

canton de

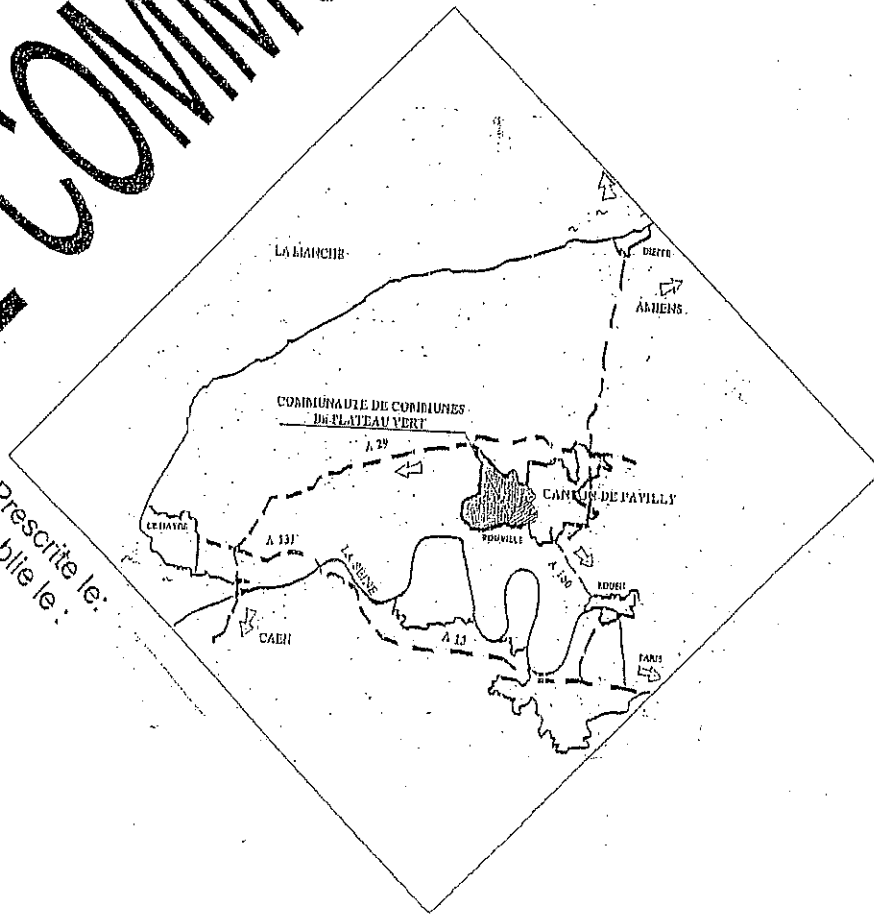
PAVILLY



BOUVILLE

Réglement national d'urbanisme

CARTE COMMUNALE

Prescrite le :
Etablie le :



 Cabinet DELAVIGNE & PFAFF Géomètres-Experts associés			
Bureau principal 76180 YVETOT 21, rue Carnot Tél : 02.32.70.47.10 Fax : 02.32.70.47.18		Bureaux secondaires 76720 AUFFAY 12, Pl. de la République Tél : 02.32.86.01.85 Fax : 02.32.86.01.86	
		76360 BARENTIN 4, Place G. Brassens Tél : 02.32.84.51.75 Fax : 02.32.84.51.73	

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du:

Vu pour être annexé à l'arrêté préfectoral du:

DEPARTEMENT DE LA SEINE-MARITIME
Canton de PAVILLY

COMMUNE
de BOUVILLE

Notice d'utilisation du

Règlement national d'urbanisme

Cabinet DELAVIGNE & PFAFF
n°21, rue Carnot
n°4, place Georges Brassens
n°12, place de la république

Géomètres-Experts associés
76190 YVETOT
76360 BARENTIN
76720 AUFFAY

Tél.: -2.32.70.47.10
Tél.: -2.32.94.51.75
Tél.: -2.32.80.01.95

Télécopie :-2.32.70.47.19
Télécopie :-2.32.94.51.73
Télécopie :-2.32.80.01.99

SOMMAIRE

INTRODUCTION	2
Titre I- REGLES DE LOCALISATION DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS	3
1-1- Spécificités de chaque zone	3
1-1-a Les zones constructibles : zones U et E	3
⇒ Vocation	3
⇒ Zones constructibles :	4
⇒ Situation	4
1-1-b Les zones à constructibilité limitée : les zones N	4
⇒ Vocation.	4
⇒ Zones à constructibilité limitée:	4
⇒ Situation.	5
1-1-c Les secteurs r	5
1-2. Les articles du R.N.U. motivant les interdictions liées aux zones	6
1-2-a Equipements insuffisants.	6
1-2-b Protection de l'environnement	9
1-3 Autres possibilités d'interdire	11
1-3-a Sécurité, insalubrité	11
1-3-b Protection du patrimoine et de l'environnement	11
II- REGLES S'APPLIQUANT AUX CONSTRUCTIONS ET AUX LOTISSEMENTS SUSCEPTIBLES D'ETRE AUTORISES	13
II-1 Accès et réseaux	13
II-1-a Accès et voirie	13
II-1-b Eau potable, assainissement	14
II-2 Implantation et volume des constructions	15
II-2-a Recul par rapport aux voies classées à grande circulation	15
II-2-b Règles d'implantation et de gabarit	16
II- 3 Insertion et aspect des constructions	18

INTRODUCTION

Dans les communes non dotées d'un document d'urbanisme (Plan d'occupation des sols, Plan Local d'Urbanisme), 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 Règlement National d'Urbanisme (R.N.U.).

Cependant, l'application de l'article L.111.1.2 peut être modulée et assouplie, si le conseil municipal a, conjointement avec le représentant de l'Etat, précisé les modalités d'application du Règlement National d'Urbanisme. L'accord entre le conseil municipal et l'Etat rencontré lors de la concertation entre les représentants de la commune et ceux des services de l'Etat est transcrit dans le dossier de la CARTE COMMUNALE.

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 et l'état qui l'ont élaborée conjointement et approuvée officiellement. Elle constitue une règle du jeu que les collectivités, parties prenantes, se sont données à elles-mêmes. Elle est soumise à enquête publique ; elle constitue un document d'urbanisme à part entière, opposable aux tiers.

Titre I- REGLES DE LOCALISATION DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS.

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

I-1- Spécificités de chaque zone

Le zonage comprend deux type de zones :

- les zones constructibles :
- les zones à constructibilité limitée:

Ces alternatives sont combinées à des secteurs dans lesquels les autorisations sont plus spécifiques.

I-1-a Les zones constructibles : zones U et E

⇒ Vocation

Ce sont des zones à vocation principale d'habitat, d'équipements et d'activités d'accompagnement. Elles sont déjà équipées et leur équipement est de façon permanente en cours d'amélioration.

En zone constructible, les habitations, les commerces, l'artisanat, les services, les bureaux sont autorisés.

Cependant, le camping, les carrières et les activités trop polluantes sont interdits.

Les zones d'extension E constituent les zones d'accueil privilégiées des constructions nouvelles et des lotissements.

Exceptionnellement on peut y utiliser l'article R. 111. 13 du Code de l'urbanisme relatif à l'interdiction de constructions du fait de l'insuffisance des réseaux (voir page 6).

Il peut être utile 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,
- 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 EDF,
 - évacuation des eaux de ruissellement (une ou plusieurs directions),
 - étapes ultérieures d'urbanisation envisagées.

⇒ Zones constructibles :

- E : zone d'extension principalement destinée à l'habitat.
- Ea zone d'extension à vocation d'activité
- Secteurs r, secteurs de risques liés aux indices de vides et de cavités souterraines.

⇒ Situation

Les zones constructibles s'étendent sur le centre bourg et dans la périphérie immédiate.

La zone constructible s'étend partiellement sur plusieurs hameaux.

I-1-b Les zones à constructibilité limitée : les zones N

⇒ Vocation.

Les zones N à constructibilité limitée ne possèdent pas de vocation particulière puisqu'elles regroupent plusieurs types de zones :

- zones agricoles,
- zones de hameaux,
- zones forestières,
- zones urbaines dans laquelle la commune ne souhaite pas voir une densification du fait de l'absence de réseaux, des problèmes de sécurité.

C'est une zone insuffisamment ou pas du tout équipée, qui ne sera pas aménagée dans le court terme par la collectivité et sur laquelle il est nécessaire de maintenir une protection.

Dans ces zones, toute nouvelle construction sera interdite à l'exception de :

Article L.11.1.2

- « 1° L'adaptation, 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 ;
- 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 1er ou aux directives territoriales d'aménagement précisant leur modalités d'application. »

⇒ Zones à constructibilité limitée:

- Zone N :
- Secteurs r, secteurs de risques liés aux indices de vides et de cavités souterraines.

⇒ Situation.

Dans le cas de la Commune de BOUVILLE, la zone N correspond au reste du territoire.

Il convient d'y appliquer l'alinéa "a" et "c" de l'article R. 111. 14. 1, l'article R. 111. 21 du Code de l'urbanisme pour y interdire systématiquement toute installation et toute construction, ainsi que les articles R.315.28 et R.443. 10 pour y interdire les lotissements et le stationnement des caravanes.

I-I-c Les secteurs r

Ce sont des secteurs pour lesquels il existe un risque d'effondrement lié à la présomption d'un vide souterrain. Autour de chaque indice un périmètre de protection a été défini tel qu'ils sont explicités dans le rapport de présentation.

Dans ces secteurs toute construction nouvelle est interdite tant que le risque n'est pas supprimé.

Seules sont autorisées :

1. la réhabilitation des constructions existantes y compris leur extension mesurée :
 - pour la mise en conformité des installations agricoles, y compris les installations classées. La construction d'un hangar à paille sera tolérée.
 - pour l'amélioration du confort des habitations sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.
2. la reconstruction après sinistre, à condition que celui-ci ne soit pas lié à un effondrement de sol.

I-2. Les articles du R.N.U. motivant les interdictions liées aux zones

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

- équipements insuffisants,
- protection de l'environnement.

I-2-a Equipements insuffisants.

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 par 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 :

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.

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 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.

En cas de classement ultérieur dans la voirie et les réseaux publics, les travaux exigés au titre des équipements propres n'ouvrant 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.

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 L. 332-9 ;

3° La réalisation des équipements propres mentionnées à l'article L. 332-15.

4° Le versement de la redevance d'archéologie préventive prévue à l'article 9 de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive.

Article L.332-6-1

Les contributions aux dépenses d'équipements publics prévus au 2° de l'article L. 332-6 sont les suivantes :

1 a) Abrogé : L 2000-1208, du 13 décembre 2000;

b) Abrogé : L 2000-1208, du 13 décembre 2000;;

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 à l'article 1599 B du code général des impôts ;

e) La taxe spéciale d'équipement prévue à l'article 1599 OB du code général des impôts.

2° a) La participation pour raccordement à l'égout prévue à l'article L. 35-4 du code de la santé publique ;

b) La participation destinée à la réalisation de parcs publics de stationnement prévue au troisième alinéa de l'article L. 421-3 ;

c) La participation spécifique pour la réalisation d'équipements publics exceptionnels prévue à l'article L. 332-8 ;

d) La participation au financement des voies nouvelles et réseaux prévue à l'article L.332.11.1

e) Les cessions gratuites de terrains destinés à être affectés à certains usages publics qui, dans la limite de 10 p. 100 de la superficie du terrain auquel s'applique la demande, peuvent être exigées des bénéficiaires d'autorisations 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, du Bas-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 montant de perception de cette participation. Elle peut également inclure les frais de premier établissement de l'éclairage public.

Article L.332-9

Dans les secteurs de la commune où un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé par le conseil municipal, il peut être mis à la charge des constructeurs tout ou partie du coût des équipements publics réalisés pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le secteur concerné. Lorsque la capacité

des équipements programmés excède ces besoins, seule la fraction du coût proportionnelle à ces besoins peut être mise à la charge des constructeurs. Lorsqu'un équipement doit être réalisé pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans plusieurs opérations successives devant faire l'objet de zones d'aménagement concerté ou de programmes d'aménagement d'ensemble, la répartition du coût de ces équipements entre différentes opérations peut être prévue dès la première, à l'initiative de l'autorité publique qui approuve l'opération.

Dans les communes où la taxe locale 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 constructeurs, 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.

Sont exonérées de la participation prévue au présent article les constructions édifiées dans une zone d'aménagement concerté lorsque leur terrain d'assiette a fait l'objet d'une cession, location ou concession d'usage consentie par l'aménageur de la zone ou d'une convention par laquelle le propriétaire du terrain s'engage à participer à la réalisation de ladite zone.

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.

Cet article permet :

- d'une part d'interdire les lotissements sur les bases des articles du R.N.U. qui visent les permis de construction.
- d'autre part d'interdire les lotissements afin de ne pas compromettre le développement équilibré de la commune.

I-2-b Protection de l'environnement

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) A favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, en particulier lorsque ceux-ci sont peu équipés ;*
- b) A remettre en cause l'aménagement des périmètres d'action forestière et des zones dégradées visées aux 2° et 3° de l'article L. 126-1 du code rural ;*
- c) A compromettre les activités agricoles ou forestières, notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrains objets 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.*
- d) 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.*

L'alinéa -a-, est à utiliser :

- conjointement avec l'alinéa -c- 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 pour interdire toute construction.

Article R.111-14-2

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er 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 espaces animales et végétales, le maintien des équilibres écologiques et la protection des ressources naturelles.

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.

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. (Décret n°2002-89 du 16 janvier 2002 art 53-1) « ou à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques »

Cet article permet d'interdire les lotissements en vue de la protection de l'environnement et du paysage.

Article R.443-10

Les interdictions prévues aux articles R. 443-3 et R. 443-6-1 sont prononcées, les autorisations prévues aux articles R. 443-4, R. 443-7, 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. 443-3 et R. 443-6-1 peuvent être prononcées, les autorisations prévues aux articles R. 443-4, 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 ;
- aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales ;
- à 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 N)

I-3 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.

I-3-a Sécurité, insalubrité

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 en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, 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 U et E, ou pour protéger un captage d'eau potable (conjointement avec l'article R.111.14.2 du CU).

« Les autorisations prévues aux articles R. 443-4, 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 : A la salubrité, à la sécurité ou à la tranquillité publique » ...

I-3-b Protection du patrimoine et de l'environnement

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.

Un plan du rapport de présentation indique les richesses archéologiques à protéger, si elles ne sont pas protégées par une servitude légale.

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) A favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, en particulier lorsque ceux-ci sont peu équipés ;*
- b) A remettre en cause l'aménagement des périmètres d'action forestière et des zones dégradées visées aux 2° et 3° de l'article L. 126-1 du code rural ;*
- c) A compromettre les activités agricoles ou forestières, notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrains objets 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.*
- d) 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.*

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

Article R.111-14-2

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er 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 protégés par une servitude, est assurée par cet article et par l'article R.111.2 du Code de l'urbanisme.

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 telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1er octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R. 122-22.

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

II-1 Accès et réseaux

II-1-a Accès et voirie

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 difficile 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 nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

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

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 avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors oeuvre 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, 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.

II-I-b Eau potable, assainissement

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, 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.

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.
Ces réseaux sont raccordés aux réseaux publics du quartier où est établi le lotissement ou l'ensemble d'habitations.*

Article R.111-10

*En l'absence de réseaux publics et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, 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.*

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 tout risque de pollution puissent être considérées comme assurées.

Des dérogations à l'obligation de réaliser des 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.

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 prétraitement approprié.

L'autorisation d'un lotissement industriel ou la construction d'établissements industriels groupés peuvent être subordonnées à leur desserte par un réseau d'égouts recueillant les eaux résiduaires industrielles, après qu'elles ont subi éventuellement un prétraitement approprié, et les conduisant soit au réseau public d'assainissement, 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.

La mise en place d'un dispositif individuel d'assainissement doit recevoir, conformément à l'arrêté interministériel du 6 mai 1996, au DTU 64-1 et au schéma d'assainissement de la commune, l'autorisation de la direction départementale des affaires sanitaires et sociales (DDASS). (voir aptitude des sols à l'assainissement autonome dans le rapport de présentation) 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.

II-2 Implantation et volume des constructions

II-2-a Recul par rapport aux voies classées à grande circulation

Article L.111-1-4

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, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

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.*

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le plan local d'urbanisme, ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Il en est de même, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, lorsqu'une étude attestant de la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages, ayant reçu l'accord de la commission départementale des sites, est jointe à la demande d'autorisation du projet.

L'autoroute A 29 est classée voie à grande circulation.

Article R.111-5

- A. - 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 :
- cinquante mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes ;
 - trente-cinq mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation en application de l'article R. 1 du code de la route.
- B. - 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.
- C. - 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 départemental de l'équipement.

L'alinéa C permet en particulier de ne pas appliquer le cas échéant cette marge de recul dans une zone d'extension E non située à l'intérieur de l'agglomération.

Article R.111-6

Les constructions destinées à un autre 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.

II-2-b 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.

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 degrés au-dessus du plan horizontal.

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

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

Article R.111-17

Lorsqu'il s'agit de créer un ensemble de bâtiments 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 prennent 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 degrés 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.

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

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 inférieure 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.

II- 3 Insertion et aspect des constructions

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.

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.

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 des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des conditions particulières.

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.

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 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).*

Fait à YVETOT en mars 2003.