

COMMUNE DE VISMES AU VAL

ELABORATION DE LA CARTE COMMUNALE

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du 11 Juin 2004 approuvant la carte communale.

3

Le Maire,

REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

EspaURBA SARL

Bureau d'Etudes en Urbanisme
Rue Lavoisier - ZI les Prés Salés - 76260 EU
Tél : 02.35.50.45.35 - Fax : 02 35 50 45 39

Conduite d'Opération

DDE de la Somme
Direction des Subdivisions Ouest
2, Rive Droite - BP 840
80 108 ABBEVILLE CEDEX

SOMMAIRE

INTRODUCTION

I - REGLES S'APPLIQUANT A LA LOCALISATION DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS

1.1 Interdictions liées à chaque secteur

1.1.1 Les différents types de secteur

1.111. Les secteurs constructibles

Secteur urbanisé SU et secteur d'activités SA

1.112. Les secteurs inconstructibles

Secteur naturel SN

1.2.1. Les articles du R.N.U. motivant ces interdictions

1.121. Equipements insuffisants

1.122. Protection de l'environnement

1.2 Autres possibilités d'interdire

1.2.1 Sécurité, salubrité

1.2.2 Protection du patrimoine et de l'environnement

II - REGLES S'APPLIQUANT AUX CONSTRUCTIONS ET LOTISSEMETNS SUSCEPTIBLES D'ETRE AUTORISES

2.1 Accès, réseaux

2.1.1 Accès et voirie

2.1.2 Eau potable, assainissement

2.2 Implantation et volume des constructions

2.2.1 Recul par rapport aux voies classées à grande circulation

2.2.2 Règles d'implantation et de gabarit

2.3 Insertion et aspect des constructions

INTRODUCTION

Dans les communes non dotées d'un document d'urbanisme (P.L.U.), l'instruction des demandes d'utilisation du sol (permis de construire, lotissements, etc....) se fait sur la base du Code de l'Urbanisme, et plus particulièrement selon les articles L.110 (principes généraux applicables en matière d'urbanisme), L.111.1.2 (règles de constructibilité limitée) et R.111.2 à R.111.26 constituant le chapitre « règles générales d'urbanisme », plus souvent appelé REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME (R.N.U.).

Cependant, les modalités d'application de l'article L.111.1.2 peuvent être modulées et assouplies, si le Conseil Municipal a conjointement avec le représentant de l'Etat, précisé les modalités d'application du R.N.U. L'accord entre le Conseil Municipal et l'Etat est consigné sous forme d'une CARTE COMMUNALE. Y sont notés les choix effectués lors de la concertation entre les représentants de la commune et ceux des services de l'Etat.

Chacun des différents types de secteur que peut comprendre le zonage, correspond à des possibilités d'interdire les constructions et les installations pour divers motifs en appliquant certains articles du R.N.U.

Les constructions et installations susceptibles d'être autorisées sont soumises à des règles figurant dans d'autres articles du R.N.U. : accès, réseaux (avec référence au règlement sanitaire départemental), implantation, volume, insertion et aspect des constructions.

La CARTE COMMUNALE constitue un guide qui lie les collectivités qui l'ont élaborée conjointement et approuvée officiellement. Elle constitue une règle du jeu que les collectivités, parties prenantes, se sont données à elle-même. Elle est opposable aux tiers.

I – REGLES S'APPLIQUANT A LA LOCALISATION DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS

Il s'agit des constructions et installations soumises à autorisation relevant du Code de l'Urbanisme.

1.1 – Interdictions liées à chaque secteur

1.11 – Les différents types de secteurs

Le zonage comprend deux types de secteurs :

- Le secteur constructible : reprenant la zone urbaine, les zones d'extension et les zones d'activités,
- Le secteur inconstructible : reprenant les zones agricoles, la zone de protection naturelle, zones de risques.

1.111 – Le secteur constructible

la zone urbaine : SU

Elle recouvre les terrains proches du centre et bien desservis par la voirie et les réseaux divers. Elle constitue la zone d'accueil privilégiée des constructions nouvelles et des lotissements.

les zones d'extension sont incluses dans le secteur constructible : SU

Elles recouvrent également des terrains proches du centre particulièrement aptes à recevoir des constructions nouvelles et les lotissements, mais insuffisamment desservis par la voirie et les réseaux divers (V.R.D.).

Il est nécessaire de veiller à ce que les lotissements ainsi autorisables ne compromettent pas la cohérence de l'urbanisation ultérieure du reste de la zone : enclavement des terrains du fait d'une division linéaire en bordure de voie, nouveaux réseaux insuffisants pour desservir le reste de la zone....

De ce fait, il est recommandé d'établir un schéma d'aménagement de l'ensemble de la zone, contenant les éléments suivants :

- schéma d'organisation de l'ensemble de la zone indiquant la voirie primaire et la répartition des zones de logements
- justification des liaisons et des points de raccordement retenus
- chiffre de population à desservir au stade final
- répartition des espaces verts et des équipements publics éventuels
- raccordement aux réseaux :
 - capacité de desserte
 - point de raccordement
 - sections des canalisations et des conducteurs
 - bouclage éventuellement possible
 - importance et localisation des postes de transformation E.D.F.
 - évacuation des eaux de ruissellement (une ou plusieurs directions)
 - étapes ultérieures d'urbanisation envisagées

La zone d'activités : SA

Elle recouvre les terrains proches ou en périphérie du centre et bien desservis par la voirie et les réseaux divers. Elle constitue la zone d'accueil privilégiée des constructions nouvelles liées aux activités commerciales, artisanales, industrielles.

1.112 – Le secteur inconstructible

La zone agricole : SN

Elle recouvre les espaces naturels dont la vocation agricole ou forestière doit être conservée. Les routes et les réseaux existants ne doivent pas servir de supports à une urbanisation (même dispersée) compromettant cette vocation.

La dispersion d'habitations dans ces espaces y constitue en effet un obstacle à l'exploitation agricole ou forestière (parcelles irrégulières difficiles à travailler; corps de ferme séparés de ses herbages obligeant les animaux à transiter dangereusement par la route, etc....) ou à un éventuel remembrement ultérieur. Par ailleurs, les activités agricoles ou forestières sont susceptibles d'engendrer des bruits ou des odeurs qui constituent des sources de nuisances.

Les installations nuisantes qu'il convient d'éloigner des zones constructibles peuvent exceptionnellement y être autorisées en dehors des espaces boisés à condition :

- de ne pas compromettre l'activité agricole,
- de bien s'insérer dans l'environnement,
- de ne pas entraîner de dépenses d'équipements trop importantes dans la commune.

La zone de protection naturelle : SN

Elle recouvre les espaces naturels méritant d'être protégés du fait du pittoresque de leurs paysages ou de leur richesse écologique. Les routes et les réseaux existants ne doivent pas y servir de supports à une urbanisation (même dispersée) qui compromettrait irrémédiablement l'intérêt de ces espaces.

Les zones de risques : SN

Elles recouvrent les parties du territoire soumises à des risques particuliers tels que cavités souterraines, inondations, etc. ...

1.12 – Les articles du RNU motivant les interdictions liées au zonage

Les motifs d'interdiction possible peuvent se classer en deux rubriques :

- équipements insuffisants
- protection de l'environnement

1.121 – Equipements insuffisants

C.U. – Article R.111-13 – le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leur importance imposent, 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.

En effet :

C.U. – Article L.421-5 – lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés.

Des participations peuvent être également exigées des aménageurs en application de l'article R.111.14 du Code de l'Urbanisme ci-après, principalement en ce qui concerne les zones d'extension.

C.U. – Article R.111-14 – l'autorité compétente exige, en tant que de besoin :

- a) la réalisation et le financement des équipements propres à l'opération définie à l'article L.332-15,
- b) les participations visées aux articles L.332-6 (2^{ème}) et L.332-9,
- c) la construction de locaux spécialement destinés à l'équipement commercial et artisanal nécessaire aux besoins des occupants des immeubles projetés,
- d) la constitution d'une association syndicale chargée de la gestion et de l'entretien des ouvrages et aménagements d'intérêt collectif.

En effet :

C.U. – Article L.332-15 – 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 exigent 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.

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.

C.U. – Article L.332-6 – 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,
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 332-9.
3. La réalisation des équipements propres mentionnés à l'article L.332-15.

Les taxes ou contributions qui sont obtenues ou imposées en violation des dispositions du présent article sont réputées sans cause ; les sommes versées ou celles qui correspondent au coût des prestations fournies sont sujettes à répétition. L'action en répétition se prescrit par cinq ans à compter du dernier versement des taxes ou contributions ou de l'obtention des prestations indûment exigées. Les sommes à rembourser portent intérêt au taux légal.

C.U. – Article L.332-6.1 – les contributions aux dépenses d'équipements publics prévues au 2° de l'article L.332-6 sont les suivantes :

1°

- a) la participation pour dépassement du coefficient d'occupation des sols prévue à l'article L.332-1,
- b) la taxe départementale des espaces naturels sensibles prévue à l'article L. 142-2,
- c) la taxe départementale des espaces naturels sensibles prévue à l'article L. 142-2
- d) la taxe pour le financement des dépenses des conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement prévue 1599 B du Code Général des impôts.

2°

- a) la participation pour raccordement à l'égout prévue à l'article L.35-4 du Code Général de la santé publique,
- b) la participation destinée à la réalisation de parcs publics de stationnement au troisième alinéa de l'article L.421-3,
- c) la participation spécifique pour la réalisation d'équipements publics exceptionnels prévue à l'article 332-8,
- d) la participation demandée pour la réalisation des équipements publics industriels ou commerciaux concédé, affermé ou exploité en règle dès lors que ces équipements sont rendus nécessaires par la réalisation de l'opération,
- e) les cessions gratuites de terrains destinés à être affectés à certains usages publics qui, dans la limite de 10p. 100 de la superficie du terrain auquel s'applique la demande, peuvent être exigées des bénéficiaires d'autorisation portant sur la création de nouveaux bâtiments ou de nouvelles surfaces construites.

3° la participation des riverains prévue par la législation applicable dans les départements du Haut-Rhin et de la Moselle, celle-ci pouvant être actualisée pour tenir compte du délai écoulé entre la date de réalisation des travaux concernés et le moment de perception de cette participation. Elle peut également inclure les frais de premier établissement de l'éclairage public.

C.U. – Article L.332-9 – dans les secteurs du territoire de la commune où un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé par le Conseil Municipal, celui-ci peut mettre à la charge des bénéficiaires d'autorisations de construire tout ou partie des dépenses de réalisation des équipements publics correspondant aux besoins des habitants actuels ou futurs du secteur concerné et rendus nécessaires par la mise en œuvre du programme d'aménagement.

Dans les communes où la taxe 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 constructions, 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.

C.U. Article R.315-28 (1^{er} et 2^{ème} alinéa) – l'autorisation est refusée si le projet de lotissement n'est pas conforme aux dispositions du plan local d'urbanisme rendu publics ou approuvé ou du document d'urbanisme en tenant lieu.

Dans les communes ne disposant pas des documents mentionnés à l'alinéa précédent, l'autorisation peut être refusée si le projet vise à équiper des terrains destinés à recevoir de bâtiments pour lesquels les demandes de permis de construire pourrait être rejetées pour l'une des raisons mentionnées aux articles R.111-2 à R.111-17 ou si le lotissement est de nature à compromettre les conditions d'un développement équilibré de la commune ou de l'agglomération.

Cet article permet :

- d'une part d'interdire les lotissements sur les bases des articles du R.N.U. qui visent les permis de construire (début du 1^{er} alinéa).
- d'autre part d'interdire les lotissements afin de ne pas compromettre le développement d'équilibré de la commune (fin du 2^{ème} alinéa).

1.122 – Protection de l'environnement

C.U. – Article R.111-14-1 – le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation ou leur destination :

- a) à favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, en particulier lorsque ceux-ci sont peu équipés,
- b) à remettre en cause l'aménagement de périmètres d'action forestière et des zones dégradées visées aux 2^o et 3^o de l'article 52-1 du Code Rural,
- c) à compromettre les activités agricoles ou forestières, notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrains produisant des denrées de qualité supérieure ou comportant des équipements spéciaux importants,
- d) à compromettre la mise en valeur des substances visées à l'article 21 du Code Minier ou des matériaux de carrières inclus dans les zones définies aux articles 109 et suivants du même code.

L'alinéa a, est à utiliser :

- conjointement avec l'alinéa c en zone agricole pour interdire les constructions d'habitation non liées à l'activité agricole.
- avec les articles R.111.14.2 et R.111-21 du Code de l'Urbanisme en zone de protection naturelle pour interdire toute construction (même agricole).

C.U. – Article R.111-14-2 - le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1^{er} de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. Les préoccupations d'environnement évoquées ci-dessus visent la protection des espaces naturels et des paysages, la préservation des espèces animales et végétales, le maintien des équilibres biologiques et la protection des ressources naturelles.

C.U. – Article R.111-21 - le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.

Cet article, utilisé conjointement avec les articles R.111-14.1 et R.111-14.2 du Code de l'Urbanisme, permet d'interdire toute construction, même agricole, en secteur naturel.

C.U. - Article R.315-28 - l'autorisation est refusée si le projet de lotissement n'est pas conforme aux dispositions du plan local d'urbanisme rendu public ou approuvé ou du document d'urbanisme en tenant lieu.

Dans les communes ne disposant pas des documents mentionnés à l'alinéa précédent, l'autorisation peut être refusée si le projet vise à équiper des terrains destinés à recevoir des bâtiments pour lesquels les demandes de permis de construire pourraient être rejetées pour l'une des raisons mentionnées aux articles R.111-2 à R.111.17, ou si le lotissement est de nature à compromettre les conditions d'un développement équilibré de la commune ou de l'agglomération.

Dans tous les cas, l'autorisation de lotir peut également être refusée, ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, sur le fondement des dispositions mentionnées à l'article R.111-1, lorsque, notamment, par la situation, la forme ou la dimension des lots, l'opération est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains.

Cet article permet d'interdire les lotissements en vue de la protection de l'environnement (zone de protection naturelle).

C.U. - Article R.443-10 - Les interdictions prévues à l'article R.443-3 sont prononcées, les autorisations prévues aux articles R.443-4, R.443-8.1 et R. 443-8.2 sont délivrées conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur pour le mode d'occupation du sol prévu, notamment de celles qui résultent du plan local d'urbanisme rendu public ou approuvé ou du document d'urbanisme en tenant lieu.

Les interdictions prévues aux articles R.443-4 et R.443-6.1 peuvent être prononcées, les autorisations prévues aux articles R.443-44, R.443-7, R.443-8.1 et R.443-8.2 peuvent être refusées ou subordonnées à l'observation des prescriptions spéciales si les modes d'occupation du sol envisagés sont de nature à porter atteinte :

- A la salubrité, à la sécurité ou à la tranquillité publique ;
- Aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales ;
- A l'exercice des activités agricoles et forestières ou à la conservation des milieux naturels, de la faune ou de la flore.
- Cet article permet d'interdire le stationnement des caravanes ainsi que les terrains aménagés pour le stationnement des caravanes afin d'assurer la protection des espaces agricoles ou paysagers (zone agricole et de protection naturelle).

1.2 - Autres possibilités d'interdire

Il s'agit d'interdictions non liées à une zone, mais fondées sur d'autres éléments qui peuvent figurer sur le plan de zonage :

- captages
- sources de nuisances
- ressources en matériaux
- vestiges archéologiques

Ces motifs d'interdiction peuvent se classer en deux rubriques :

- sécurité, salubrité
- protection du patrimoine et de l'environnement

1.21 – Sécurité, insalubrité

C.U. - Article R.111-2 - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Il convient d'utiliser cet article notamment pour éloigner suffisamment les installations dangereuses ou insalubres des zones urbaines, d'extension ou pour protéger un captage d'eau potable (conjointement avec l'article R.111-14.2 du C.U.). Les captages figurent au plan de zonage. Il s'agit de captages non déjà protégées par une servitude.

On peut rapprocher cet article de l'article R.443-10 du Code de l'Urbanisme pour les caravanes :

... « Les autorisations prévues aux articles R.443-7, R.443-8.1 et R.443-8.2 peuvent être refusées ou subordonnées à l'observation de prescriptions spéciales si les modes d'occupation du sol envisagés sont de nature à porter atteinte à la salubrité, à la sécurité ou à la tranquillité publique »...

C.U. - Article R.111-3 - le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions sont susceptibles, en raison de leur localisation, d'être exposées à des nuisances graves, dues notamment au bruit.

Les sources de nuisances graves peuvent être diverses :

- installations nuisantes, aérodromes, routes, etc...
- zones de risques naturels : inondations, éboulements...

Celles qui ont été recensées figurent au plan de zonage.

1.22 - Protection du patrimoine et de l'environnement

C.U. - Article R.111-3.2 - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Le plan de zonage indique les richesses archéologiques à protéger par cet article, si elles ne sont pas protégées par une servitude légale.

C.U. - Article R.111-14.1 - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation ou leur destination :

- a) à favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, en particulier lorsque ceux-ci sont peu équipés ;
- b) à remettre en cause l'aménagement des périmètres d'action forestière et des zones dégradées visées aux 2 et 3 de l'article 52-1 du Code rural ;
- c) à compromettre les activités agricoles ou forestières, notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrain produisant des denrées de qualité supérieure ou comportant des équipements spéciaux importants ;
- d) à 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.

S'ils existent, les éléments visés aux b et d sont indiqués sur le plan de zonage.

C.U. - Article R.111-14.2 - Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1^{er} de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

La protection des captages, non déjà protégés par une servitude, est à assurer par cet article et par l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

C.U. - Article R.111-15 (pour mémoire) - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telles qu'elle résulte de directives d'aménagement national approuvées par décret, et notamment des dispositions d'un schéma directeur approuvé dans le cas visé au c de l'article R.122-15.

II – REGLES S'APPLIQUANT AUX CONSTRUCTIONS ET LOTISSEMENTS SUSCEPTIBLES D'ETRE AUTORISES

2.1 – Accès et réseaux

2.1.1 – Accès et voirie

C.U. - Article R.111-4 - Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- b) à la réalisation des voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

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, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Il faut éviter les divisions linéaires de propriété en bordure des voies, car elles ont pour effet d'enclaver des terrains mieux utilisables et d'allonger les traversées d'agglomération, d'où risques plus importants d'accidents.

La voirie interne d'une opération doit être conçue en prenant en compte les notions de sécurité ; accès sur des voies peu passagères, cheminements propres aux piétons et en particulier aux écoliers.

2.1.2 - Eau potable, assainissement

C.U. - Article R.111-8 - L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur : il s'agit du Règlement Sanitaire Départemental, aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement et aux prescriptions particulières prévues aux articles R.111-9 à R.111-12.

C.U. - Article R.111-9 - Les lotissements et les ensembles d'habitation doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression et par un réseau d'égouts évacuant directement et sans aucune stagnation les eaux usées de toute nature.

C.U. - Article R.111-10 – En l'absence de réseaux publics et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurés, le réseau de distribution d'eau potable est alimenté par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau ; le réseau d'égouts aboutit à un seul dispositif d'épuration et de rejet en milieu naturel ou, en cas d'impossibilité, au plus petit nombre possible de ces dispositifs.

En outre ces installations collectives sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics prévus dans les projets d'alimentation en eau et d'assainissement.

C.U. - Article R.111-11 - 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, font apparaître celle-ci comme nettement plus économique, mais à la condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tous risques de pollution puissent être considérées comme assurées.

Des dérogations à l'obligation de réaliser ces installations collectives peuvent être accordées pour 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.

C.U. - Article R.111-12 - Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature, à épurer ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et 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 réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un pré-traitement approprié.

L'autorisation d'un lotissement industriel ou la construction d'établissements industriels groupés peuvent être subordonnée à leur desserte par un réseau d'égouts recueillant les eaux résiduaires industrielles, après qu'elles aient subi éventuellement un pré-traitement approprié, et les conduisant soit au réseau public d'assainissement, si ce mode d'évacuation peut être autorisé compte tenu des pré-traitements, soit à un dispositif commun d'épuration et de rejet en milieu naturel.

La mise en place d'un dispositif individuel d'assainissement doit recevoir, en application de l'arrêté préfectoral du 14 juin 1965, l'autorisation de la Direction Départementale de l'Action Sanitaire et Sociale (D.D.A.S.S.).

C'est en fonction de la nature du sol, du sous-sol, du système d'évacuation retenu que doit être déterminée la surface de la parcelle dont on doit disposer.

Il y a donc lieu de se renseigner auprès de la D.D.A.S.S. avant de déterminer la superficie des lots à créer en vue de la construction.

2.2 – Implantation et volume des constructions

2.2.1 – Recul par rapport aux voies classées à grande circulation

C.U. – Article R.111-5 – sous réserve de ce qui est prévu à l'alinéa C ci-après, le permis de construire ne peut être accordé pour une construction destinée à l'habitation si elle doit être édifiée à moins de :

- cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes
- trente-cinq mètres de part et d'autre de l'axe des grands itinéraires ainsi que de l'axe des routes assimilées ou des voies inscrites sur une liste publiée par décret pris à l'initiative conjointe du ministre chargé de l'urbanisme et du ministre chargé de l'équipement, s'il s'agit de routes nationales, du ministre de l'intérieur et du ministre chargé de l'urbanisme s'il s'agit d'autres voies.

Ces dispositions cessent de s'appliquer à l'intérieur des parties agglomérées des villes et bourgs. Sera retenue comme limite des parties agglomérées la limite de l'agglomération telle qu'elle est déterminée et matérialisée en application du Code de la route.

Des dérogations aux règles de recul définies ci-dessus peuvent être autorisées, en raison notamment d'une topographie particulière, par le préfet, sur proposition du Directeur Départementale de l'Équipement.

C.U. – Article R.111-6 – Les constructions destinées à un usage que l'habitation sont assujetties aux règles d'édification édictées à l'article précédent les distances de 50 mètres et 35 mètres étant réduites respectivement à 40 mètres et 25 mètres.

C.U. – Article R.111-26 – La liste des voies prévues aux articles R.111-4 (2è) et R.111-5 A comprend l'ensemble des voies « à grande circulation » classées comme telles par décrets pris en application du Code de la route, et notamment son article R.26.

Les voies classées à grande circulation sont repérées au plan de zonage.

2.2.2 - Règles d'implantation et de gabarit

Conformément à l'article R.111-20, des dérogations aux règles édictées par les articles R.111-16, R.111-17, R.111-18, R.111-19, peuvent être accordées.

C.U. – Article R.111-16 – Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus de plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces principales prenne jour sur cette façade.

Une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

C.U. – Article R.111-17 – Lorsqu'il s'agit de créer un ensemble de bâtiment à usage d'habitation comprenant au moins quinze logements, chaque bâtiment doit, sauf impossibilité tenant à la situation et à l'état des lieux, satisfaire aux conditions suivantes :

- La moitié au moins des façades percées de baies, servant à l'éclairage des pièces principales, doit bénéficier d'un ensoleillement de deux heures par jour pendant au moins deux cents jours par année. Chaque logement doit être disposé de telle sorte que la moitié au moins de ses pièces principales prenne jour sur les façades répondant à ces conditions.
- Les baies éclairant les autres pièces principales ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 60° au-dessus du plan horizontal.
- Une distance d'au moins quatre mètres peut être exigée entre deux bâtiments non contigus.

Les modalités techniques d'application du présent article sont définies par arrêté du Ministre chargé de l'urbanisme.

C.U. – Article R.111-18 – 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 les 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.

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

C.U. – Article R.111-19 – 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 inférieurs à trois mètres.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, 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.

2.2.3 - Insertion et aspect des constructions

C.U. – Article R.111-7 – Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire peut exiger la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

C.U. – Article R.111-21 – Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.

C.U. – Article R.111-22 – 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 de constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des conditions particulières.

C.U. – Article R.111-23 – 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.

C.U. – Article R.111-24 - La création ou l’extension d’installation ou de bâtiments à caractère industriel ainsi que de constructions légères ou provisoires peut être subordonnée à des conditions spéciales, notamment à l’aménagement d’écrans de verdure ou à l’observation d’une marge de reculement.

L’aspect des constructions et leur insertion dans l’environnement doit obéir au double but :

- garantir à tout habitant qu’il ne verra pas s’édifier à proximité de son habitation des constructions qui porteraient atteinte à son cadre de vie (R.111-23, R.111-24).
- garantir la pérennité d’un paysage spécifique, qu’il soit rural ou urbain (R.111-21, R.111-22).