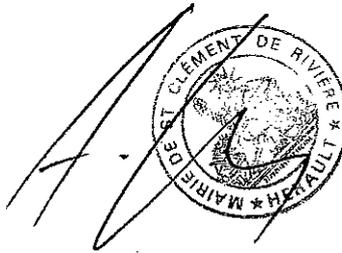


POS - Nord

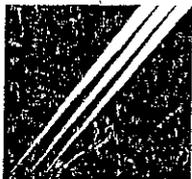
Document conforme à
l'original approuvé par
délibération du
Conseil Municipal
du **31 MAI 2000**
Le Maire,



PLAN D'OCUPATION DES SOLS
(Nord)
SAINT CLEMENT DE RIVIERE
HERAULT

REGLEMENT *(Nord)*

II 2



C.G.A.2

**DIRECTION DEPARTEMENTALE
DE L'EQUIPEMENT DE L'HERAULT**
520, Allée Henri II de MONTMORENCY
34064 MONTPELLIER CEDEX 02
Service Des Collectivités Locales

Pierre BALANDRAUD : Chargé d'Etude

REVISION

Prescrit le : 15.09.1995
Arrêté le : 30.06.1999
Arrêté après CSP: 21.02.2000
Approuvé le :

SOMMAIRE

TITRE I	<u>DISPOSITIONS GENERALES</u>		p. 2
TITRE II	<u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</u>		
	- CHAPITRE I	Zone UD	p. 9
	- CHAPITRE II	Zone UE	p. 23
	- CHAPITRE III	Zone UF	p. 32
TITRE III	<u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</u>		p. 41
	- CHAPITRE I	Zone I NA Zone II NA	p. 42 p. 46
	- CHAPITRE II	Zone NC	p. 60
	- CHAPITRE III	Zone ND	p. 67
	<u>ANNEXES</u>		
	I – Articles du code de l’urbanisme qui restent applicables		p. 81
	II – Le coefficient d’occupation des sols		p. 84
	III – Emplacements réservés		p. 86
	IV – Espaces boisés classés		p. 88
	V– Stationnement		p. 90
	VI – Modes d’occupation des sols		p. 91
	VII – Règlement sanitaire		p. 92
	VIII – Passage de lignes de transports d’énergie électrique		p. 94
	IX – Dispositions applicables aux ouvrages et installations d’intérêt général		p. 94
	X – Loi sur l’eau		p. 95
	XI – Arrêté du 6 mai (assainissement non collectif)		p. 96
	XII – Débroussaillage obligatoire		p. 110
	XIII – Liste des lotissements de plus de dix ans ayant demandé le maintien de leurs règles		p. 111

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE I - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la partie Nord du territoire communal telle que délimitée au plan de zonage (pièce n°II1 du dossier de POS) à l'exception des terrains concernés par la ZAC Cœur de Village pour lesquels s'appliquent les règles définies au règlement de cette ZAC approuvée par délibération du conseil municipal le 30 septembre 1999.

ARTICLE 2 - PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS OU REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

Sont et demeurent applicables au territoire communal :

1) - les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme.

R 111 - 2 : salubrité et sécurité publique,
R 111 - 3-2 : conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique,
R 111 - 4 : desserte (sécurité des usagers) - accès - stationnement,
R 111 - 14-2 : respect des préoccupations d'environnement,
R 111 - 15 : respect de l'action d'aménagement du territoire,
R 111 - 21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique.

2) - les périmètres visés à l'article R 123-19, qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols, et qui sont reportés à titre d'information, sur les documents graphiques :

* les périmètres relatifs au droit de préemption urbain (DPU)

Par délibération en date du 26 février 1990 le droit de préemption urbain a été institué pour l'ensemble des zones U et NA du POS

Par délibération en date du 24 septembre 1990 ce droit de préemption urbain a été renforcé

3) - les articles L 111-9, L 111-10, L 123-5, L 123-7, L 313-7 ainsi que l'article 7 de la loi n° 85-1496 du 31 décembre 1985 relative à l'aménagement foncier rural, sur le fondement desquels peut être opposé un sursis à statuer.

DISPOSITIONS GENERALES

- 4) - l'article L 421-4 relatif aux opérations déclarées d'utilité publique.
- 5) - les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe.
- 6) - les règles spécifiques aux lotissements :

Elles s'appliquent concomitamment aux règles du POS. Les lotissements de plus de dix ans qui ont gardé leurs règles spécifiques, sont répertoriés en annexe du présent règlement (annexe 11).
- 7) - les périmètres sensibles (L 142.1 et suivants du Code de l'Urbanisme).
- 8) - la loi n° 64-1246 du 16.12.1964 relative à la lutte contre les moustiques.
- 9) - la loi n° 92-3 du 3 Janvier 1992 sur l'eau.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

L'article R 123.18 du Code de l'Urbanisme définit les zones urbaines comme des zones dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation, permettent d'admettre immédiatement des constructions, et éventuellement, à l'intérieur de ces zones, la localisation des terrains cultivés à protéger et inconstructibles en application de l'article L 123.1 (9°).

Les zones urbaines comprennent les zones suivantes :

- . la zone UD
- . la zone UE
- . la zone UF

Les zones naturelles sont définies par l'article R 123-18 du Code de l'Urbanisme et comprennent les zones suivantes :

. les zones NA, zones d'urbanisation future, qui peuvent être urbanisées à l'occasion soit d'une modification du plan d'occupation des sols, soit de la création d'une zone d'aménagement concerté ou de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini par le règlement.

. les zones NC, zones de richesses naturelles, à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol ou du sous-sol.

DISPOSITIONS GENERALES

. les zones ND à protéger en raison d'une part, de l'existence de risques ou de nuisances, d'autre part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

En cas de contradiction entre des documents graphiques, les renseignements portés sur le plan à plus grande échelle sont seuls retenus comme valables.

En cas de contradiction entre les documents graphiques et les pièces écrites, ces dernières seules sont retenues comme valables.

Les emplacements réservés et espaces boisés classés

Les emplacements réservés sont reportés dans les plans de zonage et répertoriés dans une liste jointe en annexe du présent dossier.

Les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme, sont reportés sur les plans de zonage, et sont mentionnés à l'article 13 du règlement de chaque zone concernée.

Les zones inondables

L'existence de risques naturels d'inondation a conduit à l'élaboration sur le territoire communal d'un plan d'exposition aux risques naturels d'inondation.

Ce plan d'exposition aux risques naturels d'inondation a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 28 avril 1998, et il vaut servitude d'utilité publique.

Notons que la loi n°95-101 du 2 février 1995 et son décret d'application n° 95-1089 du 5 octobre 1995 précise que "les plans d'exposition aux risques naturels prévisibles approuvés en application de l'article 5 de la loi n° 82-600 du 13 juillet 1982 relative à l'indemnisation des victimes de catastrophes naturelles valent plan de prévention des risques naturels prévisibles.

Cette servitude est mentionnée en annexe au présent dossier de POS, elle se compose du plan III4 qui porte zonage du risque d'inondation et de la pièce III3 intitulée "Règlement relatif à la zone rouge et aux zones bleues du plan d'exposition aux risques naturels d'inondation".

Les zones de risque géologique

Dans le cadre de la consultation des services publics, les services de l'Etat ont fait savoir à la municipalité qu'une partie du territoire communal est concernée par le phénomène "retrait gonflement", phénomène connu sous le terme d'argiles gonflantes.

DISPOSITIONS GENERALES

Cet élément a justifié l'établissement d'un nouveau plan annexé au POS.

Ce plan répertorié pièce III 8 délimite les zones dont la sensibilité à ce phénomène est forte (zone rouge), les zones dont la sensibilité à ce phénomène est moyen (zone bleue), les zones dont la sensibilité à ce phénomène est de faible à nulle (zone blanche).

Pour les secteurs affectés par la sensibilité forte et moyenne, (zones UD- UE - INA et IINA) des études de sol géologique et / ou géotechniques sont à réaliser de façon à déterminer précisément le potentiel de gonflement des argiles pour définir les dispositifs de construction adaptés

Les terrains situés en zone NC et ND affectés par une sensibilité forte ou moyenne sont strictement inconstructibles.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

L'article L 123-1 du code de l'urbanisme prévoit que les règles et servitudes définies par le POS, ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Seules les adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, sont possibles.

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures, mais uniquement si elles remplissent les trois conditions suivantes :

- si ces adaptations sont rendues nécessaires par l'un des trois motifs définis à l'article L 123-1
- si elles restent limitées
- et à condition de faire l'objet d'une décision expresse et motivée.

"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 les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard"

ARTICLE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX OUVRAGES ET INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL.

Sous réserve du respect des réglementations spécifiques et en particulier de celles relatives aux installations classées, et aux servitudes d'utilité publiques, les équipements d'intérêt public d'infrastructures et ouvrages techniques qui y sont liés sont autorisés en toutes zones du POS.

DISPOSITIONS GENERALES

Ces ouvrages ne sont pas soumis aux règles d'implantation, de recul, de hauteur et de densité lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE 6 - DEFENSE INCENDIE

La défense incendie devra être apportée pour tout projet de construction, de lotissement, ou d'aménagement. Le niveau de protection sera fonction de la zone et des activités qui y seront développées.

Dans tous les cas ou ce sera possible le réseau d'adduction d'eau sera maillé. Le réseau devra permettre de conserver débits et pression suffisants ainsi qu'une réponse correcte à la norme incendie NFS 61 213 pour tous les hydrants situés dans les nouveaux aménagements et NFS 62 200 pour les règles d'installation et de réception.

Pour les constructions situées à plus de 60 m de l'entrée normale de la parcelle il doit être conservé un accès au bâtiment d'une largeur minimum de 3 mètres et d'une hauteur minimum de 3.50 m pour permettre la pénétration des véhicules des sapeurs pompiers.

ARTICLE 7 -

En bordure des cours d'eau et des fossés recevant les eaux pluviales un libre accès (4 m minimum mesurés à partir du haut de la berge) devra être assuré pour tout mode d'occupation ou d'utilisation des sols.

ARTICLE 8 - CONFORTATION, AMELIORATION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES RECONSTRUCTION

En toute zone sont autorisées la confortation et l'amélioration des constructions existantes, ainsi que la reconstruction dans un volume identique des bâtiments ayant été détruits par un sinistre à condition que la destination et l'affectation du bâtiment existant ne soient pas changées et que la cause du sinistre ne soit pas l'inondation.

ARTICLE 9 - VOLET PAYSAGER

Il est rappelé que toute demande de permis de construire, de lotir ou de déclaration de travaux doit être accompagnée d'un volet paysager relatif à la demande. Le volet paysager doit comporter au minimum.

* une notice permettant d'apprécier l'impact visuel du projet. A cet effet, elle décrit le paysage et l'environnement existants et expose et justifie les dispositions prévues pour assurer l'insertion dans ce paysage de la construction, de ses accès et ses abords.

DISPOSITIONS GENERALES

* deux documents photographiques au moins permettant de situer le terrain respectivement dans le paysage proche et lointain et d'apprécier la place qu'il occupe. Les points et les angles de vue seront reportés sur le plan de situation et le plan de masse.

* un document graphique au moins permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction dans l'environnement, son impact visuel ainsi que le traitement des accès et des abords. Lorsque le projet comporte la plantation d'arbres de haute tige, les documents graphiques devront faire apparaître la situation à l'achèvement des travaux et la situation à long terme.

* une ou des vues en coupe précisant l'implantation de la construction par rapport au terrain naturel à la date du dépôt de la demande de permis de construire et indiquant le traitement des espaces extérieurs.

TITRE II DISPOSITONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

- CHAPITRE I -

DISPOSITIONS APPLICABLES

A LA ZONE UD

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone d'habitation à faible densité composée essentiellement d'habitat individuel (ISOLES ou GROUPES). On distingue au sein de cette zone UD, quatre sous-secteurs, ce sont les secteurs UD2, UD3, UD4, UD5 qui se différencient du reste de la zone UD par le minimum imposé à une parcelle pour être constructible, et la possibilité d'édifier des immeubles d'habitation pour le sous-secteur UD5.

La zone UD est concernée pour une faible partie par une zone inondable de risque bleu (Bu).

Les terrains concernés par cette zone inondable de risque bleu Bu ne sont constructibles que sous réserve du respect des prescriptions définies à la pièce III 3 du POS intitulée « règlement relatif aux zones inondables du plan d'exposition aux risques naturels d'inondation ».

La zone UD est également concernée par un zonage de risque géologique.

Les constructions ne sont autorisées en zone de risque fort ou moyen que sous réserve du respect de prescriptions particulières (voir dispositions générales pages 5 et 6 et plan III 8 du dossier de POS).

ZONE UD

Section I Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UD 1 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES

§ I – sont admises les occupations ou utilisations du sol ci-après :

Les constructions individuelles à usage d'habitation, d'hôtels, de commerces, de services, de bureaux, d'équipements collectifs et d'activités non soumises à la législation pour la protection de l'environnement.

Les constructions en immeubles à usage d'habitation (en UD5)

Les lotissements

Les équipements d'infrastructure d'intérêt public et ouvrages techniques qui y sont liés.

Risques géologiques

Pour les terrains affectés par le risque géologique fort et moyen (zones rouges et bleues du plan III 8 du dossier de POS), il est demandé, qu'une étude de sol géologique et/ou géotechnique soit réalisée de façon à déterminer précisément le potentiel de gonflement des argiles pour définir les dispositifs de construction adaptés.

§ II – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

1) Les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens et sous réserve que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.

ZONE UD

2) Les affouillements et les exhaussements des sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone. **Dans le cas d'une construction nécessitant des déblais ou remblais, le constructeur fournira un plan précis de la situation avant et après travaux (niveau du terrain avant et après travaux).**

ARTICLE UD 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations ou utilisations du sol non mentionnées à l'article précédent sont interdites et notamment :

- ⇒ Les installations classées pour la protection de l'environnement hormis celles qui peuvent être admises sous les conditions fixées à l'article précédent.
- ⇒ Les campings
- ⇒ Les terrains de stationnement des caravanes
- ⇒ Les parcs résidentiels de loisirs
- ⇒ Les divers modes d'occupations des sols prévus aux articles R 442-1 et suivants du code de l'urbanisme, à l'exception de ceux visés à l'article précédent.
- ⇒ Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.

Section II Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UD 3 – ACCES ET VOIRIE

§ I – Accès

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement.

ZONE UD

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

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

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

§ II – Voirie

Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de **50 logements** et leur longueur peut être limitée pour des raisons de sécurité ; cette longueur ne pourra excéder **100 mètres**. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

LES VOIES DEVRONT AVOIR DES CARACTERISTIQUES CONFORMES AUX PRESCRIPTIONS DEFINIES AU « CAHIER DES PRESCRIPTIONS TECHNIQUES » (pièce IV du POS).

ARTICLE UD 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sauf lorsque la nature, la destination et l'usage de la construction ne justifient pas de façon pertinente cette obligation, tout immeuble ou installation doit être raccordé aux réseaux publics.

§ I – Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Si l'immeuble dispose d'une ressource d'eau autonome (puits, forage, source, etc...) en aucun cas les installations privées ou intérieures ne doivent pouvoir permettre l'interconnexion même accidentelle entre les réseaux.

§ II – Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement.

ZONE UD

Sauf dans le cas de réseau unitaire, les eaux usées sont obligatoirement séparées des eaux pluviales ou assimilées (eaux dites «claires »).

§ II – 1 – Assainissement – Eaux usées

L'immeuble doit être raccordé au réseau public d'assainissement séparatif eaux usées par un branchement souterrain présentant en limite du domaine public une boîte de raccordement visitable.

Ce branchement ne peut recevoir que des eaux usées domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) ou des effluents de même nature et composition que les eaux à dominante domestique (eaux industrielles prétraitées).

Les rejets d'eaux claires (drainages, eaux de ruissellement des cours et terrasses, eaux pluviales, eaux de vidanges de piscines et cuves ou rejets de pompe à chaleur...) de quelque nature ou provenance que ce soit ne doivent en aucune cas rejoindre le réseau séparatif eaux usées.

Sont également prohibés, les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, inflammables, ou effluents septiques en provenance de fosses.

§ II – 2 – Assainissement – Eaux pluviales

Le réseau d'assainissement pluvial est constitué par les caniveaux des chaussées prolongés le cas échéant d'un réseau souterrain de collecteurs ou de fossés à ciel ouvert.

Lorsque le réseau public d'assainissement pluvial existe, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

Dans cette hypothèse, une étude hydraulique préalable devra mettre en évidence les moyens de régulation et/ou de rétention en amont, nécessaires au fonctionnement normal des exutoires en aval ou éventuellement de leurs aménagements.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur devra assurer à sa charge l'établissement des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux de ruissellement et leur déversements vers les exutoires naturels. Ces aménagements devront être étudiés de façon à limiter toute nuisance et en particulier prendre en compte et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du Code Civil. Les rejets devront être conformes à la législation de la loi sur l'eau.

Zone UD

Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir à titre habituel et permanent des effluents usés d'origine domestique ou industriels susceptibles de modifier la qualité du milieu naturel.

Concernant les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges des piscines, cuves ou réservoirs ainsi que celles issues de l'établissement de pompes à chaleur, elles seront dirigées sur le réseau pluvial ; en l'absence de réseau, le projet devra prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines.

Il est rappelé qu'au titre des prescriptions du paragraphe II-1 ci-dessus, elles ne peuvent en aucun cas être reçues dans le réseau séparatif eaux usées.

§ III – Electricité – Téléphone – Télédistribution

Les branchements électriques, téléphoniques, et de télédistribution DOIVENT ETRE ETABLIS EN SOUTERRAIN SAUF IMPOSSIBILITE TECHNIQUE MANIFESTE. Dans ce cas l'installation doit être la plus discrète possible.

Les réseaux établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être obligatoirement et systématiquement réalisés en souterrain.

ARTICLE UD 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les divisions de terrains ne doivent en aucun cas aboutir à des délaissés inconstructibles, sauf s'ils doivent être rattachés aux propriétés riveraines.

Qu'elle soit issue ou non d'une division, la superficie minimale d'une parcelle pour être constructible est fixée à :

- ⇒ **1500 m2 en secteur UD**
- ⇒ **1350 m2 en secteur UD2**
- ⇒ **1100 m2 en secteur UD3**
- ⇒ **4500 m2 en secteur UD4**
- ⇒ **en secteur UD5 un ensemble global sur zone**

DANS LES LOTISSEMENTS AUTORISES ANTERIEUREMENT A LA DATE DU POS APPROUVE LE 6 JUILLET 1988, et pour lesquels les règlements particuliers ont été abrogés en vertu de l'article L 315-2-1 du code de l'urbanisme :

- a) LES LOTS NON BATIS D'UNE SUPERFICIE INFERIEURE AU SEUIL DE 1500 m2 SERONT TOUTEFOIS CONSTRUCTIBLES

ZONE UD

- b) POUR L'ENSEMBLE DES LOTS BATIS OU NON BATIS, TOUT TERRAIN ISSU D'UNE NOUVELLE DIVISION SERA INCONSTRUCTIBLE.

ARTICLE UD 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORTS AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le recul minimal est **5 mètres** par rapport à l'alignement

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées :

- ⇒ Lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci.

A l'intersection de deux ou plusieurs voies, la zone non aedificandi située entre deux voies adjacentes, est déterminée par un pan coupé constitué par la base du triangle isocèle dont les deux côtés égaux construits sur les deux limites de zone non aedificandi adjacentes mesurent 5 mètres.

Cas particuliers : bâtiments publics

Les bâtiments publics peuvent être implantés indifféremment à l'alignement ou en retrait par rapport à l'alignement.

ARTICLE UD 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Pour les zones UD UD2 UD3 et UD4 :

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment nouveau au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à **4 mètres** et jamais inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($H / 2 = L$).

Pour la zone UD5 :

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment nouveau au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à **3 mètres**.

Toutefois des implantations différentes peuvent être autorisées :

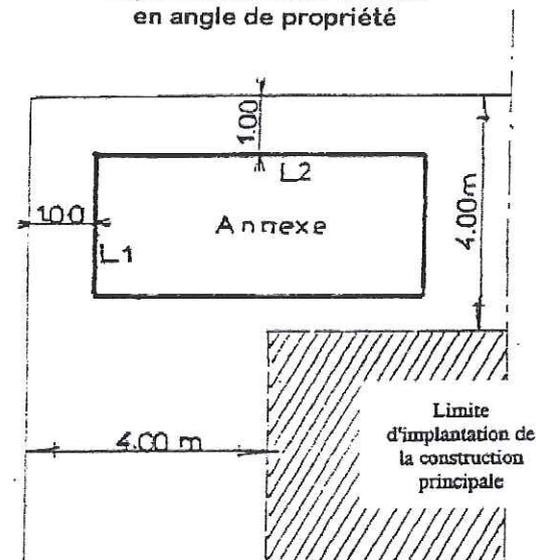
- 1) lorsqu'il s'agit de constructions annexes à la construction principale (pièces non habitables du genre pool-house, garage, abri jardin, etc). Dans ce cas le recul minimal par rapport aux limites séparatives est fixé à **un mètre**, et les dimensions de la construction (longueur + largeur) sont limitées aux indications données au schéma ci-après page 16.

Ces dispositions s'appliquent également par rapport aux emprises faisant limite entre une propriété privée et un chemin piétonnier.

ILLUSTRATION DE L'ARTICLE 7

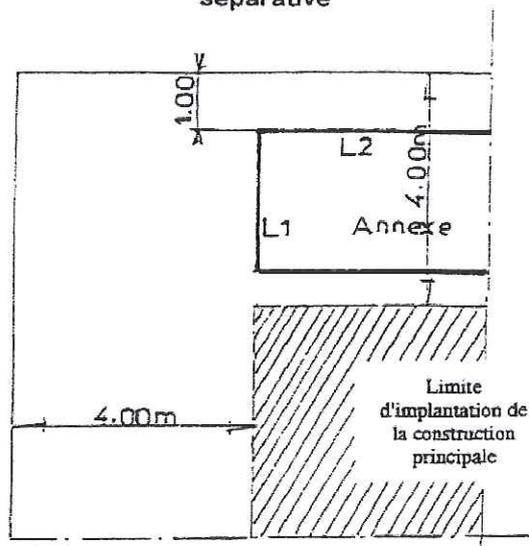
(Implantation des annexes non habitables dans la bande de retrait des 4 mètres)

Implantation d'une annexe en angle de propriété

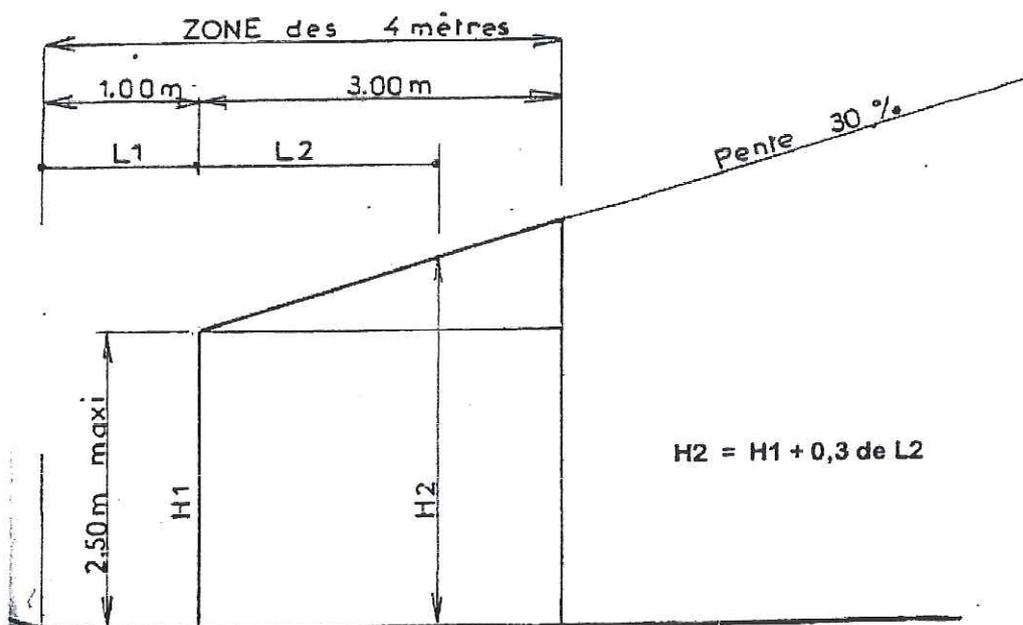


$L1 + L2 = 8 \text{ mètres maximum}$

Implantation d'une annexe face à une seule limite séparative



$L2 = 8 \text{ mètres maximum}$



ZONE UD

2) lorsqu'il s'agit de bâtiments publics. Dans ce cas, les constructions peuvent être implantées indifféremment en limite séparative ou en retrait par rapport aux limites séparatives.

Piscines

Les piscines seront implantées en respectant **impérativement le recul de 4 mètres**.

ARTICLE UD 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR ACTE AUTHENTIQUE

Non réglementé

ARTICLE UD 9 – EMPRISE DU SOL

Non réglementé

ARTICLE UD 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Toutes les constructions doivent satisfaire à deux règles :

- ⇒ L'une fixe la hauteur maximale autorisée,
- ⇒ L'autre fixe la hauteur des constructions en fonction de la largeur de la rue.

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant :

- ⇒ D'une part jusqu'à l'égout des toitures,
- ⇒ D'autre part jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 10 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

ZONE UD

Hauteur maximale :

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

UD UD2 UD3 UD4 :

⇒ **6 mètres 50 à l'égout des toitures**

⇒ **8 mètres au faîtage**

Le nombre de niveaux superposés est limité à **deux (R+1)**

Les constructions annexes autorisées dans la bande de recul des 4 m (article UD 7 précédent) sont limitées à **2 mètres 50 de hauteur**) à l'égout de la toiture et à **4 mètres de hauteur** au faîtage. Le nombre de niveau autorisé est limité à **un (R + 0)**.

UD5 :

= **10 mètres à l'égout du toit**

= **12 mètres au faîtage**

Le nombre de niveaux superposés est limité à R+2. Toutefois, un niveau supplémentaire (R+3) limité à 15 % de l'emprise au sol du bâtiment peut être autorisé pour des raisons de composition architecturale. Dans ce cas, la hauteur maximale à l'égout du toit est portée à 13 mètres, et 15 mètres au faîtage.

Les constructions annexes autorisées dans la bande de recul de 3 m (article UD 7 précédent) sont limitées à **2 mètres 50 de hauteur**) à l'égout de la toiture et à **4 mètres de hauteur** au faîtage. Le nombre de niveau autorisé est limité à **un (R + 0)**.

Hauteur relative :

La hauteur relative des constructions doit être égale ou inférieure à la largeur de la voie augmentée éventuellement augmentée éventuellement du retrait par rapport à l'alignement.

Si la construction est édifiée à l'angle de 2 voies d'inégales largeurs, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptée à partir du point d'intersection des alignements ou, le cas échéant, des lignes qui en tiennent lieu.

ARTICLE UD 11 – ASPECT EXTERIEUR

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent par porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Afin de garantir un caractère d'ensemble à l'agglomération les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

EN PARTICULIER, LES CONSTRUCTIONS SERONT CONCUES AVEC LES PRESOCCUPATIONS ARCHITECTURALES SUIVANTES :

1 – Toitures

ELLES SERONT EXECUTEES EN TUILES CANAL EN TERRE CUITE, ANCIENNES, VIEILLIES OU FLAMMEES (échantillons visibles en Mairie). On pourra poser ces tuiles sur des plaques spéciales sans tuiles de courant, sauf en bordure de toit. Toutefois, il est conseillé pour la beauté de la toiture de les poser avec tuiles de courant et tuiles de couvrant.

ZONE UD

Il est conseillé de réaliser les génoises en tuiles canal identiques à la toiture et non en éléments préfabriqués ou standard du commerce. Dans la mesure du possible, les bordures de toit seront traitées en crénelage : la tuile d'égout dépassant d'un tiers la tuile du courant.

LES TOITURES TERRASSES PARTIELLES SONT AUTORISEES A CONDITION QU'ELLES SOIENT PARTIE INTEGRANTE DU PROJET ET TRAITEES EN HARMONIE ARCHITECTURALE AVEC L'ENSEMBLE DU BATIMENT.

2 – Façades

LES PERCEMENTS SONT DES ELEMENTS IMPORTANTS DE LA COMPOSITION ARCHITECTURALES. ON APPORTERA DONC A LEUR POSITIONNEMENT, A LEUR RYTHME, A LEUR DIMENSIONNEMENT, AU JEU RESPECTIF DES PLEINS ET DES VIDES UNE ATTENTION PARTICULIERE. Dans le cadre de maison traditionnelle, il conviendra de faire des encadrements de portes et fenêtres en surépaisseur.

3 – Enduits extérieurs

ILS SERONT EXECUTES SELON PALETTE DISPONIBLE EN MAIRIE.

4 – Terrasses

LES REVETEMENTS DE SOL SERONT EXECUTES EN HARMONIE AVEC LE TON FACADES.

5 – Energie nouvelles

Il est fortement recommandé d'intégrer aux éléments constitutifs de la construction, les procédés utilisant les énergies nouvelles ou naturelles et en particulier l'énergie solaire.

L'intégration de ces éléments ainsi que les antennes paraboliques devront être soumises à autorisation préalable.

6 – Clôtures

Dans les lotissements existants, on adoptera la clôture correspondant au règlement antérieur ou (et) celle des voisins immédiats, en accord avec le service urbanisme de la

mairie. Dans les autres cas :

ZONE UD

Sur rue :

⇒ **Un mur de 1 mètre 25 de hauteur** par rapport au terrain naturel. Les enduits du mur seront exécutés selon palette disponible en mairie.

Entre voisins :

⇒ Grillage plastifié vert de **1 mètre 50 de hauteur** maximum posé sur des potelets verts plastifiés (un calage de **20 centimètres** en dur pourra être autorisé en pied de clôture).

Dans les vieux hameaux, (la Clastre / Bouzenac) les clôtures seront déterminées en accord avec le service urbanisme de la mairie.

7 – Garages

LES PORTES DE GARAGE NE DEVRONT EN AUCUN CAS ETRE « METALLIQUES ».

8 – Projets de style contemporain

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

ARTICLE UD 12 – STATIONNEMENT

Prescriptions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m², y compris les accès.

Les aires de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2.50 m et une longueur inférieure à 5 m.

Il est exigé :

Pour les constructions à usage d'habitation, au moins deux places de stationnement par logement.

ZONE UD

Pour les autres constructions ou établissements, il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de l'immeuble à construire.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter que le minimum d'accès sur la voie publique.

L'AMENAGEMENT DES AIRES DE STATIONNEMENT (SUPERFICIE ET REVETEMENT) DEVRA ETRE CONFORME AUX PRESCRIPTIONS DEFINIES AU CAHIER DES PRESCRIPTIONS TECHNIQUES (PIECE IV DU POS).

Il est rappelé que le stationnement est interdit sur la voie publique.

ARTICLE UD 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ESPACES BOISES CLASSES

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige (**2 mètres minimum de hauteur**) par **100 m² de terrain**.

Dans le cas d'une parcelle boisée, un état du boisement devra être fourni avec la demande de permis de construire et avant tout abattage. Une autorisation préalable devra être demandée et obtenue de la part des services de l'Etat compétents après avis favorable de la commune, et lesdits abattages ne devront être entrepris qu'après visite sur place du service urbanisme de la commune.

Pour tout projet, il pourra être demandé des plantations pour assurer une unité paysagère du site ou pour intégrer au mieux la construction à son site.

<p style="text-align: center;">Section III Possibilités maximales d'occupation du sol</p>

ARTICLE UD 14 – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol applicable à cette zone est fixé à : 0,25 en UD UD2 UD3 et UD4 - 0,60 en UD5.

ZONE UD

Le COS n'est pas réglementé pour les constructions ou aménagements des bâtiments publics, sanitaires, hospitaliers, sportifs, socio-éducatifs, ni aux équipements d'infrastructure.

Pour les constructions annexes à l'habitation, la surface hors œuvre brute maximum autorisée est fixée à :

- ⇒ Garage 40 m²
- ⇒ Cave 20 m²
- ⇒ Abri jardin 20 m²
- ⇒ Abri piscine 20 m²
- ⇒ UD5 : non réglementé

ARTICLE UD 15 – DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Conformément aux dispositions de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme le dépassement du coefficient d'occupation des sols fixé à l'article 14 est autorisé.

Le COS maximum autorisé est alors fixé à : **0.30**.

Le dépassement de COS dans le secteur UD5 n'est pas autorisé.

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone réservée aux activités industrielles, et commerciales.

La zone UE se décompose en deux secteurs:

* le secteur UEa qui concerne les terrains sur lesquels est implantée la coopérative la "SICA".

* le secteur UEb lequel a vocation à recevoir des activités plus spécifiques (économiques - socio éducatives ou bio médicales).

La zone UE est concernée par un zonage de risque géologique.

Les constructions ne sont autorisées en zone de risque fort ou moyen que sous réserve du respect de prescriptions particulières (voir dispositions générales pages 5 et 6 et plan III 8 du dossier de POS).

ZONE UE

Section I Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES

& I - Sont admises les occupations ou utilisations du sol ci-après :

En secteur UE a

L'amélioration, l'agrandissement ou l'extension de la coopérative existante.

En secteur UE b

* l'extension mesurée des bâtiments existants, à concurrence de 40 m² maximum, non renouvelable, et à condition de ne pas changer la destination initiale des lieux, ni créer de logement supplémentaire.

* les constructions à usage d'activités économiques, socio éducatives, bio médicales et de commerces.

Risque géologique

Pour les terrains affectés par le risque géologique fort et moyen (zones rouges et bleues du plan III 8 du dossier de POS), il est demandé, qu'une étude de sol géologique et / ou géotechnique soit réalisée de façon à déterminer précisément le potentiel de gonflement des argiles pour définir les dispositifs de construction adaptés

Pour l'ensemble de la zone UE (secteurs UE a et UE b)

* les constructions à usage d'habitation et leurs annexes sous réserve des conditions fixées au & II ci-après

* les affouillements et exhaussements des sols sous réserve des conditions fixées au & II ci-après.

* les équipements d'infrastructures d'intérêt publics et ouvrages techniques qui y sont liés.

ZONE UE

& II - Occupations ou utilisations du sol admises sous condition :

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes ne sont admises que :

. si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone et que si elles sont réalisées simultanément ou postérieurement aux établissements qui y sont liés..

- les affouillements et exhaussements de sols sous réserve que ces travaux soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone. **Dans le cas d'une construction nécessitant des déblais ou remblais, le constructeur fournira un plan précis de la situation avant et après travaux (niveau du terrain avant et après travaux).**

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations ou utilisations du sol non autorisées à l'article précédent sont interdites et notamment :

- * les constructions à usage d'habitation non directement liées au fonctionnement de la zone
- * les campings
- * les terrains de stationnement de caravanes
- * les parcs résidentiels de loisirs
- * les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.

ZONE UE

Section II Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

§ I - Accès

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

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

§ II - Voirie

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent par leur structure, leur largeur et leur tracé, répondre à toutes les conditions exigées par le trafic poids lourds, ET ETRE CONFORMES AUX PRESCRIPTIONS DEFINIES AU "CAHIER DES PRESCRIPTIONS TECHNIQUES" (PIECE IV DU POS).

Les voies en impasse doivent se terminer par un dispositif permettant aux véhicules de fort tonnage de faire demi tour sans manoeuvre.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sauf lorsque la nature, la destination et l'usage de la construction ne justifient pas de façon pertinente cette obligation, tout immeuble ou installation doit être raccordé aux réseaux publics.

§ I - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes.

ZONE UE

§ II - Assainissement - eaux usées

En secteur UE a

Ce secteur relève de l'assainissement non collectif.

Pour tout projet d'extension de la cave coopérative existante, le pétitionnaire est tenu d'établir ou de faire établir par un bureau spécialisé, le projet dimensionné et adapté de son dispositif d'assainissement qui devra être justifié par rapport aux caractéristiques pédologiques du terrain.

En secteur UE b

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement.

Les eaux résiduaires industrielles ne peuvent être rejetées au réseau collectif d'assainissement sans autorisation. Cette autorisation peut-être subordonnée à certaines conditions conformément aux dispositions législatives en vigueur.

Pour l'ensemble de la zone UE (secteurs UE a et UE b)

L'évacuation des eaux usées et des effluents dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

§ III - Assainissement - Eaux pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales, existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés, permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du Code Civil. Les rejets devront être conformes à la législation de la loi sur l'eau.

§ IV - Electricité, téléphone - télédistribution

Les branchements électriques, téléphoniques, et de télédistribution DOIVENT ETRE ETABLIS EN SOUTERRAIN SAUF IMPOSSIBILITE TECHNIQUE MANIFESTE. Dans ce cas, l'installation doit être la plus discrète possible.

ZONE UE

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les divisions, ne doivent en aucun cas aboutir à des délaissés inconstructibles sauf s'ils doivent être rattachés aux propriétés riveraines.

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

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de reculement suivantes

- 5 mètres de l'alignement et 15 mètres de l'axe des voies ouvertes à la circulation publique

Les équipements d'infrastructure peuvent être implantés différemment suivant leur nature.

ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives d'au moins 5 mètres. L'implantation en limite est possible lorsque des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu).

Les équipements techniques d'infrastructure peuvent être implantés différemment suivant leur caractère.

Aucune implantation ne sera autorisée en limite de zone.

ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE.

Non réglementé

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ZONE UE

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à :

- d'une part l'égout des toitures
- d'autre part le sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 10 mètres et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elle.

Hauteur maximale

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

En secteur UE a

- * 8 mètres à l'égout des toitures
- * 9 mètres au faîtage

En secteur UE b

- * 7 mètres à l'égout des toitures
- * 8 mètres 50 au faîtage

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Par leur aspect, leur volume, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage urbain.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite.

L'AMENAGEMENT DES AIRES DE STATIONNEMENT (SUPERFICIE ET REVETEMENT) DEVRA ETRE CONFORME AUX PRESCRIPTIONS DEFINIES AU CAHIER DES PRESCRIPTIONS TECHNIQUES (PIECES IV DU POS).

Il est rappelé que le stationnement est interdit sur la voie publique.

ZONE UE

Réservation minimale :

- a) pour le personnel, il doit être aménagé une aire de stationnement pour 2 emplois.
- b) pour le fonctionnement des établissements , il doit être aménagé les surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport et de service, pour celui des visiteurs, et les surfaces nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manoeuvres de chargement et de déchargement des véhicules.
- c) pour les constructions à usage d'habitation, il doit être aménagé autant de places de stationnement que d'unités de logements.

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces non bâtis ainsi que les aires de stationnement de plus de 500 m² doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige (**d'une hauteur supérieure à 2 mètres**) au moins par 100 m² de terrain.

Les plantations existantes doivent être maintenues. Les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations au moins équivalentes.

Des haies vives destinées à masquer les divers dépôts et installations doivent être créés à des emplacements judicieusement choisis.

Section III Possibilités Maximales d'occupations du sol

ARTICLE UE 14 - POSSIBILITES D'UTILISATION DES SOLS

Le Coefficient d'Occupation du Sol applicable à cette zone est fixé à: **0,50**.

ARTICLE UE 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Conformément aux dispositions de l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme le dépassement du Coefficient d'Occupation des Sols fixé à l'article 14 est autorisé

ZONE UE

Le COS maximum autorisé est alors fixé à : 0,60.

Le dépassement devra être motivé soit en raison des prescriptions d'urbanisme ou d'architecture, soit en raison de l'existence de projets tendant à renforcer la capacité d'équipements collectifs.

Participation pour dépassement du COS

Le dépassement de COS correspondant est assorti du versement de la participation prévue à l'article L 332-1 du code de l'urbanisme (il s'effectue dans les conditions prévues aux articles R 332-1 à R 332-14 du même code).

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone réservée aux activités industrielles, artisanales et commerciales.

ZONE UF

Section I Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UF 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES

& I - Sont admises les occupations ou utilisations du sol ci-après :

- a) l'extension mesurée des bâtiments existants, à concurrence de 40 m² maximum, non renouvelable, et à condition de ne pas changer la destination initiale des lieux, ni créer de logement supplémentaire.
- b) les constructions à usage industriel, d'équipement collectif, de commerce, d'artisanat, d'entrepôts commerciaux, les installations classées pour la protection de l'environnement et les lotissements à usage d'activités, sous réserve des conditions fixées au & II ci-après.
- c) les constructions à usage hôtelier, de bureaux et de services liées aux activités autorisées dans la zone.
- d) les constructions à usage d'habitation et leurs annexes sous réserve des conditions fixées au & II ci-après.
- e) les équipements d'infrastructures d'intérêt public et ouvrages techniques qui y sont liés.

& II - Occupations ou utilisations du sol admises sous condition :

- les constructions à usage d'habitations et leurs annexes visés à l'alinéa d & I ci-dessus ne sont admises que :

. si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone et que si elles sont réalisées simultanément ou postérieurement aux établissements qui y sont liés..

. les affouillements et exhaussements de sols sous réserve que ces travaux soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone. **Dans le cas d'une construction nécessitant des déblais ou remblais, le constructeur fournira un plan précis de la situation avant et après travaux (niveau du terrain avant et après travaux).**

ZONE UF

les constructions visées à l'alinéa b du paragraphe 1 ci-dessus ne sont autorisées que si elles sont compatibles avec un aménagement satisfaisant de la zone.

ARTICLE UF 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations ou utilisations du sol non autorisées à l'article précédent sont interdites et notamment :

- * les constructions à usage d'habitation non directement liées au fonctionnement de la zone.
- * les campings
- * les terrains de stationnement de caravanes
- * les parcs résidentiels de loisirs
- * les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.

Section II

Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UF 3 - ACCES ET VOIRIE

§ I - Accès

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

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

ZONE UF

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites si elles nécessitent la création d'accès direct sur la route départementale n°145.

§ II - Voirie

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent par leur structure, leur largeur et leur tracé, répondre à toutes les conditions exigées par le trafic poids lourds, ET ETRE CONFORMES AUX PRESCRIPTIONS DEFINIES AU "CAHIER DES PRESCRIPTIONS TECHNIQUES" (PIECE IV DU POS).

Les voies en impasse doivent se terminer par un dispositif permettant aux véhicules de fort tonnage de faire demi tour sans manoeuvre.

ARTICLE UF 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sauf lorsque la nature, la destination et l'usage de la construction ne justifient pas de façon pertinente cette obligation, tout immeuble ou installation doit être raccordé aux réseaux publics.

§ I - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes.

§ II - Assainissement - eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement.

Les eaux résiduaires industrielles ne peuvent être rejetées au réseau collectif d'assainissement sans autorisation. Cette autorisation peut-être subordonnée à certaines conditions conformément aux dispositions législatives en vigueur.

L'évacuation des eaux usées et des effluents dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

§ III - Assainissement - Eaux pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales, existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

ZONE UF

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés, permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet.

Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du Code Civil. Les rejets devront être conformes à la législation de la loi sur l'eau.

§ IV - Electricité, téléphone - télédistribution

Les branchements électriques, téléphoniques, et de télédistribution DOIVENT ETRE ETABLIS EN SOUTERRAIN SAUF IMPOSSIBILITE TECHNIQUE MANIFESTE. Dans ce cas, l'installation doit être la plus discrète possible.

ARTICLE UF 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les divisions de terrain ne doivent en aucun cas aboutir à des délaissés inconstructibles, sauf s'ils doivent être rattachés aux propriétés riveraines.

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

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de reculement suivantes :

5 mètres de l'alignement et 15 mètres de l'axe de la route départementale n°145.

Pour les autres voies : le recul minimal est fixé à 5 mètres de l'alignement.

Des implantations différentes peuvent être autorisées lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble ou de lotissement.

Les équipements d'infrastructure peuvent être implantés différemment suivant leur nature.

Cas particulier: Bâtiments publics

Les bâtiments publics peuvent être implantés indifféremment à l'alignement ou en retrait par rapport à l'alignement.

ZONE UF

ARTICLE UF 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point de la construction 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 ($H/2=L$), cette distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres.

Toutefois cette distance peut être supprimée lorsque des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu).

- les équipements techniques d'infrastructures peuvent être implantés différemment suivant leur caractère.

- aucune implantation ne sera autorisée en limite de zone.

Cas particulier: Bâtiments publics

Les bâtiments publics peuvent être implantés indifféremment en limite séparative en retrait par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE UF 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE.

Non réglementé

ARTICLE UF 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UF 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à :

- d'une part l'égout des toitures
- d'autre part le sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus,

Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 10 mètres et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

ZONE UF

Hauteur maximale

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- * 8 mètres à l'égout des toitures
- * 9 mètres au faîtage

ARTICLE UF 11 - ASPECT EXTERIEUR

Par leur aspect, leur volume, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage urbain.

ARTICLE UF 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite.

Réservation minimale :

- a) pour le personnel, il doit être aménagé une aire de stationnement pour 2 emplois.
- b) pour le fonctionnement des établissements , il doit être aménagé les surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport et de service, pour celui des visiteurs, et les surfaces nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manoeuvres de chargement et de déchargement des véhicules.
- c) pour les constructions à usage d'habitation, il doit être aménagé autant de places de stationnement que d'unités de logements.

L'AMENAGEMENT DES AIRES DE STATIONNEMENT (SUPERFICIE-REVETEMENT) DEVRA ETRE CONFORME AUX PRESCRIPTIONS DEFINIES AU CAHIER DES PRESCRIPTIONS TECHNIQUES -PIECE IV DU POS).

Il est rappelé que le stationnement est interdit sur la voie publique.

ZONE UF

ARTICLE UF 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces non bâtis ainsi que les aires de stationnement de plus de 500 m² doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige (d'une hauteur supérieure à 2 mètres) au moins par 100 m² de terrain.

Les plantations existantes doivent être maintenues. Les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations au moins équivalentes.

Des haies vives destinées à masquer les divers dépôts et installations doivent être créées à des emplacements judicieusement choisis.

<p style="text-align: center;">Section III Possibilités Maximales d'occupations du sol</p>
--

ARTICLE UF 14 - POSSIBILITES D'UTILISATION DES SOLS

Le Coefficient d'Occupation du Sol applicable à cette zone est fixé à : **0,50**.

Le COS n'est pas réglementé pour les constructions ou aménagements des bâtiments publics, sanitaires, hospitaliers, scolaires, sportifs, socio-éducatifs, ni aux équipements d'infrastructure.

ARTICLE UF 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Conformément aux dispositions de l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme le dépassement du Coefficient d'Occupation des Sols fixé à l'article 14 est autorisé

Le COS maximum autorisé est alors fixé à : **0,60**.

Le dépassement devra être motivé soit en raison des prescriptions d'urbanisme ou d'architecture, soit en raison de l'existence de projets tendant à renforcer la capacité d'équipements collectifs.

ZONE UF

Participation pour dépassement du COS

Le dépassement de COS correspondant est assorti du versement de la participation prévue à l'article L 332-1 du code de l'urbanisme (il s'effectue dans les conditions prévues aux articles R 332-1 à R 332-14 du même code).

TITRE III -

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Préambule relatif à l'évolution des constructions
existantes.

Dans toutes les zones naturelles, sont autorisées la confortation et l'amélioration des constructions existantes, ainsi que la reconstruction dans un volume identique des bâtiments ayant été détruits par un sinistre à condition que la destination et l'affectation du bâtiment existant ne soient pas changées.

Les agrandissements d'immeubles existants ne sont autorisés qu'à la condition de respecter le caractère et les proportions architecturales du bâti existant.

CHAPITRE I - ZONES NA

A - ZONE I NA

Caractère de la zone

Au plan d'occupation des sols successifs de Saint Clément de Rivière, cette zone non équipée était destinée pour une urbanisation future à long terme.

Située au centre village entre "la Clastre", "Bouzenac" et le centre commercial "le Boulidou" cette zone est destinée à l'opération COEUR DE VILLAGE.

Cette opération COEUR DE VILLAGE a fait l'objet d'une procédure Zone d'Aménagement Concerté (ZAC).

Cette ZAC a été approuvée par délibération du conseil municipal le 30.09.1999.

La zone I NA est également concernée par un zonage de risque géologique.

Les constructions ne sont autorisées en zone de risque fort ou moyen que sous réserve du respect de prescriptions particulières (voir dispositions générales pages 5 et 6 et plan III 8 du dossier de POS).

ZONE I NA

Section I Condition de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE 1 NA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Ne sont admises que les Occupations et Utilisations du Sol ci-après :

- * la confortation et l'amélioration des constructions existantes, ainsi que la reconstruction dans un volume identique des bâtiments ayant été détruits par un sinistre à condition que la destination et l'affectation du bâtiment existant ne soient pas changées.
- * les agrandissements d'immeubles existants, jusqu'à concurrence de 10 % ou 40 m² maximum et à condition de ne pas changer la destination initiale des lieux, ni créer de logement supplémentaire et de respecter le caractère et les proportions architecturales du bâti existant.
- * les installations et constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructures et ouvrages techniques qui y sont liés.
- * les équipements publics.

Risque géologique

Pour les terrains affectés par le risque géologique fort et moyen (zones rouges et bleues du plan III 8 du dossier de POS), il est demandé, qu'une étude de sol géologique et / ou géotechnique soit réalisée de façon à déterminer précisément le potentiel de gonflement des argiles pour définir les dispositifs de construction adaptés

ARTICLE 1 NA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tous les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article précédent sont interdites et notamment :

- * les campings
- * les terrains de stationnement des caravanes

ZONE I NA

- * les parcs résidentiels de loisirs
- * les carrières ainsi que les affouillements et exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.

Section II Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE I NA 3 - ACCES ET VOIRIE

Sans Objet

ARTICLE I NA 4 - DESSERTTE PAR LES RESEAUX

Sans objet.

ARTICLE I NA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE I NA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les extensions des constructions autorisées doivent être implantées au-delà des marges de reculement suivantes :

- * 5 mètres de l'alignement.

ARTICLE I NA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les extensions des constructions autorisées doivent être implantées à 4 mètres au moins des limites séparatives.

ZONE I NA

ARTICLE I NA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Non Réglementé

ARTICLE I NA 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE I NA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pour les extensions autorisées des bâtiments existants sur la zone, la hauteur maximale n'est pas réglementée.

ARTICLE I NA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les extensions de constructions existantes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants.

ARTICLE I NA 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE I NA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Section III
Possibilités Maximales d'occupation du sol

ARTICLE I NA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE I NA 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

B - Zone II NA

Caractère de la zone

Selon le code de l'urbanisme, cette zone non équipée, est destinée à l'urbanisation future.

Cependant, une urbanisation immédiate, anticipant sur la réalisation par la commune des équipements publics est admise sous conditions.

La zone II NA se décompose en deux secteurs distincts qui se différencient au niveau des minimas imposés pour la superficie des parcelles.

Ce sont les secteurs II NAa et II NAb.

La zone II NA est concernée par un zonage de risque géologique.

Les constructions ne sont autorisées en zone de risque fort ou moyen que sous réserve du respect de prescriptions particulières (voir dispositions générales pages 5 et 6 et plan III 8 du dossier de POS).

ZONE II NA

Section I
Nature de l'occupation et de l'utilisation de sol

ARTICLE II NA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

& I - Ne sont admises que les Occupations et Utilisations du sol ci-après :

- 1) la confortation et l'amélioration des constructions existantes, ainsi que la reconstruction dans un volume identique des bâtiments ayant été détruits par un sinistre à condition que la destination et l'affectation du bâtiment existant ne soient pas changées.
- 2) les agrandissements d'immeubles existants, jusqu'à concurrence de 10 % ou 40 m² maximum et à condition de ne pas changer la destination initiale des lieux, ni créer de logement supplémentaire et de respecter le caractère et les proportions architecturales du bâti existant.
- 3) les installations et constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructures.
- 4) les constructions individuelles à usage d'habitation, hôtelier, d'équipement collectif, de commerce, d'artisanat, de bureau et de services, les installations classées et les lotissements sous réserve des conditions fixées au II ci-après :
- 5) Les bâtiments publics

Risque géologique

Pour les terrains affectés par le risque géologique fort et moyen (zones rouges et bleues du plan III 8 du dossier de POS), il est demandé, qu'une étude de sol géologique et / ou géotechnique soit réalisée de façon à déterminer précisément le potentiel de gonflement des argiles pour définir les dispositifs de construction adaptés

& II - Toutefois, les occupations et utilisations du sol ci-dessus ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

ZONE II NA

* LES CONSTRUCTIONS AUTORISEES AU 4 DU & I CI-DESSUS NE LE SONT QUE, SOUS RESERVE DE LA PRISE EN CHARGE PAR L'OPERATION DES EQUIPEMENTS EN VOIRIE ET RESEAUX DIVERS AINSI QUE LEUR RACCORDEMENT AUX RESEAUX PUBLICS DANS LE CADRE DE LA REGLEMENTATION EN VIGUEUR.

EN OUTRE TOUT DEPOT DE DEMANDE D'AUTORISATION DE CONSTRUIRE DEVRA FAIRE L'OBJET D'UNE REFLEXION D'AMENAGEMENT DE LA ZONE EN COORDINATION AVEC L'ARCHITECTE CONSEIL DE LA COMMUNE.

les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens et sous réserve que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.

* les affouillements et exhaussements des sols sous réserve que ces travaux soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone **Dans le cas d'une construction nécessitant des déblais ou remblais, le constructeur fournira un plan précis de la situation avant et après travaux (niveau du terrain avant et après travaux)**

ARTICLE II NA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations ou utilisations du sol non mentionnées à l'article précédent sont interdites et notamment:

- * les installations classées pour la protection de l'environnement hormis celles qui peuvent être admises sous les conditions fixées à l'article précédent.
- * les campings
- * les terrains de stationnement des caravanes
- * les parcs résidentiels de loisirs
- * les divers modes d'occupations des sols prévus aux articles R 442-1 et suivants du code de l'urbanisme, à l'exception de ceux visés à l'article précédent.
- * les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone

ZONE II NA

Section II Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE II NA 3 - ACCES ET VOIRIE

§ I - Accès

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte: défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

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

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

§ II - Voirie

Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 50 logements et leur longueur peut être limitée pour des raisons de sécurité ; cette longueur ne pourra excéder 100 mètres. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

LES VOIES DEVRONT AVOIR DES CARACTERISTIQUES CONFORMES AUX PRESCRIPTIONS DEFINIES AU "CAHIER DES PRESCRIPTIONS TECHNIQUES" (PIECE-IV DU POS).

ZONE II NA

ARTICLE II NA 4 - DESSERTÉ PAR LES RESEAUX

Sauf lorsque la nature, la destination et l'usage de la construction ne justifient pas de façon pertinente cette obligation, tout immeuble ou installation doit être raccordé aux réseaux publics.

§ I - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Si l'immeuble dispose d'une ressource d'eau autonome (puits, forage, source, etc...) en aucun cas les installations privées ou intérieures ne doivent pouvoir permettre l'interconnexion même accidentelle entre les réseaux.

§ II - Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement.

Sauf dans le cas de réseau unitaire, les eaux usées sont obligatoirement séparées des eaux pluviales ou assimilées (eaux dites "claires").

§ II - 1 - Assainissement - eaux usées

L'immeuble doit être raccordé au réseau public d'assainissement séparatif eaux usées par un branchement souterrain présentant en limite du domaine public une boîte de raccordement visitable.

Ce branchement ne peut recevoir que des eaux usées domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) ou des effluents de même nature et composition que les eaux à dominante domestique (eaux industrielles prétraitées).

Les rejets d'eaux claires (drainages, eaux de ruissellement des cours et terrasses, eaux pluviales, eaux de vidange de piscines et cuves ou rejets de pompe à chaleur...) de quelque nature ou provenance que ce soit ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau séparatif eaux usées.

Sont également prohibés, les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, inflammables, ou effluents septiques en provenance de fosses.

ZONE II NA

§ II - 2 - Assainissement - Eaux pluviales

Le réseau d'assainissement pluvial est constitué par les caniveaux des chaussées prolongé le cas échéant d'un réseau souterrain de collecteurs ou de fossés à ciel ouvert.

Lorsque le réseau public d'assainissement pluvial existe, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

Dans cette hypothèse, une étude hydraulique préalable devra mettre en évidence les moyens de régulation et/ou de rétention en amont, nécessaires au fonctionnement normal des exutoires en aval ou éventuellement de leurs aménagements.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur devra assurer à sa charge l'établissement des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux de ruissellement et leur déversement vers les exutoires naturels. Ces aménagements devront être étudiés de façon à limiter toute nuisance et en particulier prendre en compte et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du Code Civil. Les rejets devront être conformes à la législation de la loi sur l'eau.

Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir à titre habituel et permanent des effluents usés d'origine domestique ou industriels susceptibles de modifier la qualité du milieu naturel.

Concernant les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges des piscines, cuves ou réservoirs ainsi que celles issues de l'établissement de pompes à chaleur, elles seront dirigées sur le réseau pluvial ; en l'absence de réseau, le projet devra prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines.

Il est rappelé qu'au titre des prescriptions du paragraphe II.1 ci-dessus, elle ne peuvent en aucun cas être reçues dans le réseau séparatif eaux usées.

§ III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

Les branchements électriques, téléphoniques, et de TELEDISTRIBUTION DOIVENT ETRE ETABLIS EN SOUTERRAIN SAUF IMPOSSIBILITE TECHNIQUE MANIFESTE. Dans ce cas l'installation doit être la plus discrète possible.

ZONE II NA

Les réseaux établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être obligatoirement et systématiquement réalisés en souterrain.

IL CONVIENDRA D'INSTALLER SYSTEMATIQUEMENT DES FOURREAUX DE CABLAGE POUR LA TELEVISION PAR CABLE.

ARTICLE II NA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les divisions de terrain ne doivent en aucun cas aboutir à des délaissés inconstructibles, sauf s'ils doivent être rattachés aux propriétés riveraines.

Qu'elle soit issue ou non d'une division, la superficie minimale d'une parcelle pour être constructible est fixée à :

2 000 m² en secteur II NAa

1 500 m² en secteur II NAb

ARTICLE II NA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le recul minimal est de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées :

* lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci.

A l'intersection de deux ou plusieurs voies, la zone non aedificandi située entre deux voies adjacentes, est déterminée par un pan coupé constitué par la base du triangle isocèle dont les deux côtés égaux construits sur les deux limites de zone non aedificandi adjacentes mesurent 5 mètres.

Cas particulier: Bâtiments publics

Les bâtiments publics peuvent être implantés indifféremment à l'alignement ou en retrait par rapport à l'alignement.

ARTICLE II NA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment nouveau au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à 4 mètres et jamais inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points. $(H/2=L)$

ZONE II NA

toutefois des implantations différentes peuvent être autorisées:

1 - lorsqu'il s'agit de constructions annexes à la construction principale (pièces non habitables du genre pool-house, garage, abri jardin, etc) . Dans ce cas le recul minimal par rapport aux limites séparatives est fixé à 1 m, et les dimensions de la construction (longueur + largeur) sont limitées aux indications données au schéma ci-après page 62

Ces dispositions s'appliquent également par rapport aux emprises faisant limite entre une propriété privée et un chemin piétonnier.

2 - lorsqu'il s'agit de bâtiments publics. Dans ce cas, les constructions peuvent être implantées indifféremment en limite séparative ou en retrait par rapport aux limites séparatives.

Piscines : Les piscines seront implantées en respectant impérativement le recul de 4 mètres.

ARTICLE II NA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE.

Non réglementé

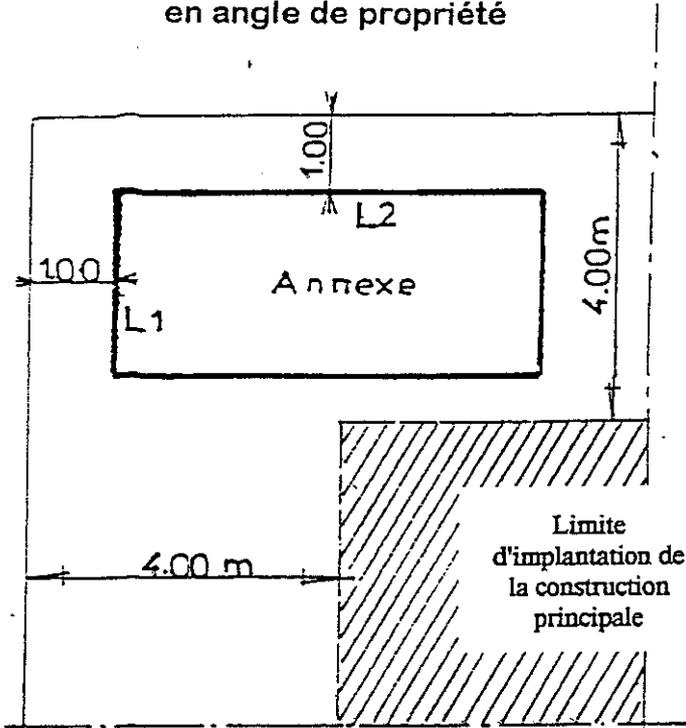
ARTICLE II NA 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ILLUSTRATION DE L'ARTICLE 7

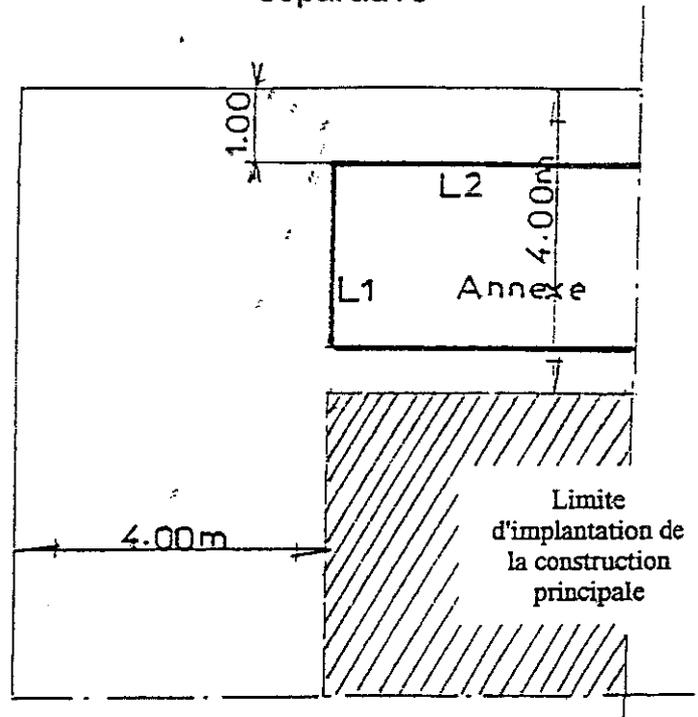
(Implantation des annexes non habitables dans la bande de retrait des 4 mètres)

Implantation d'une annexe en angle de propriété

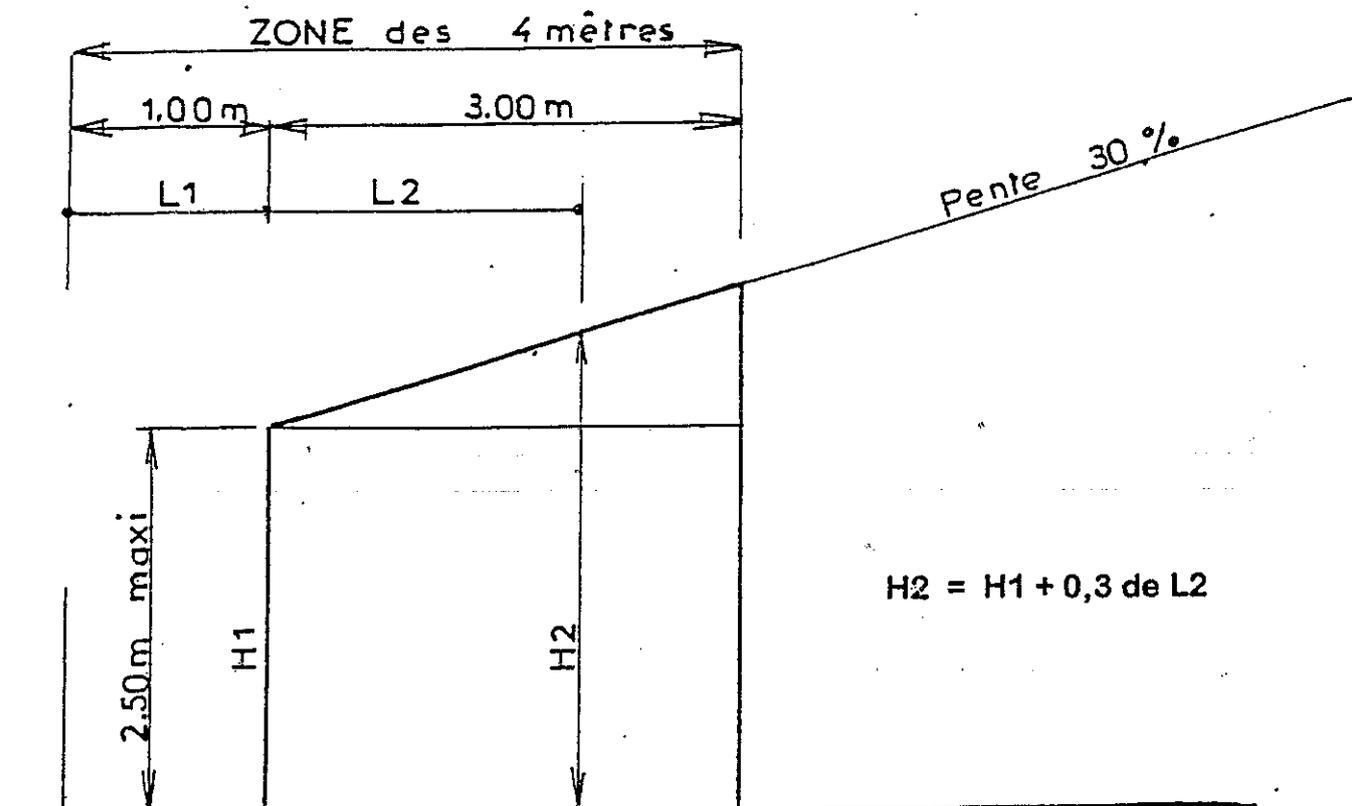


$$L1 + L2 = 8 \text{ mètres maximum}$$

Implantation d'une annexe face à une seule limite séparative



$$L2 = 8 \text{ mètres maximum}$$



ZONE II NA

ARTICLE II NA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Toutes les constructions doivent satisfaire à deux règles :

- l'une fixe la hauteur maximale autorisée,
- l'autre fixe la hauteur des constructions en fonction de la largeur de la rue.

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant:

- d'une part jusqu'à l'égout des toitures,
- d'autre part jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 10 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

Hauteur Maximale

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- * 6 m 50 à l'égout des toitures
- * et à 8 m au faîtage

Le nombre de niveaux superposés est limité à deux (R+1)

Les constructions annexes autorisées dans la bande de recul des 4 m (article II NA 7 précédent) sont limitées à 2. 50 m de hauteur à l'égout de la toiture et à 4 m de hauteur au faîtage. Le nombre de niveau autorisé est limitée à (R+0).

Hauteur relative

La hauteur des constructions doit être égale ou inférieure à la largeur de la voie augmentée éventuellement du retrait par rapport à l'alignement.

Si la construction est, édifiée à l'angle de 2 voies d'inégales largeurs, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptée à partir du point d'intersection des alignements ou, le cas échéant, des lignes qui en tiennent lieu.

La hauteur maximum totale des bâtiments publics est fixée à 10 mètres.

ZONE II NA

ARTICLE II NA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Afin de garantir un caractère d'ensemble à l'agglomération les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

EN PARTICULIER, LES CONSTRUCTIONS SERONT CONCUES AVEC LES PREOCCUPATIONS ARCHITECTURALES SUIVANTES:

1 - Toitures

ELLES SERONT EXECUTEES EN TUILES CANAL EN TERRE CUITE, ANCIENNES, VIEILLIES OU FLAMMEES (échantillons visibles en Mairie). On pourra poser ces tuiles sur des plaques spéciales sans tuiles de courant, sauf en bordure de toit. Toutefois, il est conseillé pour la beauté de la toiture de les poser avec tuiles de courant et tuiles de couvrant.

Il est conseillé de réaliser les génoises en tuiles canal identiques à la toiture et non en éléments préfabriqués ou standard du commerce. Dans la mesure du possible, les bordures de toit seront traitées en crênelage: la tuile d'égout dépassant d'un tiers la tuile de courant.

LES TOITURES TERRASSES PARTIELLES SONT AUTORISEES A CONDITION QU'ELLES SOIENT PARTIE INTEGRANTE DU PROJET ET TRAITEES EN HARMONIE ARCHITECTURALE AVEC L'ENSEMBLE DU BATIMENT.

2 - Façades

LES PERCEMENTS SONT DES ELEMENTS IMPORTANTS DE LA COMPOSITION ARCHITECTURALE. ON APPORTERA DONC A LEUR POSITIONNEMENT, A LEUR RYTHME, A LEUR DIMENSIONNEMENT, AU JEU RESPECTIF DES PLEINS ET DES VIDES UNE ATTENTION PARTICULIERE. Dans le cadre de maison traditionnelle, il conviendra de faire des encadrements de portes et fenêtres en surépaisseur.

ZONE II NA

3 - Enduits extérieurs

ILS SERONT EXECUTES SELON PALETTE DISPONIBLE EN MAIRIE

4.- Terrasses

LES REVETEMENTS DE SOL SERONT EXECUTES EN HARMONIE AVEC LE TON DE FACADES

5 - Energies nouvelles

Il est fortement recommandé d'intégrer aux éléments constitutifs de la construction, les procédés utilisant les énergies nouvelles ou naturelles et en particulier l'énergie solaire.

L'intégration de ces éléments ainsi que les antennes paraboliques devront être soumises à autorisation préalable.

6 - Clôtures

Dans les lotissements existants, on adoptera la clôture correspondant au règlement antérieur ou (et) celle des voisins immédiats, en accord avec les services urbanisme de la mairie. Dans les autres cas:

Sur rue:

- un mur de 1.25 m de hauteur par rapport au terrain naturel de la couleur de l'enduit disponible en mairie.

Entre voisins:

- grillage plastifié vert de 1,50 m de hauteur maximum posé sur des potelets verts plastifiés (un calage de 20 cm en dur pourra être autorisé en pied de clôture).

Dans les vieux hameaux, (la Clastre Bouzenac) les clôtures seront déterminées en accord avec le service urbanisme de la mairie.

7 - Garages

LES PORTES DE GARAGE NE DEVRONT EN AUCUN CAS ETRE "METALLIQUES".

8 - Projets de style contemporain

Les permis de construire peuvent être refusés ou n'être accordés 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.

ZONE II NA

ARTICLE II NA 12 - STATIONNEMENT

Prescriptions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m², y compris les accès.

Les aires de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2.50 m et une longueur inférieure à 5 m.

Il est exigé :

Pour les constructions à usage d'habitation, au moins deux places de stationnement par logement.

- pour les autres constructions ou établissements, il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de l'immeuble à construire.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter que le minimum d'accès sur la voie publique. L'AMENAGEMENT DES AIRES DE STATIONNEMENT (SUPERFICIE ET REVETEMENT) DEVRA ETRE CONFORME AUX PRESCRIPTIONS DEFINIES AU CAHIER DES PRESCRIPTIONS TECHNIQUES (PIECE IV DU POS).

Il est rappelé que le stationnement est interdit sur la voie publique.

ARTICLE II NA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

ESPACES BOISES CLASSES

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige (2 m minimum de hauteur) par 100 m² de terrain

Dans le cas d'une parcelle boisée, un état du boisement devra être fourni avec la demande de permis de construire et avant tout abattage. Une autorisation préalable devra être demandée et obtenue de la part des services de l'Etat compétents après avis favorable de la commune, et lesdits abattages ne devront être entrepris qu'après visite sur place du service urbanisme de la commune.

ZONE II NA

Pour tout projet, il pourra être demandé des plantations pour assurer une unité paysagère du site ou pour intégrer au mieux la construction à son site.

Section III Possibilités Maximales d'occupation du sol

ARTICLE II NA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

En l'absence d'équipements, le C.O.S. est nul.

Toutefois, pour les occupations et utilisations du sol admises en application de l'article II NA 1, et si le financement des équipements est prévu, le COS est fixé à : 0,25.

Le COS n'est pas réglementé pour les constructions ou aménagements des bâtiments scolaires, sanitaires, hospitaliers, sportifs, socio-éducatifs, ni aux équipements d'infrastructures.

Pour les constructions annexes à l'habitation, la surface hors oeuvre brute maximum est fixée à:

garage	40 m ²
cave	20 m ²
abri jardin	20 m ²
abri piscine	20 m ²

ARTICLE II NA 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le dépassement du C.O.S. est interdit.

CHAPITRE II

ZONE NC

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone de richesse économique à protéger en raison, notamment de la valeur agricole des terres et de la richesse du sol, du sous-sol, ou de la forêt.

Elle est inconstructible.

Par dérogation, seules peuvent être admises les constructions directement liées et nécessaires à l'exercice de ces activités productives.

De plus cette zone est concernée pour partie par une zone inondable de risque rouge R et une zone inondable de risque Bleu (Bn)

Les terrains concernés par la zone de risque rouge (R) sont strictement inconstructibles.

Les terrains concernés par la zone de risque bleu (Bn) ne le sont que sous réserve du respect des prescriptions définies à la pièce III 3 du dossier de POS intitulée "règlement relatif aux zones inondables du plan d'exposition aux risques naturels d'inondation".

La zone NC est également concernée par un zonage de risque géologique.

Les terrains soumis à un risque fort ou moyen sont strictement inconstructibles, voir dispositions générales pages 5 et 6 et plan III 8 du dossier de POS)

ZONE NC

Section I Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE NC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

§ I - Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

* la confortation et l'amélioration des constructions existantes, ainsi que la reconstruction dans un volume identique des bâtiments ayant été détruits par un sinistre à condition que la destination et l'affectation du bâtiment existant ne soient pas changées et que la cause du sinistre ne soit pas l'inondation.

* les agrandissements d'immeubles existants, jusqu'à concurrence de 10 % ou 40 m² maximum et à condition de ne pas changer la destination initiale des lieux, ni créer de logement supplémentaire et de respecter le caractère et les proportions architecturales du bâti existant.

Les constructions à usage d'habitation, directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole MOTIVEES PAR LE TRANSFERT OU LA CREATION DU SIEGE D'EXPLOITATION ET IMPLANTEES DANS UN RAYON DE 50 METRES AUTOUR DES BATIMENTS EXISTANTS OU A CREER CONSTITUANT LE CORPS D'EXPLOITATION A L'EXCLUSION DE TOUTE HABITATION ISOLEE ET SEPARÉE DES BATIMENTS D'EXPLOITATION.

* les constructions des bâtiments d'exploitation destinés au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole et les équipements nécessaires à l'exploitation.

* les installations de dépôts, classés ou non, directement liés à l'activité agricole.

* les terrassements et affouillements nécessaires à l'exploitation agricole. Dans le cas d'une construction nécessitant des déblais ou remblais, le constructeur fournira un plan précis de la situation avant et après travaux (niveau du terrain avant et après travaux).

* les équipements d'intérêt public d'infrastructures et ouvrages techniques qui y sont liés.

Risque géologique

Les terrains concernés par un risque géologique fort ou moyen (voir pièce III 8 du dossier de POS) sont strictement inconstructibles. Pour les constructions existantes situées dans ces zones de risque fort ou moyen, leur extension mesurée n'est autorisée qu'après étude des sols préalable (géologique et / ou géotechnique) qui aura déterminé précisément le potentiel de gonflement des argiles et défini les dispositifs de construction adaptés

ZONE NC

ARTICLE NC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article précédent sont interdites et notamment, les lotissements, les terrains de camping et le stationnement des caravanes, les maisons légères démontables et transportables dites "maisons mobiles".

Section II Conditions d'occupation du sol

ARTICLE NC 3 - ACCES ET VOIRIE

§ I - Accès

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

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie et les sentiers touristiques.

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

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

Toutes occupations ou utilisations du sol sont interdites si elles nécessitent la création d'accès directs sur les sections des routes départementales désignées sur les plans.

§ II - Voirie

Les voies et passages doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc.

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

ZONE NC

LES VOIES DEVRONT AVOIR DES CARACTERISTIQUES CONFORMES AUX PRESCRIPTIONS DEFINIES AU "CAHIER DES PRESCRIPTIONS TECHNIQUES " (PIECE IV DU POS)

ARTICLE NC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sauf lorsque la nature, la destination et l'usage de la construction ne justifient pas de façon pertinente cette obligation, tout immeuble ou installation doit être raccordé aux réseaux publics.

§ 1- Eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution existant.

En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage, forage, ou puits particulier pourra être exceptionnellement autorisée, conformément à la réglementation en vigueur.

Dans le cas où cette adduction autonome ne serait plus réservée à l'usage personnel d'une famille, l'autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.

§ 2 - Assainissement - eaux usées

a) Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement.

En l'absence du réseau public, toute construction ou installation peut être assainie par un dispositif d'assainissement non collectif, respectant les prescriptions techniques fixées par l'arrêté du 6 mai 1996.

b) L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

§ 3 - Assainissement - eaux pluviales

Les aménagements et constructions ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales provenant des couvertures de toutes constructions ou installations et d'aires imperméabilisées doivent être conduites dans des fossés ou caniveaux prévus à cet effet, de caractéristiques appropriées.

ZONE NC

En l'absence de caniveaux ou fossés, les eaux pluviales doivent être éliminées sur la propriété.

ARTICLE NC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION ADMISES A L'ARTICLE NC 1, DOIVENT ETRE EDIFIEES SUR DES PARCELLES D'AU MOINS UN HECTARE DE SUPERFICIE D'UN SEUL TENANT. (10 000 M²).

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

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées au-delà des marges de reculement suivantes :

- 5 mètres de l'alignement et 15 mètres de l'axe des routes départementales.

Pour les autres voies, le recul est de 5 mètres par rapport à l'alignement.

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

Les constructions nouvelles doivent être implantées à 4 mètres au moins des limites séparatives.

ARTICLE NC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Non réglementé

ARTICLE NC 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ZONE NC

ARTICLE NC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant:

- d'une part jusqu'à l'égout des toitures.
- d'autre part jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 10 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

Hauteur maximale

Pour les constructions à usage d'habitation autorisées, dans la zone, la hauteur maximale des constructions est fixée à :

7 mètres à l'égout des toitures
8 mètres 50 au faîtage

Pour les constructions annexes à l'habitation la hauteur maximale est fixée à :

4 mètres au faîtage.

Pour les constructions de bâtiment d'exploitation, la hauteur maximale est fixée à :

7 mètres à l'égout des toitures
8 mètres 50 au faîtage

ARTICLE NC 11 - ASPECT EXTERIEUR

Pour la construction des bâtiments d'exploitation.

Par leur aspect, ces constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites naturels et au paysage environnant.

**POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION AUTORISEES
DANS LA ZONE**

**SE REPORTER AUX PRESCRIPTIONS DEFINIES A L'ARTICLE 11 DE LA
ZONE UD (PAGES 18 - 19 et 20).**

ZONE NC

ARTICLE NC 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE NC 13 - ESPACES BOISES CLASSES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces portés "espaces boisés à protéger" existants ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

Section III Possibilités Maximales d'occupation du sol

ARTICLE NC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La SHON maximum admise pour une construction à usage d'habitation est de 170 m².

Pour les autres constructions le COS n'est pas réglementé.

ARTICLE NC 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le dépassement de la SHON admise à l'article précédent pour les constructions à usage d'habitation est interdit.

CHAPITRE III

ZONE ND

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone destinée à assurer :

- la sauvegarde des sites naturels, coupures d'urbanisation, paysages ou écosystèmes,
- la protection contre les risques naturels ou les nuisances.

La zone ND est concernée pour partie par une zone inondable de risque rouge (R) et par une zone inondable de risque Bleu (Bn)

Les terrains concernés par ces zones inondables sont strictement inconstructibles, se reporter à la pièce III3 du dossier de POS intitulée "règlement relatif aux zones inondables du plan d'exposition aux risques naturels d'inondation".

La zone ND est également concernée par un zonage de risque géologique.

Les terrains soumis à un risque fort ou moyen sont strictement inconstructibles voir dispositions générales pages 4 et 5 et plan III 8 du dossier de POS.

ZONE ND

Section I Nature de l'occupation et de l'utilisation du Sol

ARTICLE ND 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :

* la confortation et l'amélioration des constructions existantes, ainsi que la reconstruction dans un volume identique des bâtiments ayant été détruits par un sinistre à condition que la destination et l'affectation du bâtiment existant ne soient pas changées et que la cause du sinistre ne soit pas l'inondation.

* les agrandissements d'immeubles existants, jusqu'à concurrence de 10 % ou 40 m² maximum et à condition de ne pas changer la destination initiale des lieux, ni créer de logement supplémentaire et de respecter le caractère et les proportions architecturales du bâti existant.

* les équipements d'utilité publique :

- . soit nécessaires à la sécurité (lutte contre l'incendie)
- . soit nécessaires à l'accessibilité du site

* les équipements d'intérêt public d'infrastructures et ouvrages techniques qui y sont liés.

* les équipements publics

Risque géologique

Les terrains concernés par un risque géologique fort ou moyen (voir pièce III 8 du dossier de FOS) sont strictement inconstructibles. Pour les constructions existantes situées dans ces zones de risque fort ou moyen, leur extension mesurée n'est autorisée qu'après étude des sols préalable (géologique et / ou géotechnique) qui aura déterminé précisément le potentiel de gonflement des argiles et défini les dispositifs de construction adaptés

ZONE ND

ARTICLE ND 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article précédent sont interdites et notamment les lotissements, les terrains de campings, les caravanes, les maisons légères démontables et transportables dites "maison mobiles".

Section II Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE ND 3 - ACCES ET VOIRIE

§ I - Accès

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

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie et les sentiers touristiques.

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

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

Toutes occupations ou utilisations du sol sont interdites si elles nécessitent la création d'accès directs sur les sections des routes départementales désignées sur les plans.

§ II - Voirie

Les voies et passages doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc.

ZONE ND

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

LES VOIES DEVRONT AVOIR DES CARACTERISTIQUES CONFORMES AUX PRESCRIPTIONS DEFINIES AU "CAHIER DES PRESCRIPTIONS TECHNIQUES " (PIECE IV DU POS)

ARTICLE ND 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet.

ARTICLE ND 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Les extensions de constructions autorisées doivent être implantées au-delà des marges de reculement indiquées ci-après :

- 5 mètres minimum de l'alignement et 15 mètres de l'axe des voies :

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

Le extensions de constructions autorisées doivent s'implanter à 4 mètres au moins des limites séparatives.

ARTICLE ND 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Non réglementé

ARTICLE ND 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ZONE ND

ARTICLE ND 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour les extensions autorisées admises dans la zone, la hauteur maximale est limitée à l'existant.

ARTICLE ND 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les extensions de construction doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et du paysage.

ARTICLE ND 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE ND 13 - ESPACES BOISES CLASSES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Les espaces portés au plan de zonage "espaces boisés à protéger" existants ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

Section III
Possibilités Maximales d'occupation du sol

ARTICLE ND 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE ND 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ANNEXE 1

Articles du Code de l'Urbanisme applicables

SURSIS A STATUER

ARTICLE L 111-9 - Loi n° 83.8 , du 7 Janvier 1983) -

L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L 111-8 dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération.

ARTICLE L 111-10-(Loi n°85-729 du 18 Juillet 1985 art 2-II (1 et 3) -

Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L 111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités. Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.

D.U.P.

ARTICLE L 421-4 -(Loi n°76 1285, 31 Décembre 1976) -

Dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération.

SALUBRITE ET SECURITE PUBLIQUE

ARTICLE R 111-2 -(Décret 76276 du 29 Mars 1976)-

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.

SITES OU VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

ARTICLE R 111-3.2 -(Décret n°77755 du 7 Juillet 1977 article 4) -

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.

SECURITE

ARTICLE R 111-4 -(Décret n°76276 du 29 Mars 1976 et n° 77755 du 7 Juillet 1977)-

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) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

b) A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

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 les voies où la gêne pour la circulation sera la moindre.

VIABILITE ET CONTRIBUTIONS AUX EQUIPEMENTS

ARTICLE L 332-15 - l'autorité qui délivre l'autorisation de construire, d'aménager ou de lotir exige, en tant que de besoin, du bénéficiaire de celle-ci la réalisation et le financement de tous travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction, du terrain aménagé ou du lotissement, notamment en ce qui concerne la voirie, l'alimentation en eau, gaz et électricité, les réseaux de télécommunication, l'évacuation et le traitement des eaux et matières usées, l'éclairage, les aires de stationnement, les espaces collectifs, les aires de jeux et les espaces plantés.

Les obligations imposées par l'alinéa ci-dessus s'étendent aux branchements des équipements propres à l'opération sur les équipements publics qui existent au droit du terrain sur lequel ils sont implantés et notamment aux opérations réalisées à cet effet en empruntant des voies privées ou en usant de servitudes.

En cas de classement ultérieur dans la voirie et les réseaux publics, les travaux exigés au titre des équipements propres n'ouvrent pas droit à l'action en répétition prévue à l'article L 332-6.

L'autorité qui approuve le plan de remembrement peut imposer les mêmes obligations aux associations foncières urbaines de remembrement autorisées ou constituées d'office.

ENVIRONNEMENT

ARTICLE R 111-14.2 - (Décret n°771141 du 12 Octobre 1977 article 9 - II) -

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n°76.628 du 1.07.1976 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.

DIRECTIVES D'AMENAGEMENT NATIONAL

ARTICLE R 111-15 - (Décret n°75755 du 7 Juillet 1977 article 10)

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 de directives d'aménagement national approuvées par Décret et notamment 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 2ème alinéa de l'article R 122-22".

ASPECT DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE R 111-21 - (Décret n°77755 du 7 Juillet 1977 article 14) - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des 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.

ANNEXE II

Le coefficient d'Occupation du Sol (COS) : articles R 112-2 et 123-22 du Code de l'Urbanisme

Le coefficient d'Occupation du Sol est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés hors oeuvre susceptibles d'être construits par mètre carré de sol

Le COS s'applique à la superficie du terrain qui fait l'objet de la demande d'autorisation de construire y compris le cas échéant les terrains cédés gratuitement (articles R 332-15 et R 332-16).

Le COS appliqué à la superficie déterminée comme indiqué à l'alinéa précédent fixe, sous réserve des autres règles du POS et des servitudes grevant l'utilisation du sol, une surface maximum de plancher hors oeuvre nette susceptible d'être édifiée.

Cette surface hors oeuvre nette est égale à la somme des surfaces du plancher hors oeuvre de chaque niveau de la construction après déduction.

a) des surfaces de plancher hors oeuvre 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 oeuvre des toitures-terrasses, balcons, loggias, ainsi que des surfaces non closes du rez de chaussée.

c) des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules.

d) des surfaces de plancher hors oeuvre affectées au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que des surfaces des serres de production.

e) une surface égale à 5 % des surfaces hors oeuvre affectées à l'habitation, telles qu'elles résultent, le cas échéant, de l'application du a, b, c, ci-dessus.

Lorsqu'une construction a été édifiée sur un terrain, le propriétaire ou ses ayants droits ne peuvent réaliser sur les parties non bâties de ce terrain que les constructions correspondant aux possibilités de construire résiduelles au regard des possibilités offertes par l'application du coefficient d'occupation des sols au terrain considéré.

LOTISSEMENT - APPLICATION DU COS

La surface maximale de plancher hors oeuvre susceptible d'être édifiée dans un lotissement découle de l'application du COS du secteur, à moins qu'il ne soit fait application de l'Art R 123-22.2 du Code de l'urbanisme qui précise:

"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 de son terrain, 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 dérogation".

La répartition de la surface de plancher constructible sur chaque lot peut ne pas être proportionnelle à la superficie des lots à condition que soient observées les prescriptions des articles 3 à 13 du présent règlement relatifs à la zone considérée.

Dans tous les cas, la surface constructible par lot devra être nettement précisée sur les plans et le règlement du lotissement.

Le calcul de la surface constructible par l'application du COS de la zone à la superficie du lot ne pourra plus être invoqué, même s'il se révèle plus avantageux pour l'un quelconque des lots du lotissement.

ANNEXE III

Emplacements réservés (article L 123-9 du Code de l'Urbanisme)

Loi n°86-13 du 6 Janvier 1986, article 9-1° "Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan d'occupation des sols pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, à compter du jour où le plan a été rendu public. même si à cette date une décision de sursis à statuer lui ayant été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel ce terrain a été réservé qu'il soit procédé son acquisition.

Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayants droit du propriétaire décédé peuvent, sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition dans le délai de six mois à compter de l'ouverture de la succession, si celle-ci n'a pas été formulée par le propriétaire décédé, exiger qu'il soit sursis à concurrence du montant du prix du terrain, au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession tant que ce prix n'aura pas été payé.

La demande d'acquisition doit mentionner les derniers locataires, ceux qui ont droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes. Les autres intéressés seront mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective à l'initiative de la collectivité ou du service public bénéficiaire, et tenus de se faire connaître à ces derniers, dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils seront exclus de tout droit à indemnité.

Loi n°86-13 du 6 Janvier 1986 art 9-2° "la Collectivité ou le service public au bénéfice duquel le terrain est réservé doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en Mairie de la demande du propriétaire.

En cas d'accord amiable, le pris d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en Mairie de cette demande."

Loi n°86-13 du 6 Janvier 1986 art 9-3° " A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un mentionné à l'aliéna précédent", le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public bénéficiaire de la réserve, prononce le transfert de propriété et fixe le prix du terrain. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, le terrain étant considéré comme ayant cessé d'être compris dans un emplacement réservé. Toutefois, la date de référence prévue à l'article L 13- 15 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle de la publication du plan d'occupation des sols de la modification ou de la révision dudit plan loi n°86- 1290 du 23 Décembre 1986 article 69-III) "délimitant la zone dans laquelle est situé l'emplacement réservé".

Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités aux quelles, peuvent prétendre les personnes mentionnées au troisième alinéa ci-dessus.

Loi n°86-13 du 6 Janvier 1986, article 9-4° "le propriétaire d'un terrain partiellement réservé par un plan d'occupation des sols peut en requérir l'emprise totale dans les cas prévus aux articles L 13-10 et L 13-11 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique".

Loi n°86-13 du 6 Janvier 1986, article 9-5° "Si trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné au quatrième alinéa ci-dessus", le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, la réserve n'est plus opposable au propriétaire comme au tiers, un mois après la mise en demeure de procéder à sa levée, adressée à l'autorité compétente par le propriétaire. cette faculté ne fait pas obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au-delà de ces trois mois, dans les conditions prévues (Loi n°86-13 du 6 Janvier 1986, article 9-6°) "au cinquième alinéa ci-dessus".

L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés, même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article L 12-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Les dispositions de l'article L 212-2 sont applicables aux terrains réservés par un plan d'occupation des sols et acquis par la collectivité ou le service public bénéficiaire de la réserve, quel que soit le mode d'acquisition.

(Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont indiqués au plan conformément à la légende et repérés par un numéro).

ANNEXE IV

ESPACES BOISES CLASSES - ARTICLE L 130-1 DU CODE DE L'URBANISME (Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976 - Loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 - Loi n° 83-663 du 22 juillet 1983 - Loi n° 93-24 du 8 janvier 1993)

"Les Plans d'Occupation des Sols peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger, ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations"

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

"Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article L 311-1 du Code Forestier"...

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et 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 accordée 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, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes ou l'établissement d'un plan d'occupation des sols a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore 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 des livres Ier et II du Code Forestier.
- s'il est fait application d'un simple plan de gestion approuvé conformément aux dispositions des articles L 222-1 à L 222-4 et à l'article L 223-2 du Code Forestier.
- 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 abattage d'arbres est délivrée dans les formes, conditions et délais déterminés par Décret en Conseil d'Etat :

a) dans les communes ou un plan d'occupation des sols 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, (Ces terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont indiqués au plan conformément à la légende).

ANNEXE V

STATIONNEMENT (ARTICLE L 421-3 DU CODE DE L'URBANISME)

(alinéas 4 à 6)

"Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un Plan d'Occupation des Sols ou un plan de sauvegarde et de mise en valeur rendu public ou approuvé en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation, fixée par délibération du Conseil municipal ou de l'Organe délibérant de l'établissement public groupant plusieurs communes et exerçant la compétence définie à l'article 4-12e de la loi n°66-1069 du 31 Décembre 1966 en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.

Le montant de cette participation ne peut excéder 50 000 F par place de stationnement.

Cette valeur, fixée par référence à l'indice du coût de la construction du quatrième trimestre 1985 publié par L'INSEE est modifiée au 1er Novembre de chaque année en fonction de l'indice commun à cette date.

Un Décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application des alinéas 4 et 5 du présent article et précise notamment les modalités d'établissement, de liquidation et de recouvrement de la participation prévue à l'alinéa 3, ainsi que les sanctions et garanties y afférentes".

* la réalisation des places de stationnement prévues par l'article 12 du règlement du POS demeure le principe, dont le constructeur ne peut s'affranchir (moyennant paiement de la participation) pour convenance personnelle. La participation n'est exigée qu'en cas de contraintes d'ordre technique (exiguïté du terrain, nature du sous-sol) ou d'ordre urbanistique (quartiers interdits à la circulation automobile) empêchant la réalisation matérielle des places réglementaires.

* le constructeur peut aussi s'affranchir de ses obligations par trois moyens:

- la réalisation d'aires de stationnement dans un rayon de 300 mètres.
- l'acquisition de places dans un parc privé situé dans le même rayon.
- la concession de places dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, pour une durée de 15 ans (le terrain d'assiette de ce parc doit être déjà acquis, et son financement assuré).

* la participation ne peut être exigée tant que le conseil municipal n'a pas délibéré. Jusqu'à cette délibération, le permis de construire doit être refusé si le constructeur n'est pas en mesure de réaliser les aires de stationnement réglementaires.

ANNEXE VI

MODES D'OCCUPATION DES SOLS PREVUS AUX ARTICLES R 442-2 ET R 443-2 DU CODE DE L'URBANISME

INSTALLATIONS ET TRAVAUX

ARTICLE R 442-2 (Décret n°80-694 du 4 Septembre 1980, article 3) 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'installation ou de travaux dans les cas ci-après énumérés lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois.

- a) les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public.
- b) les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article R 443-4 ou de l'article R 443-7 ainsi que 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 m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres.

STATIONNEMENT DE CARAVANES

Article R 443-1 - Les dispositions du présent chapitre pour le camping et le stationnement des caravanes ne sont pas applicables sur les foires, marchés, voies et places publiques.

ARTICLE R 443-2 - Est considérée comme caravane pour l'application du présent chapitre, 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.

A N N E X E VII

RECOMMANDATIONS SANITAIRES

I - EXTRAITS DU REGLEMENT SANITAIRES DEPARTEMENTAL

ARTICLE 10 - ALIMENTATION EN EAU D'HABITATIONS PARTICULIERES EN L'ABSENCE D'UNE DISTRIBUTION PUBLIQUE

En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'usage de l'eau d'un captage particulier n'est autorisé pour l'alimentation humaine que si elle est potable et si toutes les précautions sont prises pour la mettre à l'abri de toutes contaminations.

L'utilisation de l'eau d'une source, d'un forage, ou d'un puits, pour l'alimentation en eau d'une habitation particulière nouvelle pourra être autorisée par l'autorité sanitaire sous réserve du respect des conditions suivantes.

- le puits, le forage ou la source, seront situés au minimum à 35m à l'intérieur des limites de la propriété qu'ils desservent ainsi que de tout ouvrage ou installation risquant de les polluer directement ou indirectement.
- l'ensemble du dispositif d'assainissement des eaux résiduaires de la construction desservie devra être situé à plus de 35 m de tout ouvrage de captage d'eau.
- la potabilité de l'eau devra être attestée par une analyse de type 2 réalisée par le laboratoire agréé pour le contrôle sanitaire des eaux d'alimentation.

Il est conseillé aux usagers de s'assurer de la permanence de la qualité de leur eau par une surveillance analytique périodique.

- la protection du captage devra être réalisée conformément aux prescriptions de l'article 11 du présent règlement.

Dans certains cas particuliers, l'autorité sanitaire pourra accorder des dérogations à ces conditions si la protection naturelle de l'aquifère capté est satisfaisante. Si nécessaire, cette protection devra être attestée par l'avis d'un hydrogéologue agréé.

Dans le cas où la protection de la ressource en eau imposerait des contraintes d'usage concernant les parcelles voisines appartenant à des tiers, il devra être établi une servitude de protection par acte notarié, inscrite aux hypothèques.

En tout état de cause, la parcelle sur laquelle sont implantés le captage d'eau et la construction desservie ne pourra avoir une superficie inférieure à 4 000m².

Dans le cadre de la réhabilitation d'une construction existante, l'utilisation d'eau de pluie recueillie dans des citernes pourra être autorisée par l'autorité sanitaire sous réserve du respect des prescriptions de l'article 12 du présent règlement.

L'utilisation d'eau de surface ou d'eau provenant d'un réseau d'irrigation est interdite pour l'alimentation en eau potable d'habitations particulières.

ARTICLE 11 - REGLES D'AMENAGEMENT DES CAPTAGES D'EAU DESTINES A L'ALIMENTATION HUMAINE : SOURCES, PUITTS, FORAGES.

Toutes les précautions utiles seront prises afin d'interdire la pénétration d'eaux parasites et de corps étrangers dans les ouvrages de captage. En particulier :

- la partie non captante des ouvrages sera réalisée conformément aux prescriptions de l'article 7-3 du présent règlement.
- dans un rayon de deux mètres minimum autour des puits et des forages, le sol est rendu étanche et doit présenter une pente vers l'extérieur. Un caniveau doit éloigner les eaux de ruissellement et les eaux s'échappant du dispositif de pompage.
- le tubage des forages ou la margelle des puits s'élèvera au minimum à 50 cm au-dessus du niveau du sol, ou des plus hautes eaux connues si le terrain est inondable.
- l'orifice des puits ou des tubages de forages est couvert par un dispositif suffisamment étanche pour empêcher la pénétration d'animaux et de corps étrangers tels que branches et feuilles. Les éventuelles cheminées d'aération sont munies de grilles pare-insectes.

L'ensemble de l'ouvrage doit être maintenu en parfait état d'entretien et en état constant de propreté.

L'ouvrage dont l'usage aura été reconnu dangereux pour l'alimentation sera muni de l'inscription apparente "EAU DANGEREUSE A BOIRE" et d'un pictogramme caractéristique.

A la demande et sous contrôle de l'autorité sanitaire, le Maire pourra imposer le nettoyage, la désinfection, la condamnation ou le comblement de l'ouvrage contaminé.

En aucun cas, un ouvrage de captage d'eau ne doit être utilisé comme puits filtrant ou dispositif d'enfouissement.

II - SE REPORTER AU DECRET 89.3 DU 3 JANVIER 1989.

relatif aux eaux destinées à la consommation humaine à l'exclusion des eaux minérales naturelles.

ANNEXE VIII

Passage de lignes de transports d'énergie électrique

Dans l'emprise des couloirs de zones reportés sur le POS, la hauteur maximum des constructions et installations peut être limitée à 8 mètres.

Tout projet de construction, surélévation ou modification de bâtiments à l'intérieur de ces couloirs de ligne, doit être soumis au concessionnaire.

ANNEXE IX

Dispositions applicables aux ouvrages et installations d'intérêt général

Les ouvrages concernant les réseaux divers (distribution d'eau, de gaz, d'électricité, d'eaux usées, de télécommunication...) ou concernant les transports terrestres (autoroutes, routes, voies ferrées) fluviaux, maritimes ou aériens, ne sont pas soumis aux règles d'implantation, ni aux règles de densité.

ANNEXE X

CHAPITRE II - ARTICLE 35 - Loi sur l'eau

Article 35-1 - Après l'article L 372-1 du code des communes, il est inséré un article L 372-1 ainsi rédigé :

Article 372-1 - Les communes prennent obligatoirement en charge les dépenses relatives aux systèmes d'assainissement collectif, notamment aux stations d'épuration des eaux usées et à l'élimination des boues qu'elles produisent, et les dépenses de contrôles des systèmes d'assainissement non collectif.

Elles peuvent prendre en charge les dépenses d'entretien des systèmes d'assainissement non collectif.

L'étendue des prestations afférentes aux services d'assainissement municipaux et les délais dans lesquels ces prestations doivent être effectivement assurés sont fixés par Décret en Conseil d'Etat, en fonction des caractéristiques des communes et notamment de l'importance des populations totales, agglomérées et saisonnières.

L'ensemble des prestations prévues à l'article L 372-1 du code des communes doit en tout état de cause être assuré sur la totalité du territoire au plus tard le 31 Décembre 2005.

L'article L 372-3 du code des communes est ainsi rédigé :

L'article L 372-3 Les communes ou leurs groupements délimitent après enquête publique.

Les zones d'assainissement collectif où elles sont tenues d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées.

Les zones relevant de l'assainissement non collectif où elles sont seulement tenues, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement et, si elles le décident, leur entretien.

Les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

L'article L 372-6 du code des communes est ainsi rédigé :

Article L 372-6 . Les services publics d'assainissement sont financièrement gérés comme des services à caractère industriel et commercial.

Dans l'article L 372-7 du code des communes les mots à l'article L 35-5 sont remplacés par les mots "aux articles L 33 et L 35-5".

ANNEXE XI

Arrêté du 6 mai 1996 fixant les prescriptions techniques applicables
aux systèmes d'assainissement non collectif

Le ministre du travail et des affaires sociales, le ministre de l'environnement et le ministre délégué au logement.

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L 2224-8 et L 2224-10,

Vu le code de la santé, notamment ses articles L 1, L 2 et L 33,

Vu le code de la construction et de l'habitation, 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 prétraitement, 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

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

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

Art 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^{er} Assurer la permanence de l'infiltration des effluents par des dispositifs d'épuration et d'évacuation par le sol;

2^{ème} 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 (DB05).

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 autorisée par dérogation du préfet, conformément à l'article 12 du présent arrêté.

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

Art 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 de l'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 six mois dans le cas d'une installation d'épuration biologique à boues activées,
Au moins tous les ans dans le cas d'une installation d'épuration biologique à cultures fixées.

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

Art 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.

Art 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

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

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

Art 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.

Art 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.

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

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

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

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

Section 3

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

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

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

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

Les décanteurs - digesteurs peuvent être utilisés, comme dispositifs de prétraitement 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 des 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 est abrogé.

Article 18 - Le directeur général de la santé, le directeur de l'eau et le directeur de l'habitat et de la construction sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au *Journal Officiel* de la République française.

Fait à Paris, le 6 mai 1996

Le ministre de l'environnement
Pour le ministre et par délégation
Le directeur de l'eau
J.L Laurent

Le ministre du travail et des affaires sociales
Pour le ministre et par délégation
Le directeur général de la santé
L.F Girard

Le ministre délégué au logement
Pour le ministre et par délégation
Le directeur de l'habitat et de la construction
P.R Lemas

**Arrêté du 6 mai 1996 fixant les modalités du contrôle technique exercé
par les communes sur les systèmes d'assainissement non collectif.**

NOR: ENVE9650185A
(Journal Officiel du 8 juin 1996)

Le ministre du travail et des affaires sociales, le ministre de l'intérieur, le ministre de l'environnement et le ministre de la fonction publique, de la réforme de l'Etat et de la décentralisation.

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, L.33 et L.35-10.

Vu le code de la construction et de l'habitation, 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'arrêté du 6 mai 1996 fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif.

Vu l'avis du Conseil supérieur d'hygiène publique de France en date du 13 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.

A r r ê t e n t :

Article 1^{er} - L'objet de cet arrêté est de fixer les modalités du contrôle technique exercé par les communes, en vertu des articles L 2224-8 et L 2224-10 du code général des collectivités territoriales, sur les systèmes d'assainissement non collectif tels que définis par l'arrêté du 6 mai 1996 fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif.

Article 2 - Le contrôle technique exercé par la commune sur les systèmes d'assainissement non collectif comprend:

1 - la vérification technique de la conception, de l'implantation et de la bonne exécution des ouvrages. Pour les installations nouvelles ou réhabilitées, cette dernière vérification peut être effectuée avant remblaiement,

2 - la vérification périodique de leur bon fonctionnement qui porte au moins sur les points suivants :

- vérification du bon état des ouvrages, de leur ventilation et de leur accessibilité
- vérification du bon écoulement des effluents jusqu'au dispositif d'épuration
- vérification de l'accumulation normale des boues à l'intérieur de la fosse toutes eaux.

Dans le cas d'un rejet en milieu hydraulique superficiel, un contrôle de la qualité des rejets peut être effectué. Des contrôles occasionnels peuvent en outre être effectués en cas de nuisances constatées dans le voisinage (odeurs, rejets anormaux).

3 - dans le cas où la commune n'a pas décidé la prise en charge de leur entretien:

- la vérification de la réalisation périodique des vidanges,
- dans le cas où la filière en comporte, la vérification périodique de l'entretien des dispositifs de dégraissage.

Article 3 - L'accès aux propriétés privées prévu par l'article L 35-10 du code de la santé publique doit être précédé d'un avis préalable de visite notifié aux intéressés dans un délai raisonnable.

Article 4 - Les observations réalisées au cours d'une visite de contrôle doivent être consignées sur un rapport de visite dont une copie est adressée au propriétaire des ouvrages et, le cas échéant, à l'occupant des lieux.

Article 5 - Le directeur général de la santé, le directeur général des collectivités locales, et le directeur de l'eau, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au *Journal Officiel* de la République française.

Fait à Paris, le 6 mai 1996

Le ministre de l'environnement
Pour le ministre et par délégation:
Le directeur de l'eau
J.L Laurent

Le ministre du travail et des affaires sociales
Pour le ministre et par délégation:
Le directeur général de la santé
J.F Girard

Le ministre de l'intérieur,
Pour le ministre et par délégation:
Le directeur général
des collectivités locales,
M. Thénault

Le ministre de la fonction publique,
de la réforme de l'Etat et de la décentralisation,
Pour le ministre et par délégation:
Le directeur général des collectivités locales,
M Thénault

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

1 - Dispositifs assurant un prétraitement

1° - Fosse toutes eaux et fosse septique

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

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

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

Le volume utile des fosses toutes eaux, volume offert au liquide et à l'accumulation des boues, mesuré entre le fond de l'appareil et le niveau inférieur de l'orifice de sortie du liquide, doit être au moins égal à 3 m³ pour des logements comprenant jusqu'à cinq pièces principales. Pour des logements plus importants, il doit être augmenté d'au moins 1 m³ 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 biologique à boues activées doit être au moins égal à 2,5 m³ 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 m³ 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 m³ ou un dispositif présentant une efficacité semblable;

- soit d'une station d'un volume total utile au moins égal à 2,5 m³ 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 prétraitement anaérobie suivi d'un compartiment de traitement aérobie. Chacun des compartiments présente un volume au moins égal à 2,5 m³.

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

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

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

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

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

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

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

La longueur d'une ligne de tuyaux d'épandage ne doit pas excéder 30 m. La largeur des tranchées d'épandage dans lesquelles sont établis les tuyaux

d'épandage est de 0,50 m minimum. Le fond des tranchées est garni d'une couche de graviers sans fines, d'une granulométrie 10/40 mm ou approchant.

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

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

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

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

1 - lit filtrant drainé à flux vertical

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

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

La surface des lits filtrants drainés à flux vertical doit être au moins égal à 5 m² par pièce principale, avec une surface minimale totale de 20 m².

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 à flux horizontal est établi dans une fouille à fond horizontal, creusée d'au moins 0,50 m 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 mm ou approchant dont le fil d'eau est situé à au moins 0,35 m 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 m au moins et sur une longueur de 5,50 m :

Une bande de 1.20 m de gravillons fins 6/10 mm ou approchant,

Une bande de 3 m de sable propre,

Une bande de 0,50 m 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 m pour 4 pièces principales et de 8 m pour 5 pièces principales, il est ajouté 1 m supplémentaire par pièce principale pour les habitations plus importantes.

4 - Autres dispositifs

1° Bac à graisses

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

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

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

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

2° Fosse chimique

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

Elle doit être établie au rez-de-chaussée des habitations. Le volume de la chasse d'eau automatique éventuellement établie sur une fosse chimique ne doit pas dépasser 2 litres.

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

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

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

3° Fosse d'accumulation

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

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

La hauteur du plafond doit être au moins égal 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 m² 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.

ANNEXE XII

DEBROUSSAILLEMENT OBLIGATOIRE

Articles L 322.3 et L 322.3-1 du Code Forestier (Loi n° 92-613 du 6 juillet 1992)

Article L 322.3 Dans les communes où se trouvent des bois classés en application de l'article L 321.1 ou inclus dans les massifs forestiers mentionnés à l'article L 321.6, le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé sont obligatoires dans les zones suivantes :

- a) abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature, sur une profondeur de cinquante mètres, ainsi que des voies privées y donnant accès, sur une profondeur de dix mètres de part et d'autre de la voie ;
- b) terrains situés dans les zones urbaines délimitées par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé, ou un document d'urbanisme en tenant lieu ;
- c) terrains servant d'assiette à l'une des opérations régies par les articles L 311.1, L 315.1 et L 322.2 du code de l'urbanisme ;
- d) terrains mentionnés à l'article L 443.1 du code de l'urbanisme.

Dans les cas mentionnés au *a* ci-dessus, les travaux sont à la charge du propriétaire des constructions, chantiers, travaux et installations et des ses ayants droit.

Dans les cas mentionnés aux *b*, *c* et *d* ci-dessus, les travaux sont à la charge du propriétaire du terrain et de ses ayants droit.

En outre, le maire peut :

- 1° porter de cinquante à cent mètres l'obligation mentionnée au *a* ci-dessus ;
- 2° décider qu'après une exploitation forestière le propriétaire ou ses ayants droit doivent nettoyer les coupes des rémanents et branchages ;

Les plans de zones sensibles aux incendies de forêt définis par l'article 21 de la loi n° 91.5 du 3 janvier 1991 modifiant diverses dispositions intéressant l'agriculture et la forêt peuvent imposer dans les zones urbaines, le débroussaillage et le maintien en l'état débroussaillé de terrains compris dans les zones qu'ils déterminent.

Article L 322.3.1. Lorsque les travaux de débroussaillage ou de maintien en état débroussaillé doivent, en application des articles L 322.1. et L 322.3, s'étendre au-delà des limites de la propriété concernée, le propriétaire ou l'occupant du ou des fonds voisins compris dans le périmètre soumis à une obligation de débroussaillage qui n'exécuteraient pas eux-mêmes ces travaux ne peuvent s'opposer à leur réalisation par celui qui en a la charge.

ANNEXE XII

**Liste des lotissements de plus de dix ans ayant demandé le
maintien de leur règles spécifiques.**

Liste des lotissements spécifiques

LES CHENES autorisé le 16/05/1979

LA CLAIRIERE autorisé le 03/03/1980