

**HAUTE SAONE**

**COMMUNE DE SEVEUX**

# **PLU**

## **PLAN LOCAL D'URBANISME**

**2013**

P.L.U. Arrêté par Délibération du Conseil Municipal le 12 juin 2012  
P.L.U. Approuvé par Délibération du Conseil Municipal le 28 mars 2013



~~DIRECTION DEPARTEMENTALE~~  
DES TERRITOIRES  
DE LA HAUTE-SAONE

/ 8 AVR. 2013

ARRIVEE

## **4. REGLEMENT**

**Dossier 9.015**

**Observations :**

**MATHEY ANNIE**  
*Chargée d'Etudes en Urbanisme*  
*ZA Champ au Roi*  
*70000 VAIVRE et MONTAILLE*  
*Tel 03.84.76.74.33*

# CHAPITRE 1

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

### A USAGE PRINCIPAL D'HABITATION

#### Ua - Ub

#### CARACTERE DES ZONES

**Les zones U** concernent la partie du territoire actuellement bâtie et principalement affectée à l'habitation. Elle comprend le centre ancien et les extensions nouvelles.

##### Zones Ua

Elles représentent le centre ancien du village de SEVEUX qui doit être préservé et mis en valeur au titre de l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme.

Elles se caractérisent par un habitat dense, constitué de maisons mitoyennes qui s'agencent de part et d'autre de la rue principale.

Elles sont destinées principalement à recevoir des constructions à usage d'habitation ainsi que les activités et services nécessaires à la vie sociale.

La restauration et la modernisation des constructions existantes, qui sont à privilégier, n'excluent pas la construction d'immeubles neufs s'harmonisant avec les bâtiments existants.

Le secteur **Uai** concerne des terrains constructibles situés en zone inondable et sur lesquelles toutes nouvelles constructions est interdite.

Le secteur **Uas** concerne des terrains constructibles sur lesquels les sous-sols sont interdits.

##### Zones Ub

Elle représente les secteurs construits plus récemment qu'ils soient situés au village de Seveux ou au Hameau de la Vaivre. Elle peut accueillir un mélange d'habitat collectif et individuel.

Le secteur **Ubs** concerne des terrains constructibles sur lesquels les sous-sols sont interdits.

---

#### SECTION I

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

---

##### *Rappels :*

1. L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable en zones U et AU .du PLU (art. R.421.12 du code de l'urbanisme)

2. Les constructions, installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L.421.1 et suivants et R.421.1 et suivants du code de l'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable ou aucune formalité)
3. Les démolitions sont soumises au permis de démolir, conformément à l'article R.421.26 et suivants du code de l'urbanisme.
4. Tout changement de destination d'une construction existante donne lieu à demande de permis de construire dans les cas prévus à l'article R.421.14 et à déclaration préalable dans les cas prévus à l'article R.421.17.
5. L'installation, le remplacement ou la modification des dispositifs ou matériels qui supportent de la publicité sont soumis à déclaration préalable auprès du maire et du préfet dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat en application de l'article L.581.6 du Code De l'environnement.
6. Tous les dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques, éoliennes, pompes à chaleur) nécessitent une demande d'autorisation d'urbanisme (articles R.421.9 et R 421.14 du code de l'urbanisme).

### ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et opérations d'ensemble à usage d'activités économiques autres que celles visées à l'article U 2,
- Les constructions à usage agricole et horticole ainsi que leur extension,
- Les caravanes isolées,
- Les terrains de camping, caravanage, et garage collectif de caravanes,
- Les opérations destinées à l'implantation d'habitations légères de loisirs,
- Les dépôts de toute nature (ferrailles, déchets, vieux matériaux, carcasses de voitures...),
- Les carrières,
- Les installations classées.

### ARTICLE U 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

#### ***Sans conditions particulières***

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes accolées
- Les opérations d'aménagement d'ensemble à usage d'habitation.

***Sous réserve qu'elles soient compatibles avec un quartier d'habitation, qu'elles n'engendrent pas des risques incompatibles avec le caractère de la zone et qu'elles soient compatibles avec les infrastructures existantes et autres équipements collectifs :***

- Les constructions à usage
  - o - d'artisanat, de bureaux, de service ou de commerce,
  - o - hôtelier,
  - o - de piscine,
  - o - d'entrepôts commerciaux seulement s'il s'agit de réutilisation des bâtiments existants,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sous réserve 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 aux personnes et aux biens.

- Les équipements d'intérêt collectifs
- Les aires de jeux et de sports et les aires de stationnement ouvertes au public,
- Les ouvrages techniques sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone et nécessaires au fonctionnement des services publics ou des installations d'intérêt général.
- L'aménagement, l'extension des constructions existantes sous réserve qu'elles n'aient pas pour objet un changement d'affectation contraire au statut de la zone.
- L'aménagement, l'extension ou la reconstruction des installations classées, sous réserve que les travaux aient pour effet de réduire la gêne ou le danger que présente l'installation.
- Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées.
- Les annexes indépendantes (bûchers, remises, garages, annexes, dépendances ou tout autre construction non contiguë au bâtiment principal) d'une surface hors œuvre brute maximum de 60 m<sup>2</sup> sans extension possible et inférieure à 50% de l'emprise au sol du bâtiment existant, et à condition qu'elles n'aient pas pour objet un changement d'affectation contraire au statut de la zone. Aucune extension et aucun changement de destination ne seront admis. Ces annexes devront être en harmonie avec le bâtiment principal.

Sont également autorisées en zone **Uas** et **Ubs** les constructions et aménagements autorisés ci-dessus à condition qu'ils ne comportent pas de sous-sol et ~~que le niveau fini du rez de~~  
~~chaussée soit supérieur ou égal au niveau fini de la voirie.~~

Dans le secteur constructible **Uai** : ne sont autorisés que :

- o l'extension de constructions existantes à condition de limiter la surface d'extension à 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol,
- o le premier plancher sera construit au-dessus des plus hautes eaux attendues dans le secteur et les sous-sols sont interdits (cote des plus hautes eaux au droit des différents secteurs géographiques du PSS à obtenir auprès des Voies Navigables de France VNF)
- o la reconstruction de bâtiment à condition que ce bâtiment soit sur la même emprise et que la construction initiale n'ait pas été détruite par les inondations,
- o la réhabilitation et la surélévation de bâtiment à condition de ne pas créer de nouveaux logements ou d'augmenter significativement le nombre de personnes exposées,
- o la construction d'annexe à condition qu'elle soit limitée à 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol,
- o les constructions publiques ou d'intérêt collectif à condition de prendre en compte le risque d'inondation (effets sur le projet et sur son environnement)
- o le remblaiement limité aux seuls bâtiments autorisés et à leurs accès.

Dans le secteur constructible **Uai** : les projets devront :

- o Préserver les capacités d'écoulement et d'expansion des crues,
- o Assurer la transparence hydraulique des équipements afin de ne pas relever le niveau des crues à l'amont (par exemple, les clôtures seront perméables sur 2/3 de leur surface),
- o intégrer la mise hors eau de tous les équipements sensibles, et notamment des installations électriques et de gaz,
- o prendre en compte l'arrimage de toutes structures susceptibles de flotter, et notamment les cuves (en surface ou enterrées),
- o comporter les premiers planchers, au dessus des plus hautes eaux connues ou au dessus de la crue de référence lorsqu'une étude hydraulique est disponible ; cette clause ne s'applique pas aux annexes.

Dans le secteur constructible **Uai**, aucun sous-sol enterré ne sera admis. Les remblais, affouillements, endiguements et exhaussements du sol pourront être autorisés s'ils respectent les réserves suivantes :

- s'ils sont justifiés par la protection des lieux fortement urbanisés,
- s'ils sont indispensables à la réalisation de travaux d'infrastructure publique ;
- s'ils sont nécessaires à la réduction de vulnérabilités des constructions et aménagements autorisés,
- s'ils sont nécessaires à l'aménagement des abords des constructions et installations autorisées pour des surfaces ne dépassant pas 40 % de l'emprise au sol des constructions ou installations,
- s'ils sont nécessaires au fonctionnement des équipements d'assainissement individuel.

---

## SECTION II

### CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

---

#### ARTICLE U 3 - ACCES ET VOIRIE

##### 1. ACCES

- 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 sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération et aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, le déménagement....

##### 2. VOIRIES NOUVELLES

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Dans les opérations d'ensemble, sauf impossibilité technique, la voirie nouvelle devra comporter un trottoir de 1.50 m (exclure les trottoirs dans les places de retournement) et intégrer des chicanes induisant le ralentissement des véhicules et le stationnement à proximité des propriétés (un stationnement par logement sera créé).
- Dans le cas où la voirie nouvelle est en sens unique, le trottoir et les chicanes ne sont pas obligatoires.
- Le choix du tracé des dessertes automobiles et des voies piétonnes doit préserver la possibilité de raccordement aux dessertes des opérations voisines existantes ou éventuelles.
- Sauf impossibilité technique, les voies en impasse sont autorisées, mais elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour sans manœuvre. Un rayon de braquage de 11 mètres minimum sera imposé. Sauf impossibilité technique, un accès piéton devra permettre de désenclaver la nouvelle rue.

## ARTICLE U 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau potable et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur. Tous les travaux doivent être réalisés sous contrôle de la commune.

### 1. EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

### 2. ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées

Quand le réseau existe, le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire et réalisé conformément au règlement d'assainissement applicable en date du permis. Tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.

En l'absence de réseau, l'assainissement individuel est autorisé et réalisé conformément aux dispositions prévues par l'arrêté ministériel du 7 septembre 2009 fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectifs.

Les évacuations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau public lorsqu'il sera réalisé : le bénéficiaire sera alors tenu de se brancher à ses propres frais.

#### Eaux pluviales

Quand le réseau existe, le branchement sur le réseau d'eaux pluviales est à la charge exclusive du propriétaire de la construction. Le branchement n'est pas obligatoire, dans ce cas les prescriptions à suivre sont définies ci-dessous.

S'il n'existe pas de réseau d'eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

Celui-ci doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain et se conformer aux prescriptions ci-après :

- En amont des exutoires, des dispositifs adaptés devront prévoir un rejet des eaux pluviales par infiltration (lorsque la nature du sol le permet) et par rétention (bac décanteur écrêteur). En préalable à la mise en œuvre de ces dispositifs adaptés, un test de percolation destiné à évaluer la perméabilité du sol devra être réalisé.
- Pour les opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement, ZAC...), et nonobstant les dispositions prévues par la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, l'aménageur devra prévoir des dispositifs de rétention et d'écêtement sur toutes les zones imperméabilisées (voirie de desserte, parkings, etc.) en concertation avec la collectivité. Les règlements des opérations d'ensemble, s'il est prévu d'en instituer, devront intégrer les dispositions prévues aux alinéas précédents du présent article. Dans le cas où le terrain ne permettrait pas de réaliser les dispositifs ci-dessus, l'écoulement des eaux pluviales des voiries nouvelles se fera dans le réseau communal en concertation avec la collectivité.

#### Les eaux résiduaires

Sans préjudice de la réglementation applicable aux établissements classés, l'évacuation des eaux résiduaires des établissements autorisés est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

### 3. AUTRES RESEAUX

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, des lignes électriques basse tension ainsi que leurs branchements, sera obligatoire dans les opérations d'ensemble.

## ARTICLE U 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En cas d'assainissement individuel, la surface des parcelles destinées à la construction d'habitation doit être adaptée aux caractéristiques de l'immeuble et du lieu où ils sont implantés avec un minimum de 1000 m<sup>2</sup>. Cette surface pourra être inférieure lorsque la mise en place d'une filière d'assainissement non collectif dite compacte conforme aux normes françaises et européenne (type Eparco) est possible.

Pour les opérations de constructions individuelles groupées, une étude particulière devra être réalisée pour justifier les bases de conception, d'implantation, de dimensionnement, les caractéristiques techniques, les conditions de réalisation et d'entretien ainsi que le choix du mode et lieu de rejet. (Une étude de sol sera exigée)

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

Les restrictions ci-après décrites ne concernent pas les annexes accolées ou non au bâtiment principal ni les équipements d'intérêt collectif, et notamment les coffrets, armoires ou postes électriques qui peuvent être implantés sans prescription particulière.

### **En Zone Ua,**

En absence de plan d'alignement, les constructions et installations riveraines d'une voie publique devront s'implanter selon un ordonnancement en harmonie avec les constructions existantes.

Quant un bâtiment est édifié à l'angle de deux voies, c'est la façade la plus haute qui sert de référence pour établir le recul par rapport aux deux voies publiques. Cette règle n'est pas applicable le long des voies non ouvertes à la circulation automobile.

### **En zone Ub,**

Les constructions seront édifiées à une distance minimale de 5 m de la limite d'emprise du domaine public (et non 5 m de l'axe).

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

Les constructions sont autorisées :

**1** - sur les limites séparatives à l'exception des piscines qui devront s'implanter à 3 mètres au moins de toute limite séparative de parcelle de propriété.

**2** - en retrait de ces limites :

Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite séparative la plus proche doit avoir un minimum de 3 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics et collectifs, et notamment aux armoires ou postes électriques qui peuvent être implantés sans prescription particulière.

*Recommandations : L'implantation du bâti principal visera à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles ainsi que l'utilisation de dispositifs de captation de l'énergie solaire.*

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

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance entre deux constructions sur un même terrain doit permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Une marge de trois mètres au minimum sera exigée (article R.111.16 du Code de l'Urbanisme).

#### ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription particulière

#### ARTICLE U 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

**En zone Ua :** Pour les constructions édifiées en ordre continu ou semi-continu, y compris les superstructures, la hauteur des bâtiments principaux doit s'harmoniser avec la hauteur des bâtiments voisins et ne pas être supérieure de plus de 4 mètres à la hauteur à l'égout du toit du bâtiment limitrophe le plus élevé.

**En zone Ua et Ub :** Il sera autorisé au maximum des bâtiments comprenant 2 niveaux avec un maximum de R + 1 + Combles aménageables.

**En zone Ua et Ub :** La hauteur maximum des annexes indépendantes ne doit pas dépasser 3 mètres à l'égout du toit. Elles ne devront pas comporter d'étage.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les équipements collectifs ou d'intérêt général à condition que le projet architectural soit de qualité.

#### ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur 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.

Dans le cas d'une architecture de facture explicitement contemporaine, les règles ci-après ne s'appliquent pas. Chaque permis de construire sera étudié individuellement afin de préserver le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif ou équipements d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics et collectifs, et notamment aux armoires ou postes électriques.

#### Les toitures

Elles seront à deux pans avec éventuellement des dérogations. Les toitures à un seul pan sont admises pour les bâtiments annexes de volumes réduits (< ou = à 35m<sup>2</sup>) et pour les bâtiments anciens qui n'ont qu'un seul pan adossé à un pignon. En cas de rehaussement d'un bâtiment ancien, obligation sera faite d'édifier une toiture à deux pans.



Les pentes des toitures des maisons traditionnelles et principales et des annexes sera comprise entre 30 et 45°.

La couleur des toitures sera traditionnelle (rouge-brun), le noir est interdit. Les tuiles en ardoises sont interdites dans le bâti traditionnel et pour les annexes.

**Les terres-pleins rapportés** ne pourront excéder 1 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel, la pente de talus ne devant pas dépasser 10 %. Si la pente du terrain naturel est supérieure à 10%, un mur de soutènement sera prévu et intégré à la construction principale.

**Les clôtures** sont soumises à déclaration préalable :

Les clôtures éventuelles sur rue, à l'intérieur des marges de recul et en limite des fonds voisins auront une hauteur maximum de 1.60 mètres par rapport au niveau fini de la chaussée, à condition qu'elles ne nuisent pas à la visibilité (en particulier dans les carrefours et dans les virages, la hauteur maximum sera de 1 m)

Elles seront constituées soit par :

- une haie vive composée d'essences locales (voir rapport de présentation) convenablement entretenue,

- un mur bahut ou un mur de moellons apparents d'une hauteur maximale de 1 mètre, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie, le tout n'excédant pas 1.60 mètres. La couleur des murs sera en harmonie avec la couleur du bâtiment principal.

- un dispositif à claire-voie ou une palissade n'excédant pas 1.60 mètres.

Tout autre mode de clôture sur rue et à l'intérieur des marges de recul est interdit, en particulier, l'utilisation de plaques de béton préfabriqué ou fibro-ciment. Les murs en parpaings seront obligatoirement enduits.

**Les fenêtres** en bois ou en alu seront à privilégier. Elles seront tolérées en PVC, à condition que les profils soient fins.

**Les enseignes** : Toute demande d'enseigne est soumise à autorisation.

La mise en place anarchique de panneaux-enseignes mobiles ou d'enseignes en sommet de toiture est interdite. Une unique enseigne pourra être positionnée sur la façade du bâtiment principal destinée à mentionner le nom et le symbole de l'entreprise. La surface unitaire de l'enseigne ne pourra excéder 4 mètres carrés, ni la hauteur au dessus du niveau du sol excéder 6 mètres

## ARTICLE U 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations sera assuré en dehors des voies publiques.

### ***Pour les constructions à usage d'habitation :***

**En zone Ua** : Il est exigé au moins un garage ou place de stationnement par logement (à l'intérieur de l'habitation ou sur le domaine privé). (Des dérogations pourront être accordées dans le cas d'impossibilités techniques).

En cas de réhabilitation, dans le centre ancien, il est exigé soit une place de stationnement dans le bâtiment ou une place de stationnement à moins de 100 mètres de la construction principale (des dérogations pourront être accordées dans le cas d'impossibilités techniques).

### **En zone Ub :**

Pour les maisons individuelles et les logements locatifs, il est exigé 2 places de garages ou parking par logement

***Pour les constructions à usage d'activité :***

Les espaces de stationnement doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison et de service, ainsi que ceux du personnel et des visiteurs, et pour permettre les opérations de chargement, déchargement et manutention ; Le nombre de stationnement sera adapté à la spécificité de l'activité.

**ARTICLE U 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations existantes seront maintenues. En fonction du projet, si elles ne peuvent être maintenues, elles seront remplacées par des plantations équivalentes et d'essences locales, notamment dans les projets d'aménagement d'ensemble.

Les plantations nouvelles seront composées d'essences locales recommandées par l'Etude d'environnement (Arbres de haute tige, haies buissonnantes). Sont à déconseiller, toutes les espèces exotiques.

---

**SECTION III****POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS**

---

**ARTICLE U 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Néant

## CHAPITRE 1

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

#### CARACTERE DE LA ZONE

C'est une zone à caractère naturel destinée à être ouverte à l'urbanisation, en particulier l'habitat.

Les voies publiques, les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement existant à la périphérie immédiate n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Dans l'attente de la réalisation des équipements, la constructibilité est différée et subordonnée à une modification ou une révision du P.L.U.

Elle comprend :

-Un **secteur AU** situé au Lieudit « **Les Corvées** », dans le périmètre de protection rapproché de la source de « La Banie » : un soin particulier sera apporté à l'assainissement ; les eaux usées seront obligatoirement amenées au réseau public existant. Aucune excavation, ni terrassement ne sera autorisé dans ce secteur.

-Un secteur **AUs** qui interdira tous sous-sols et imposera que le niveau fini du rez-de-chaussée soit supérieur ou égal à 0.30 m du niveau du terrain naturel initial. La réalisation d'études géotechniques et hydrauliques sera fortement recommandée pour prendre en compte les risques de ruissellements et de mouvements de terrain.

---

#### SECTION I

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

---

Néant

---

#### SECTION II

##### CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

---

Néant

---

#### SECTION III

##### POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

---

Néant

---

## CHAPITRE 2

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUb

#### CARACTERE DE LA ZONE

La zone **AU**b**** est une zone, destinée à l'urbanisation à moyen terme et affectée à l'habitat collectif ou individuel.

Elle peut également accueillir des constructions abritant des services et activités diverses, sans générer de nuisances, qui sont compatibles avec l'habitation ou qui concourent à l'équipement de la commune.

Les voies publiques, les réseaux d'eau potable, d'électricité et éventuellement d'assainissement ont une capacité suffisante en périphérie.

Les projets doivent être réalisés dans le cadre d'un schéma d'aménagement cohérent compatible avec les orientations d'aménagement, en particulier si le projet ne concerne qu'une partie de la zone ; l'aménagement ultérieur du reliquat doit rester possible et particulièrement les voies et les réseaux divers doivent être dimensionnés à cet effet.

Les propriétaires peuvent maintenir la destination agricole actuelle de ces terrains ou les aménager de façon concertée avec la commune.

Le secteur **AU**b**s** concerne des terrains constructibles sur lesquels les sous-sols sont interdits.

---

#### SECTION I

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

---

##### *Rappels :*

- 1 L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable en zones U et AU .du PLU (art. R.421.12 du code de l'urbanisme)
2. Les constructions, installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L.421.1 et suivants et R.421.1 et suivants du code de l'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable ou aucune formalité)
3. Les démolitions sont soumises au permis de démolir, conformément à l'article R.421.26 et suivants du code de l'urbanisme.
4. Tout changement de destination d'une construction existante donne lieu à demande de permis de construire dans les cas prévus à l'article R.421.14 et à déclaration préalable dans les cas prévus à l'article R.421.17 du code de l'urbanisme.
5. L'installation, le remplacement ou la modification des dispositifs ou matériels qui supportent de la publicité sont soumis à déclaration préalable auprès du maire et du préfet dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat en application de l'article L.581.6 du Code De l'environnement.

6. Tous les dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques, éoliennes, pompes à chaleur) nécessitent une demande d'autorisation d'urbanisme (articles R.421.9 et R 421.14 du code de l'urbanisme.

#### ARTICLE AUb 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

**Sont interdites** les occupations et utilisations du sol interdites en Zone Ub.

#### ARTICLE AUb 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS CI-APRES

- o **En Zone AUb**, les occupations et utilisations du sol définies en zone Ub
- o Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à des travaux de construction,

#### **A condition :**

- 1- De ne pas compromettre la vocation de la zone et l'aménagement d'ensemble de la zone, en particulier si le projet ne concerne qu'une partie de la zone,
- 2- D'être compatibles avec les conditions d'aménagement et d'équipements définis dans les orientations d'aménagement.
- 3- que les modalités de financement des équipements publics soient définies en accord avec la commune

Les opérations autorisées seront alors soumises aux règles de la zone **Ub**, sous réserve des dispositions spécifiques des articles AUb3 à AUb13.

---

## **SECTION II**

### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

#### ARTICLE AUb 3 - ACCES ET VOIRIE

Se reporter au règlement de la Zone Ub.

#### ARTICLE AUb 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter au règlement de la Zone Ub.

ARTICLE AUb 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Se reporter au règlement de la Zone Ub.

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

Se reporter au règlement de la Zone Ub

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

Se reporter au règlement de la Zone Ub.

ARTICLE AUb 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX  
AUTRES

Se reporter au règlement de la Zone Ub.

ARTICLE AUb 9 - EMPRISE AU SOL

Se reporter au règlement de la Zone Ub.

ARTICLE AUb 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Se reporter au règlement de la Zone Ub.

ARTICLE AUb 11 - ASPECT EXTERIEUR

Se reporter au règlement de la Zone Ub.

ARTICLE AUb 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Se reporter au règlement de la Zone Ub.

ARTICLE AUb 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Se reporter au règlement de la Zone Ub.

---

**SECTION III**

**POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

---

ARTICLE AUb 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant

# ANNEXES

## I . DEFINITIONS LEGISLATIVES ET REGLEMENTAIRES

### 1. DEFINITIONS

#### **Accès**

L'accès se situe à la limite entre l'unité foncière et la voie publique ou privée qui assure la desserte.

#### **Affouillement et exhaussement du sol**

-Affouillement du sol : extraction de terre ou modification du nivellement existant du sol qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et si sa profondeur excède 2m.

-Exhaussement du sol : remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et si son épaisseur excède 2 m.

#### **Alignement**

L'alignement est la limite qui sépare le domaine public du domaine privé au droit des propriétés riveraines des voies publiques.

#### **Annexes**

Il s'agit de l'ensemble des constructions autres que la construction principale, telles que garages, appentis, serres, abris de jardin, chaufferies, piscines... à l'exception de tous locaux pouvant être occupés à titre d'habitation ou d'occupation permanente. Ces constructions annexes peuvent être isolées de la construction principale ou contigües à celle-ci.

#### **Camping - Caravaning**

Les campings destinés à accueillir plus de six tentes ou caravanes sont soumis à une classification et à une autorisation administrative d'aménagement délivrée par le Maire ou le Préfet.

#### **Coefficient d'Occupation des sols (C.O.S.)**

##### **Article R.123.10 du Code de l'Urbanisme**

Le COS qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de m<sup>2</sup> de surface de plancher ou le nombre de m<sup>3</sup> susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

\* Les modalités de calcul du COS sont fixées par articles R 332.15 et R 332.16 du code de l'urbanisme rappelés ci –après.

\* Dans le cas d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations, le COS est calculé sur l'ensemble de l'opération.

#### **Egout du toit**

Limite ou ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie. La ligne d'égout correspond, dans la plupart des cas, à la partie basse d'une gouttière ou d'un chéneau.



**Emprise au sol**

\* L'emprise au sol s'entend comme la projection verticale au sol du volume bâti, non compris les balcons et éléments en saillies de moins de 0.80 m.

\* Dans le cas d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations, l'emprise au sol est calculée sur l'ensemble de l'opération.

**Façade de parcelle**

La façade d'une parcelle est sa limite côté alignement.

**Groupe d'habitations**

Un groupe d'habitations constitue une opération de construction dans laquelle les bâtiments doivent être édifiés, sur un même terrain, par une seule personne physique ou morale, bénéficiaire d'un permis de construire.

**Lotissement**

Aux termes de l'article L.443-1, « constitue un lotissement l'opération d'aménagement qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet la division, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, d'une ou plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments. »

**Marge d'isolement**

La marge d'isolement est la distance entre une construction et la limite de l'unité foncière.

**Marge de reculement**

La marge de reculement est la distance entre une construction et une ligne déterminée qui peut être l'alignement ou l'axe de la voie.

**Opération d'ensemble**

Une opération d'ensemble peut être soit un groupe d'habitations, soit une ZAC ou une A.F.U.

**Parcelle**

Une parcelle est une portion de terrain appartenant à un même propriétaire et constituant l'unité cadastrale.

**Restauration**

Un édifice ancien ne peut être restauré que s'il présente encore l'aspect d'une construction utilisable (les murs porteurs doivent être debout tout ou partie de la toiture subsister...).

**Unité foncière**

Une unité foncière est une parcelle ou un ensemble de parcelles se jouxtant et appartenant à un même propriétaire.

## **2. PARTICIPATIONS A LA REALISATION D'EQUIPEMENTS PUBLICS EXIGIBLES A L'OCCASION D'AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE OU D'UTILISER LE SOL**

### **ARTICLE L.332.6 DU CODE DE L'URBANISME**

Les bénéficiaires d'autorisations de construire ne peuvent être tenus que des obligations suivantes

1° Le versement de la taxe locale d'équipement prévue à l'article 1585 A du code général des impôts ou de la participation instituée dans les secteurs d'aménagement définis à l'article L. 332-9 ou dans les périmètres fixés par les conventions visées à l'article L. 332-11-3 ;

2° Le versement des contributions aux dépenses d'équipements publics mentionnées à l'article L. 332-6-1. Toutefois ces contributions telles qu'elles sont définies aux 2° et 3° dudit article ne peuvent porter sur les équipements publics donnant lieu à la participation instituée dans les secteurs d'aménagement définis à l'article L. 332-9 ou dans les périmètres fixés par les conventions visées à l'article L. 332-11-3 ;

3° La réalisation des équipements propres mentionnées à l'article L. 332-15 ;

4° Le versement pour sous-densité prévu aux articles L.331-36 et L.331.38 ;

5° Le versement de la redevance d'archéologie préventive prévue aux articles L. 524-2 à L. 524-13 du code du patrimoine.

### **ARTICLE L.332.6.1 DU CODE DE L'URBANISME**

Les contributions aux dépenses d'équipements publics prévus sont les suivantes :

- a) La taxe départementale des espaces naturels sensibles prévue à l'article L. 142-2 ;
- b) La taxe pour le financement des dépenses des conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement prévue à l'article 1599 B du code général des impôts ;
- c) La taxe spéciale d'équipement prévue à l'article 1599-0 B du code général des impôts.
- d) La participation pour raccordement à l'égout prévue à l'article L. 1331-7 code de la santé publique ;
- e) La participation destinée à la réalisation de parcs publics de stationnement prévue à l'article L. 332-7-1
- f) La participation spécifique pour la réalisation d'équipements publics exceptionnels prévue à l'article L. 332-8 ;
- g) La participation pour voirie et réseaux prévue à l'article L. 332-11-1. (Abrogée à partir du 1/1/2015).

### **ARTICLE L.332.8 DU CODE DE L'URBANISME**

Une participation spécifique peut être exigée des bénéficiaires des autorisations de construire qui ont pour objet la réalisation de toute installation à caractère industriel, agricole, commercial ou artisanal qui, par sa nature, sa situation ou son importance, nécessite la réalisation d'équipements publics exceptionnels.

Lorsque la réalisation des équipements publics exceptionnels n'est pas de la compétence de l'autorité qui délivre le permis de construire celle-ci détermine le montant de la contribution

correspondante, après accord de la collectivité publique à laquelle incombent ces équipements ou de son concessionnaire.

ARTICLE L.332.9 DU CODE DE L'URBANISME

Dans les secteurs du territoire de la commune ou un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé par le conseil municipal, il peut être mis à la charge des constructeurs tout ou partie du coût des équipements publics

Réalisés pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le secteur concerné. Lorsque la capacité des équipements programmés excède ces besoins, seule la fraction du coût proportionnelle à ces besoins peut être mise à la charge des constructeurs. Lorsqu'un équipement doit être réalisé pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans plusieurs opérations successives devant faire l'objet de zones d'aménagement concerté ou de programmes d'aménagement d'ensemble, la répartition du coût de ces équipements entre différentes opérations peut être prévue dès la première, à l'initiative de l'autorité publique qui approuve l'opération.

Dans les communes où la taxe locale d'équipement est instituée, les constructions édifiées dans ces secteurs sont exclues du champ d'application de la taxe.

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

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

ARTICLE L.332.11.1 DU CODE DE L'URBANISME

(Modifié par LOI n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 - art. 28 (V)

Modifié par LOI n°2010-1658 du 29 décembre 2010 - art. 28 (V)

Le conseil municipal peut instituer une participation pour voirie et réseaux en vue de financer en tout ou en partie la construction des voies nouvelles ou l'aménagement des voies existantes ainsi que l'établissement ou l'adaptation des réseaux qui leur sont associés, lorsque ces travaux sont réalisés pour permettre l'implantation de nouvelles constructions.

- Pour chaque voie, le conseil municipal précise les études, les acquisitions foncières et les travaux à prendre en compte pour le calcul de la participation, compte tenu de l'équipement de la voie prévu à terme. Peuvent être financés les études, les acquisitions foncières et les travaux relatifs à la voirie ainsi que les réseaux d'eau potable, d'électricité et d'assainissement. Les études, les acquisitions foncières et les travaux relatifs à la voirie comprennent l'éclairage public, le dispositif d'écoulement des eaux pluviales et les éléments nécessaires au passage des réseaux souterrains de communication.

Seuls les études, les acquisitions foncières et les travaux à réaliser, définis par le conseil municipal, sont mis à la charge des propriétaires. Lorsqu'une voie préexiste, si aucun aménagement supplémentaire de la voie n'est prévu par le conseil municipal, ces travaux peuvent ne concerner que les réseaux. Dans ce cas, le conseil municipal peut prévoir, avec l'accord du ou des établissements publics de coopération intercommunale ou syndicats mixtes compétents pour ces réseaux, que la participation leur sera versée directement ou par

l'intermédiaire de la commune, en complément le cas échéant des autres financements que celle-ci affecte à la réalisation de ces travaux.

Le conseil municipal arrête la part du coût mise à la charge des propriétaires riverains. Cette part est répartie entre les propriétaires au prorata de la superficie des terrains bénéficiant de cette desserte et situés à moins de quatre-vingts mètres de la voie. Le conseil municipal peut, en fonction des circonstances locales, modifier la distance de quatre-vingts mètres sans que celle qu'il fixe puisse être supérieure à cent mètres ni inférieure à soixante mètres. Le conseil municipal peut également exclure les terrains qui ne peuvent supporter de constructions du fait de contraintes physiques et les terrains non constructibles du fait de prescriptions ou de servitudes administratives dont l'édition ne relève pas de la compétence de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale. Lorsque, en application de l'alinéa précédent, le conseil municipal n'a prévu aucun aménagement supplémentaire de la voie et que les travaux portent exclusivement sur les réseaux d'eau et d'électricité, la commune peut également exclure les terrains déjà desservis par ces réseaux.

La participation n'est pas due pour les voies et réseaux compris dans le programme d'équipements publics d'une zone d'aménagement concerté créée en application de l'article L. 311-1, d'une convention de projet urbain partenarial conclue en application de l'article L. 332-11-3 ou d'un programme d'aménagement d'ensemble créé en application de l'article L. 332-9 dans sa rédaction antérieure à l'entrée en vigueur de la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010.

Les opérations de construction de logements sociaux mentionnées au 2° de l'article L. 331-7 et au 1° de l'article L. 331-9 peuvent être exemptées de la participation.

NOTA: Loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 art. 28 III H : Ces dispositions sont applicables aux demandes d'autorisations et aux déclarations préalables déposées à compter du 1er mars 2012, y compris aux modifications ultérieures au 1er mars 2012 relatives à une demande ou déclaration préalable déposée avant cette date.

ARTICLE L.332.11.2 DU CODE DE L'URBANISME (Créé par Loi n°2000-1208 du 13/12/ 2000 - art. 46 (V))

La participation prévue à l'article L. 332-11-1 est due à compter de la construction d'un bâtiment sur le terrain.

Elle est recouvrée, comme en matière de produits locaux, dans des délais fixés par l'autorité qui délivre le permis de construire.

Toutefois les propriétaires peuvent conclure avec la commune une convention par laquelle ils offrent de verser la participation avant la délivrance d'une autorisation de construire.

La convention fixe le délai dans lequel la voie et les réseaux seront réalisés et les modalités de règlement de la participation. Elle précise le régime des autres contributions d'urbanisme applicables au terrain, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et l'état des équipements publics existants ou prévus.

La convention est, dès publication de la délibération du conseil municipal l'approuvant, créatrice de droit au sens des dispositions du deuxième alinéa de l'article L. 160-5.

Si la demande de permis de construire prévue à l'article L. 421-1 est déposée dans le délai de cinq ans à compter de la signature de la convention et respecte les dispositions d'urbanisme

mentionnées par la convention, celles-ci ne peuvent être remises en cause pour ce qui concerne le cocontractant de la commune ou ses ayants droit.

Si la voie ou les réseaux n'ont pas été réalisés dans le délai fixé par la convention, les sommes représentatives du coût des travaux non réalisés sont restituées au propriétaire, sans préjudice des indemnités éventuelles fixées par les tribunaux.

ARTICLE L.332.11.3 DU CODE DE L'URBANISME (Créé par LOI n°2009-323 du 25/3/2009 - art. 43

Dans les zones urbaines et les zones à urbaniser délimitées par les plans locaux d'urbanisme ou les documents d'urbanisme en tenant lieu, lorsqu'une ou plusieurs opérations d'aménagement ou de construction nécessitent la réalisation d'équipements autres que les équipements propres mentionnés à l'article L. 332-15, le ou les propriétaires des terrains, le ou les aménageurs et le ou les constructeurs peuvent conclure avec la commune ou l'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme ou le représentant de l'Etat, dans le cadre des opérations d'intérêt national mentionnées à l'article L. 121-2, une convention de projet urbain partenarial prévoyant la prise en charge financière de tout ou partie de ces équipements.

Cette convention ne peut mettre à la charge des propriétaires fonciers, des aménageurs ou des constructeurs que le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre fixé par la convention ou, lorsque la capacité des équipements programmés excède ces besoins, la fraction du coût proportionnelle à ceux-ci.

La convention fixe les délais de paiement. La participation peut être acquittée sous forme de contribution financière ou d'apports de terrains bâtis ou non bâtis.

ARTICLE L.332.12 DU CODE DE L'URBANISME (Modifié par LOI n°2012-354 du 14/3/2012 - art. 30 (V)

Les dispositions des articles L. 332-6 et L. 332-7 sont applicables dans les conditions suivantes aux bénéficiaires de permis d'aménager et aux associations foncières urbaines de remembrement autorisées ou constituées d'office.

Peuvent être mis à la charge des bénéficiaires de permis d'aménager par le permis d'aménager ou de l'association foncière urbaine par l'acte administratif approuvant le plan de remembrement :

a) Le versement pour dépassement du plafond légal de densité dans les conditions prévues à l'article L. 333-9-1 ;

b) La participation spécifique pour équipements publics exceptionnels dans les conditions prévues à l'article L. 332-8 ;

c) Une participation forfaitaire représentative de la participation prévue à l'article L. 332-9 dans sa rédaction antérieure à l'entrée en vigueur de la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010 ou à l'article L. 332-11-3 et des contributions énumérées aux b et d du 2° et du 3° de l'article L. 332-6-1. Cette participation forfaitaire ne peut être exigée dans les secteurs de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale où il est fait application de l'article L. 331-15 ;

d) Le versement pour sous-densité prévu aux articles L. 331-36 et L. 331-38 pour les permis d'aménager autres qu'en lotissement.

En outre, les bénéficiaires de permis d'aménager peuvent être tenus au versement de la participation instituée dans les périmètres fixés par les conventions mentionnées à l'article L. 332-11-3.

Il ne peut être perçu sur les constructeurs aucune des contributions ou participations qui ont été mises à la charge du bénéficiaire du permis d'aménager ou de l'association foncière urbaine de remembrement.

NOTA: Loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 art. 28 III H : Ces dispositions sont applicables aux demandes d'autorisations et aux déclarations préalables déposées à compter du 1er mars 2012, y compris aux modifications ultérieures au 1er mars 2012 relatives à une demande ou déclaration préalable déposée avant cette date

#### ARTICLE L.332.11.2 DU CODE DE L'URBANISME

La participation prévue à l'article L.322.11.1 est due à compter de la construction d'un bâtiment sur le terrain.

Elle est recouvrée, comme en matière de produits locaux, dans des délais fixés par l'autorité qui délivre le permis de construire.

Toutefois, les propriétaires peuvent conclure avec la commune une convention par laquelle ils offrent de verser la participation avant la délivrance d'une autorisation de construire.

La convention fixe le délai dans lequel la voie et les réseaux seront réalisés et les modalités de règlement de la participation. Elle précise le régime des autres contributions d'urbanisme applicables au terrain, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et l'état des équipements publics existants ou prévus.

La convention est, dès publication de la délibération du conseil municipal l'approuvant, créatrice de droit au sens des dispositions du deuxième alinéa de l'article L.160.5.

Si la demande de permis de construire prévue à l'article L.421.1 est déposée dans le délai de cinq ans à compter de la signature de la convention et respecte les dispositions d'urbanisme mentionnées par la convention, celles-ci ne peuvent être remises en cause pour ce qui concerne le cocontractant de la commune ou ses ayants droit..

Si la voie ou les réseaux n'ont pas été réalisés dans le délai fixé par la convention, les sommes représentatives du coût des travaux non réalisés sont restituées au propriétaire, sans préjudice des indemnités éventuelles fixées par les tribunaux.

### **3. EQUIPEMENTS PROPRES DONT LA REALISATION PEUT ETRE EXIGEE DES BENEFICIAIRES D'AUTORISATIONS D'OCCUPER OU D'UTILISER LE SOL**

#### ARTICLE L.332.15 DU CODE DE L'URBANISME

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 télécommunications, 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 au branchement 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.

L'autorisation peut également, avec l'accord du demandeur et dans les conditions définies par l'autorité organisatrice du service public de l'eau ou de l'électricité, prévoir un raccordement aux réseaux d'eau ou d'électricité empruntant, en tout ou partie, des voies ou emprises publiques, sous réserve que ce raccordement n'excède pas cent mètres et que les réseaux correspondants, dimensionnés pour correspondre exclusivement aux besoins du projet, ne soient pas destinés à desservir d'autres constructions existantes ou futures.

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.

#### **4. EMPLACEMENTS RESERVES**

##### EN APPLICATION DES ARTICLES L. 123-1-5 (8° ALINEA) ET L. 123.2 DU CODE DE L'URBANISME.

Les documents graphiques délimitent des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts.

L'article L.123.2 permet en outre de réserver un emplacement en vue de la réalisation de programme de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Cette réservation interdit toute construction ou aménagement autres que ceux prévus par le document d'urbanisme.

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L.230-1 et suivants.

Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L.123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L.230-1 et suivants.

#### **5. DROIT DE PREEMPTION URBAIN**

##### ARTICLE L.211.1 DU CODE DE L'URBANISME

Les communes dotées d'un plan d'occupation des sols rendu public ou d'un plan local d'urbanisme approuvé peuvent, par délibération, instituer un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par ce plan, dans les périmètres de protection rapprochée de prélèvement d'eau destinée à l'alimentation des collectivités humaines définis en application de l'article L. 1321-2 du code de la santé publique, dans les périmètres définis par un plan de prévention des risques technologiques en application du I de l'article L. 515-16 du code de l'environnement, dans les zones soumises aux servitudes prévues au II de l'article L. 211-12 du même code, ainsi que sur tout ou partie de leur territoire couvert par un plan de sauvegarde et de mise en valeur rendu public ou approuvé en application de l'article L. 313-1 lorsqu'il n'a pas été créé de zone d'aménagement différé ou de périmètre provisoire de zone d'aménagement différé sur ces territoires.

Les conseils municipaux des communes dotées d'une carte communale approuvée peuvent, en vue de la réalisation d'un équipement ou d'une opération d'aménagement, instituer un droit de

préemption dans un ou plusieurs périmètres délimités par la carte. La délibération précise, pour chaque périmètre, l'équipement ou l'opération projetée.

Ce droit de préemption est ouvert à la commune. Le conseil municipal peut décider de le supprimer sur tout ou partie des zones considérées. Il peut ultérieurement le rétablir dans les mêmes conditions. Toutefois, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 210-1, le droit de préemption peut être institué ou rétabli par arrêté du représentant de l'Etat dans le département.

Lorsqu'un lotissement a été autorisé ou une zone d'aménagement concerté créée, la commune peut exclure du champ d'application du droit de préemption urbain la vente des lots issus dudit lotissement ou les cessions de terrain par la personne chargée de l'aménagement de la zone d'aménagement concerté. Dans ce cas, la délibération du conseil municipal est valable pour une durée de cinq ans à compter du jour où la délibération est exécutoire.

## **6. ESPACES BOISES, CLASSES**

### ARTICLE L. 130.1 DU CODE DE L'URBANISME

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parc 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. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies et réseaux de haies, des plantations d'alignements.

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 chapitres I et II du Titre I, livre III 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 où l'établissement d'un Plan local d'urbanisme a été prescrit 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 I et II du Code de Forestier,
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé conformément à l'article L.222-1 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.

La décision prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à l'autorisation préalable prévue aux quatre alinéas précédents, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

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



- Dans les communes où un Plan local d'urbanisme 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,
- Dans les autres communes, au nom de l'Etat.

#### ARTICLE R 130-1 DU CODE DE L'URBANISME

Les coupes et abattage d'arbres sont soumis à l'autorisation préalable dans les bois, forêts et parcs situés sur le territoire des communes ou parties de communes où établissement d'un Plan local d'urbanisme a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été rendu public ainsi que dans les espaces boisés classés.

Toutefois, une telle autorisation n'est pas requise :

- 1.- Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;
- 2.- Lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions du titre I du livre Ier de la première partie du code forestier ;
- 3.- Lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L 222-1 à L 222-4 et à l'article L 223-2 du code forestier ;
- 4.- Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté du commissaire de la République, pris après arrêté du commissaire de la République, pris après avis du centre régional de la propriété forestière en application de l'article L 130-1, 5<sup>ème</sup> alinéa.

## **7. ACCES SUR FONDS VOISINS**

La Loi d'Orientation Foncière n° 67-1253 du 30/12/1967 (chapitre III – Article 36) a modifié l'Article 682 du Code Civil :

#### ARTICLE 682 DU CODE CIVIL

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

## **8. DEFINITION DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

#### ARTICLE R 123-10 DU CODE DE L'URBANISME

- Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.
- Il peut prévoir dans les conditions prévues à l'article L.123.1.11 la limitation des droits à construire en cas de division du terrain à bâtir.
- Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L.130-1 et les terrains cédés gratuitement dans

les conditions fixées par les articles R.332-15 et R.332-16. La surface de plancher ou, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.

- Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L.123-1 ont 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.
- Le règlement peut fixer un coefficient d'occupation des sols dans les zones U et AU. Dans ces zones ou parties de zone, il peut fixer des coefficients différents suivant les catégories de destination des constructions définies à l'avant-dernier alinéa de l'article R.123-9.
- Lorsque dans la zone N a été délimité un périmètre pour effectuer les transferts des possibilités de construction prévus à l'article L.123-4, le règlement fixe deux coefficients d'occupation des sols, l'un applicable à l'ensemble des terrains inclus dans le périmètre délimité pour le calcul des transferts et l'autre définissant la densité maximale des constructions du secteur dans lequel celles-ci peuvent être implantées.

#### ARTICLE R 112-1 DU CODE DE L'URBANISME

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

La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R 332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction.

#### ARTICLE R 112-2 DU CODE DE L'URBANISME

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures

## **9. ACCESSIBILITE AUX PERSONNES HANDICAPEES**

En application des décrets n° 2006-1658 du 21/12/2006 relatifs à l'accessibilité de la voirie et des espaces publics, et aux prescriptions techniques édictées en la matière : « à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2007, l'aménagement, en agglomération, des espaces publics et de l'ensemble de la voirie ouverte à la circulation publique et, hors agglomération, des zones de stationnement, des emplacements d'arrêt des véhicules de transport en commun et des postes d'appel d'urgence est réalisé de manière à permettre l'accessibilité de ces voiries et espaces publics aux personnes handicapées ou à mobilité réduite avec la plus grande autonomie possible. »

Ces dispositions sont applicables à l'occasion de la réalisation de voies nouvelles, d'aménagements ou de travaux ayant pour effet de modifier la structure des voies ou d'en changer l'assiette ou de travaux de réaménagement, de réhabilitation ou de réfection des voies, des cheminements existants ou des espaces publics, que ceux-ci soient ou non réalisés dans le cadre d'un projet de mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics.

D'autre part, les communes doivent établir, dans les trois ans suivant la date de publication du décret du 21/12/2006, un plan de mise en accessibilité de la voirie.

Concernant les prescriptions techniques, sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, ainsi que sur les autres espaces publics, les aménagements destinés à assurer l'accessibilité aux personnes handicapées doivent satisfaire aux caractéristiques techniques suivantes :

- **pour les cheminements :**

Le sol des cheminements créés ou aménagés doit être non meuble, le revêtement non lisse, sans obstacle aux roues. Le profil en long doit présenter la pente la plus faible possible et comporter le minimum de ressauts. Lorsque ceux-ci ne peuvent être évités, ils doivent comporter des bords arrondis ou être munis de chanfreins. La pente transversale doit être la plus faible possible. Toute dénivellation importante doit être doublée d'un plan incliné.

- **Trottoirs :**

Les trottoirs doivent comporter des bateaux permettant le cheminement des personnes handicapées.

Un revêtement au sol différencié doit être prévu au droit des bateaux pour en avertir les personnes non voyantes. Les bornes et poteaux doivent pouvoir être aisément détectés par ces personnes.

- **stationnement :**

Lorsqu'un aménagement est prévu sur le domaine routier pour permettre le stationnement des véhicules, au moins un emplacement sur cinquante doit être réservé aux personnes handicapées, qui doivent pouvoir y accéder aisément ; Lorsque cet aménagement s'inscrit dans le cadre d'un projet global de stationnement, le nombre d'emplacements réservés est calculé sur la base de l'ensemble du projet.

L'arrêté du 18/09/2012, modifie l'arrêté du 15/01/2007 en ce qui concerne les prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics, en particulier dans la détection d'obstacle :

**II. EMBLEMENTS RESERVES**

| <b>NUMERO</b> | <b>NATURE de L'OPERATION</b>                                                       | <b>BENEFICIAIRE</b> | <b>SUPERFICIE<br/>En m<sup>2</sup></b> |
|---------------|------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|----------------------------------------|
| <b>1</b>      | Servitude de passage d'une conduite eau potable (Fontaine Cambonin)                | Commune             | <b>6400</b>                            |
| <b>2</b>      | Servitude de passage d'une conduite eau potable (Puits privé)                      | Commune             | <b>95</b>                              |
| <b>3</b>      | Servitude de passage d'une conduite eau potable (Alimentation fontaine du village) | Commune             | <b>1350</b>                            |
| <b>4</b>      | Elargissement du chemin rural dit de La Garenne                                    | Commune             | <b>800</b>                             |
| <b>5</b>      | Elargissement du chemin rural dit de La Garenne, au niveau du carrefour            | Commune             | <b>190</b>                             |
| <b>6</b>      | Allée piétonne                                                                     | Commune             | <b>3060</b>                            |
| <b>7</b>      | Voie d'accès à la zone AUbs                                                        | Commune             | <b>510</b>                             |
| <b>8</b>      | Bassin de rétention                                                                | Commune             | <b>640</b>                             |
| <b>9</b>      | Etablissement d'une protection autour de la Fontaine                               | Commune             | <b>250</b>                             |