICATIONS / ÉLECTRICITÉ / TÉLÉVISION / RADIODIFFUSION

Dans le cadre des lotissements et opérations groupées, la réalisation des branchements et des réseaux pourra être imposée en souterrain depuis le point de raccordement du réseau général jusqu'au pavillon ou à la limite de parcelle.

ARTICLE U 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Si la surface ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction ou la bonne utilisation des terrains voisins, le permis de construire est refusé ou subordonné à un remodelage parcellaire.

Pour être constructibles, les parcelles à usage d'habitation, ou d'activité, non desservies par un réseau collectif d'assainissement, doivent avoir une superficie au moins égale à 700 m².

ARTICLE U 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC OU PRIVE

À l'exception du secteur Ua, les constructions doivent être implantées avec un retrait au moins égal à 5 m de l'alignement ou de la limite d'emprise qui s'y substitue.

Dans le secteur Ua, les constructions peuvent être implantées, soit à l'alignement, soit avec un retrait au moins égal à 5 m de l'alignement ou de la limite d'emprise qui s'y substitue.

Dans toute la zone, les constructions à usage d'habitation ne pourront s'implanter que dans une bande de 30 m mesurée à partir de l'alignement de la voie existante ou à créer.

Des règles différentes sont admises pour l'implantation à l'alignement de fait des constructions existantes en bon état, en raison de la topographie, en cas d'impératifs architecturaux ou de configuration de la parcelle, de reconstruction après sinistre d'immeubles existants, de travaux d'amélioration ou d'extension de constructions existantes.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 6 m des berges de la Melde.

ARTICLE U 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

I- IMPLANTATION AVEC MARGES D'ISOLEMENT

1 - Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) d'un bâtiment qui n'est pas édifié sur ces limites doit être telle que :

la différence de niveau (H) entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H \leq 2 L$).

2 - La distance d'éloignement ne peut être inférieure à 3 m.

Les dépôts et installations diverses doivent être implantés à 5 m au moins des limites séparatives lorsque la parcelle contiguë supporte une habitation.

II- IMPLANTATIONS SUR LIMITES SEPARATIVES

En front à rue, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives dans une bande maximale de 20 m de profondeur mesurée à partir de l'alignement ou de la limite de la construction la plus proche de l'alignement pouvant être admise ou imposée en application de l'article 6.

Au delà de la bande des 20 m, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que :

a) lorsqu'il est prévu d'adosser la construction projetée à un bâtiment sensiblement équivalent en hauteur en bon état, déjà contigu à la limite séparative.

b) lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes dont la hauteur n'excède pas 4 m au droit de la limite séparative.

c) lorsqu'il s'agit de l'extension d'une activité existante non nuisante et sans aggravation des nuisances, pour des raisons techniques et de nécessités fonctionnelles.

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

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

- Cette distance doit être au minimum de 3 m.

ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL

Dans le secteur Ua : L'emprise au sol ne peut excéder 60% de la surface totale du terrain pour les bâtiments à usage d'habitation et 70% pour les bâtiments à usage d'activités

Dans le reste de la zone : L'emprise au sol ne peut excéder 40% de la surface totale du terrain pour les bâtiments à usage d'habitation et 70% pour les bâtiments à usage d'activités

Cette disposition ne s'applique ni en cas de reconstruction, ni sur des terrains situés à l'angle de deux voies, ni à la construction de bâtiments et d'équipements nécessaires pour la desserte par les réseaux.

ARTICLE U 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La différence de niveau (H) entre tout point d'un bâtiment édifié en bordure d'une voie et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance (L) comptée horizontalement entre ces deux points en tenant compte du retrait effectif du bâtiment ($H = L$).

Toutefois des modulations pourront être admises soit pour créer une unité de hauteurs en harmonie avec les constructions contiguës ou pour des impératifs architecturaux ou de topographie du terrain.

Les constructions à usage principal d'habitation ne doivent pas comporter :

A l'exception du secteur Ua :

- plus d'un niveau habitable sur rez-de-chaussée, niveau de combles aménageables inclus (R+ 1 ou R + un seul niveau de combles aménageables),

Dans le secteur Ua :

- plus de deux niveaux habitables sur rez-de-chaussée, niveau de combles aménageables inclus (R + 1 + un seul niveau de combles aménageables ou R + 2).

Pour les constructions à usage d'activités:

La hauteur des constructions ne peut dépasser 10m au faîtage.

ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales

Les constructions et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site ; elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

Les constructions et installations autorisées ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tôles, briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings), ...
- les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois, ...
- les constructions annexes sommaires (clapiers, poulaillers, abris, ...) réalisées avec des matériaux dégradés tels que parpaings cassés, tôles rouillées, ...

Clôtures

A l'angle des voies, sur une longueur de 10 m à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures autorisées doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximale de 0,8 m. par rapport au niveau de la voie.

Dans le secteur Ua uniquement :

Les clôtures sur voie sont constituées :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur de 1,00m. surmonté d'un dispositif à claire voie, l'ensemble ne dépassant pas 1,70m,
- soit d'une haie vive doublée ou non de grille ou grillage plastifié vert.

Dans l'ensemble de la zone. à l'exception du secteur Ua:

Les clôtures sur voie sont constituées soit

- d'un mur bahut d'une hauteur de 0,80m. maximum surmonté ou non d'un dispositif à claire voie, l'ensemble ne dépassant pas 1,70m
- d'une haie vive doublée ou non de grille ou grillage plastifié vert.

En dehors de murets nécessaire pour la tenue de terre, les clôtures en contact avec les espaces naturels (A et N), ainsi qu'avec les espaces verts sont constitués uniquement d'une haie vive, doublée ou non de grille ou grillage plastifié vert.

En bordure de cours d'eau recensés en annexe :

Seules sont autorisées les clôtures démontables afin de laisser le passage pour les engins de curage.

ARTICLE U 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Dans le secteur Ua :

À l'exception des opérations de logements destinés aux personnes âgées ou aux opérations de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, pour les constructions à usage d'habitation, il sera exigé une place de stationnement par logement, y compris les garages. Il sera exigé en sus une place de stationnement en dehors des parcelles par tranche de 5 logements à l'usage des visiteurs dans le cas d'opérations d'aménagement non sociales.

Dans le reste de la zone :

À l'exception des opérations de logements destinés aux personnes âgées ou aux opérations de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, pour les constructions à usage d'habitation, il sera exigé deux places de stationnement par logement, y compris les garages. Il sera exigé en sus une place de stationnement en dehors des parcelles par tranche de 5 logements à l'usage des visiteurs dans le cas d'opérations d'aménagement non sociales.

Il est exigé une place maximum par logement locatifs financés avec un prêt aidé par l'État

Pour les bâtiments à usage autre que l'habitat, sur chaque parcelle des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services ;
- pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

ARTICLE U 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Seules les essences régionales sont autorisées.

Les dépôts et installations diverses, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, doivent être masqués par des écrans de verdure.

Les opérations d'aménagement doivent comporter 5 % d'espaces communs de détente réellement aménagés, d'un seul tenant.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige, d'essence régionale, pour 4 places de parking. Des écrans boisés seront aménagés autour de tout parking de 1000 m² et plus.

Les plantations de haute tige seront maintenues ou à défaut remplacées en proportion équivalente.

SECTION 3 POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ZONE 1AU

SECTION 1

CARACTERE DE LA ZONE

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

PREAMBULE

I- VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone à urbaniser située dans certains secteurs naturels, dont la vocation est d'accueillir une urbanisation mixte à court terme.

II- RAPPELS ET OBLIGATIONS

Le permis de construire peut être refusé ou n'être délivré que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les bâtiments sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

L'entretien des cours d'eau incombe aux riverains ; de plus, afin de faciliter l'entretien de ceux-ci, les clôtures autorisées seront démontables et ne seront pas situées à moins de 6m. des berges.

L'aménagement se fera conformément au schéma, présentant les principales caractéristiques d'aménagement de la zone dans le document intitulé « orientations d'aménagement »

III- MODALITÉS D'APPLICATION DU RÈGLEMENT DE LA ZONE

Les usagers ont intérêt à prendre connaissance du Titre IV du Règlement d'Urbanisme qui précise les modalités d'application concernant certaines dispositions des règlements de zone, rappelle plusieurs obligations et donne la définition de diverses terminologies.

ARTICLE 1AU 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Sont interdits :

La création d'établissements à usage d'activité industrielle

La création de sièges d'exploitation et de bâtiments d'élevage agricole.

La création de terrains de camping et de caravanning et le stationnement isolé de caravanes hors des terrains aménagés.

L'ouverture de carrières,

Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, ...

Les parcs résidentiels de loisirs

Les parcs d'attraction permanents, les stands de tir et les pistes de karting.

La création de puits

Les commerces de plus de 100m² de surface de vente

ARTICLE 1AU 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

SONT ADMISES

Les constructions ou installations de toute nature sous réserve des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1.

SONT ADMIS SOUS RESERVE DU RESPECT DE CONDITIONS SPECIALES

Dans la mesure où le financement de tous les équipements nécessaires à la réalisation de l'opération, qu'il s'agisse des équipements publics ou des équipements internes à l'opération est assuré conformément au code de l'urbanisme, et sous réserve que le projet ne contrarie pas l'aménagement ultérieur de la zone :

- Les constructions à usage d'habitation sous forme d'opérations d'ensemble sous réserve que le terrain d'assiette représente une superficie minimale de 1ha. Cette disposition ne s'applique pas au restant d'un îlot.
- Les établissements à usage d'activités artisanales, commerciale (à condition que leur surface de vente soit inférieure à 100m²) ou de services comportant ou non des installations classées dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) susceptibles d'être produits.
- Les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des constructions à usage d'habitations existantes
- Les bâtiments annexes de faible volume et les garages liés à l'habitation principale.
- Les exhaussements et affouillements liés à la réalisation de bassin de retenue des eaux réalisés dans le cadre de la loi sur l'eau contre les crues.
- Les installations liées à la réalisation d'un bassin de rétention.

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

I - ACCÈS

Les caractéristiques des accès doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante établie par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols est refusée lorsque le projet porte atteinte à la sécurité de la circulation et qu'aucun aménagement particulier ou autre accès ne peut être réalisé. Elle peut également être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

II - VOIRIE

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols est refusée lorsque le terrain faisant l'objet du projet n'est pas desservi par une voie suffisante pour répondre aux besoins des constructions envisagées ou si cette voie est impropre à l'acheminement des moyens de défense contre l'incendie.

En dehors des voies destinées à être prolongées, les voies nouvelles en impasse ne pourront desservir plus de 4 logements et doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...).

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (cf décrets n° 99-756, n° 99-757 du 31 août 1999) de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ou toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

2) ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées domestiques

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toutes constructions.

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où :

- il est conforme aux prescriptions en vigueur concernant les fosses toutes eaux ou appareils équivalents et les dispositifs d'épuration;
- les eaux traitées soient évacuées dans le respect des textes réglementaires ;
- il est en adéquation avec la nature du sol ;
- il est conçu de façon à être mis hors circuit, et la construction doit être raccordée au réseau collectif dès sa mise en service.

b) Eaux résiduelles des activités

L'évacuation des eaux résiduelles et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

c) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe.

A défaut de réseau, les constructions ne sont admises qu'à la condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

TÉLÉCOMMUNICATIONS / électricité / TÉLÉVISION / RADIODIFFUSION

La réalisation des branchements et des réseaux devra être réalisée en souterrain, depuis le point de raccordement au réseau général jusqu'à la construction ou limite de parcelle

ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Si la surface ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction ou la bonne utilisation des terrains voisins, le permis de construire est refusé ou subordonné à un remodelage parcellaire.

Pour être constructibles, les parcelles à usage d'habitation, ou d'activité, non desservies par un réseau collectif d'assainissement, doivent avoir une superficie au moins égale à 700 m².

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC

VOIRIE

La façade des constructions principales doit être édifiée avec un recul minimum de 5m et maximum de 20m

Le cas échéant, la limite de voie privée se substitue à celle de la voie publique.

Pour les implantations liées au réseau de distribution, il n'est pas fixé de règle.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 6 m des berges des cours d'eau

Des règles différentes sont admises si elles sont justifiées, ou imposées soit pour l'implantation à l'angle de deux voies, soit en fonction d'impératifs architecturaux ou de configuration de la parcelle.

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 m.

Toutefois, la construction en limite séparative est autorisée :

- à l'intérieur d'une bande de 20 m comptés à partir de la limite d'emprise des voies publiques ou privées.
- à l'extérieur de cette bande lorsqu'il s'agit de constructions annexes et d'extension dont la hauteur au droit des limites n'excède pas 3,20 m et dont la pente des toitures ne dépasse pas 45 °.

Toutefois, lorsqu'il s'agit de construction après sinistre d'immeubles existants, d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

- Les abris de jardin, d'une superficie maximale de 12 m² et d'une hauteur maximale de 2,5 m, réalisés en bois ou dans les mêmes matériaux que ceux de l'habitation, pourront s'implanter à 1 m minimum des limites séparatives.

Pour les implantations liées au réseau de distribution, il n'est pas fixé de règle.

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

Aucune distance ne sera imposée entre deux constructions sur une même propriété.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes est fixée à 40 % de la superficie du terrain et 70 % pour les constructions à usage d'activités.

Pour les implantations liées aux réseaux de distribution, il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1) hauteur relative

La différence de niveau (H) entre tout point d'un bâtiment édifié en bordure d'une voie et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance (L) comptée horizontalement entre ces deux points en tenant compte du retrait effectif du bâtiment ($H = L$).

Toutefois des modulations pourront être admises soit pour créer une unité de hauteurs en harmonie avec les constructions contiguës ou pour des impératifs architecturaux ou de topographie du terrain.

2) hauteur absolue

Les constructions à usage principal d'habitation ne doivent pas comporter plus d'un niveau habitable sur rez-de-chaussée, niveau de combles aménageables inclus (R+ 1 ou R + un seul niveau de combles aménageables),

La hauteur des autres constructions ne peut dépasser 8 m au faîtage.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Principe Général

Des adaptations sont possibles en cas d'architecture bioclimatique (capteurs solaires, verrières, serres, vérandas ou tout autre dispositif destinés aux économies d'énergie et intégrés en façade ou toiture.

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, leurs dimensions, leur volume ou l'aspect extérieur (matériaux ou revêtements utilisés) des bâtiments ou d'ouvrages à édifier ou 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.

Les extensions, les murs et toitures des annexes, garages et autres bâtiments doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale ; toutefois les toitures mono pentes sont autorisées.

Est interdit tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, tôles, carreaux de plâtre,...) est interdit.

Les paraboles seront de couleur adaptée à leur support et seront de préférence situées en des lieux où elles seront peu visibles des voies publiques.

Les vérandas sont autorisées.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être conformes aux normes de sécurité en vigueur et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

Dispositions particulières

a1- Toitures des bâtiments à usage principal d'habitat (à l'exception des vérandas)

Les toitures doivent comporter au moins deux pentes de 40° minimum ; toutefois, les toitures terrasses sont autorisées avec un maximum de 30% de la surface totale couverte.

Les toitures doivent être couvertes de tuiles d'aspect régional ou d'ardoises naturelles ou tout autre matériau de dimension, d'aspect, et de teinte similaires.

Ces dispositions ne sont pas obligatoires dans le cas de construction d'édifices publics ou culturels.

a2- Toitures des extensions et des annexes

Les toitures terrasses ou mono pente sont admises pour les extensions et les annexes à condition qu'elles s'harmonisent par leur aspect et leurs dimensions avec les bâtiments sur lesquels elles s'appuient, et que l'extension ou l'annexe n'excède pas un seul niveau (R).

b1- Façades des bâtiments à usage principal d'habitat

Les façades doivent être réalisées soit :

- en briques ou tout autre matériau de dimension, d'aspect, et de teinte similaires; les éléments de béton ou de pierre peuvent être autorisés dans de faibles proportions (linteaux, soubassement...).
- en bois, si celui est employé avec un minimum de 30% de brique

Pour les abris de jardin d'une superficie maximale de 12 m² l'emploi du bois est autorisé ; dans ce cas la couverture doit être de couleur sombre.

b2- Façades des bâtiments à usage d'activités

Les façades sur rue doivent être réalisées en briques ou tout autre matériau de dimension, d'aspect, de teinte et de mise en oeuvre similaires; les éléments de béton ou de pierre peuvent être autorisés dans de faibles proportions (linteaux, soubassement...), ainsi qu'en bardages métalliques de teinte naturelle (aluminium, zinc...), de bois et de verre

c- Baies et ouvertures

Les façades aveugles sur rue sont interdites.

Les fenêtres doivent être de proportion verticale.

Les lucarnes doivent être plus hautes que larges, d'une hauteur ne dépassant pas 1 mètre. Elles doivent être alignées sur les axes des baies de la façade ou des trumeaux entre ces baies.

Les vitrines des commerces doivent se limiter au rez-de-chaussée ; elles doivent être réalisées en harmonie avec l'architecture des étages.

d- Clôtures

Rappel : les haies et éléments végétaux sont réglementés à l'article 13.

a- Les clôtures sur rue et dans la marge de recul d'une hauteur maximale de 2m doivent être constituées soit :

- de grilles ;

- de murets édifiés en matériaux identiques à ceux de la construction principale d'une hauteur de 1,20 m maximum surmontés ou non de grilles ou d'un dispositif à claire voie réalisé en bois;

b- Sur les autres limites séparatives, les clôtures d'une hauteur maximale de 2 m doivent être constituées soit :

- de grilles ;

- de murets édifiés en matériaux identiques à ceux de la construction principale d'une hauteur de 1 m maximum surmontés ou non de grilles ;

- de grillages confortés de haies vives ;

- sur une longueur maximale de 5 m à l'arrière de l'habitation, de murs pleins surmontés ou non d'une palissade en bois d'une hauteur de 2,00 m maximum.

c- clôtures situées en contact avec les zones agricoles et naturelles, les clôtures d'une hauteur maximale de 2 m doivent être constituées soit :

- de grilles ou grillage de couleur verte;

- d'un muret d'une hauteur maximale de 0,50m réalisé dans les mêmes matériaux que la construction surmonté ou non de grilles ou grillage de couleur verte

Dans les deux cas précédents, les clôtures seront doublées d'une haie implantée côté extérieur de la parcelle.

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions des décrets n° 99-756 et 99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999 relatifs à l'accessibilité des stationnements aux personnes des handicapés et à mobilité réduite.

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, il sera exigé au minimum ;

- 2 places de stationnement par logement

- 1 place au maximum par logement social

- 1 place en plus par tranche de 5 logements dans les opérations d'ensemble

Pour les bâtiments, à usage autre que l'habitat, des surfaces suffisantes doivent être réservées sur l'unité foncière:

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service,

- pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Seules les essences locales sont autorisées.

Dans les lotissements et opérations groupées de 10 lots ou logements, réalisées sur des terrains d'au moins 5000 m², 5% de la superficie du terrain d'un seul tenant seront traités en espace commun de détente situé hors des voies publiques,

Des haies vives d'une hauteur maximale de 2 m doivent conforter les dispositifs grillagés ou à claire voie autorisés à l'article 11.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige, d'essence régionale, pour 4 places de parking. Des écrans boisés seront aménagés autour de tout parking de 1000 m² et plus.

Les surfaces plantées existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales sur des surfaces équivalentes.

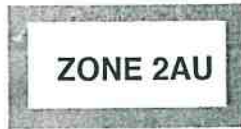
Les ouvrages de rétention des eaux pluviales paysagers et enherbés pourront être comptabilisés dans les espaces verts, à l'exception des ouvrages techniques.

SECTION 3

POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.



SECTION 1

CARACTERE DE LA ZONE

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

CARACTERE DE LA ZONE

I- VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone naturelle non équipée, actuellement réservée à l'agriculture, qu'il convient de protéger en vue d'une urbanisation à longue échéance. Cette zone ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après une procédure de modification.

Les modes d'occupation des sols incompatibles avec la vocation actuelle de la zone ou compromettant son aménagement futur ne sont pas autorisés.

II- RAPPELS ET OBLIGATIONS

Le permis de construire peut être refusé ou n'être délivré que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les bâtiments sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

III- MODALITÉS D'APPLICATION DU RÈGLEMENT DE LA ZONE

Les usagers ont intérêt à prendre connaissance du Titre IV du Règlement d'Urbanisme qui précise les modalités d'application concernant certaines dispositions des règlements de zone, rappelle plusieurs obligations et donne la définition de diverses terminologies.

ARTICLE 2AU 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Sont interdits:

- Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols non mentionnés à l'article 1, y compris :
- le stationnement isolé des caravanes lorsqu'il se poursuit pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou pas ;
 - les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, ...

ARTICLE 2AU 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS ADMIS

SONT ADMIS SOUS RÉSERVE des conditions ci-après

Les bâtiments d'exploitation agricole sous réserve qu'ils soient démontables.

Les bâtiments et installations liés aux services et équipements publics sous réserve qu'ils soient compatibles avec la destination de la zone ou liés à sa bonne utilisation.

Les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des constructions à usage d'habitations existantes

Les exhaussements et affouillements liés à la réalisation de bassin de retenue des eaux réalisés par la collectivité publique dans le cadre de la Loi sur l'eau pour la lutte contre les crues.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE

L'aménagement des accès et de leurs débouchés doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, du fonctionnement de la circulation, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

A défaut de raccordement au réseau public de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau potable peut se faire par captage, puits ou forage particulier à condition que l'ouvrage soit autorisé par les autorités compétentes.

ARTICLE 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC OU PRIVE

Les constructions doivent être implantées à 10 m au moins de l'axe des voies.

ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 m.

Les dépôts doivent être implantés à 10 m au moins :

- des limites des zones à vocation principale d'habitat ;
- des limites séparatives lorsque la parcelle contiguë supporte une habitation.

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

Entre deux bâtiments, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

- Cette distance doit être au minimum de 4 m.

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Néant

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site ; elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

Les constructions et installations autorisées ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Néant

ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Néant

**SECTION 3
POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL**

ARTICLE 2AU 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ZONE A

SECTION 1

CARACTERE DE LA ZONE

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

CARACTERE DE LA ZONE

I- VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone naturelle protégée à vocation exclusivement agricole.

N'y sont autorisés que les types d'occupation ou d'utilisation du sol liés à l'activité agricole ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

II- Rappels et OBLIGATIONS

Le permis de construire peut être refusé ou n'être délivré que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les bâtiments sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

III- MODALITÉS D'APPLICATION DU RÈGLEMENT DE LA ZONE

Les usagers ont intérêt à prendre connaissance du Titre IV du Règlement d'Urbanisme qui précise les modalités d'application concernant certaines dispositions des règlements de zone, rappelle plusieurs obligations et donne la définition de diverses terminologies.

ARTICLE A 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

SONT INTERDITS

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols non mentionnés à l'article 2, y compris :

- le stationnement isolé des caravanes lorsqu'il se poursuit pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou pas ;
- les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, ...

ARTICLE A 2- TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS ADMIS

SONT ADMIS SOUS RÉSERVE DU RESPECT des CONDITIONS CI-APRÈS

La création, l'extension et la transformation de bâtiments et installations liés aux activités agricoles ressortissant ou non de la législation sur les établissements classés dans la mesure où elles ne portent pas atteinte à l'intérêt des lieux et sont directement liées au bon fonctionnement des exploitations agricoles.

Les constructions à usage d'habitation directement liées à l'activité agricole à condition qu'elles soient implantées à moins de 100 m du siège d'exploitation, sauf contraintes techniques justifiées

(par exemple par la présence d'une canalisation d'eau, de gaz ou d'électricité, d'un cours d'eau ou d'un fossé).

La création, l'extension et la transformation de bâtiments et installations existants quand il s'agit d'activités complémentaires de l'activité agricole (camping à la ferme, fermes-auberges, points de vente des produits issus de l'exploitation agricole, ...) dans la mesure où elle ne porte pas atteinte à l'intérêt des lieux, ne compromette pas le caractère de la zone.

La changement de destination de bâtiments agricole de qualité architecturale ou patrimoniale représentés au plan de zonage conformément à l'article L 123-3-1 du Code de l'Urbanisme

- à usage principal d'habitation, avec un maximum de deux logements, y compris celui déjà existant.

- à usage d'activités artisanales, de loisirs (tel centre équestre), ou de chambre d'hôtes, de gîte rural dans la mesure où elle ne porte pas atteinte à l'intérêt des lieux, ne compromette pas le caractère de la zone.

Les bâtiments et installations liés aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'ils soient compatibles avec la destination de la zone ou liés à sa bonne utilisation.

Les clôtures.

Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, ou à la réalisation des infrastructures routières (bassin de rétention, ...),

Les exhaussements et affouillements liés à la réalisation de bassin de retenue des eaux réalisés par la collectivité publique dans le cadre de la Loi sur l'eau pour la lutte contre les crues.

Le stationnement isolé des caravanes lorsqu'il s'agit d'un camping organisé dit "à la ferme" et qu'il se situe à proximité immédiate d'une exploitation agricole.

Les aires de stationnement ouvertes au public liées aux types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

La reconstruction, après sinistre, à l'identique, de même destination sur une même unité foncière.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

Un terrain n'est considéré comme constructible que s'il a un accès d'au moins 4 m à une voie publique ou privée.

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

A défaut de raccordement au réseau public de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau potable peut se faire par captage, puits ou forage particulier à condition que l'ouvrage soit autorisé par les autorités compétentes.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toute construction.

En l'absence de réseau collectif, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où :

- il est conforme aux prescriptions en vigueur concernant les fosses toutes eaux ou appareils équivalents et les dispositifs d'épuration ;
- les eaux traitées soient évacuées dans le respect des textes réglementaires ;
- il est conforme au zonage d'assainissement non collectif.

Ce dispositif doit être conçu de façon à être mis hors circuit et à ce que la construction soit raccordée au réseau dès sa mise en service.

Effluents agricoles

Les effluents agricoles (purins, lisiers, ...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe.

A défaut de réseau, les constructions ne sont admises qu'à la condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

TÉLÉCOMMUNICATIONS / ÉLECTRICITÉ / TÉLÉVISION / RADIODIFFUSION

Les branchements et les réseaux nécessaires à la distribution des bâtiments pourront être imposés en souterrain .

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC OU PRIVE

Les constructions doivent être implantées avec un retrait au moins égal à :

- 10 m de l'axe des voies.
- 35 m de l'axe de la RD 77

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 6 m des berges de La Melde.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement ou l'extension de bâtiments existants qui ne respecteraient pas ces retraits.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 m.

Les dépôts et installations diverses doivent être implantés à 10 m au moins :

- des limites des zones à vocation principale d'habitat ;
- des limites séparatives lorsque la parcelle contiguë supporte une habitation, à l'exception des sièges d'exploitation.

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

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagé une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

- Cette distance doit être au minimum de 4 m.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La différence de niveau (H) entre tout point d'un bâtiment édifié en bordure d'une voie et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance (L) comptée horizontalement entre ces deux points en tenant compte du retrait effectif du bâtiment ($H = L$).

Les constructions à usage principal d'habitation ne doivent pas comporter plus d'un niveau habitable sur rez-de-chaussée ou un niveau de combles aménageables (R + 1 ou R + combles aménageables).

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales

Les constructions et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site ; elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

Les constructions et installations autorisées ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tôles, briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings), ...
- les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois, ...
- les constructions annexes sommaires (clapiers, poulaillers, abris, ...) réalisées avec des matériaux dégradés tels que parpaings cassés, tôles rouillées, ...

Clôtures

A l'angle des voies, sur une longueur de 10 m à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures autorisées doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximale de 0,8 m.

ARTICLE A12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

ARTICLE A13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les dépôts et installations diverses, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, doivent être masqués par des écrans de verdure.

SECTION 3

POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ZONE N

SECTION 1
CARACTERE DE LA ZONE
NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

CARACTERE DE LA ZONE

I- VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone naturelle de protection des espaces fragiles. Elle est en majeure partie concernée par l'arrêté de biotope du 5 avril 1995 concernant le patrimoine biologique des landes et habitats naturels, elle comprend également des zones humides ainsi que des espaces de grande qualité paysagère, les abords de la Melde.

II- DIVISION DE LA ZONE EN SECTEURS

La zone comprend

- un secteur Nr de préservation de l'espace rural
- un secteur NI où sont autorisés les équipements sportifs ou de loisirs

III- RAPPELS ET OBLIGATIONS

Le permis de construire peut être refusé ou n'être délivré que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les bâtiments sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

IV- MODALITÉS D'APPLICATION DU RÈGLEMENT DE LA ZONE

Les usagers ont intérêt à prendre connaissance du Titre IV du Règlement d'Urbanisme qui précise les modalités d'application concernant certaines dispositions des règlements de zone, rappelle plusieurs obligations et donne la définition de diverses terminologies.

ARTICLE N 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

SONT INTERDITS

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols non mentionnés à l'article 2, y compris :

- le stationnement isolé des caravanes lorsqu'il se poursuit pendant plus de trois mois consécutifs ou pas ;
- les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, ...

ARTICLE N 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS ADMIS

SOUS RÉSERVE DU RESPECT des CONDITIONS CI-APRÈS. SONT ADMIS. dans toute la zone

Les bâtiments et installations liés aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'ils soient compatibles avec la destination de la zone ou liés à sa bonne utilisation.

Les clôtures.

Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, ou à la réalisation des infrastructures routières (bassin de rétention, ...),

Les exhaussements et affouillements liés à la réalisation de bassin de retenue des eaux réalisés par la collectivité publique dans le cadre de la Loi sur l'eau pour la lutte contre les crues.

Le stationnement isolé des caravanes lorsqu'il s'agit d'un camping organisé dit "à la ferme" et qu'il se situe à proximité immédiate d'une exploitation agricole.

Les aires de stationnement ouvertes au public liées aux types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

La reconstruction, après sinistre, à l'identique, de même destination sur une même unité foncière.

En sus dans le secteur Nr. sont admis:

L'extension, la transformation des constructions à usage d'habitation ou d'activités existantes dans la limite de 250 m² de superficie hors-œuvre brute totale.

Le changement de destination de bâtiments existants depuis plus de 15 ans, dans la limite du volume bâti existant, dans la mesure où les travaux de restauration respectent rigoureusement la qualité architecturale du bâtiment, à condition que la nouvelle destination est :

- soit à usage principal d'habitation, avec un maximum de 2 logements y compris celui déjà existant ;
- soit à usage d'activité artisanale, d'activité complémentaire de l'activité agricole, de loisirs,, qui ne compromette pas le caractère agricole de la zone.
- soit à usage de chambres et table d'hôtes ou de gîtes ruraux.

Les abris de jardins d'une superficie maximale de 12 m²

Les constructions et installations liées à une station d'épuration des eaux usées.

En sus dans le secteur NI. sont admis

Les constructions, équipements et aménagements publics à usage culturel, sportif, récréatif, de loisirs et d'accueil du public.

Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou la sécurité des équipements et installations autorisés.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Un terrain n'est considéré comme constructible que s'il a un accès d'au moins 4 m à une voie publique ou privée.

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les parties de voies en impasse à créer ou à prolonger doivent permettre le demi-tour des camions et divers véhicules utilitaires.

Tout accès à la RD77 est interdit.

Accessibilité des voies ouvertes à la circulation publique, aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite: il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n° 99-756, 99-757 et à l'arrêté du 31 août 1999.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

A défaut de raccordement au réseau public de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau potable peut se faire par captage, puits ou forage particulier à condition que l'ouvrage soit autorisé par les autorités compétentes.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

En l'absence de réseau collectif, et seulement dans ce cas, un dispositif d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où :

- les eaux soient dirigées vers une installation de type fosse toutes eaux suivie d'un tertre d'infiltration gravitaire, conformes aux prescriptions en vigueur concernant les fosses septiques ou appareils équivalents ;
- les eaux traitées soient évacuées dans le respect des textes réglementaires

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe.

A défaut de réseau, les constructions ne sont admises qu'à la condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

TÉLÉCOMMUNICATIONS / ÉLECTRICITÉ / TÉLÉVISION / RADIODIFFUSION

Les branchements et les réseaux nécessaires à la distribution des bâtiments pourront être imposés en souterrain.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC OU PRIVE

Les constructions doivent être implantées avec un retrait au moins égal à 35 m de l'axe de la RD77.

Les constructions doivent être implantées avec un retrait au moins égal à 10 m de l'axe des autres voies.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 6 m des berges de la Melde.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.

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

Entre deux bâtiments, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

- Cette distance doit être au minimum de 4 m.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Dans le secteur NI, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 20% de l'unité foncière.

Dans le reste de la zone il n'est pas fixé de règles

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La différence de niveau (H) entre tout point d'un bâtiment édifié en bordure d'une voie et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance (L) comptée horizontalement entre ces deux points en tenant compte du retrait effectif du bâtiment ($H = L$).

Les constructions à usage principal d'habitation ne doivent pas comporter plus d'un niveau de combles aménageables sur rez-de-chaussée,

La hauteur des autres constructions ne peut dépasser 7m au faîtage.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales

Les constructions et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site ; elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

Les constructions et installations autorisées ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

Sont interdits :

- les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tôles, briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings), ...
- les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois, ...

- les constructions annexes sommaires (clapiers, poulaillers, abris, ...) réalisées avec des matériaux dégradés tels que parpaings cassés, tôles rouillées, ...
- les bâtiments sommaires réalisés avec des moyens de fortune
- l'emploi de couleurs criardes
- les toitures terrasses et l'utilisation de tôles galvanisées non peintes pour les bâtiments à usage d'habitation ;
- toutes installations annexes de caravanes réalisées avec des moyens de fortune et notamment les auvents en dehors de ceux démontables et exclusivement en toile.

Clôtures

A l'angle des voies, sur une longueur de 10 m à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures autorisées doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximale de 0,8 m.

Les clôtures dont la hauteur est limitée à 2 m doivent être constituées soit :

- de grilles, grillage ou tout autre dispositif à claire voie doublés de haies vives;
- de haies vives

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Accessibilité des voies ouvertes à la circulation publique, aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite : il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n° 99-756, 99-757 et à l'arrêté du 31 août 1999 et notamment celles mentionnées à l'article 3 du décret n° 99-756 concernant le nombre de places.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de parking.

Les haies vives doivent être composées d'espèces régionales.

Tout arbre de haute tige abattu doit être obligatoirement remplacé.

SECTION 3 POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ANNEXES DOCUMENTAIRES

ANNEXE 1

- I- Les règles nationales d'urbanisme maintenues
- II- dans le cadre du PLU
- III- Les installations classées
- IV- Camping, caravanage et habitations légères de loisirs
- V- Les carrières
- VI- Modes particuliers d'utilisation du sol : les installations et travaux divers

ANNEXE 2

- I- Accès
- II- Voirie

ANNEXE 3

- I- L'assainissement
- II- Les eaux résiduaires industrielles

ANNEXE 4

Implantation des constructions. Réglementation des jours et vues

ANNEXE 5

- I- Les défrichements
- II- Les espaces boisés classés

ANNEXE 6

- I- Le COS

ANNEXE 1

I- LES REGLES NATIONALES D'URBANISME MAINTENUES DANS LE CADRE DU PLU

ARTICLE R. 111-2

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

ARTICLE R. 111-3-2

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

ARTICLE R. 111-4

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

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

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

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

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

ARTICLE R. 111-14-2

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur

situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

ARTICLE R. 111-15

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles 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.

II- LES INSTALLATIONS CLASSEES

Définition

L'article L 511-1 du Code de l'Environnement définit globalement les installations qui peuvent être classées. Ce sont les « usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières » et, d'une manière générale, les installations détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments, ainsi que des éléments du patrimoine archéologique.

Nomenclature

Sont soumises aux dispositions du titre V du Code de l'Environnement, les installations entrant dans le champ d'application de la nomenclature des installations classées instaurée par le décret modifié n°53-578 du 20 mai 1953.

Procédure d'implantation

Deux catégories d'installations sont prévues :

- les installations soumises à autorisation préfectorale. Cette autorisation résulte d'un arrêté qui spécifie les mesures à prendre pour prévenir les dangers et inconvénients de l'installation. Elle est délivrée après enquête publique et avis des conseils municipaux intéressés et du Conseil Départemental d'Hygiène.

- les installations soumises à déclaration qui doivent respecter les prescriptions générales, édictées soit par les arrêtés préfectoraux, pris après avis du Conseil Départemental d'Hygiène, soit pas des arrêtés ministériels pris après avis du Conseil Supérieur des Installations Classées.

Articulation avec le permis de construire

La demande de permis de construire concernant les installations classées doit être accompagnée de la justification de la déclaration ou du dépôt de la demande d'autorisation.

Procédure de contrôle

Le contrôle du respect des prescriptions est effectué par les inspecteurs des installations classées. Les frais de ces contrôles sont à la charge de l'exploitant contrôlé.

Mesures de protection

Le PLU détermine l'affectation dominante des sols par zone, en précisant la nature des activités qui peuvent être interdites ou soumises à des conditions particulières, telles que l'ouverture ou l'extension d'établissements industriels (Article R. 123-9 du Code de l'Urbanisme).

En l'absence de PLU rendu public ou approuvé, le Préfet peut délimiter un périmètre à l'intérieur duquel toute construction nouvelle sera soumise à des règles particulières rendues nécessaires par l'existence d'installations classées (Article L. 421-8 du Code de l'Urbanisme).

Des servitudes d'utilité publique peuvent être instaurées pour certaines installations classées dans le cadre des dispositions des articles L 515-8 à L515-12 du Code de l'Environnement. Celles-ci sont annexées au Plan Local d'Urbanisme de la commune dans les conditions prévues à l'article L 126-1 du Code de l'Urbanisme.

III- CAMPING, CARAVANAGE ET HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS

Annexe Documentaire
du P.O.S.

LA REGLEMENTATION DU CAMPING, DU CARAVANAGE ET DES HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS

Articles R 443-1 à R445-2 du Code de l'Urbanisme

- les terrains existant antérieurement au 19/12/1985 (arrêté du 15/11/1985) sont maintenus dans leur classement
- les nouveaux terrains, à compter du 19/12/1985, sont classés suivant les nouvelles catégories en vigueur ci-dessous

TYPES D'INSTALLATIONS	FORMULES D'ACCUEIL				PROCEDURE A SUIVRE			EXPLOITATION DU TERRAIN	
	Dénomination	Capacité d'accueil	Période d'ouverture	Démarche	Délai d'instruction	Autorité compétente P.O.S. approuvé	Validité de l'autorisation	Délai	Mode
Tentes et/ou caravanes [1]	Hors terrains aménagés	1 à 6	≤ 3 mois [8] > 3 mois	Déclaration en Mairie [9]	2 mois	Maire au nom de l'Etat	3 mois	Immédiatement possible	Location
	Stationnement isolé "Camping à la ferme" [3]			Demande d'autorisation (en Mairie, [10])					
Sur ter- rains aménagés	Camp de tourisme [4]	120 (sur 1,5 ha) [5]	2 mois/an	Demande d'autorisation [10] (4 exemplaires en Mairie)	3 mois (5 mois) [11]	Commissaire de la République au nom de l'Etat	3 ans (renouvelable)	Après certi- ficat d'achè- vement des travaux et arrêté de classement Préfet [14]	Location et/ou cession [13]
	Camp de loisirs	25 (sur 1 ha) [5] non limitée [6] non limitée [7] (sauf HLL)	6 mois/an [8] Permanent						
Habitations légères de loisirs (HLL) [2]	Parcs Résidentiels de loisirs							Après certi- ficat d'achè- vement [14]	

Notice explicative de ce tableau

1- Définition de la caravane

Article R. 443-2 du Code de l'Urbanisme - Est considéré comme caravane, le véhicule ou l'élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer par lui-même ou être déplacé par simple traction.

Les moyens de mobilité sont eux-mêmes définis par la Circulaire n° 72-186 du 20 octobre 1972 : pneus, attelages, freinage et signalisation.

2- Définition de l'habitation légère de loisirs :

Article R. 444-2 - Sont dénommées habitations légères de loisirs au sens du présent Code des constructions à usage non professionnel, démontables ou transportables et répondant aux conditions fixées par l'Article R. 111-16 du Code de la construction et de l'Habitation :

Les constructions et abris démontables ou transportables, ayant pour vocation d'être fixés ou posés au sol, telles les constructions édifiées par éléments préfabriqués ou modules, ainsi que les bungalows et les chalets démontables : leur implantation doit être autorisée par un permis de construire si la surface hors œuvre nette > 35 m² (sinon déclaration en mairie).

Toute caravane perdant ses moyens de mobilité est assimilée à ces constructions.

3 - Camping à la ferme : sur une exploitation agricole (pâturage manoir) : surface minimale de 300 m² par emplacement. Le label est délivré par la Fédération des Gîtes.

4- Camp de touristes et camp de loisirs : formule créée par l'arrêté du 15 novembre 1984.

Les camps de tourisme sont réservés au passage. Les camps de loisirs permettent la sédentarisation.

5- La formule Aire naturelle de camping instituée par arrêté du 28 juin 1976 a été remplacée par celle des camps de tourisme : aire naturelle ou saisonnier.

6- Le nombre d'emplacements envisagé par le pétitionnaire doit respecter les normes de densité. Il est fixé par l'autorisation d'aménager ; s'il est supérieur à 200, une étude d'impact devra être jointe au dossier.

7- Les camps de loisirs permettent d'accueillir les HLL mais avec un maximum de 34 ou 20% de leur capacité.

8- Consécutifs ou non dans l'année.

9- Autorisation préalable du propriétaire ou de l'exploitant.

10- L'autorisation d'aménager vaut permis de construire pour les constructions et installations prévues dans la demande.

11- Délai de trois mois porté à cinq mois en cas de consultation de l'Architecte des Bâtiments de France ou du Ministre.

12- La possibilité d'implantation ouverte par un règlement de PLU ne dispense pas du respect de la procédure et notamment de la délivrance d'une autorisation par l'autorité compétente.

13- La durée d'ouverture et le mode d'exploitation sont déterminés par l'arrêté d'autorisation.

14- L'arrêté de classement est délivré par le Préfet, même en cas de PLU approuvé. Il est nécessaire pour pouvoir accueillir les campeurs ou caravaniers.

Les interdiction de stationnement

Article R. 443-9

Le camping et le stationnement des caravanes pratiqués isolément, ainsi que la création de camping et de caravanage sont interdits :

- sur les rivages de la mer ;
- dans les sites classés ou inscrits ;
- autour d'un monument historique classé, inscrit ou en instance de classement ;
- dans les zones de protection du patrimoine architectural et urbain ;
- dans les zones de protection des monuments naturels et des sites ;
- dans un rayon de 200 mètres des points de captage d'eau potable.

Article R. 443-9-1

Le stationnement des caravanes est interdit dans les bois, forêts et parcs classés par un Plan Local d'Urbanisme comme espaces boisés à conserver, ainsi que dans les forêts classées.

Articles R. 443-3 et R. 443-6-1

La pratique du camping en dehors des terrains aménagés et le stationnement des caravanes, quelle qu'en soit la durée, en dehors des terrains aménagés, peuvent être interdits par arrêté dans certaines zones. Ces interdictions peuvent être prononcées si les modes d'occupation du sol envisagés sont de nature à porter atteinte à la salubrité, à la sécurité ou à la tranquillité publique, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des milieux naturels, de la faune ou de la flore.

L'arrêté d'interdiction est pris par le Maire au nom de l'Etat en cas de Plan Local d'Urbanisme prescrit ou publié ; il est pris par le Maire au nom de la commune en cas de Plan Local d'Urbanisme approuvé.

IV- LES CARRIERES

Consulter le Livre V du Code de l'Environnement.

Consulter la loi n°93-3 du 4 janvier 1993 relative aux carrières (JO du 5 janvier 1993).

Consulter la rubrique n° 2510 (exploitation de carrières) de la nomenclature des installations classées.

Caractéristiques de la carrière Conditions de dimension et d'impact	Démarche de l'exploitant	Délai maximum d'instruction
- Superficie < 500 m² - Exploitation par le propriétaire - Exploitation par une collectivité - Exploitation locale - Hors du domaine public de l'État - Hors du lit du cours d'eau - Distance > 500 m d'une autre exploitation autorisée ou déclassée	<u>Déclaration</u> En deux exemplaires au Préfet et copie au Maire 2 mois avant travaux	Attendre le récépissé de déclaration Maximum 2 mois
- Superficie < 5 ha et production < 150 000 t/an - Non modification du régime des eaux, ni altération de la qualité des eaux - Distance < 500 m d'une autre exploitation - Superficie cumulée avec autres carrières dans un rayon d'1 km : < 5 ha	<u>Demande d'autorisation</u> En 8 exemplaires au Préfet. Dossier complet avec Notice d'Impact si une autre législation l'impose sur le site d'exploitation	4 mois (Arrêté Préfectoral)
- Superficie > 5 ha ou production > 150 000 t/an - ou superficie cumulée des autres carrières dans un rayon d'1 km : > 5 ha - Modification du régime des eaux - Altération de la qualité des	<u>Demande d'autorisation</u> En 8 exemplaires au Préfet Dossier complet avec Étude d'Impact	Enquête publique Durée 1 mois Arrêté Préfectoral 8 mois

eaux Changement notable de l'impact sur l'environnement en cas d'extension - Carrières souterraines		
--	--	--

V- MODES PARTICULIERS D'UTILISATION DU SOL : LES INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS

ARTICLE L. 442-1

L'autorisation des installations et travaux divers est délivrée dans les formes, conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'État :

a) Dans les communes où le Plan Local d'Urbanisme a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'État, selon les cas et modalités prévus aux articles L. 421-2-1 à L. 421-2-8 ; les dispositions de l'article L. 421-9 sont alors applicables ;

b) Dans les autres communes, au nom de l'État.

Un décret en Conseil d'État détermine les types d'installations et de travaux divers pour lesquels la délivrance de l'autorisation prévue au premier alinéa est obligatoire.

ARTICLE R. 442-1

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

a) dans les communes, ensembles de communes ou parties de communes dotées d'un Plan Local d'Urbanisme rendu public ou approuvé ;

b) dans les zones d'environnement protégé sauf s'il en est disposé autrement par l'acte instituant la zone ;

c) dans les communes figurant sur une liste dressée à cet effet par arrêté du Préfet pris sur proposition du responsable du Service de l'État dans le département, chargé de l'Urbanisme et après avis du Maire de chaque commune intéressée. La liste établie en application du c) ci-dessus fait l'objet des mesures de publicité et d'information du public mentionnées aux deuxième et troisième alinéas de l'article R. 441-1. Toutefois, pour ce qui concerne le garage collectif des caravanes, ces dispositions sont applicables pour tout le territoire national.

ARTICLE R. 442-2

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

a) les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public ;

b) les aires de stationnement ouvertes au public, et les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article R. 443-4 ou de l'article R. 443-7, ainsi que des garages collectifs de caravanes dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article R. 442-1 ;

c) les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 mètres carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres.

ARTICLE R. 442-3

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

- de la loi du 15 juillet 1975 relative à l'élimination des déchets et à la récupération des matériaux ;
- de la loi du 19 juillet 1975 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement ;
- du Code Minier ;
- du décret n° 63-1228 du 11 décembre 1963 relatif aux installations nucléaires ;
- des articles L. 421-1, R. 443-4, R. 443-7 du présent Code.

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

ANNEXE 2 : ANNEXE A L'ARTICLE 3 DE CHAQUE REGLEMENT DE ZONE

ACCES ET VOIRIE

I- ACCES

Se reporter à l'article 682 du Code Civil reproduit ci-dessous :

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

II- VOIRIE

En vertu de l'article 2 du décret n° 64-262 du 14 mars 1964, une voie de moins de 8 mètres de plate-forme et 5 mètres de chaussée pourrait être incorporée dans le domaine public communal sur délibération motivée du Conseil Municipal.

L'article 1er du décret n° 79-1152 du 28 décembre 1979 a supprimé les alinéas 1,2 et 3 de cet article 2 fixant les caractéristiques géométriques des voies communales (plate-forme 8 m et largeur de chaussée 5,50 mètres).

ANNEXE 3 : ANNEXE A L'ARTICLE 4 DE CHAQUE REGLEMENT DE ZONE

LA DESSERTE PAR LES RESEAUX

ARRETÉ DU 6 MAI 1996 FIXANT LES PRESCRIPTIONS TECHNIQUES APPLICABLES AUX SYSTÈMES D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment ses articles L. 2224-8 et L. 2224-10 ;

Vu le Code de la santé publique, notamment ses articles L.1, L.2, et L. 33 ;

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation et notamment ses articles L. 111-4 et R. 111-3 ;

Vu la Loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau ;

Vu le décret n° 94-469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées mentionnées aux articles L. 2224-8 et L. 2224-10 du Code général des collectivités territoriales, notamment son article 26 ;

Vu l'avis du Conseil Supérieur d'Hygiène Publique de France en date du 16 mai 1995 ;

Vu l'avis de la mission interministérielle de l'eau en date du 27 juin 1995 ;

Vu l'avis du Comité National de l'eau en date du 7 juillet 1995.

Arrêtent :

ARTICLE 1^{ER} - L'objet de cet arrêté est de fixer les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif de manière à assurer leur compatibilité avec les exigences de la santé publique et de l'environnement.

Par "assainissement non collectif", on désigne : tout système d'assainissement effectuant la collecte, le pré-traitement, l'épuration, l'infiltration ou le rejet des eaux usées domestiques des immeubles non raccordés au réseau public d'assainissement.

SECTION 1 - PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES DISPOSITIFS D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

ARTICLE 2 - Les dispositifs d'assainissement non collectifs 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 (MES) et de 40 mg par litre pour la demande biochimique en oxygène sur cinq jours (DBO5).

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 destinées 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.

ARTICLE 5 - Les dispositifs d'assainissement non collectif sont entretenus régulièrement de manière à assurer :

Le bon état des installations et des ouvrages, notamment des dispositifs de ventilation et, dans le cas où la filière le prévoit, des dispositifs de dégraissage ;

Le bon écoulement des effluents jusqu'au dispositif d'épuration ;

L'accumulation normale des boues et des flottants à l'intérieur de la fosse toutes eaux.

Les installations et ouvrages doivent être vérifiés et nettoyés aussi souvent que nécessaire. Sauf circonstances particulières liées aux caractéristiques des ouvrages ou à l'occupation d'immeuble dûment justifiées par le constructeur ou l'occupant, les vidanges de boues et de matières flottantes sont effectuées :

Au moins tous les quatre ans dans le cas d'une fosse toutes eaux ou d'une fosse septique ;

Au moins tous les ans dans le cas d'une installations d'épuration biologique à cultures fixées.

Les ouvrages et les regards doivent être accessibles pour assurer leur entretien et leur contrôle.

ARTICLE 6 - L'élimination des matières de vidange doit être effectuée conformément aux dispositions réglementaires, notamment celles prévues par les plans départementaux visant la collecte et le traitement des matières de vidange.

ARTICLE 7 - Dans le cas où la commune n'a pas pris en charge leur entretien, l'entrepreneur ou l'organisme qui réalise une vidange est tenu de remettre à l'occupant ou au propriétaire un document comportant au moins les indications suivantes :

- a) Son nom ou sa raison sociale, et son adresse ;
- b) L'adresse de l'immeuble où est située l'installation dont la vidange a été réalisée ;
- c) Le nom de l'occupant ou du propriétaire ;
- d) La date de la vidange ;
- e) Les caractéristiques, la nature et la quantité des matières éliminées ;
- f) Le lieu où les matières de vidange sont transportées en vue de leur élimination.

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 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 au terte d'infiltration) ;

- soit l'épuration des effluents avant le 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 prétraitement des eaux vannes dans une fosse septique et un prétraitement 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 un 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 collectifs 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 L. 2 du code de la santé publique, lorsque les dispositions particulières s'imposent pour assurer la protection de la santé publique dans la commune ou le département.

ARTICLE 17 - L'arrêté du 3 mars 1982 modifié fixant les règles de construction et d'installation des fosses septiques et appareils utilisés en matière d'assainissement autonome des bâtiments d'habitation est abrogé.

ANNEXE

Caractéristiques techniques et conditions de réalisation 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 fosse 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 cube 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 mètres cubes 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 des 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 des tuyaux d'épandage est de 0,5 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 mètres.

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 est constitué d'une fouille unique à fond horizontal.

3°- Lit filtrant vertical non drainé et tertre 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.

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.

À 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 pièces principale, avec une surface minimale totale de 20 mètres carrés.

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

2°- Lit filtrant drainé à flux horizontal

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

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

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

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

Une bande de 1,2 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 graisse

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 dispositions 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.

Elles doivent être établies 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.

(Arrêté du 3 décembre 1996, article 1^{er}) Le volume utile des fosses chimiques est au moins égal à 100 litres pour un logement comprenant "jusqu'à trois pièces principales. Pour des logements plus importants, il doit être augmenté d'au moins 100 litres par pièce supplémentaire.

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

II - EAUX RESIDUAIRES INDUSTRIELLES

Consulter l'instruction du 6 juin 1953 (complétée par l'instruction du 10 septembre 1957) et notamment les prescriptions suivantes :

Prescriptions générales

1) L'effluent sera neutralisé à un PH compris entre 5,5 et 8,5. A titre exceptionnel, dans le cas où la neutralisation est faite à l'aide de chaux, le PH pourra être compris entre 5,5 et 9,5.

2) L'effluent sera ramené à une température inférieure ou au plus égale à 30 degrés centigrades.

3) Sont interdits tous déversements de composés cycliques hydroxylés et de leurs dérivés halogènes.

4) Sont interdits tous déversements de substances de nature à favoriser la manifestation d'odeurs, de saveurs ou de colorations anormales dans les eaux naturelles lorsqu'elles sont utilisées en vue de l'alimentation.

Prescriptions complémentaires

Cas de rejet de l'effluent dans un réseau public d'assainissement pourvu à son extrémité d'une station d'épuration collective.

1er cas - La charge de pollution industrielle du réseau d'assainissement est relativement faible.

5) L'effluent ne contiendra aucun produit susceptible de dégager en égout, directement ou indirectement, après mélange avec d'autres effluents, des gaz ou vapeurs toxiques ou inflammables.

6) L'effluent sera débarrassé des matières flottantes et de tous produits susceptibles de nuire à la conservation des ouvrages.

2ème cas - La charge de pollution industrielle du réseau d'assainissement est importante mais non prépondérante.

7) L'effluent ne contiendra aucun produit susceptible de dégager en égout, directement ou indirectement, après mélange avec d'autres effluents, des gaz ou vapeurs toxiques ou inflammables.

8) L'effluent sera débarrassé des matières flottantes, déposables ou précipitables qui, directement ou indirectement, après mélange avec d'autres effluents, seraient susceptibles d'entraver le bon fonctionnement des ouvrages. Ils ne contiennent pas plus de 1 g par litre de matières en suspension de toute nature.

9) L'effluent devra présenter une demande biochimique d'oxygène inférieure ou au plus égale à 500 mg par litre.

10) L'effluent devra présenter une concentration en matières organiques telle que la teneur en azote total liquide n'excède pas 150 mg par litre si on l'exprime en azote élémentaire ou 200 mg par litre si on l'exprime en ions ammonium.

3ème cas - La charge de pollution industrielle du réseau d'assainissement est prépondérante.

11) L'effluent ne contiendra aucun produit susceptible de dégager en égout, directement ou indirectement, après mélange avec d'autres effluents, des gaz ou vapeurs toxiques inflammables.

12) L'effluent sera débarrassé des matières flottantes, déposables ou précipitables qui, directement ou indirectement, après mélange avec d'autres effluents, seraient susceptibles d'entraver le bon fonctionnement des ouvrages.

Il ne contiendra pas plus de 500 mg par litre de matières en suspension de toute nature.

13) L'effluent devra présenter une demande biochimique d'oxygène inférieure ou au plus égale à 500 mg par litre.

14) L'effluent devra présenter une concentration en matières organiques telle que la teneur en azote total du liquide n'excède pas 150 mg par litre si on l'exprime en azote élémentaire ou 200 mg par litre si on l'exprime en ions ammonium.

Prescriptions complémentaires

Tant que le rejet de l'effluent se fait dans un milieu naturel directement ou par l'intermédiaire d'un réseau public d'assainissement non pourvu à son extrémité d'une station d'épuration collective.

1er cas - La charge de pollution industrielle du milieu naturel récepteur est relativement faible et l'établissement est éloigné de prises d'eau pour les villes, de plages, de bancs de coquillages ou de réserves à salmonidés.

15) Dans le cas de rejet par l'intermédiaire d'un réseau public d'assainissement sans station d'épuration, l'effluent sera débarrassé de tous produits susceptibles de nuire à la conservation des ouvrages, ainsi que des matières flottantes, déposables ou précipitables qui, directement ou indirectement, après mélange avec d'autres effluents, seraient susceptibles d'entraver le bon fonctionnement des ouvrages.

16) L'effluent ne contiendra pas plus de 100 mg par litre de matières en suspension de toute nature.

17) L'effluent devra présenter une demande biochimique d'oxygène inférieure ou au plus égale à 200 mg par litre.

18) L'effluent devra présenter une concentration en matières organiques telle que la teneur en azote total du liquide n'excède pas 60 mg par litre si on l'exprime en azote élémentaire ou 80 mg par litre si on l'exprime en ions ammonium.

19) L'effluent ne renfermera pas de substances capables de dégager en égout, directement ou indirectement, après mélange avec d'autres effluents, des gaz ou vapeurs toxiques ou inflammables.

2ème cas - La charge de pollution industrielle du milieu naturel récepteur est importante, mais non prépondérante et l'établissement se trouve éloigné de prises d'eau pour les villes, de plages, de bancs de coquillages ou de réserves à salmonidés.

21) Dans le cas de rejet par l'intermédiaire d'un réseau public d'assainissement sans station d'épuration, l'effluent sera débarrassé de tous produits susceptibles de nuire à la conservation des ouvrages, ainsi que des matières flottantes, déposables ou précipitables qui, directement ou indirectement, après mélange avec d'autres effluents, seraient susceptibles d'entraver le bon fonctionnement des ouvrages.

22) L'effluent ne contiendra pas plus de 50 mg par litre de matières en suspension de toute nature.

23) L'effluent devra présenter une demande biochimique d'oxygène inférieure ou au plus égale à 100 mg par litre.

24) L'effluent devra présenter une concentration en matières organiques telle que la teneur en azote total du liquide n'excède pas 30 mg par litre si on l'exprime en azote élémentaire ou 410 mg par litre si on l'exprime en ions ammonium.

25) L'effluent ne renfermera pas de substances capables d'entraîner la destruction du poisson à l'aval du point de déversement.

26) L'effluent ne contiendra aucun produit susceptible de dégager en égout, directement ou indirectement, après mélange avec d'autres effluents, des gaz ou vapeurs toxiques ou inflammables.

3ème cas - Prescriptions applicables dans le cas où la charge de pollution industrielle du milieu naturel récepteur est prépondérante et dans tous les autres cas où l'établissement se trouve à proximité de prises d'eau pour les villes, de plages, de bancs de coquillages ou de réserves à salmonidés.

27) Dans le cas de rejet par l'intermédiaire d'un réseau public d'assainissement sans station d'épuration, l'effluent sera débarrassé de tous produits susceptibles de nuire à la conservation des ouvrages, ainsi que des matières flottantes, déposables ou précipitables qui, directement ou indirectement, après mélange avec d'autres effluents, seraient susceptibles d'entraver le bon fonctionnement des ouvrages.

28) L'effluent ne contiendra pas plus de 30 mg par litre de matières en suspension de toute nature.

29) L'effluent devra présenter une demande biochimique d'oxygène inférieure ou au plus égale à 40 mg par litre.

30) L'effluent devra présenter une concentration en matières organiques telle que la teneur en azote total du liquide n'excède pas 10 mg par litre si on l'exprime en azote élémentaire ou 15 mg par litre si on l'exprime en ions ammonium.

31) L'effluent ne renfermera pas de substances capables d'entraîner la destruction du poisson à l'aval du point de déversement.

32) L'effluent ne contiendra aucun produit susceptible de dégager en égout, directement ou indirectement, après mélange avec d'autres effluents, de gaz ou vapeurs toxiques ou inflammables.

ANNEXE 4 : Annexe aux articles 7 et 8 de chaque règlement de zone

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS. REGLEMENTATION DES JOURS ET VUES

Règlement des jours et des vues

Consulter le code Civil et notamment les articles suivants:

JOURS

ARTICLE 675

"L'un des voisins ne peut sans le consentement de l'autre, pratiquer dans le mur mitoyen aucune fenêtre ou ouverture en quelque manière que ce soit, même à verre dormant."

ARTICLE 676

"Le propriétaire d'un mur non mitoyen joignant immédiatement l'héritage d'autrui, peut pratiquer dans ce mur des jours ou fenêtres à fer maillé, dont les mailles auront 1 décimètre environ au plus, et d'un châssis à verre dormant."

ARTICLE 677

"Ces fenêtres ou jours ne peuvent être établis qu'à vingt six décimètres (huit pieds) au-dessus du plancher ou sol de la chambre que l'on veut éclairer, si c'est un rez-de-chaussée, et à dix neuf décimètres au-dessus du plancher pour les étages supérieurs."

JOURS

ARTICLE 678

"On ne peut avoir de vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non de son voisin, s'il n'y a 19 décimètres de distance entre le mur où on les pratique et ledit héritage", à moins que le fonds ou la partie de fonds sur lequel s'exerce la vue ne soit déjà grevé, au profit du fonds qui en bénéficie, d'une servitude de passage faisant obstacle à l'édification de construction.

ARTICLE 679

"On ne peut, sous la même réserve, avoir des vues par côtés ou obliques sur le même héritage, s'il n'y a pas six décimètres de distance."

ARTICLE 680

"La distance dont il est parlé dans les deux articles précédents se compte depuis parement extérieur du mur où l'ouverture se fait et, s'il y a balcons ou autres semblables saillies, depuis leur ligne extérieure jusqu'à la ligne de séparation des deux propriétés."

ANNEXE 5

LES ESPACES BOISÉS

I- LES DEFRICHEMENTS

Consulter l'article L. 311-1 relatif au droit d'arracher ou de défricher et les articles L. 311-2 et suivants du Code Forestier. Ceux-ci sont reproduits ci-après.

Consulter le décret n° 84-229 du 29 mars 1984, article 1er du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE L. 311-1

Aucun particulier ne peut user du droit d'arracher ou de défricher ses bois sans avoir préalablement obtenu une autorisation administrative.

L'autorisation est délivrée après reconnaissance de l'état des bois.

L'autorisation administrative ne peut être refusée qu'après avis de la section compétente du Conseil d'état.

Faute de réponse de l'administration dans un délai déterminé, le défrichement peut être effectué.

ARTICLE L. 311-2

Sont exceptés des dispositions de l'article L. 311-1 :

1) les jeunes bois durant les vingt premières années après leur semis ou plantation, sauf si ces semis ou plantations ont été réalisés en remplacement de bois défrichés, comme il est prévu au cinquième alinéa de l'article L. 313-1, ou conservés à titre de réserves boisées en vertu de l'article L. 311-4 ou bien exécutés en application du Livre IV, titre II et III, et du Livre V ;

2) les parcs ou jardins clos et attenant à une habitation principale, lorsque l'étendue close est inférieure à dix hectares ;

3) les bois de moins de quatre hectares, sauf s'ils font partie d'un autre bois qui complète la contenance à quatre hectares ou s'ils sont situés sur le sommet ou la pente d'une montagne, ou bien s'ils proviennent de reboisements exécutés en application du Livre IV, titres II et III, et du Livre V.

ARTICLE L. 311-3

L'autorisation au défrichement peut être refusée lorsque la conservation des bois ou des massifs qu'ils complètent est reconnue nécessaire :

- 1) au maintien des terres sur les montagnes ou sur les pentes ;
- 2) à la défense du sol contre les érosions et envahissements des fleuves, rivières ou torrents ;
- 3) à l'existence des sources et cours d'eau ;
- 4) à la protection des dunes et de cotes contre les érosions de la mer et les envahissements de sables ;
- 5) à la défense nationale ;
- 6) à la salubrité publique ;
- 7) à la nécessité d'assurer le ravitaillement national en bois et produits dérivés en ce qui concerne les bois provenant de reboisements exécutés en application du Livre IV, titres II et III et du Livre V ;
- 8) à l'équilibre biologique d'une région ou au bien être de la population ;

9) à l'aménagement des périmètres d'actions forestières et des zones dégradées mentionnées au 2° et au 3° de l'article 52-1 du code rural.

ARTICLE L. 311-4

L'autorité administrative peut subordonner son autorisation de défrichement à la conservation sur le terrain en cause de réserves boisées suffisamment importantes pour remplir les rôles utilitaires définis à l'article L. 311-3 ou bien à l'exécution de travaux de boisement sur d'autres terrains.

ARTICLE L. 311-5

Préalablement à toute demande d'autorisation de lotissement dans un terrain boisé ne rentrant pas dans les exceptions de l'article L. 311-2, l'intéressé est tenu d'obtenir une autorisation de défrichement.

II- LES ESPACES BOISES CLASSES

ARTICLE L. 130-1

Nature des espaces pouvant être classés

Les PLU peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attendant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Effets du classement

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 à l'article 157 du Code Forestier.

"Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être autorisée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa".

Dans les bois, les forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan d'occupation des sols a été prescrit mais où ce plan n'a pas été rendu public ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants :

" [...] S'il est fait application des dispositions de Livres I et II du Code Forestier ;

[...] S'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément aux dispositions de l'article 6 de la loi n° 63-810 du 6 août 1963 ;

[...] Si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la Propriété forestière.

L'autorisation de coupe et d'abattage d'arbres est délivrée dans les formes, conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'Etat :

a) Dans les communes où un PLU a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'Etat, selon les cas et modalités prévus aux articles L. 421-2-1 à L. 421-2-8. Toutefois par dérogation aux dispositions de la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions et à l'article L. 421-4, la décision ne devient exécutoire que quinze jours après qu'il a été procédé à sa notification et à sa transmission au représentant de l'Etat. Les dispositions de l'article L. 421-9 sont alors applicables.

b) Dans les autres communes, au nom de l'Etat."

ARTICLE L. 130-2 : Possibilités d'obtenir une compensation

Pour sauvegarder les bois et parcs et, en général, tous les espaces boisés et sites naturels situés dans les agglomérations ou leurs environs et pour en favoriser l'aménagement, l'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics ayant pour objet la réalisation d'opération d'urbanisme peuvent offrir, à titre de compensation, un terrain à bâtir aux propriétaires qui consentent à leur céder gratuitement un terrain classé par un plan d'occupation des sols approuvé ou rendu public comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer. Cette offre ne peut être faite si la dernière acquisition à titre onéreux dont le terrain classé a fait l'objet n'a pas de date certaine depuis cinq ans au moins.

Il peut également, aux mêmes fins, être accordé au propriétaire une autorisation de construire sur une partie du terrain classé n'excédant pas un dixième de la superficie dudit terrain, si la dernière acquisition à titre onéreux dont ce terrain a fait l'objet a date certaine depuis cinq ans au moins.

Cette autorisation, qui doit être compatible avec les dispositions du Schéma Directeur ne peut être donnée que par décret pris sur le rapport du Ministre chargé de l'Urbanisme, du Ministre de l'Intérieur et du Ministre de l'Agriculture.

La portion de terrain cédée par le propriétaire ne peut faire l'objet d'un changement d'affectation qu'après autorisation donnée dans les mêmes conditions. L'application des dispositions du présent alinéa est subordonnée à l'accord de la ou des communes sur le territoire desquelles est situé le terrain classé dans les conditions déterminées par les décrets prévus à l'article L. 130-6.

La valeur du terrain à bâtir offert en compensation ou le surcroît de valeur pris, du fait de l'autorisation de construire, par la partie du terrain classé conservée par le propriétaire, ne doit pas dépasser la valeur du terrain cédé à la Collectivité.

ARTICLE L. 130-3 : Affectation des espaces acquis par la collectivité

Lorsqu'ils ont acquis la propriété d'espaces verts, boisés ou non, dans les conditions prévues à l'article L. 130-2, l'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics s'engagent à les préserver, à les aménager et à les entretenir dans l'intérêt du public.

2°) Extraits des textes réglementaires

Le décret 84-229 du 29 mars 1984 prévoit de nouvelles règles de compétence en matière de coupe et d'abattage d'arbres. Le tableau suivant reproduit ses dispositions essentielles.

AUTORISATION DE COUPE ET D'ABATTAGE D'ARBRES

Champ d'application	PLU approuvé	PLU non approuvé
Compétence	Le Maire <u>au nom de la commune</u> autorise : - la coupe et l'abattage d'arbres ; - les occupations et utilisations du sol dans les espaces boisés classés	Le Commissaire de la République <u>au nom de l'Etat</u> autorise : - la coupe et l'abattage d'arbres ; - les occupations et utilisation du sol dans les espaces boisés classés (PLU publiés) dans les bois, forêts et parcs situés sur le territoire des communes ou parties de communes où un PLU a été prescrit mais non rendu public
Dépôt de la demande	4 exemplaires déposés ou envoyés en Mairie Le Maire transmet un exemplaire de la demande au Commissaire de la République	4 exemplaires déposés ou envoyés en Mairie Le Maire conserve un exemplaire et transmet les autres au Commissaire de la République
Décision	Arrêté du Maire après avis du Commissaire de la République Faute de réponse dans les deux mois de sa saisie l'autorisation est réputée accordée	
Formalités postérieures	L'arrêté du Maire n'est applicable sur 15 jours après : - sa notification au demandeur - sa transmission au Commissaire de la République	Un exemplaire de la décision est transmis au Maire

Déclassement d'espaces boisés classés (ancien article R. 123-10, alinéa 3)

L'autorisation ministérielle n'est plus nécessaire.

La procédure de révision suffit désormais : la délibération du Conseil municipal approuvant le PLU mis en révision supprime par elle-même la protection relative aux espaces boisés classés dans les PLU (articles L. 123-4 et R. 123-35).

ANNEXE 6 : ANNEXE A L'ARTICLE 14 DE CHAQUE REGLEMENT DE ZONE

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

I- Le COS

Consulter le code de l'urbanisme et notamment l'article L. 123-1 4°

ARTICLE R. 123-22

Définition

Sous réserve de ce qui est dit au 4° ci-dessous, le coefficient d'occupation du sol est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Pour une même zone ou partie de zone, des coefficients différents peuvent être fixés suivant la nature, la destination et les modalités de l'occupation ou de l'utilisation du sol.

Superficie du terrain à prendre en compte

Le coefficient d'occupation du sol s'applique à la superficie du terrain qui fait l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir y compris, le cas échéant, aux terrains classés comme espaces boisés classés en application de l'article L. 130-1 et aux terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R. 332-15 et R. 332-16. La surface des bâtiments existants conservés sur le terrain, appréciée comme il est dit à l'article L. 115-5 est déduite des possibilités de construction.

Les emplacements réservés visés à l'article R. 123-18 (II - 3ème) sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

Cette autorisation est instruite et le cas échéant, accordée comme en matière de dérogations.

Le coefficient d'occupation des sols appliqué à la superficie, déterminée comme il est dit ci-dessus au 2, fixe, sous réserve des autres règles du plan Local d'Urbanisme et des servitudes grevant l'utilisation du sol, une surface maximum de plancher hors-œuvre nette susceptible d'être édifiée qui est calculée selon les règles fixées à l'article R. 112-2 (2°-e).

Lorsque le sol est destiné à une autre utilisation que la construction d'immeubles collectifs d'habitation, le présent terme du rapport défini au 1°) ci-dessus peut être exprimé en unités autres que le mètre carré de plancher fixées par le règlement en application de l'article R. 123-21.

Le règlement peut désigner des zones ou parties de zones où le coefficient d'occupation du sol pourra être dépassé en application des articles L. 123-1 et L. 332-1.

Le dépassement peut être imposé en raison des prescriptions d'architecture.

ARTICLE R. 112-1

La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher hors œuvre nette de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée.

La superficie des terrains cédés gratuitement en application des articles R. 332-15 et R. 332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction.

ARTICLE R.112-2

Calcul de la surface de plancher hors œuvre d'une construction.

La surface de plancher hors oeuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

La surface de plancher hors oeuvre nette d'une construction est égale à la surface hors oeuvre brute de cette construction après déduction notamment :

- a) des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- b) des surfaces de plancher hors œuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- c) des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagées en vue du stationnement des véhicules ;
- d) des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que des surfaces des serres de production ;
- e) d'une surface égale à 5% des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b et c ci-dessus.

Sont également déduites de la surface hors œuvre dans les cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de 5 m² par logement les surfaces de plancher affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.