

SAINT JULIEN L'ARS

REVISION N°2

COMMENTAIRE DU REGLEMENT 3a2

Révision n°2 approuvée par délibération du Conseil Municipal du 12 Juillet 2005



ECP Urbanisme
Etudes, conseils, projets d'urbanisme

Artline
Architecture du paysage

SOMMAIRE

<i>Sommaire.....</i>	<i>1</i>
<i>RAPPELS.....</i>	<i>2</i>
<i>EFFETS ATTACHES AUX EMPLACEMENTS RESERVES</i>	<i>3</i>
<i>EFFETS ATTACHES AUX ESPACES BOISES CLASSES</i>	<i>4</i>
<i>ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL</i>	<i>4</i>
<i>EAUX RESIDUAIRES INDUSTRIELLES.....</i>	<i>5</i>
<i>INSTALLATIONS SOUMISES A AUTORISATION OU A DECLARATION</i>	<i>5</i>
<i>LE REFUS CONSERVATOIRE</i>	<i>5</i>

RAPPELS

1) Un permis de construire est obligatoire :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EFFETS ATTACHES AUX EMPLACEMENTS RESERVES

Le propriétaire d'un terrain réservé par un Plan d'Occupation des Sols pour une voie ou un ouvrage public, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, à compter du jour où le plan a été rendu public, même si à cette date une décision de sursis à statuer lui ayant été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à l'acquisition du dit terrain dans un délai maximum d'un an à compter du jour de la réception en mairie de la demande du propriétaire.

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

A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné ci-dessus, le Juge de l'expropriation, prononce le transfert de propriété et fixe le prix du terrain. Ce prix est fixé comme en matière d'expropriation, le terrain étant considéré comme ayant cessé d'être compris dans un emplacement réservé.

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

L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existant sur les immeubles cédés, même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article 8 de l'ordonnance n° 58-997 du 23 octobre 1958 relative à l'expropriation.

Le propriétaire d'un terrain partiellement réservé par un plan d'occupation des sols peut en requérir l'emprise totale dans les cas prévus aux articles L.13-10 et L.13-11 du Code de l'Expropriation.

EFFETS ATTACHES AUX ESPACES BOISES CLASSES

Les plans d'occupations des sols peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations.

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

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

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

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

ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Consulter le schéma directeur d'assainissement de la commune

EAUX RESIDUAIRES INDUSTRIELLES

Consulter l'instruction du 6 juin 1953, complétée par l'instruction du 10 septembre 1957.

INSTALLATIONS SOUMISES A AUTORISATION OU A DECLARATION

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

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

LE REFUS CONSERVATOIRE

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

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

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

