

## DISPOSITIONS GENERALES

### ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

---

Le présent règlement s'applique sur le territoire de la commune de Sablons.

### ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

---

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1. Les servitudes d'utilité publique mentionnées à l'annexe du plan
2. Les règles générales de l'urbanisme : les articles d'ordre public

Les six articles dits d'ordre public du Code de l'urbanisme demeurent opposables à toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol. Ces articles concernent :

#### **R 111-2 : salubrité et sécurité publique**

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.»

#### **R 111-4 : Vestiges archéologiques**

#### **R 111-15 : respect des préoccupations d'environnement**

« Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L 110-1 et L 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation et sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables sur l'environnement. »

#### **R 111-21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique**

«Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.»

3. Les périmètres visés à l'article R 123-13

Et notamment les périmètres des secteurs situés au voisinage d'infrastructures terrestres dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictés en application de l'article L.571-10 du code de l'environnement et par l'arrêté préfectoral n° 2011 382 0005 du 18 novembre 2011 relatif

au classement sonore des voies. Sont concernées à Sablons la route départementale 82 et la route départementale 4 – la nationale 7 et la voie de chemin de fer.

4. Les articles L.424-1 du Code de l'urbanisme sur les fondements desquels peut être opposé un sursis à statuer
5. L'article L 421-6 du code de l'urbanisme relatif aux opérations déclarées d'utilité publique Modifié par Ordonnance n°2005-1527 du 8 décembre 2005 – art.15 JORF 9 décembre 2005 en vigueur le 1<sup>er</sup> octobre 2007

Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique.

Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites.

6. Les dispositions relatives à la protection contre les risques naturels  
Pour connaître les dispositions réglementaires à respecter, il est nécessaire de se reporter :
  - à la carte du zonage réglementaire du plan de prévention des risques naturels d'inondation (P.P.R.I.), précisant le risque naturel présent dans chacun des secteurs concernés, en annexe du PLU (plan au 1/5000 sur fond cadastral) ;
  - aux dispositions du règlement applicables à chaque type de zone ;
  - aux fiches conseils de recommandations qui figurent en annexe du PLU dans un dossier « document informatifs sur les risques naturels » ;
7. Les règles spécifiques des lotissements, lorsque leur maintien a été demandé par les colotis  
Néant sur le territoire communal de Sablons.
8. Les autres règles

#### **L'article L 111-3 du code rural**

Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes. Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique.

Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'il font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent.

### **L'article L 112-3 du code rural**

Les schémas directeurs, les plans d'occupation des sols ou les documents d'urbanisme en tenant lieu et les documents relatifs au schéma départemental des carrières prévoyant une réduction des espaces agricoles ou forestiers ne peuvent être rendus publics ou approuvés qu'après avis de la chambre d'agriculture, de l'Institut national de l'origine et de la qualité dans les zones d'appellation d'origine contrôlée et, le cas échéant, du centre régional de la propriété forestière. Il en va de même en cas de révision ou de modification de ces documents.

Ces avis sont rendus dans un délai de deux mois à compter de la saisine. En l'absence de réponse à l'issue de ce délai, l'avis est réputé favorable.

Ces dispositions s'appliquent aux opérations d'aménagement dont l'enquête publique n'a pas encore été prescrite à la date de publication de la loi n° 99-574 du 9 juillet 1999 d'orientation agricole.

#### 9. Points particuliers

Toute demande de permis de construire, ou d'autorisation d'occupation des sols, comportera un dossier spécifique concernant les clôtures. Ce dossier précisera la hauteur, la nature des matériaux, les couleurs et le dessin de la clôture, tant pour les clôtures maintenues que celles à construire.

La pose d'une clôture ou d'une porte ou portail, ou tout type de réhabilitation ou travaux d'entretien ou d'aménagement concernant des clôtures, fera l'objet d'une déclaration préalable.

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques, entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines restituées ou non, sont susceptibles d'être soumis au régime d'autorisation ou de déclaration (article 10 Loi sur l'eau du 3 janvier 1992, décret 93.743). Ce dernier précise que sont soumis à autorisation ou à déclaration, les activités, travaux, ouvrages et les installations susceptibles d'avoir une incidence sur la qualité et l'écoulement des eaux.

Conformément à l'article R 421-13, les travaux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme, à l'exception :

- a) des travaux mentionnés aux articles R 421-14 à R 421-16 qui sont soumis à permis de construire ;

- b) des travaux mentionnés à l'article R 421-17 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

### **ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

---

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones délimitées par un tiret et repérées au plan par des indices.

#### **Les zones urbaines (zones U)**

##### **Article R 123-5**

« Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

*Ces zones font l'objet des chapitres du titre I : « Dispositions applicables aux zones urbaines ».*

#### **Les zones à urbaniser (zone AU)**

##### **Article R 123-6**

« Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme ».

Ces zones AU comportent un indice 1 pour les zones de future urbanisation à usage d'habitat et un indice 2 pour les zones de future urbanisation à usage d'activités économiques.

*Ces zones font l'objet des chapitres du titre II : « Dispositions applicables aux zones à urbaniser ».*

#### **Les zones agricoles (zone A)**

##### **Article R 123-7**

« Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A ».

*Ces zones font l'objet du titre III : « Dispositions applicables aux zones agricoles ».*

### **Les zones naturelles (zone N)**

#### **Article R 123-8**

« Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N, peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L.151-25 du code de l'urbanisme. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages».

*Ces zones font l'objet du titre IV : « Dispositions applicables aux zones naturelles ».*

Le PLU comporte aussi :

- des terrains classés comme (EBC), à protéger ou à créer en application des articles L.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme ;
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts en précisant leur destination, et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires.

## **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

---

Les dispositions des articles 1 à 13 - sauf pour les interdictions - des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

## **ARTICLE 5 – RISQUES INONDATION**

---

Dans la zone UZ, les futures constructions admises restent soumises à l'application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme au regard de la carte d'aléas d'inondations portée à connaissance en date du 29 décembre 2017, jointe en annexe du présent règlement. Ces dispositions prendront fin dès l'approbation du PPRI révisé.

## **ARTICLE 6 - DEFINITIONS**

---

### **Abri de jardin**

Un abri de jardin est une construction qui possède une toiture et qui est fermée sur ses 4 côtés, il sera donc comptabilisé dans la surface de plancher maximale autorisée sur votre terrain

### **Alignement**

L'alignement est la limite (constituée par un plan vertical) entre ce qui est fond privé et ce qui est ou sera domaine public. Cet alignement sert de référence pour déterminer l'implantation par rapport aux voies des constructions qui seront donc édifiées soit « à l'alignement », soit « en retrait par rapport à l'alignement ».

### **Annexes**

Les annexes sont des bâtiments de dimension réduite qui sont rattachés fonctionnellement (sans y être forcément accolé) à l'habitation principale : garages, remises, abris bois, abris de jardin, dépendance, local technique. L'annexe ne peut être directement reliée au bâtiment principal, auquel cas il ne s'agirait plus d'une annexe mais d'une extension.

### **Coefficient d'emprise au sol (CES)**

Il exprime le rapport entre la projection au sol des constructions de tous types et la surface de la parcelle support. Il est exprimé en pourcentage. Il est calculé sur la surface de l'assiette foncière support du PC.

Le CES ne préjuge pas du nombre de niveaux ou de la hauteur de la construction. Aucune définition légale n'en a été donnée. Il fait donc admettre que :

- le CES comprend tous les éléments du bâtiment (corps principal et annexes) édifiés au niveau du sol
- dans le cas de bâtiment en surplomb, ne sont pas compris dans le calcul, les balcons, terrasses en encorbellement, les dépassés de toitures et les corniches ne reposant pas sur le sol par l'intermédiaire de piliers.

### **Coefficient d'occupation du sol (COS) et définition de la surface de plancher– Article R.111-21 du code de l'urbanisme et décret n°2011-2054 du 29/12/2011 et circulaire du 3 février 2012**

« Sans objet – Supprimé par la loi ALUR du 24/04/2014 »

### **Ensemble immobilier**

Un ensemble immobilier regroupe plusieurs bâtiments unis entre eux par des installations ou ouvrages collectifs assurant leur cohésion tels que : *allées, aires de jeux, de sport, de stationnement*. Ne répond pas à cette définition un ensemble composé de plusieurs bâtiments dont les copropriétés sont distinctes et qui ne sont reliés entre eux par aucune partie commune (Cass. 3e civ. 15 juin 1988 : Loyers et copr. oct. 1988, p. 394).

On distingue :

- les ensembles immobiliers classiques composés d'immeubles distincts ayant chacun leurs fondations particulières ;
- les ensembles immobiliers complexes composés d'une masse de bâtiments groupés ou même apparemment distincts mais construits sur une seule dalle porteuse et disposant généralement d'un

sous-sol commun. Un ensemble immobilier peut regrouper non seulement des immeubles collectifs, mais aussi des maisons individuelles.

### **Habitat intermédiaire collectif**

Par habitat intermédiaire, on entend un type d'habitat qui associe les qualités du logement individuel (du point de vue de l'usage et de la symbolique) à la rationalité foncière, économique et d'échelle, au regard de son environnement bâti existant et/ou naturel (insertion dans le site).

Ses principales caractéristiques sont :

- un nombre de niveaux habitables ne dépassant pas rez + 2 étages
- la possibilité de logements superposés (rez de chaussée et étages)
- une partie du logement dédié à un espace privé extérieur, si possible sans vis-à-vis gênant et dans le prolongement direct du séjour (terrasse ou jardin de taille comparable à la surface d'une pièce confortable)
- des parties communes réduites et conçues pour une gestion peu coûteuse (en duplex, combles ou non)

### **Limite séparative**

Les limites séparatives correspondent aux limites entre propriétés privées. Elles regroupent :

- les limites latérales du terrain qui ont un contact en un point avec la limite riveraine ou d'une emprise publique ;
- les limites de fond de terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou emprise publique.

### **Limite de hauteur**

La hauteur en un point d'une construction est la différence d'altitude entre ce point et un plan horizontal de référence (terrain naturel).

### **Marge de recul**

La marge de recul est un espace situé derrière l'alignement (donc sur fond privé) où l'édification, des constructions est interdite, ou soumise à des conditions spéciales pour des raisons de visibilité ou de nuisances, d'architecture ou d'urbanisme.

### **Rapport d'emprise au sol en zone inondable (RESI) (article R 420-1)**

Il est défini par le rapport de l'emprise au sol des bâtiments (la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus), des remblais, des accès à ces derniers et des talus nécessaires à la stabilité des remblais, sur la surface de la partie inondable de la parcelle ou du tènement.

Le RESI ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif ou d'intérêt général dans la mesure où leur implantation est liée à leur fonctionnalité.

### **Secteur**

Le secteur est une subdivision interne à la zone (exemple de zone : UA ; exemple de secteur : UAb). Au même titre qu'une zone, il s'agit d'un ensemble de parcelles délimité par des traits discontinus figurés sur les documents graphiques du PLU.

### **Unité de logement**

Par unité de logement, il faut entendre une pièce unique ou une suite de pièces réservées au logement d'une seule personne ou de plusieurs personnes d'une même famille. Le logement des descendants ou ascendants vivant de façon indépendante, avec usage de salles d'eau, toilettes et cuisines privatives ne peut être compris dans l'unité de logement des ascendants et vice versa.

### **Surface de Plancher (S.P.)**

« Art.R.111-22.- 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 ces façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et des 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 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 ».

### **Unité de logement**

Par unité de logement, il faut entendre une pièce unique ou une suite de pièces réservées au logement d'une seule personne ou de plusieurs personnes d'une même famille. Le logement des descendants ou ascendants vivant de façon indépendante, avec usage de salles d'eau, toilettes et cuisines privatives ne peut être compris dans l'unité de logement des ascendants et vice versa.