



COMMUNE DE NERVIEUX

**NOTICE  
D'INFORMATION  
SUR LES  
CONSEQUENCES  
DE LA MAJORATION  
DE 30%  
DES DROITS A  
CONSTRUIRE**

En application de la loi 2012-376 du 20 mars 2012

# Contexte

Notice destinée à la population en vue de l'informer sur les conséquences de l'application de la loi n° 2012-376 du 20 mars 2012 relative à la majoration de 30% de droits à construire.

\*\*\*\*\*

La loi n° 2012-376 prévoit que les droits à construire seront majorés de 30% sauf renonciation expresse prise par délibération du Conseil Municipal.

\*\*\*\*\*

La Commune de Nervieux dispose d'un PLU approuvé le 25 janvier 2008 et publié le 26 février 2008.

Le règlement du PLU ne détermine pas de COS (Coefficient d'occupation des sols) distinct selon les zones

Le PLU définit en son article DG7, un coefficient d'emprise au sol variable selon les secteurs.

- Zone UB = 30 %
- Zone Ui = 60 %, soit un bâtiment de 600 m<sup>2</sup> pour 1000 m<sup>2</sup> de terrain.
- Zone Au<sub>1</sub> = non réglementé.

## Nombre de permis

- Le tableau ci-dessous récapitule le nombre de permis de construire accordés.

| Année | Nb de P.C. | dont maisons individuelles<br>sousmises au CES |
|-------|------------|--|
| 2001  | 8          | 2  |
| 2002  | 16         | 6  |
| 2003  | 12         | 7  |
| 2004  | 17         | 9  |
| 2005  | 26         | 11   |
| 2006  | 25         | 11   |
| 2007  | 20         | 7  |
| 2008  | 21         | 10   |
| 2009  | 12         | 3  |
| 2010  | 12         | 3  |
| 2011  | 18         | 10   |

## Surface des parcelles

- La surface moyenne des parcelles ayant fait l'objet d'une construction s'élève à 1 835 m<sup>2</sup> en 2010 et 1976.40m<sup>2</sup> en 2011.

Dans aucune situation, le coefficient d'emprise au sol limite n'a été atteint (référence tableau ci-dessous).

## Surface des constructions

- La surface moyenne des constructions (SHON) des 3 permis de construire en 2010 s'élève à 129.88 m<sup>2</sup> et 140.73 m<sup>2</sup> en 2011.

|                                       | Nombre de permis | Surface parcelle totale (m <sup>2</sup> ) | Surface parcelle moyenne (m <sup>2</sup> ) | Surface moyenne maison (m <sup>2</sup> ) | CES effectif | Surface théorique avec CES de 30% |
|---------------------------------------|------------------|---|--|--|--------------|-----------------------------------|
| 2009                                  | 3                | 3450                                      | 1150                                       | 112.33                                   | 9.8 %        | 345 m <sup>2</sup>                |
| 2010                                  | 3                | 5506                                      | 1835.33                                    | 129.88                                   | 7 %          | 550.60 m <sup>2</sup>             |
| 2011                                  | 10               | 19764                                     | 1976.40                                    | 140.73                                   | 7.1 %        | 592.92 m <sup>2</sup>             |
| 2012<br>(enregistrement jusqu'en mai) | 5                | 11264                                     | 2252.80                                    | 118.20                                   | 5.2 %        | 675.84 m <sup>2</sup>             |

A ce jour, aucune habitation n'approche la surface maximale possible au regard de la taille de la parcelle.

## Etude d'impact de la majoration des droits à construire de 30 %

Selon la loi, le CES (Coefficient d'emprise au sol) serait majoré de 30 % , ce qui impact les surfaces d'habitation de la façon suivante selon le tableau ci-dessous..

Ce tableau ci-dessous résume l'impact de la majoration des droits à construire de 30% suivant le zonage du terrain :

| Zone                                 | CES            | Limitation de la hauteur | Nouveau CES/ hauteur après majoration de 30 % | Conséquences sur la surface de l'habitation |                      | Commentaires  |
|--------------------------------------|----------------|--------------------------|---|---|----------------------|---|
|                                      |                |                          |   | Surface totale                              | Gain de surface      |   |
| UA (zone urbaine ancienne)           | Non réglementé | 15 m                     | 19.5 m  |   |                      | possibilité d'1 étage supplémentaire.                                 |
| UB (zone urbaine récente)            | 30%            | 39 %<br>8 m              | 10.40 m                                       | 166.80 m <sup>2</sup>                       | 46.80 m <sup>2</sup> | - Pas d'étage supplémentaire.<br>- Augmentation de la surface au sol. |
| Ui (zone d'activité économique)      | 60%            |                          | 78%   | 213.60 m <sup>2</sup>                       | 93.60 m <sup>2</sup> |   |
| UiV (Activité économique)            | Non réglementé |                          |   |   |                      |   |
| A (zone agricole)                    | Non réglementé |                          |   |   |                      |   |
| AU (A urbaniser à caractère naturel) | Sans objet     |                          |   |   |                      |   |
| AUa (Non équipée à urbaniser)        | Non réglementé |                          |   |   |                      |   |
| AUi (extension de la zone Ui)        | 60%            |                          | 78%   | 213.60 m <sup>2</sup>                       | 93.60 m <sup>2</sup> |   |

## Conclusions

Compte tenu :

- de la surface moyenne des parcelles constructibles (environ 1500 m<sup>2</sup>),
- de la surface moyenne des habitations (120 à 150 m<sup>2</sup>), (soit un CES effectif de  $150/1500 = 10 \%$ )
- de l'absence de demande pour la construction d'immeubles collectifs,
- de nombreux terrains à construire, disponibles à la vente (10.18 hectares en Zone UA et 85.62 hectares en zone UB en 2008, d'après l'étude du PLU), dont une large part située en zones urbanisées (mitage)

Le fait de majorer les droits à construire de 30 % n'apporte pas d'avantage pour les candidats, en l'absence de l'atteinte des limites à la construction

De ce fait, le Conseil Municipal ne souhaite pas majorer les droits à construire de 30 %.

## **Méthodologie de consultation du public**

- ❖ La présente notice d'information sera publiée sur le site communal : [www.nervieux.fr](http://www.nervieux.fr).
  
- ❖ Des affiches seront apposées dans les lieux publics les informant de l'opération.
  
- ❖ Le public sera invité à consulter la présente notice disponible sur le site communal.
  
- ❖ La consultation du public aura lieu pendant 1 mois. Les observations seront recueillies par tous les moyens (courriers, mails, cahier d'enquête disponible en mairie).
  
- ❖ Une information sera diffusée par mail à la population pour l'inciter à consulter le dossier.

## **ANNEXES**

↳ Loi n° 2012-376 du 20 mars 2012.

↳ Extrait de la loi : code urbanisme, L 123-6 et 123-1

↳ Extrait du règlement du PLU pour les zones UA, UB, prévoyant l'application du CES (coefficient d'emprise au sol).

Plans de zonages du Plan Local d'Urbanisme de Nervieux

# LOIS

## LOI n° 2012-376 du 20 mars 2012 relative à la majoration des droits à construire (1)

NOR : DEVX1202862L

L'Assemblée nationale et le Sénat ont délibéré.

L'Assemblée nationale a adopté.

Le Président de la République promulgue la loi dont la teneur suit :

### Article unique

I. – Aux deuxième et troisième phrases du sixième alinéa de l'article L. 123-1-11 du code de l'urbanisme, le taux : « 20 % » est remplacé par le taux : « 30 % ».

II. – Après le même article L. 123-1-11, il est inséré un article L. 123-1-11-1 ainsi rédigé :

« *Art. L. 123-1-11-1. – I. –* Les droits à construire résultant des règles de gabarit, de hauteur, d'emprise au sol ou de coefficient d'occupation des sols fixées par le plan local d'urbanisme, le plan d'occupation des sols ou le plan d'aménagement de zone sont majorés de 30 % pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation, dans les conditions prévues au présent article. Cette majoration s'applique dans les communes dotées d'un plan local d'urbanisme, d'un plan d'occupation des sols ou d'un plan d'aménagement de zone en vigueur à la date de promulgation de la loi n° 2012-376 du 20 mars 2012 relative à la majoration des droits à construire.

« La majoration de 30 % prévue au premier alinéa du présent I n'est applicable ni dans les zones A, B et C des plans d'exposition au bruit mentionnées à l'article L. 147-4, ni dans les secteurs sauvegardés. Elle ne peut avoir pour effet de modifier une règle édictée par l'une des servitudes d'utilité publique prévues à l'article L. 126-1, ni de déroger aux chapitres V et VI du titre IV du livre I<sup>er</sup>.

« Elle ne s'applique pas si le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a pris, avant la promulgation de la loi n° 2012-376 du 20 mars 2012 précitée, une délibération faisant application du sixième alinéa de l'article L. 123-1-11.

« II. – Dans un délai de six mois à compter de la promulgation de la loi n° 2012-376 du 20 mars 2012 précitée, l'autorité compétente, en application de l'article L. 123-6, pour élaborer le plan local d'urbanisme met à la disposition du public une note d'information présentant les conséquences de l'application de la majoration de 30 % prévue au I du présent article sur le territoire de la ou des communes concernées, notamment au regard des objectifs mentionnés à l'article L. 121-1. Le public dispose d'un délai d'un mois pour formuler ses observations à compter de la mise à disposition de cette note.

« Les modalités de la consultation du public prévue au premier alinéa du présent II et du recueil et de la conservation de ses observations sont précisées, selon le cas, par le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette consultation. Elles peuvent prendre la forme d'une mise en ligne du dossier de consultation ou d'une présentation au cours d'une réunion publique.

« A l'issue de la mise à disposition de la note d'information mentionnée au même premier alinéa, le président de l'établissement public ou le maire présente la synthèse des observations du public à l'organe délibérant de l'établissement public ou au conseil municipal. Cette synthèse est tenue à disposition du public. Un avis précisant le lieu dans lequel elle est tenue à disposition du public fait l'objet des mesures d'affichage et, le cas échéant, de publicité applicables aux actes modifiant un plan local d'urbanisme.

« III. – La majoration mentionnée au premier alinéa du I est applicable huit jours après la date de la séance au cours de laquelle la synthèse des observations du public a été présentée à l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou au conseil municipal et au plus tard à l'expiration d'un délai de neuf mois à compter de la promulgation de la loi n° 2012-376 du 20 mars 2012 précitée, sauf si l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, le conseil municipal décide, à l'issue de cette présentation, qu'elle ne s'applique pas sur tout ou partie du territoire de la ou des communes concernées ou s'il adopte la délibération prévue au sixième alinéa de l'article L. 123-1-11.

« A tout moment, le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent peut adopter une délibération mettant fin à l'application de la majoration prévue au I du présent article sur tout ou partie du territoire de la commune ou des communes concernées. Il en est de même s'il décide d'adopter la délibération prévue au sixième alinéa de l'article L. 123-1-11. Dans les deux cas, cette délibération est précédée de la consultation du public prévue, respectivement, au II du présent article ou au sixième alinéa de l'article L. 123-1-11.

« Les communes membres d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme peuvent décider d'appliquer la majoration prévue au I du présent article sur leur territoire, nonobstant toute délibération contraire de l'établissement public, ou d'écarter cette application.

« IV. – Le présent article s'applique aux demandes de permis et aux déclarations déposées en application de l'article L. 423-1 avant le 1<sup>er</sup> janvier 2016. »

III. – L'article L. 128-3 du même code est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Il en est de même de l'application combinée des articles L. 123-1-11-1, L. 127-1, L. 128-1 et L. 128-2. »

La présente loi sera exécutée comme loi de l'Etat.

Fait à Paris, le 20 mars 2012.

NICOLAS SARKOZY

Par le Président de la République :

*Le Premier ministre,  
ministre de l'écologie,  
du développement durable,  
des transports et du logement,*  
FRANÇOIS FILLON

*Le ministre de l'intérieur,  
de l'outre-mer, des collectivités territoriales  
et de l'immigration,*  
CLAUDE GUÉANT

*Le ministre de la culture  
et de la communication,*  
FRÉDÉRIC MITTERRAND

*Le ministre auprès du ministre de l'intérieur,  
de l'outre-mer, des collectivités territoriales  
et de l'immigration,  
chargé des collectivités territoriales,*  
PHILIPPE RICHERT

*Le ministre auprès du ministre de l'écologie,  
du développement durable,  
des transports et du logement,  
chargé du logement,*  
BENOIST APPARU

(1) *Travaux préparatoires* : loi n° 2012-376.

*Assemblée nationale* :

Projet de loi n° 4335 ;

Rapport de M. Bernard Gérard, au nom de la commission des affaires économiques, n° 4351 ;

Discussion les 21 et 22 février 2012 et adoption, après engagement de la procédure accélérée, le 22 février 2012 (TA n° 863).

*Sénat* :

Projet de loi, adopté par l'Assemblée nationale, n° 422 (2011-2012) ;

Rapport de M. Thierry Repentin, au nom de la commission de l'économie, n° 436 (2011-2012) ;

Avis de M. René Vandierendonck, au nom de la commission des lois, n° 435 (2011-2012) ;

Texte de la commission n° 437 rectifié (2011-2012) ;

Discussion et adoption le 29 février 2012 (TA n° 102).

*Assemblée nationale* :

Projet de loi, modifié par le Sénat, n° 4426 ;

Rapport de M. Bernard Gérard, au nom de la commission mixte paritaire, n° 4428.

*Sénat* :

Rapport de M. Thierry Repentin, au nom de la commission mixte paritaire, n° 461 (2011-2012).

*Assemblée nationale* :

Projet de loi, modifié par le Sénat, n° 4426 ;

Rapport de M. Bernard Gérard, au nom de la commission des affaires économiques, n° 4429 ;

Discussion et adoption le 5 mars 2012 (TA n° 882).

*Sénat* :

Projet de loi, adopté par l'Assemblée nationale en nouvelle lecture, n° 462 (2011-2012) ;

Rapport de M. Thierry Repentin, au nom de la commission de l'économie, n° 463 (2011-2012) ;

Texte de la commission n° 464 (2011-2012) ;

Discussion et adoption le 6 mars 2012 (TA n° 109).

*Assemblée nationale :*

Projet de loi, modifié par le Sénat en nouvelle lecture, n° 4447 ;

Discussion et adoption, en lecture définitive, le 6 mars 2012 (TA n° 885).

**Chemin :**

Code de l'urbanisme

- ▶ Partie législative
  - ▶ Livre I : Règles générales d'aménagement et d'urbanisme
    - ▶ Titre II : Prévisions et règles d'urbanisme
      - ▶ Chapitre III : Plans locaux d'urbanisme.

**Article L123-6**

- ▶ Modifié par LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 19 (V)
- ▶ Modifié par LOI n°2010-874 du 27 juillet 2010 - art. 51 (V)
- ▶ Modifié par LOI n°2010-874 du 27 juillet 2010 - art. 51 (V)

Le plan local d'urbanisme est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de l'établissement public de coopération intercommunale lorsqu'il est doté de la compétence en matière de plan local d'urbanisme, en concertation avec les communes membres. (1) Toute élaboration d'un plan local d'urbanisme d'une commune située en dehors du périmètre d'un schéma de cohérence territoriale approuvé et ayant pour conséquence une réduction des surfaces des zones agricoles est soumise pour avis à la commission départementale de la consommation des espaces agricoles prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Dans les autres cas, le plan local d'urbanisme est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la commune, le cas échéant en concertation avec l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre dont elle est membre.

La délibération qui prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme et précise les modalités de concertation, conformément à l'article L. 300-2, est notifiée au préfet, au président du conseil régional, au président du conseil général et, le cas échéant, au président de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4, ainsi qu'au président de l'autorité compétente en matière d'organisation des transports urbains et, si ce n'est pas la même personne, à celui de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de programme local de l'habitat dont la commune est membre et aux représentants des organismes mentionnés à l'article L. 121-4. Lorsque la commune est limitrophe d'un schéma de cohérence territoriale sans être couverte par un autre schéma, la délibération est également notifiée à l'établissement public chargé de ce schéma en application de l'article L. 122-4.

A compter de la publication de la délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme, l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L. 111-8, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan.

**NOTA:**

(1) : Loi n° 2010-874 du 27 juillet 2010 article 51 IV : Le III de l'article 51 de la présente loi entre en vigueur à une date et dans les conditions fixées par décret en Conseil d'Etat et au plus tard le 28 janvier 2011.

**Chemin :**

Code de l'urbanisme

- ▶ Partie législative
  - ▶ Livre I : Règles générales d'aménagement et d'urbanisme
    - ▶ Titre II : Prévisions et règles d'urbanisme
      - ▶ Chapitre III : Plans locaux d'urbanisme.

**Article L123-1-11**

- ▶ Modifié par LOI n°2012-376 du 20 mars 2012 - art. unique.

Dans les zones où ont été fixés un ou des coefficients d'occupation des sols, le plan local d'urbanisme peut prévoir que, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

Si le coefficient d'occupation des sols applicable au terrain est augmenté après la division, la minoration des droits à construire résultant de l'application du premier alinéa est calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la délivrance du permis de construire.

Si le coefficient d'occupation des sols applicable au terrain est diminué après la division, la minoration éventuelle des droits à construire est calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la division.

En cas de division d'une parcelle bâtie située dans une des zones mentionnées au premier alinéa, le vendeur fournit à l'acheteur un certificat attestant la surface de plancher des bâtiments existant sur la ou les parcelles concernées. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

Les dispositions qui précèdent ne sont pas applicables aux terrains issus d'une division effectuée à une date ou dans une zone où le plan local d'urbanisme ne prévoyait pas la règle prévue au premier alinéa.

Le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme peut, par délibération motivée, déterminer des secteurs situés dans les zones urbaines délimitées par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, à l'intérieur desquels un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur, à l'emprise au sol et au coefficient d'occupation des sols résultant de l'un de ces documents est autorisé pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation. La délibération fixe pour chaque secteur ce dépassement, qui ne peut excéder 30 % pour chacune des règles concernées. En l'absence de coefficient d'occupation des sols, l'application du dépassement ainsi autorisé ne peut conduire à la création d'une surface de plancher supérieure de plus de 30 % à la surface de plancher existante. Le projet de délibération comprenant l'exposé des motifs est porté à la connaissance du public en vue de lui permettre de formuler des observations pendant un délai d'un mois préalablement à la convocation de l'assemblée délibérante.

Le sixième alinéa n'est pas applicable dans les zones A, B et C des plans d'exposition au bruit mentionnées à l'article L. 147-4 du présent code et dans les zones mentionnées aux 1° et 2° du II de l'article L. 562-1 du code de l'environnement.

Son application est exclusive de celle des articles L. 127-1 et L. 128-1 du présent code.

**Chemin :**

Code de l'urbanisme

▸ Partie législative

▸ Livre I : Règles générales d'aménagement et d'urbanisme

▸ Titre II : Prévisions et règles d'urbanisme

▸ Chapitre Ier : Dispositions générales communes aux schémas de cohérence territoriale, aux plans locaux d'urbanisme et aux cartes communales

▸ Section I : Dispositions générales.

**Article L121-1**

▸ Modifié par LOI n°2011-525 du 17 mai 2011 - art. 123

Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

**LA ZONE UA** est une zone dense correspondant aux secteurs anciens de la commune (centre bourg ancien et secteur ancien de Grénieux) dans laquelle il est souhaitable de favoriser l'aménagement et la transformation des bâtiments existants, ainsi que l'intégration des constructions neuves en vue de conserver à ces lieux leurs caractères et leurs animations.

#### ARTICLE UA-1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas énoncées à l'article UA- 2 ci-dessous et notamment.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement non mentionnées à l'article UA- 2.
- Toute occupation ou utilisation du sol entraînant pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.
- Toute occupation ou utilisation du sol de nature à dégrader la cohérence architecturale du bourg ancien.
- Les constructions à usage agricole.
- Les dépôts de véhicules hors d'usage.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Les terrains de camping et les aires naturelles de camping.
- Les habitations légères de loisir.
- Les dépôts, affouillements et exhaussements des sols prévus à l'article R 442.2 du code de l'Urbanisme.
- Les dépôts extérieurs permanents et diffus de déchets divers.
- Les pylônes ou antennes d'une hauteur supérieure à 8 mètres,

#### ARTICLE UA-2–OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions ci-dessous sont autorisées sous réserve de respecter les conditions définies dans les sections 2 et 3 :

- Les constructions à usage d'habitation et d'activités (commerces et services) à condition qu'elles soient nécessaires à la vie urbaine.
- La transformation et l'extension des bâtiments existants.
- La construction des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics à condition qu'ils soient intégrés au site.
- Les installations classées à conditions qu'elles soient nécessaires à la vie et au confort des habitants de la zone.
- Les annexes aux habitations.

### SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE UA- 3 - ACCES ET VOIRIE

Se reporter aux dispositions générales article DG 8.

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

##### 4.1. : Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation et toute installation nécessitant de l'eau destinée à la consommation humaine doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

##### 4.2. : Assainissement :

###### 4.2-1 : Eaux usées

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activité produisant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement (cf le règlement d'assainissement de la Commune)
- L'évacuation des eaux usées autres que domestiques est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié conformément à l'article L .1331-10 du Code de la Santé Publique.

###### 4.2-2 : Eaux pluviales

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux

pluviales s'il existe.

- Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées en cas d'existence de réseau séparatif.
- En l'absence de réseau public ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation du débit évacué de la propriété), sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit prendre toutes les dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables et trouver un dispositif pour récupérer les eaux pluviales dans sa propriété. S'appliquent alors les dispositions des articles 640 à 645 et 681 du code civil.

#### **4.3. : Réseaux secs :**

##### **4.3-1. : Electricité :**

Les réseaux de distribution en électricité haute tension A, basse tension et branchement devront être réalisés en souterrain ou, à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades, sauf en cas d'impossibilité technique.

##### **4.3-2. : Télécommunications :**

L'ensemble des nouveaux réseaux et branchements (téléphone, réseau câblé ..... ) sera réalisé en souterrain, ou, à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades, sauf en cas d'impossibilité technique.

Dans les ensembles pavillonnaires (permis groupés ou lotissements), les aménageurs ou constructeurs et les lotisseurs sont tenus de réaliser, à leur charge, les ouvrages de télécommunications en souterrain, entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau public existant. Les ouvrages de télécommunications devront être réalisés en conformité avec les documents officiels en vigueur à la date de dépôt de la demande de permis de construire.

##### **4.3-3. : Eclairage public :**

L'ensemble des nouveaux réseaux et branchements sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine, sauf en cas d'impossibilité technique.

#### **ARTICLE UA- 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées :

-Soit à l'alignement des voies ou du bâti existant.

-Soit en recul minimum de 3 mètre à condition de créer à l'alignement une clôture minérale haute conservant le caractère continu du bâti, d'une hauteur minimum de 1.50 mètres.

Toutefois, l'implantation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics est autorisée entre l'alignement et le recul imposé.

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

Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer aux volumes pré-existants.

Les constructions peuvent être édifiées :

-Soit en limites séparatives à condition qu'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine et de jouxter cette construction, ou bien d'avoir une hauteur n'excédant pas 4 mètres, mesurée sur la limite séparative.

-Soit en retrait par rapport aux limites séparatives, à une distance égale à la demi-hauteur des constructions sans être inférieure à 3 mètres.

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

Non réglementé.

#### **ARTICLE UA- 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementée.

**ARTICLE UA- 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Voir définition à l'article DG 7

La hauteur maximum des constructions depuis le niveau du terrain naturel est fixée à 15 mètres.

**ARTICLE UA- 11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES**

Se reporter aux dispositions générales article DG 13

**ARTICLE UA- 12 - STATIONNEMENT**

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

-Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, il est exigé 1 place de stationnement par logement sauf pour les terrains d'une surface inférieure à 100 M2 pour lesquels il n'est pas fixé de règles de stationnement.

-Pour les autres constructions nouvelles notamment celles à usage de bureaux, commerces et activités, il est exigé 1 place pour 50 m2 de surface hors œuvre nette.

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

Les plantations existantes de qualité doivent être maintenues ou remplacées par des éléments de qualité similaire.

**SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE UA- 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

**LA ZONE UB** est une zone moins dense où les bâtiments sont construits en ordre discontinu. Elle correspond aux extensions récentes du bourg, dans laquelle il est souhaitable de favoriser l'aménagement et la transformation des bâtiments existants, ainsi que l'intégration des constructions neuves en vue de conserver à ces lieux leurs caractères et leurs animations.

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE UB-1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

Sont interdits :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement non mentionnées à l'article UB- 2.
- Toute occupation ou utilisation du sol entraînant pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.
- Toute occupation ou utilisation du sol de nature à dégrader la cohérence architecturale du bourg ancien.
- Les constructions à usage agricole.
- Les activités économiques générant une gêne pour le voisinage.
- Les dépôts de véhicules hors d'usage.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Les terrains de camping et les aires naturelles de camping.
- Le stationnement de caravanes isolées ou en groupe.
- Les habitations légères de loisir.
- Les dépôts, affouillements et exhaussements des sols prévus à l'article R 442.2 du code de l'Urbanisme.
- Les dépôts extérieurs permanents et diffus de déchets divers.
- Les pylônes ou antennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres.

#### ARTICLE UB-2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions ci-dessous sont autorisées sous réserve de respecter les conditions définies dans les sections 2 et 3 :

- Les constructions à usage d'habitation, d'activités, de commerces et de services.
- La transformation et l'extension des bâtiments existants.
- La construction des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics.
- Les installations classées nécessaires à la vie et au confort des habitants de la zone.
- Les annexes liées aux habitations existantes, dans la limite d'une surface de 40 m<sup>2</sup> hors oeuvre net au total. Cette prescription ne s'applique pas aux piscines.

### SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE UB- 3 - ACCES ET VOIRIE

Se reporter aux dispositions générales article DG 8.

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

##### 4.1. : Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation et toute installation nécessitant de l'eau destinée à la consommation humaine doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

En surplus du réseau public, des dispositions techniques telles que captage, forage ou puits particuliers peuvent être autorisées en conformité avec les réglementations en vigueur.

##### 4.2. : Assainissement :

###### 4.2-1 : Eaux usées

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activité produisant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement (cf le règlement d'assainissement de la Commune)
- L'évacuation des eaux usées autres que domestiques est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié conformément à l'article L .1331-10 du Code de la Santé Publique.
- Les dispositifs individuels devront être conformes au schéma d'assainissement.

#### 4.2-2 : Eaux pluviales

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.
- Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées en cas d'existence de réseau séparatif.
- En l'absence de réseau public ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation du débit évacué de la propriété), sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit prendre toutes les dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables et trouver un dispositif pour récupérer les eaux pluviales dans sa propriété. S'appliquent alors les dispositions des articles 640 à 645 et 681 du code civil.

#### 4.3 : Réseaux secs :

##### 4.3-1 : Electricité :

Les réseaux de distribution en électricité haute tension A, basse tension et branchement devront être réalisés en souterrain ou, à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades, sauf en cas d'impossibilité technique.

##### 4.3-2 : Télécommunications :

L'ensemble des nouveaux réseaux et branchements (téléphone, réseau câblé ..... ) sera réalisé en souterrain, ou, à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades, sauf en cas d'impossibilité technique. Dans les ensembles pavillonnaires (permis groupés ou lotissements), les aménageurs ou constructeurs et les lotisseurs sont tenus de réaliser, à leur charge, les ouvrages de télécommunications en souterrain, entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau public existant. Les ouvrages de télécommunications devront être réalisés en conformité avec les documents officiels en vigueur à la date de dépôt de la demande de permis de construire.

##### 4.3-3 : Eclairage public :

L'ensemble des nouveaux réseaux et branchements sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine, sauf en cas d'impossibilité technique.

#### **ARTICLE UB- 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être édifiées :

-Soit à l'alignement des voies.

-Soit en retrait minimum de 3 mètres à l'alignement.

Toutefois, l'implantation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics est autorisée entre l'alignement et le recul imposé.

Se reporter également aux dispositions générales article DG 8.

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

Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer aux volumes pré-existants.

Les constructions peuvent être édifiées :

- Soit en limites séparatives à condition qu'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine et de jouxter cette construction, ou bien d'avoir une hauteur n'excédant pas 4 mètres, mesurée sur la limite séparative.
- Soit en retrait par rapport aux limites séparatives, à une distance égale à la demi-hauteur des constructions sans être inférieur à 3 mètres.

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

Les constructions non contiguës doivent être édifiées à une distance l'une de l'autre au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus haut mesuré en tout point sans jamais être inférieure à 4 mètres. Cette disposition ne s'applique qu'aux bâtiments à usage d'habitation. Pour les annexes il ne sera pas imposé de minimum.

#### **ARTICLE UB- 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des bâtiments ne peut pas excéder 30% de la superficie du terrain (CES 0.30).

#### **ARTICLE UB- 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Voir définition à l'article DG 7

La hauteur maximum des constructions depuis le niveau du terrain naturel est fixée à 8 mètres .

#### **ARTICLE UB- 11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES**

Se reporter aux dispositions générales article DG 13

#### **ARTICLE UB- 12 - STATIONNEMENT**

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

-Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, il est exigé 1 place de stationnement par logement sauf pour les terrains d'une surface inférieure à 100 M2 pour lesquels il n'est pas fixé de règles de stationnement.

-Pour les autres constructions notamment celles à usage de bureaux, commerces et activités, il est exigé 1 place pour 50 m2 de surface hors œuvre nette.

#### **ARTICLE UB- 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations existantes doivent être maintenues .

Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

### **SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UB- 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

