

Commune de SAINT-THURIEN
Département de l'Eure
FEVRIER 2015

CARTE COMMUNALE

Pièce n°1-2 : Exposé des dispositions du Règlement National d'Urbanisme et modalités d'application

PREFECTURE DE L'EURE
16 AVR. 2015
ARRIVEE

Procédure :

Prescription le : 20.05.2011

Approbation municipale le : 27.03.2015

Approbation préfectorale le : 22 MAI 2015

PREFECTURE DE L'EURE R.F. 096

Cachet de la mairie :

MAIRIE DE SAINT-THURIEN R.F. (EURE)

Signature :

EUCLYD-EUROTOP
GEOMETRES-EXPERTS

57 Route de Lisieux
SAINT-GERMAIN-VILLAGE
B.P. 302 – 27500 PONT-AUDEMER
TEL : 02.32.41.12.23
FAX : 02.32.42.13.66

Euclyd Eurotop

EXPOSE DES DISPOSITIONS DU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

Le Règlement National d'Urbanisme (RNU) est défini par **l'article L.111-1 du code de l'urbanisme** : il s'agit des règles générales applicables, notamment en ce qui concerne la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions, le mode de clôture et la tenue décente des propriétés foncières et des constructions en matière d'utilisation du sol, en dehors de la production agricole.

Le RNU s'applique dans toutes les communes qui ne sont pas couverts par un Plan Local d'Urbanisme approuvé ou de document d'urbanisme en tenant lieu (Plan d'Occupation des Sols, Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, …). Certains articles du RNU sont toutefois également applicables dans des communes disposant d'un POS ou d'un PLU. Ces dispositions sont dites d'ordre public (elles s'appliquent cumulativement avec les règles du POS ou du PLU).

LE CONTENU DU RNU :

1/ Le RNU fixe **trois catégories** de règles qui concernent :

- la localisation et la desserte de la construction (accès, réseaux, installations,…) (articles R.111-2 à R.111-15 du code de l'urbanisme)
- l'implantation et le volume des constructions (articles R.111-16 à R.111-20 du code de l'urbanisme)
- l'aspect des constructions (articles R.111-21 à R.111-24 du code de l'urbanisme).

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

- de l'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.

3/ 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 et plantations ...

⇨ **Lorsque le projet de construction ne respecte pas ces règles définies par le RNU, le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.**

ZONE CONSTRUCTIBLE (ZC)

I-OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL :

• **Articles du RNU applicables: R.111.2 ; R.111.3 ; R111.4 ; R.111.13 ; R.111.15 ; R111.21 ;**

Les **constructions sont autorisées** (R124-3) sous réserve de :

- ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publiques (R.111.2)
- ne pas être exposées, en raison de leur localisation, à des nuisances graves, dues notamment au bruit (R 111.3)
- ne pas compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique (R.111.4)
- ne pas imposer à la commune la réalisation d'équipements publics nouveaux hors de proportions avec ses ressources actuelles (R.111.13)
- ne pas avoir de conséquences dommageables pour l'environnement (R.111.15)
- ne pas 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 (R.111.21)

ZONE NON CONSTRUCTIBLE

I-OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL :

• **Articles du RNU applicables: R.111.2 ; R.111.3 ; R111.4 ; R.111.13 ; R.111.14 ; R.111.15 ; R.111.21**

Sont autorisées (R124-3):

- **l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension** des constructions existantes
- **les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics** dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, ni à la mise en valeur des ressources naturelles et sous réserve du respect du règlement national d'urbanisme
- les **constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles**
- **la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit (par un sinistre) ou démoli depuis moins de dix ans** (article L.111.3 du code de l'urbanisme).
- **la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs** lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. (article L.111.3 du code de l'urbanisme).

Les constructions envisagées dans la zone inconstructible ne doivent pas :

- favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, en particulier lorsque ceux-ci sont peu équipés (R.111.14.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 de périmètres d'aménagements fonciers et hydrauliques (R.111.14.b)

Exemples d'applications : Possibilité de refuser ou n'autoriser que sous réserve du respect de prescriptions particulières un/des projet(s): - situé(s) dans le périmètre de sécurité d'un indice avéré de cavité souterraine tant que le pétitionnaire ne s'est pas assuré que le terrain pourra supporter sans dommages les constructions et implantations projetées - situé(s) dans des secteurs de désordres hydrauliques avérés ou sur/au voisinage des chemins hydrauliques identifiés et localisés - situé(s) à proximité d'une exploitation agricole pratiquant l'élevage (principe de réciprocité) - situé(s) à proximité d'un point d'infiltration rapide des eaux de pluie (bétoire), à proximité d'un point de captage d'eau de source ou d'eau souterraine potable - situé(s) sur un terrain ou des vestiges archéologiques (non déplaçables) ont été identifiés - situé(s) à proximité d'un site très bruyant (aéroport, aérodrome, scierie, silo, chenil, centrale à béton,…) - susceptible(s) de détruire de manière irréversible un site NATURA 2000 - d'une ampleur telle qu'il(s) nécessite(nt) l'ouverture d'une nouvelle classe et l'extension des équipements scolaires / la réalisation de travaux sur les réseaux d'eau potable ou d'électricité hors de proportion avec les ressources communales, par exemple, …	- compromettre la mise en valeur des exploitations minières ou des carrières (R.111.14 c) - porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique (R.111.2) - être exposées, en raison de leur localisation, à des nuisances graves, dues notamment au bruit (R 111.3) - compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique (R.111.4) - imposer à la commune la réalisation d'équipements publics nouveaux hors de proportions avec ses ressources actuelles (R.111.13) - avoir des conséquences dommageables pour l'environnement (R.111.15) - 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 (R.111.21) **Exemples d'applications :** Possibilité de refuser ou n'autoriser que sous réserve du respect de prescriptions particulières un/des projet(s): - situé(s) dans le périmètre de sécurité d'un indice avéré de cavité souterraine tant que le pétitionnaire ne s'est pas assuré que le terrain pourra supporter sans dommages les constructions et implantations projetées - situé(s) dans des secteurs de désordres hydrauliques avérés ou sur/au voisinage des chemins hydrauliques identifiés et localisés - situé(s) à proximité d'un point d'infiltration rapide des eaux de pluie (bétoire), à proximité d'un point de captage d'eau de source ou d'eau souterraine potable - situé(s) sur un terrain ou des vestiges archéologiques (non déplaçables) ont été identifiés - susceptible(s) de détruire de manière irréversible un site NATURA 2000 - d'une ampleur telle qu'il(s) nécessite(nt) la réalisation de travaux sur les réseaux d'eau potable ou d'électricité hors de proportion avec les ressources communales, par exemple, … - susceptible(s) de générer un **mitage de l'espace**, une urbanisation éparpillée (habitation liée et nécessaire à une exploitation agricole au milieu d'un labour ou d'un site complètement vierge de constructions, par exemple)

II-ACCES ET VOIRIE

- **<u>Articles du RNU applicables:</u> R.111.5 et R.111.6**

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés ; les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gène pour la circulation sera la moindre

Exemples d'applications :

Possibilité d'imposer :

- des accès situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise
- des accès jumelés ou communs en cas de projet prévoyant la création d'accès multiples sur les voies privées ou publiques
- des accès avec des pans coupés à 45°, par exemple, l'arasement d'une portion de talus ou l'arrachage d'une portion de haie pour améliorer la visibilité des usagers
- …

Possibilité de refuser :

- un/des projet(s) desservi(s) par des voies trop étroites ou non carrossables et/ou non revêtues …
- la création d'accès direct(s) sur les voies classées à grande circulation (hors zone agglomérée, par exemple)
- …

II-ACCES ET VOIRIE

- **<u>Articles du RNU applicables:</u> R.111.5 et R.111.6**

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés ; les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant les accès
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gène pour la circulation sera la moindre

Exemples d'applications :

Possibilité d'imposer :

- des accès situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits ou la visibilité est mauvaise.
- des accès jumelés ou communs en cas de projet prévoyant la création d'accès multiples sur les voies privées ou publiques
- des accès avec des pans coupés à 45°, par exemple, l'arasement d'une portion de talus ou l'arrachage d'une portion de haie pour améliorer la visibilité des usagers
- …

Possibilité de refuser :

- un/des projet(s) desservi(s) par des voies trop étroites ou non carrossables et/ou non revêtues …
- la création d'accès direct(s) sur les voies classées à grande circulation (hors zone agglomérée, par exemple)
- …

III-DESSERTE PAR LES RESEAUX – GESTION DES EAUX USEES, DES EAUX PLUVIALES

- **<u>Articles du RNU applicables:</u> R.111.8 à R.111.13 ; L111-4**

- Les constructions à destination d'habitation doivent être desservies par un réseau de distribution d'eau potable sous pression raccordé aux réseaux publics (R111-9)
- L'assainissement des eaux usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés conformément à la réglementation sanitaire en vigueur (R111-9)
- En l'absence de système de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter la réglementation sanitaire en vigueur (R111-10). Les études de sol nécessaires pour déterminer la filière d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, restent à la charge du pétitionnaire.
- Les eaux usées de toute nature qui doivent être épurées ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales (R111-11)
- 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 naturelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics (R111-13)

Exemples d'applications :
Possibilité de refuser ou n'autoriser que sous réserve du respect de prescriptions particulières un/des projet(s):

- qui n(e)' est/sont pas desservi(s) par le réseau public de distribution d'eau potable ou d'électricité dans des conditions satisfaisantes
- établi(s) sur un terrain dont la superficie et/ou la pédologie du sol ne permet(tent) pas la réalisation d'un système non collectif d'assainissement, conforme à la réglementation sanitaire en vigueur
- dont la nature ou la conception condui(sen)t à aggraver les servitudes naturelles d'écoulement des eaux pluviales / qui ne prévoi(en)t pas de gérer les eaux de ruissellements générées par les surfaces imperméabilisées par l'opération
- d'une ampleur telle qu'il(s) nécessite(nt) l'ouverture d'une nouvelle classe et l'extension des équipements scolaires / des travaux sur les réseaux d'eau potable ou d'électricité hors de proportion avec les ressources communales, par exemple…
- …

III-DESSERTE PAR LES RESEAUX – GESTION DES EAUX USEES, DES EAUX PLUVIALES

- **<u>Articles du RNU applicables:</u> R.111.8 à R.111.13 ; L111-4**

- Les constructions à destination d'habitation doivent être desservies par un réseau de distribution d'eau potable sous pression raccordé aux réseaux publics (R111-9)
- L'assainissement des eaux usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés conformément à la réglementation sanitaire en vigueur (R111-9)
- En l'absence de système de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter la réglementation sanitaire en vigueur (R111-10). Les études de sol nécessaires pour déterminer la filière d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, restent à la charge du pétitionnaire.
- Les eaux usées de toute nature qui doivent être épurées ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales (R111-11)
- 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 naturelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics (R111-13)

Exemples d'applications :
Possibilité de refuser ou n'autoriser que sous réserve du respect de prescriptions particulières un/des projet(s):

- qui n(e)' est/sont pas desservi(s) par le réseau public de distribution d'eau potable ou d'électricité dans des conditions satisfaisantes
- établi(s) sur un terrain dont la superficie et/ou la pédologie du sol ne permet(tent) pas la réalisation d'un système non collectif d'assainissement, conforme à la réglementation sanitaire en vigueur
- dont la nature ou la conception condui(sen)t à aggraver les servitudes naturelles d'écoulement des eaux pluviales / qui ne prévoi(en)t pas de gérer les eaux de ruissellements générées par les surfaces imperméabilisées par l'opération
- d'une ampleur telle qu'il(s) nécessite(nt) des travaux sur les réseaux d'eau potable ou d'électricité hors de proportion avec les ressources communales, par exemple…
- …

IV- CARACTERISTIQUES DU TERRAIN : • **Articles du RNU applicables: R.111.2 et R.111.10** En l'absence de réseau collectif d'assainissement : - Les dispositifs d'assainissement autonome doivent être assurés en respectant les conditions d'hygiène générale et de protection sanitaire. La filière d'assainissement retenue dépend de la nature même du projet (taille, emprise au sol, implantation sur le terrain, capacité d'accueil en Eq habitants, …) mais aussi des caractéristiques du terrain (superficie, pédologie du sol, …). Une étude particulière doit être réalisée, qui accompagne la demande de permis de construire. **Exemple d'application :** De ce fait, le **projet peut être refusé si la superficie du terrain ne permet pas la réalisation d'un système d'assainissement individuel conforme à la réglementation sanitaire** en vigueur, **au vu de l'aptitude du sol à l'assainissement individuel ET des caractéristiques propres au projet**.	**IV- CARACTERISTIQUES DU TERRAIN :** • **Articles du RNU applicables: R.111.2 et R.111.10** En l'absence de réseau collectif d'assainissement : - Les dispositifs d'assainissement autonome doivent être assurés en respectant les conditions d'hygiène générale et de protection sanitaire. La filière d'assainissement retenue dépend de la nature même du projet (taille, emprise au sol, implantation sur le terrain, capacité d'accueil en Eq habitants, …) mais aussi des caractéristiques du terrain (superficie, pédologie du sol, …). Une étude particulière doit être réalisée, qui accompagne la demande de permis de construire. **Exemple d'application :** De ce fait, le **projet peut être refusé si la superficie du terrain ne permet pas la réalisation d'un système d'assainissement individuel conforme à la réglementation sanitaire** en vigueur, **au vu de l'aptitude du sol à l'assainissement individuel ET des caractéristiques propres au projet**.

V- IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

• **Articles du RNU applicables:** **R.111.17 ; L.111.1.4 ; R.111.2 ; R.111.21 ; R.111.20 ; R.111.24**

¬ **REGLE GENERALE :**

- **Au titre de l'article R.111.17 :** 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.

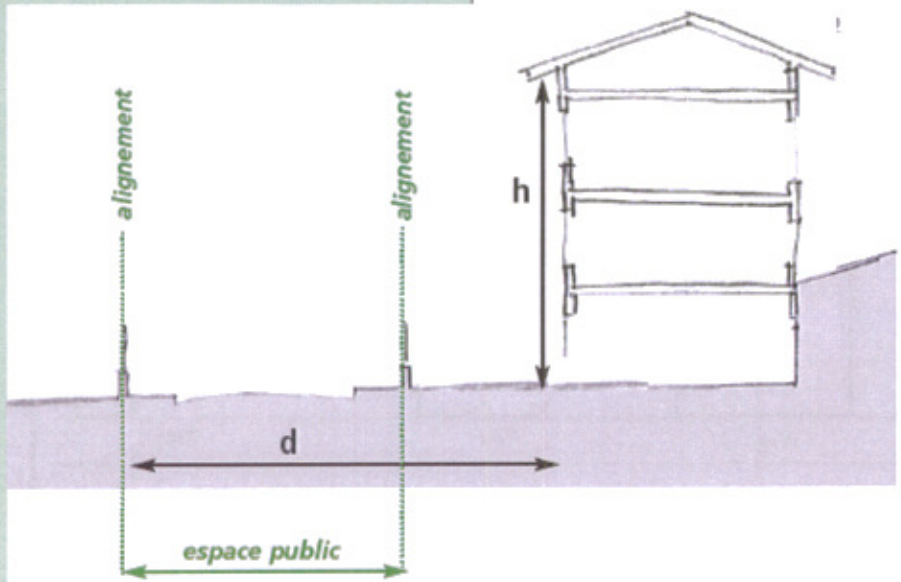
- **Au titre de l'article R.111.17 :** il est possible d'imposer une marge de recul (dans le prolongement de constructions existantes) ou l'implantation à l'alignement pour préserver la morphologie existante des secteurs bâtis.

V- IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

• **Articles du RNU applicables:** **R.111.17 ; L.111.1.4 ; R.111.2 ; R.111.21 ; R.111.20 ; R.111.24**

¬ **REGLE GENERALE :**

- **Au titre de l'article R.111.17 :** lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique ou privée, 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**.



¬ REGLES PARTICULIERES SUPPLEMENTAIRES:

Exemples d'application

- **Au titre de l'article R.111.24 :** les constructions à caractère industriel ou les constructions légères peuvent être subordonnées au respect d'une marge de recul de manière à limiter leur impact sur le paysage.
- **Au titre de l'article R.111.21 :** il sera possible de définir des prescriptions spéciales et notamment une marge de recul par rapport aux voies et emprises publiques, afin de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et aux perspectives monumentales.
- **Au titre de l'article R.111.2 :** Les constructions devront être implantées de manière à préserver une visibilité et une sécurité maximales le long des voies et des intersections.

L111-1-4 : Amendement Dupont : la commune est traversée par l'A28

¬ REGLES PARTICULIERES SUPPLEMENTAIRES:

Exemples d'application

- **Au titre de l'article R.111.24 :** les constructions à caractère industriel ou les constructions légères peuvent être subordonnées au respect d'une marge de recul de manière à limiter leur impact sur le paysage.
- **Au titre de l'article R.111.21 :** il sera possible de définir des prescriptions spéciales et notamment une marge de recul par rapport aux voies et emprises publiques, afin de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et aux perspectives monumentales.
- **Au titre de l'article R.111.2 :** Les constructions devront être implantées de manière à préserver une visibilité et une sécurité maximales le long des voies et des intersections.

L111-1-4 : Amendement Dupont : la commune est traversée par l'A28 :

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes.

Cette interdiction ne s'applique pas :

-aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;

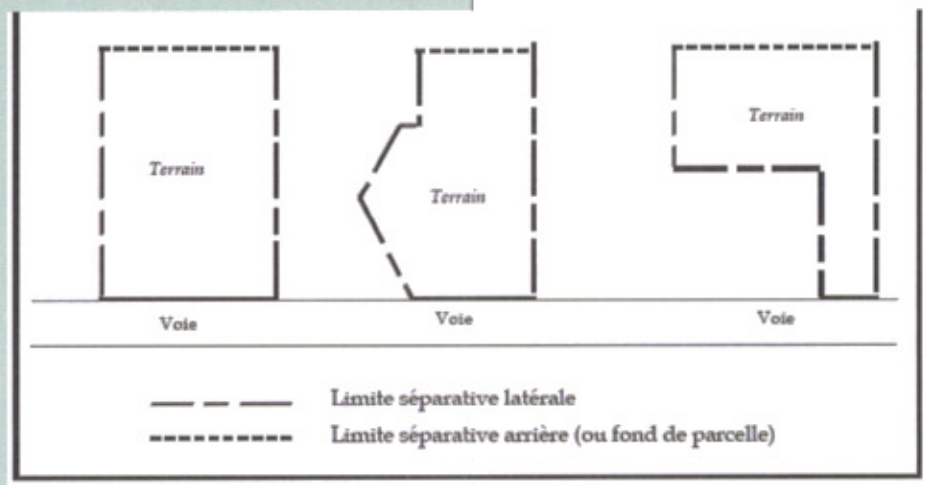
-aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;

-aux bâtiments d'exploitation agricole ;

-aux réseaux d'intérêt public.

VI- IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

VI- IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :



• <u>Articles du RNU applicables:</u> **R.111.18 ; R.111.19 ; R.111.20**

Au titre de l'article R.111.18 : 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, **<u>sans pouvoir être inférieure à trois mètres</u>.**
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 (R 111-19).

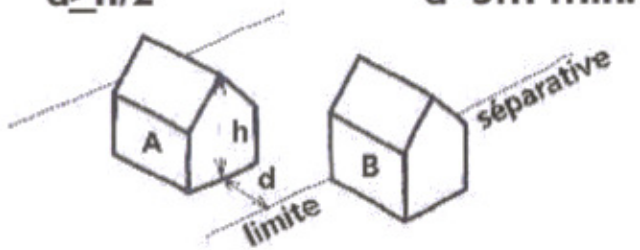
Au titre de l'article R.111.20 : des dérogations peuvent être apportées à la règle générale sous réserve d'une décision motivée de l'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'urbanisme

• <u>Articles du RNU applicables:</u> **R.111.18 ; R.111.19 ; R111.20**

Au titre de l'article R.111.18 : 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, **<u>sans pouvoir être inférieure à trois mètres</u>.**
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 (R111-19).

Au titre de l'article R.111.20 : des dérogations peuvent être apportées à la règle générale sous réserve d'une décision motivée de l'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'urbanisme.

Implantation par rapport aux limites séparatives



la règle est que toute construction peut s'implanter en limite ou à une distance d≥h/2 (ou h≤2d) avec d = 3m minimum.
Exemple : A est implanté tel que d=4m, donc h≤8m.
B est implanté en limite séparative.

VII-IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE : • **<u>Articles du RNU applicables:</u> R.111.16 ; R.111.20** **Au titre de l'article R.111.16 :** une distance d'au moins trois mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus situés sur un terrain appartenant au même propriétaire. **Au titre de l'article R.111.20 :** des dérogations peuvent être apportées à la règle générale sous réserve d'une décision motivée de l'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'urbanisme	**VII-IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :** • **<u>Articles du RNU applicables:</u> R.111.16 ; R.111.20** **Au titre de l'article R.111.16 :** une distance d'au moins trois mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus situés sur un terrain appartenant au même propriétaire. **Au titre de l'article R.111.20 :** des dérogations peuvent être apportées à la règle générale sous réserve d'une décision motivée de l'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'urbanisme

<u>BILAN :</u> L'implantation des bâtiments est donc réglementée par les articles R.111.16 à R.111.19, <u>auxquels il est possible de déroger en application de l'article R.111.20 par décision motivée de l'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'urbanisme</u> (après avis du maire de la commune lorsque celui-ci n'est pas l'autorité compétente). **Toutefois, d'autres dispositions peuvent intervenir, chaque fois qu'il est souhaitable d'édicter des exigences plus contraignantes comme un recul pour des raisons de nuisances (R.111.3 ou R.111.24) ou pour des raisons de sites et de perspectives (R.111.21).**

VIII- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- **Articles du RNU applicables: R.111.17 à R.111.19 ; R.111.21 ; R.111.22**

Au titre des articles R.111.17 à R.111.19 : Ces articles précisent quelle doit être l'implantation du bâtiment en fonction de sa hauteur (lien de proportionnalité entre la distance de recul à respecter et la hauteur du bâtiment, cf. ci-dessus).

Au titre de l'article R.111.22 : Dans les secteurs partiellement bâtis présentant une unité d'aspect […], l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut-être refusée ou subordonnée à des conditions particulières.

Au titre de l'article R.111.21 : le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, […] par leurs dimensions […] 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

Exemples d'applications :
Possibilité de refuser ou n'autoriser que sous réserve du respect de prescriptions particulières une (ou des) construction(s):

- d'une hauteur supérieure à R+2 et, notamment, l'édification d'un immeuble de plusieurs étages
- dont la hauteur peut créer une nuisance ou des troubles à une construction voisine (perte d'ensoleillement, par exemple)
- dont la hauteur peut nuire aux paysages naturels et urbains, à la conservation de perspectives sur l'Eglise, par exemple, …
- …

VIII- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- **Articles du RNU applicables: R.111.17 à R.111.19 ; R.111.21 ; R.111.22**

Au titre des articles R.111.17 à R.111.19 : Ces articles précisent quelle doit être l'implantation du bâtiment en fonction de sa hauteur (lien de proportionnalité entre la distance de recul à respecter et la hauteur du bâtiment, cf. ci-dessus).

Au titre de l'article R.111.22 : Dans les secteurs partiellement bâtis présentant une unité d'aspect […], l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut-être refusée ou subordonnée à des conditions particulières.

Au titre de l'article R.111.21 : le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, […] par leurs dimensions […] 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

Exemples d'applications :
Possibilité de refuser ou n'autoriser que sous réserve du respect de prescriptions particulières une (ou des) construction(s):

- d'une hauteur supérieure à R+2 et, notamment, l'édification d'un immeuble de plusieurs étages
- dont la hauteur peut créer une nuisance ou des troubles à une construction voisine (perte d'ensoleillement, par exemple)
- dont la hauteur peut nuire aux paysages naturels et urbains, à la conservation de perspectives sur l'Eglise, par exemple, …
- …

IX- ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- **Articles du RNU applicables:** **R.111.21 ; R.111.23**

Au titre de l'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 architecture, […]**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.

Au titre de l'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.

Exemples d'applications :
Possibilité de refuser ou n'autoriser que sous réserve du respect de prescriptions particulières une (ou des) construction(s):

- d'une architecture étrangère à la région s'inscrivant en rupture avec la typologie du bâti local (chalets savoyards ou nord américains, yourtes, …)
- dont la (ou les) couleur(s) choisie(s) pour les façades ou les pignons jure(nt) avec le voisinage bâti existant (teintes vives, criardes, ayant un fort éclat)
- utilisant des matériaux dont l'aspect extérieur s'inscrit en rupture avec le cadre bâti local (tuiles canal, lauze, …)
- implantée(s) sur des buttes artificielles
- d'architecture moderne ou trop innovante dans des secteurs au bâti traditionnel homogène et préservé

Possibilité de refuser ou n'autoriser que sous réserve du respect de prescriptions particulières des **travaux d'extension, de rénovation ou de restaurations sur des constructions existantes de typologie traditionnelle qui seraient de nature à la dénaturer** (superposition de matériaux disparates, volume et rythme des ouvertures en rupture avec l'existant, …)

Toutefois : impossibilité de s'opposer : (L111-6-2)

- à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre
- à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie

IX- ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- **Articles du RNU applicables:** **R.111.21 ; R.111.23**

Au titre de l'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 architecture, […]**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.

Au titre de l'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.

Exemples d'applications :
Possibilité de refuser ou n'autoriser que sous réserve du respect de prescriptions particulières une (ou des) construction(s):

- d'une architecture étrangère à la région s'inscrivant en rupture avec la typologie du bâti local (chalets savoyards ou nord américains, yourtes, …)
- dont la (ou les) couleur(s) choisie(s) pour les façades ou les pignons jure(nt) avec le voisinage bâti existant (teintes vives, criardes, ayant un fort éclat)
- utilisant des matériaux dont l'aspect extérieur s'inscrit en rupture avec le cadre bâti local (tuiles canal, lauze, …)
- implantée(s) sur des buttes artificielles
- d'architecture moderne ou trop innovante dans des secteurs au bâti traditionnel homogène et préservé

Possibilité de refuser ou n'autoriser que sous réserve du respect de prescriptions particulières des **travaux d'extension, de rénovation ou de restaurations sur des constructions existantes de typologie traditionnelle qui seraient de nature à la dénaturer** (superposition de matériaux disparates, volume et rythme des ouvertures en rupture avec l'existant, …)

Toutefois : impossibilité de s'opposer : (L111-6-2)

- à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre
- à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie

d'immeuble concernés… … sauf dans les périmètres délimités, après avis de l'Architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines	d'immeuble concernés… … sauf dans les périmètres délimités, après avis de l'Architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines
X- STATIONNEMENT • **Article du RNU applicable: R.111.6** Au titre de l'article R.111.6, la déclaration préalable ou le permis peuvent imposer la réalisation d'installations propres à assurer le **stationnement hors des voies publiques** des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.	**X- STATIONNEMENT** • **Article du RNU applicable: R.111.6** Au titre de l'article R.111.6, la déclaration préalable ou le permis peuvent imposer la réalisation d'installations propres à assurer le **stationnement hors des voies publiques** des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.
XI- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS • **Articles du RNU applicables: R.111.7 ; R.111.24** Au titre de l'article R.111.7: le permis ou la déclaration préalable peuvent imposer - le maintien ou la création d'espaces verts correspondant à l'importance du projet. - lorsque le projet prévoit la création d'habitations, la réalisation, par le constructeur, d'aires de jeux et de loisirs situées à proximité de ces logements et correspondant à leur importance. Au titre de l'article R.111.24, la création ou l'extension d'installations ou de bâtiments à caractère industriel ainsi que de constructions légères ou provisoires peut être subordonnée à des prescriptions particulières, notamment à l'aménagement d'écrans de verdure […] **Exemples d'applications :** Possibilité d'imposer le **maintien ou la création d'une haie d'essences régionales** lors d'un projet de construction(s), notamment vis à vis du plateau agricole ouvert pour limiter l'impact paysager Possibilité, pour des projets de grande envergure (opérations d'aménagement d'ensemble), d'imposer la réalisation d'espaces communs, verts et/ou aménagés pour le sport et le loisir	**XI- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS** • **Articles du RNU applicables: R.111.7 ; R.111.24** Au titre de l'article R.111.7: le permis ou la déclaration préalable peuvent imposer - le maintien ou la création d'espaces verts correspondant à l'importance du projet. Au titre de l'article R.111.24, la création ou l'extension d'installations ou de bâtiments à caractère industriel ainsi que de constructions légères ou provisoires peut être subordonnée à des prescriptions particulières, notamment à l'aménagement d'écrans de verdure […] **Exemples d'applications :** Possibilité d'imposer le **maintien ou la création d'une haie d'essences régionales** lors d'un projet de construction(s), notamment vis à vis du plateau agricole ouvert pour limiter l'impact paysager Possibilité d'imposer la création d'écrans arborés pour « masquer » les bâtiments agricoles volumineux, les silos à grain, les stockages de coopératives, … etc

RAPPELS :

- Article 671 du Code civil :
  - Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus, et, à défaut de règlements et usagers, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations.
  - Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur.
  - Si le mur n'est pas mitoyen, le propriétaire seul a droit d'y appuyer ses espaliers.
- Article 672 du Code civil :
  - Le voisin peut exiger que les arbres, arbrisseaux et arbustes, plantés à une distance moindre que la distance légale, soient arrachés ou réduits à la hauteur déterminée dans l'article précédent, à moins qu'il n'y ait titre, destination du père de famille ou prescriptions trentenaire.
  - Si les arbres meurent, ou s'ils sont coupés ou arrachés, le voisin ne peut les remplacer qu'en observant les distances légales.
- Article 673 du Code civil :
  - Celui sur la propriété duquel avancent les branches des arbres, arbustes et arbrisseaux du voisin peut contraindre celui-ci à les couper. Les fruits tombés naturellement de ses branches lui appartiennent.
  - Si ce sont des racines, ronces ou brindilles qui avancent sur son héritage, il a le droit de les couper lui-même à la limite de la ligne séparative.
  - Le droit de couper les racines, ronces et brindilles ou de faire couper les branches des arbres, arbustes et arbrisseaux est imprescriptible.
- Article 678 du Code civil : « On ne peut avoir des vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin, s'il n'y a dix-neuf décimètres de distance entre le mur où on les pratique et ledit héritage, à moins que le fonds ou la partie du fonds sur lequel s'exerce la vue ne soit déjà grevé, au profit du fonds qui en bénéficie, d'une servitude de passage faisant obstacle à l'édification de constructions »
- Article 679 du Code civil : « On ne peut, sous la même réserve, avoir des vues par côté ou obliques sur le même héritage, s'il n'y a six décimètres de distance. »