

IV – Parti d'Aménagement

4.1 Souhait de la commune d'AUDIGNY

Les souhaits de la commune sont clairs : **maintenir, en nombre, la population.**

Pour cela il faut prévoir une augmentation de 3 maisons par an ; c'est à dire la construction d'une trentaine de nouvelles maisons sur 10 ans.

Dans cette optique, il faut rendre constructible les parcelles situées hors périmètre aggloméré.

Conformément à l'Article L111.1.2 et L121.1 du Code de l'Urbanisme, la commune de AUDIGNY, pour assurer son développement et le maîtriser, a opté pour la réalisation d'une Carte Communale.

4.2 Le principe du zonage

Le territoire d'AUDIGNY a été partagé en 2 zones

- 1 – la zone **ZC** ou zone constructible ou susceptible de l'être rapidement
- 2 – la zone **ZNC** ou zone non constructible

A) La Zone ZC

La Zone ZC correspond à la zone bâtie ou susceptible d'être bâtie rapidement dans le cadre des zones d'extension incluses désormais dans ce périmètre.

C'est donc une zone équipée ou susceptible de l'être.

Elle est définie comme constructible dans la mesure où le Règlement National d'Urbanisme (RNU) le permet et sous réserve des règles générales d'urbanisme.

La zone ZC couvre le village d'AUDIGNY dans les limites définies par le conseil municipal.

La zone ZC couvre le village d'AUDIGNY dans les limites définies par le conseil municipal et prend en compte les secteurs à risque de coulées de boues.

La capacité d'accueil est d'une trentaine de constructions environ sur 15 ans.

En Zone ZC, la commune a fait le choix d'ouvrir à la construction une bande de 50m de large, dans laquelle les parcelles en double rideau seront acceptées.

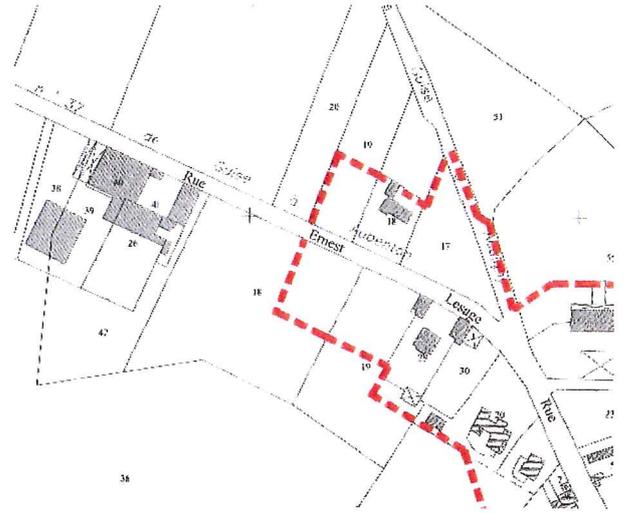
Au Nord - Ouest du Village :

La Zone ZC s'étend au Nord – Ouest du village, de part et d'autre de la rue Ernest LESAGE.

Le périmètre s'arrête aux abords de la ferme de Monsieur Gaëtan LESAGE.

Un périmètre de protection de 100 m de rayon a été retenu autour de l'élevage bovin.

Les terrains situés au-delà de la ferme LESAGE vers la Route Départementale n° 946 sont classés en Zone Non Constructible en raison de leur éloignement du centre du village.

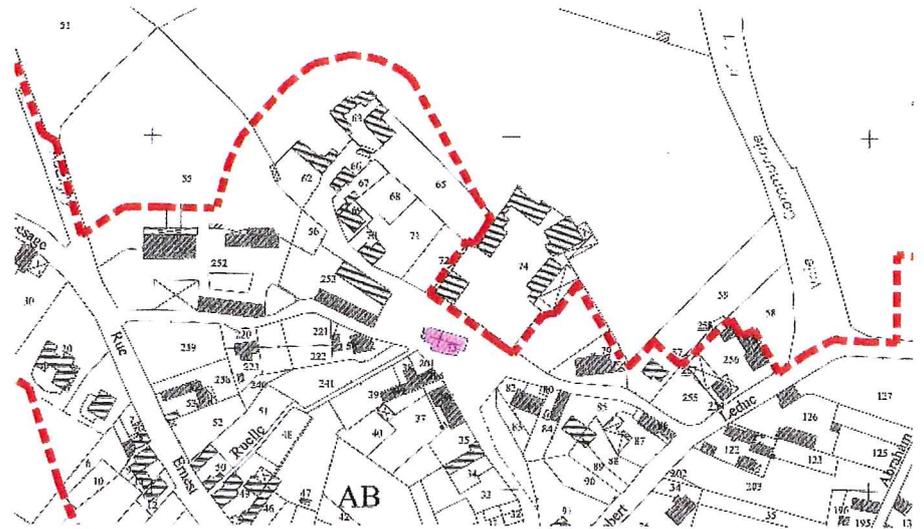


Au Nord du Village :

La Zone ZC suit l'arrière des propriétés actuellement bâties à l'exception de la ferme de Monsieur RENAUX.

Ce dernier a fait savoir qu'il désirait que son corps de ferme soit classé en Zone Non Constructible.

L'entrée de la voie communale n°11 est en zone ZNC : en effet un talus rend inconstructibles les parcelles situées dans ce secteur.

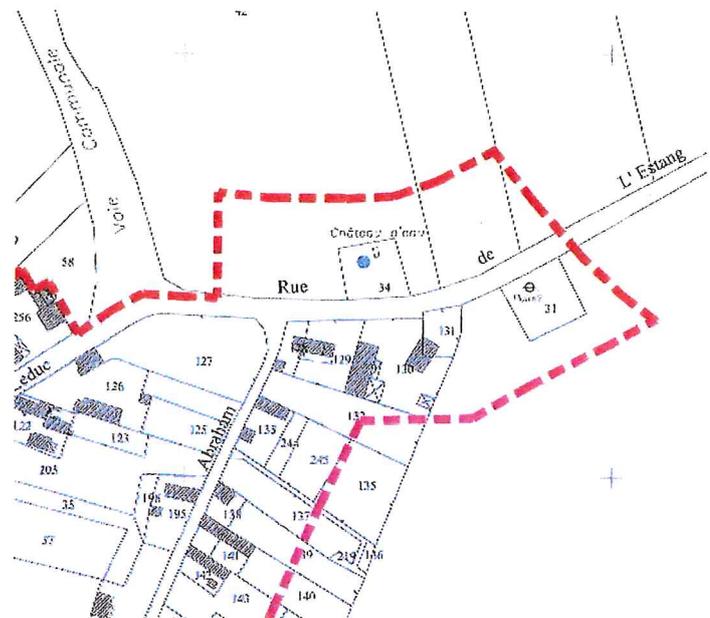


Au Nord – Est du Village :

La Zone Constructible sera étendue de part et d'autre de la rue de l'ESTANG jusqu'en limite du Périmètre de Protection des Monuments Historiques.

L'entrée de la rue de l'ESTANG, à l'angle de la Voie Communale, est classée en Zone Non Constructible.

En effet, à cet endroit les terrains présentent un important talus.

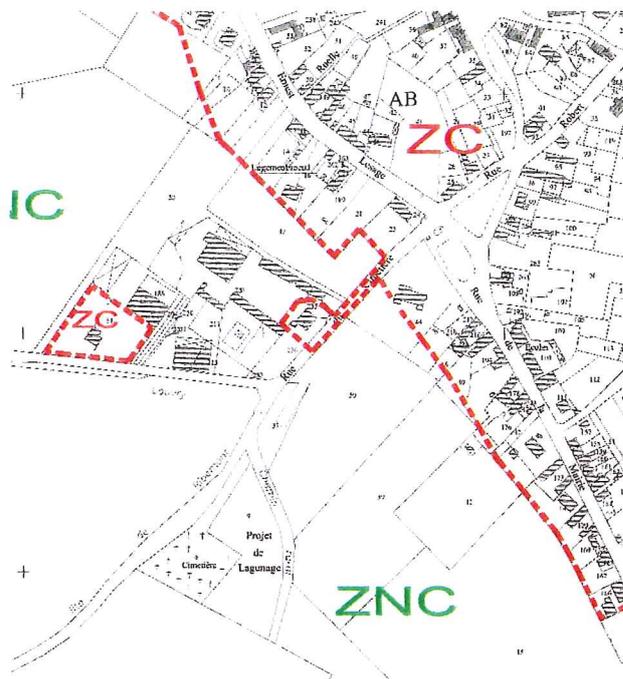


A l'Ouest du village :

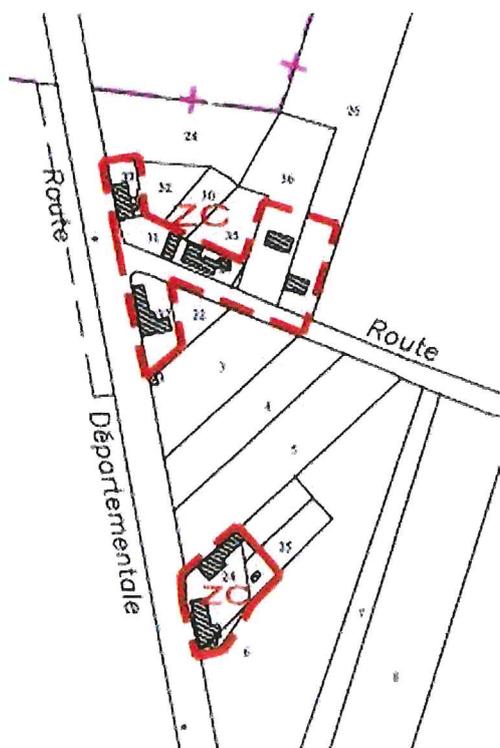
A l'Ouest du village, la Zone Constructible est arrêtée l'arrière des propriétés actuellement bâties des rues de la Mairie et Ernest LESAGE.

Le corps de ferme de Monsieur GUIARD, sera, à sa demande, classé en Zone Non Constructible.

Les terrains situés au Sud du chemin du cimetière ont déjà fait l'objet de coulées de boues, ils seront donc classés en Zone Non Constructible



Les écarts:



LA DESOLATION

Le hameau de la DESOLATION est un écart situé sur la Route Départementale n° 946, voie classée à « grande circulation » et concernée par un inconstructibilité de 75 m de part et d'autre de l'axe de la voie.

La Zone Constructible est limitée aux seules parcelles actuellement construites.

En effet la zone, jugée dangereuse de par sa proximité avec la Rd n° 946, est insuffisamment desservie.

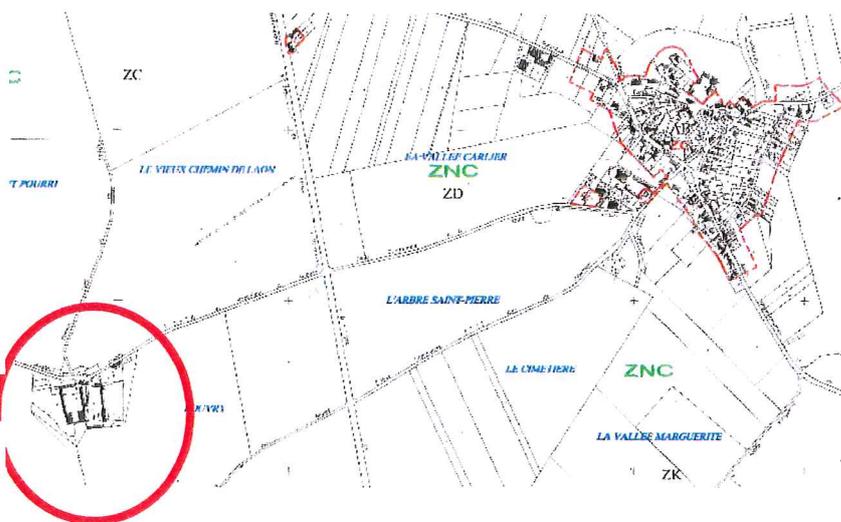
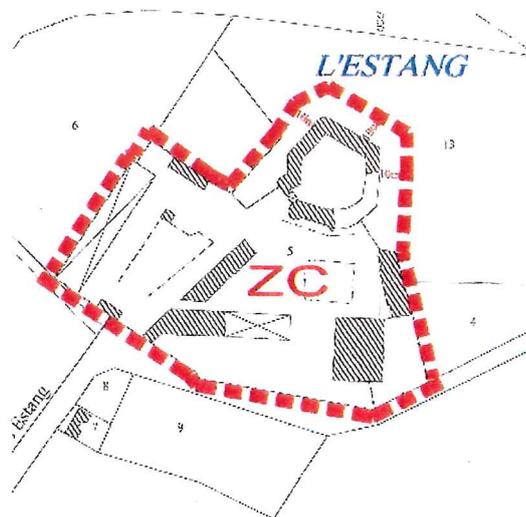
La commune d'AUDIGNY a fait le choix de ne pas étendre la partie constructible des écarts.

En application de l'Article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme l'inconstructibilité ne s'applique qu'en dehors de la partie urbanisée.

L'ESTANG

Au Nord-Ouest du village, se trouve le Château de L'ESTANG dont la porte fortifiée est classée aux Monuments Historiques.

Le Château et ses dépendances ont été classés en Zone Constructible.



La Ferme de LOUVRY

La ferme de LOUVRY est un écart situé à l'Ouest du village et de la RD n° 946.

Monsieur LEQUEUX et Monsieur NOYART, les propriétaires, ont souhaité que leur siège d'exploitation reste en secteur agricole et soit classé en Zone Non Constructible.

B) La Zone ZNC

La zone ZNC est la zone Non Constructible à l'exception :

- de l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes,
- des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs,
- des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles,
- les changements de destination.

Désormais, depuis la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain), la zone ZNC couvre aussi les espaces qui doivent être protégés :

- soit pour la pérennité des espaces protégés
- soit pour la conservation du paysage ou du patrimoine.

C) Tableau des superficies

Zone	Superficie Ha
Zone bâtie actuelle (hors dents creuses)	22,4
Dents creuses	1,5
Agrandissement	2,7
Total Zone ZC	27,5
Zone ZNC	1.042,5
Territoire Communal	1.073

La zone bâtie actuelle, hors dents creuses, a une superficie de 22,4 Hectares environ, elle sera augmentée de 5 Hectares par la création de la Zone ZC.

Cette augmentation de 5 hectares de la Zone Constructible, permettrait, en théorie la construction d'une cinquantaine de maisons nouvelles, alors que la commune n'en désire qu'une trentaine.

En fait, les statistiques de la construction neuve montrent qu'au cours de ces 6 dernières années le rythme de construction à AUDIGNY est en moyenne de 2 logements par an.

Sur 15 ans, les besoins de la commune peuvent donc être estimés à 30 constructions.

- ce qui est compatible

La capacité d'accueil, dents creuses + agrandissement, est en fait de 4,20 Ha, superficie qu'il convient de corriger d'un coefficient de -0,3 compte tenu de la rétention foncière.

La capacité d'accueil finale est donc de $4,20 \text{ Ha} - (4,20 * 0,30) = 3 \text{ Ha}$, soit la possibilité de 30 constructions nouvelles ce qui correspond au rythme de construction enregistré actuellement à AUDIGNY.

4.3 Politique foncière à venir de la commune.

La Commune entend poursuivre sa politique dans l'avenir : maintenir en nombre le nombre d'habitants.

Pour l'avenir, la commune d'AUDIGNY, se réserve la possibilité d'étendre la zone constructible vers le terrain de football.

La commune a également le projet d'un aménagement de sécurité à l'entrée sud du village pour réduire la vitesse rue de la Mairie et principalement devant l'école.

V – Incidence des choix d'aménagement sur l'environnement.

5.1 Préservation du paysage

Les dispositions de la Carte Communale prennent en compte les coulées de boues.

Les entrées de ville seront respectées et marquées par le périmètre de la Zone Constructible.

La haie caractérisant le Nord du village sera préservée, ainsi que la vocation agricole des hameaux.

5.2 Préservation du monde agricole

Les zones d'extension d'habitat sont relativement modestes au regard de l'ensemble du territoire communal : 2,7 Ha sur les 1073 Ha que compte la commune soit : 0,25 % environ.

L'atteinte au paysage agricole est de 2,7 Ha sur 1042,5 ha soit 0,26 % du paysage agricole.

5.3 Impact sur les réseaux

5.3.1 Impact sur le réseau d'eau potable

La prévision d'une trentaine de constructions nouvelles à AUDIGNY est tout à fait compatible avec la capacité actuelle de distribution d'eau par le SYNDICAT DES EAUX DE LA VALLEE DE L'OISE. (Voir page 21)

5.3.2 Impact sur la défense incendie

La commune d'Audigny va prendre en compte la nécessité de remettre à niveau la protection incendie en créant des réserves d'eau ou en prévoyant des travaux d'équipements avec le gestionnaire du réseau.

5.3.3 Impact sur le réseau collectif d'eaux usées

Actuellement la Commune d'AUDIGNY ne dispose pas d'un réseau collectif d'eaux usées, et en l'absence d'ouvrage collectif, la commune relève de l'assainissement non collectif.

VI – L'APPLICATION DU REGLEMENT NATION D'URBANISME (RNU)

VI.1 – DANS LA ZONE CONSTRUCTIBLE (ZONE C)

La construction est autorisée dans le cadre des règles générales d'Urbanisme portant sur la nature des constructions et les conditions mises à leur réalisation, à savoir :

1°) La localisation et la desserte de la construction : articles R.111-2 à R 111-5 du Code de l'Urbanisme

2°) L'implantation et le volume des constructions : articles R.111-16 à R 111-20 du Code de l'Urbanisme

3°) L'aspect des constructions : articles R.111-21 à R. 111-24 du Code de l'Urbanisme

Ces règles permettent de définir la nature de l'occupation du sol dans le respect :

- de leur intégrité des espaces naturels (lutte contre le mitage, protection des terres agricoles)
- de la protection du patrimoine esthétique et culturel (sauvegarde des sites et paysages, conservation et mise en valeur des sites et vestiges archéologiques)
- de la sécurité et de la salubrité

Ces règles permettent également de définir les conditions d'utilisation du sol qui concernent :

- la desserte du terrain (accès, réseaux d'eau, d'assainissement)
- la construction elle-même
- son implantation par rapport aux voies, par rapport aux limites séparatives, sa hauteur, son aspect extérieur, le stationnement, les espaces verts....

VI. 2 – DANS LA ZONE NON CONSTRUCTIBLE (zone NC)

Dans cette zone sont seulement autorisées en application de l'article 1L11-1-2 du code de l'urbanisme :

1°) L'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes ;

2°) les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à la réalisation d'aires d'accueil ou de terrains de passage des gens du voyage, à l'exploitation agricole, à la mise en valeur des ressources naturelles et à la réalisation d'opérations d'intérêt national ; (L.n°2000-614, 05 juillet 2000, art. 8).

3°) les constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées et l'extension mesurée des constructions et installations existantes.

4°) les constructions ou installations, sur délibération motivée du conseil municipal, si celui-ci considère que l'intérêt de la commune, en particulier pour éviter une diminution de la population communale, le justifie, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la salubrité et à la sécurité publique, qu'elles n'entraînent pas un surcroît important de dépenses publiques et que le projet n'est pas contraire aux objectifs visés à l'article L.110 et aux dispositions des chapitres V et VI du titre IV du livre 1^{er} ou aux directives territoriales d'aménagement précisant leurs modalités d'application.

(L.n° 95-115, 04 févr. 1995, art. 5-A-I et L. n° 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 33).

VI.3 – POUR L'ENSEMBLE DES ZONES (Zones C et NC)

Malgré les dispositions exposées ci-dessus, le permis de construire peut être refusé pour l'ensemble des zones en application de certaines dispositions particulières du code de l'urbanisme

- Article R 111-3 du code de l'urbanisme relatif aux nuisances graves.
- Article R 111-4 du code de l'urbanisme relatif aux vestiges archéologiques
- Articles R 111-13 et R 111-14 du code de l'urbanisme relatif aux aménagements, installations et travaux
- Article R 111-15 du code de l'urbanisme relatif à l'environnement
- Article R 111-21 relatif à l'aspect des constructions
- Article L 332-15 du code de l'urbanisme relatif aux financements d'équipements propres
- Article L 421-4 du code de l'urbanisme relatif à la déclaration préalable
- Article R 442-1 et R 442-2 du code de l'urbanisme relatif aux lotissements

LOCALISATION ET DESSERTE DE LA CONSTRUCTION

Art. R 111-2 (D. n° 2007-18 du 05 janvier 2007)

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 implantation à proximité d'autres installations.

Art. R 111-3 (D. n° 2007-18 du 05 janvier 2007)

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit.

Art. R 111-4 (D. n° 2007-18 du 05 janvier 2007)

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Art. R 111-5 (D. n° 2007-18 du 05 janvier 2007)

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Art. R 111-6 (D. n° 2007-18 du 05 janvier 2007)

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer :

- a) la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques des projets ;
- b) la réalisation des voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa de l'article R 111-5.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat, y compris dans les cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Art. R 111-7 (D. n° 2007-18 du 05 janvier 2007)

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer le maintien ou la création d'espaces verts correspondant à l'importance du projet.

Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, l'autorité compétente peut exiger la réalisation, par le constructeur, d'aires de jeux et de loisirs situées à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Art. R 111-8 (D. n° 2007-18 du 05 janvier 2007)

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduelles industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes au règlement en vigueur.

Art. R 111-9 (D. n° 2007-18 du 05 janvier 2007)

Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, ceux-ci doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression raccordé aux réseaux publics.

Art. R 111-10 (D. n° 2007-18 du 05 janvier 2007)

En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation est assurée par un point d'eau, ou en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau.

En l'absence de système de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées en application de l'article R 2224-17 du code général des collectivités territoriales.

En outre, les installations collectives sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics.

Art. R 111-11 (D. n° 2007-18 du 05 janvier 2007)

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives de distribution d'eau potable peuvent être accordées à titre exceptionnel, lorsque la grande superficie des parcelles ou la faible densité de construction ainsi que la facilité d'alimentation individuelle dont apparaît celle-ci comme nettement plus économique, mais à la condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution puissent être considérées comme assurées.

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives peuvent être accordées par l'assainissement lorsque, en raison de la grande superficie des parcelles ou de la faible densité de construction, ainsi que de la nature géologique du sol et du régime hydraulique des eaux superficielles et souterraines, l'assainissement individuel ne peut présenter aucun inconvénient d'ordre hygiénique.

Art. R 111-12 (D. n° 2007-18 du 05 janvier 2007)

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature qui doivent être épurées, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et aux eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement. Cependant, ce mélange est autorisé si la dilution qui en résulte n'entraîne aucune difficulté d'épuration.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le système de collecte des eaux usées, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un prétraitement approprié.

Lorsque le projet porte sur la création d'une zone industrielle ou la construction d'établissements industriels groupés, l'autorité compétente peut imposer la desserte par un réseau recueillant les eaux résiduaires industrielles les conduisant, éventuellement après un prétraitement approprié, soit au système de collecte des eaux usées, si ce mode d'évacuation peut être autorisé compte tenu notamment des prétraitements, soit à un dispositif commun d'épuration et de rejet en milieu naturel.

Art. R 111-13 (D. n° 2007-18 du 05 janvier 2007)

Le projet peut être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

Art. R 111-14 (D. n° 2007-18 du 05 janvier 2007)

En dehors des parties urbanisées des communes, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation ou sa destination :

- a) A favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, en particulier lorsque ceux-ci sont peu équipés ;
- b) A compromettre les activités agricoles ou forestières, notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrains faisant l'objet d'une délimitation au titre d'une appellation d'origine contrôlée ou d'une indication géographique protégée ou comportant des équipements spéciaux importants, ainsi que des périmètres d'aménagements fonciers et hydrauliques ;
- c) A compromettre la mise en valeur des substances visées à l'article 2 du code minier ou des matériaux de carrières inclus dans les zones définies aux articles 109 et suivants du même code.

Art. R 111-15 (D. n° 2007-18 du 05 janvier 2007)

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 ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

IMPLANTATION ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS

Art. R 111-16 (D. n° 2007-18 du 05 janvier 2007)

Une distance d'au moins trois mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus situés sur un terrain appartenant au même propriétaire.

Art. R 111-17 (D. n° 2007-18 du 05 janvier 2007)

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsqu'il existe une obligation de construire au retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.

Toutefois une implantation de la construction à l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.

Art. R 111-18 (D. n° 2007-18 du 05 janvier 2007)

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Art. R 111-19 (D. n° 2007-18 du 05 janvier 2007)

Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'article R.111-18, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Art. R 111-20 (D. n° 2007-18 du 05 janvier 2007)

Des dérogations aux règles édictées dans la présente sous-section peuvent être accordées par décision motivée de l'autorité compétence, après avis du maire de la commune lorsque celui-ci n'est pas l'autorité compétente.

En outre, le préfet peut, après avis du maire, apporter des aménagements aux règles prescrites par les présente sous-section, sur les territoires où l'établissement de plans locaux d'urbanisme a été prescrit, mais où ces plans n'ont pas encore été approuvés.

ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Art. R 111-21 (D. n° 2007-18 du 05 janvier 2007)

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.

Art. R 111-22 (D. n° 2007-18 du 05 janvier 2007)

Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect et non compris dans des programmes de rénovation, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des prescriptions particulières.

Art. R 111-23 (D. n° 2007-18 du 05 janvier 2007)

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Art. R 111-24 (D. n° 2007-18 du 05 janvier 2007)

La création ou l'extension d'installations ou de bâtiments à caractère industriel ainsi que des constructions légères ou provisoires peut être subordonnée à des prescriptions particulières, notamment à l'aménagement d'écrans de verdure ou à l'observation d'une marge de reculement.

Art. L 332-15 (L. n° 2003-590 du 02 juillet 2003)

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

Les obligations imposées par l'alinéa ci-dessus s'étendent 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 des 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 le 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.

Art. L. 421-4 (L. n° 2006-876 du 13 juillet 2006)

Un décret en Conseil d'Etat arrête la liste des constructions, aménagements, installations et travaux qui, en raison de leurs dimensions, de leur nature ou de leur localisation, ne justifient pas l'exigence d'un permis et font l'objet d'une déclaration préalable.

Ce décret précise les cas où les clôtures sont également soumises à déclaration préalable

Art. R 442-1 (D. n° 2007-817 du 11 mai 2007)

Ne constituent pas des lotissement au sens du présent titre :

- a) les divisions effectuées dans le cadre d'une opération de remembrement réalisée par une association foncière urbaine autorisée ou constituée d'office régie par le chapitre II du livre III ;
- b) les divisions effectuées par l'aménageur à l'intérieur d'une zone d'aménagement concerté ;
- c) les divisions de terrains effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R 431-34 ;
- d) les divisions par ventes ou locations effectuées par un propriétaire au profit de personnes qu'il a habilitées à réaliser une opération immobilière sur une partie de sa propriété et qui ont elles-mêmes déjà obtenu un permis d'aménager ou un permis de construire portant sur la création d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison d'habitation individuelle ;
- e) les divisions résultant de la vente, de la location ou de l'attribution ultérieure des lots issus des opérations énumérées au a, à la condition que chaque lot vendu ait été délimité par le plan de remembrement approuvé.

Art. R 442-2 (D. n° 2007-18 du 05 janvier 2007)

Pour l'application du a de l'article R.421-19, ne sont pas pris en compte pour l'appréciation du nombre de terrains issus de la division d'une propriété foncière :

- a) les terrains supportant les bâtiments qui ne sont pas destinés à être démolis ;
- b) les parties de terrain détachées d'une propriété et rattachées à une propriété contiguë
- c) les terrains détachés d'une propriété par l'effet d'une expropriation, d'une cession amiable consentie après déclaration d'utilité publique et lorsqu'il en est donné acte par ordonnance du juge de l'expropriation, d'une cession amiable antérieure à une déclaration d'utilité publique ;
- d) les terrains réservés acquis par les collectivités publiques dans les conditions prévues aux articles L.230-1 à L. 231-6 ;
- e) les cessions gratuites et les apports de terrain résultant de l'application du e du 2° de l'article L.332-6-1 et de l'article L.332-10 ;
- f) les terrains issus des divisions mentionnées à l'article R. 442-1

Art. R 442-3 (D. n° 2007-18 du 05 janvier 2007)

La demande précise, outre les informations mentionnées à l'article R.441-1, le nombre maximum de lots et la surface de plancher hors œuvre nette maximale dont la construction est envisagée dans l'ensemble du lotissement.

Lorsque le lotissement n'est pas situé à l'intérieur d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, la demande précise également la surface de plancher hors œuvre brute maximale dont la construction est envisagée dans l'ensemble du lotissement.