

Arrondissement Nord

B.A.U

COMMUNE DE

VERNEUIL -
sur - SERRE

CARTE COMMUNALE

pour l'application de l'article L . 111 . 1 . 3

du code de l'urbanisme

Le Représentant de l' Etat ,

Approuvé par délibération

du :

Le Maire ,

SOMMAIRE

A - NOTE DE PRESENTATION

I - GENERALITES _____	2
I.1 - Cadre législatif _____	2
I.2 - Contenu du document _____	3
I.3 - Un document conjoint et évolutif _____	4

II - CONNAISSANCE DE LA COMMUNE _____ 6

II.1 - Présentation générale _____	6
1) Situation - superficie _____	6
2) Population _____	6
3) Logements _____	7
4) Emplois _____	7
5) Enseignement _____	7
6) Equipements _____	8

II.2 - Environnement (naturel et bâti) _____ 10

II.3 - Perspectives de développement _____ 13

III - PRINCIPE ET UTILISATION DU ZONAGE _____ 15

B - MODALITES D'APPLICATION DU R.N.U.

I - TABLEAU D'UTILISATION DU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME _____ 1

II - RNU ET ARTICLES COMPLEMENTAIRES DU CODE DE L'URBANISME _____ 3

III - ANNEXES ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES _____ 15

I - GENERALITES

I.1 - Cadre législatif

En 1980, l'Etat et la Commune de VERNEUIL-SUR-SERRE avaient élaboré une première Carte Communale approuvée par le Conseil municipal le 22.09.1980.

En application des dispositions de la loi du 07.01.1983 relative à la répartition des compétences entre les Communes, les Départements, les Régions et l'Etat et en particulier de son article 38 qui édicte la règle dite de constructibilité limitée sur le territoire des communes non dotées d'un document d'urbanisme opposable aux tiers, le Conseil municipal, par délibération du 18 mai 1985, avait d'une part prescrit l'élaboration d'un plan d'occupation des sols et d'autre part souhaité, en application de l'article L 111.1.3 du Code de l'urbanisme, définir les modalités d'application du règlement national d'urbanisme.

Ces modalités avaient été définies par une nouvelle carte communale approuvée le 19 juin 1986 par M. le Préfet et par le Conseil municipal de VERNEUIL-SUR-SERRE.

Depuis, le décret du 19 août 1986 a modifié l'article L 111.1.3 du Code de l'urbanisme de la façon suivante :

Article L 111-1-3

Nonobstant les dispositions de l'article L.111.1.2, les constructions ou installations peuvent être autorisées par le représentant de l'Etat ou par le maire au nom de l'Etat si le Conseil municipal a, conjointement avec le représentant de l'Etat, précisé les modalités d'application des règles générales d'urbanisme prises en application de l'article L.111.1 sur tout ou partie du territoire de la commune.

Le projet ne doit pas être contraire aux objectifs visés à l'article L.110 et aux lois d'aménagement et d'urbanisme mentionnées à l'article L.111.1.1 du présent Code.

Les dispositions du présent article peuvent s'appliquer sur le territoire d'une commune pendant une durée maximale de quatre ans à compter de la date à laquelle le conseil municipal a précisé les modalités d'application de l'article L.111.1, conformément au premier alinéa du présent article.

Par délibération du 23 mai 1991 le Conseil municipal a donc demandé l'élaboration d'une nouvelle Carte communale par modification de la précédente.

En pratique, il s'agit d'établir sur un plan de la commune un zonage traduisant les dispositions générales du R.N.U..

./...

Ce document une fois achevé et approuvé par le Préfet et le Conseil municipal, permet de suspendre l'application de la règle dite de "constructibilité limitée" (article 33 de la loi du 7.01.1983) sur le territoire des communes non couvertes par un document d'urbanisme opposable aux tiers.

Ce document permet notamment d'autoriser des constructions ou des installations hors du périmètre actuellement urbanisé (PAU) de la commune dès lors que le projet s'inscrit dans le zonage défini et respecte les objectifs définis à l'article L.110 du Code de l'urbanisme.

Article L 110

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace.

I.2 - Contenu du document

La carte communale est plus qu'un simple zonage définissant le droit à construire à partir de l'application globalisée du R.N.U. : elle est une projection des objectifs communaux qui sont explicités dans le document à partir de l'analyse de l'existant et traduits graphiquement.

Ce document constitue une première approche des problèmes d'urbanisme touchant le territoire communal, et si le besoin s'en faisait sentir, il pourrait servir de référence lors de l'étude d'un Plan d'occupation des sols.

Le document graphique distingue quatre (4) catégories de zones :

1) celles dans lesquelles une urbanisation peut se développer - La localisation des futures constructions est bonne et ne présente pas ou peu de dommages pour l'environnement et l'agriculture - :

ce sont les zones ZC ou zones constructibles.

2) celles destinées à une urbanisation future car bien localisées mais pour le moment peu ou pas desservies par les réseaux et pour lesquelles une réflexion sur l'aménagement serait souhaitable :

ce sont les zones ZE ou zones d'extension.

./...

3) celles destinées essentiellement aux activités agricoles et qui correspondent aux terres cultivées et aux exploitations qu'il est possible d'y insérer, compte tenu de leur localisation :

ce sont les zones ZN ou zones naturelles.

4) celles où les constructions et les équipements sont fortement limités voir mêmes interdits, car il y a risque d'atteinte à l'intégrité des espaces naturels ainsi qu'à la protection des paysages, du site, de l'activité agricole ou des ressources du sol et du sous-sol :

ce sont les zones ZP ou zones protégées.

Dans les zones où la constructibilité est autorisée les constructions restent soumises au respect des règles nationales d'urbanisme.

I.3 - Un document conjoint et évolutif

Le document est établi conjointement par le représentant de l'Etat et le Conseil municipal. Bien qu'il ne soit pas opposable aux tiers, il constitue une "règle du jeu", entre les parties prenantes.

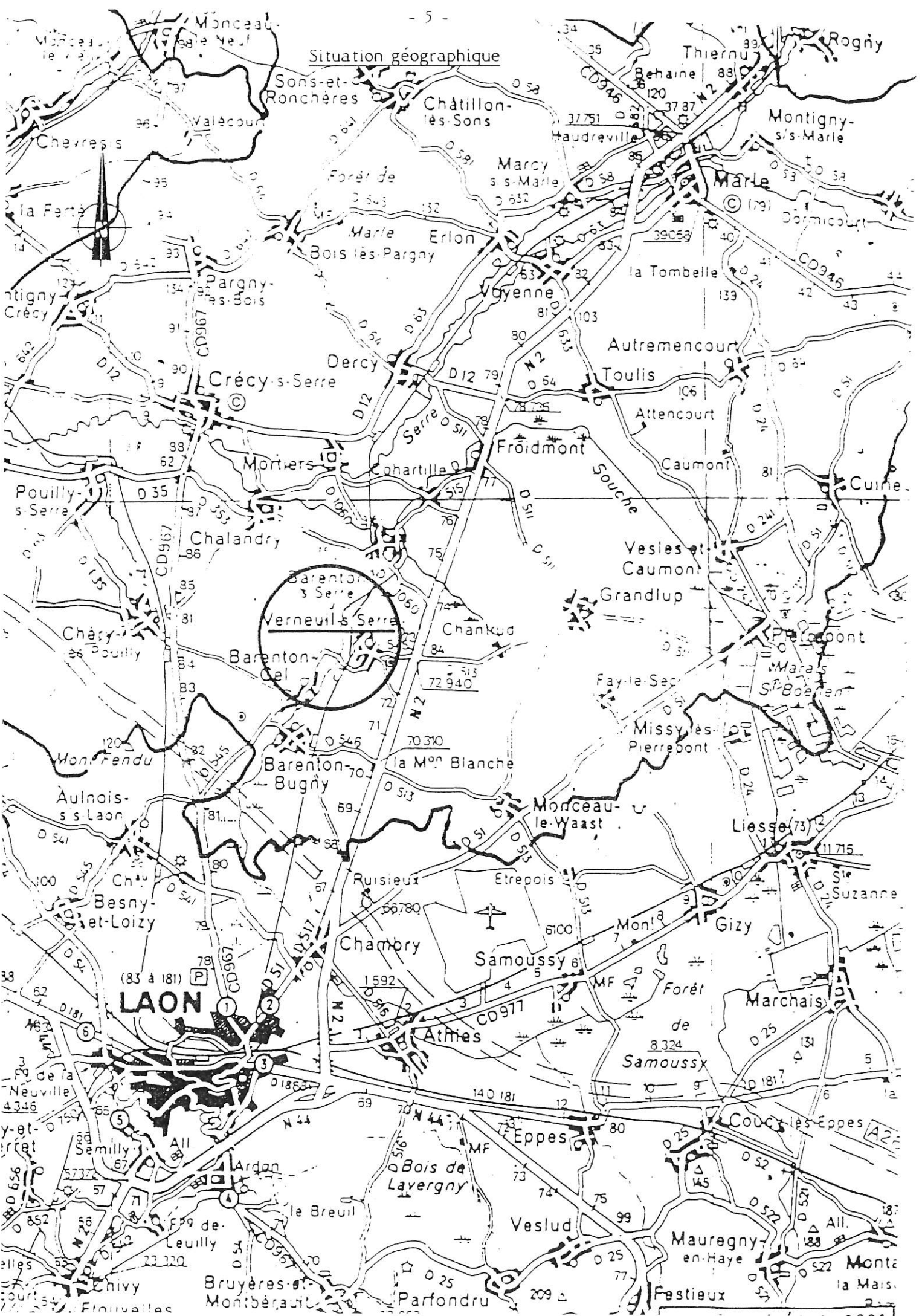
La date d'application, c'est à dire la date où il peut-être fait mention de l'existence du document dans la délivrance des autorisations d'occupation du sol, est la date du caractère exécutoire de la délibération du Conseil municipal.

Le document est établi à une échéance de 4 ans. Il ne peut être modifié pendant ce délai que d'un commun accord entre les parties prenantes. Passé le délai de 4 ans, le document, s'il est toujours d'actualité, peut être reconfirmé faute de quoi la règle dite de "constructibilité limitée" s'appliquera à nouveau.

Dans l'hypothèse où le Conseil municipal commencerait, pendant ce délai défini ci-dessus, l'étude d'un P.O.S. (puisque ce dernier avait été prescrit le 18.05.1985) et retiendrait à cette occasion des options d'aménagement différentes de celles retenues dans la carte communale, il conviendrait alors de la modifier pour tenir compte des nouvelles orientations. La carte communale peut donc et doit être évolutive.

./...

Situation géographique



LAON

Verneuil-s-Serre

COUCY-LES-EPPES

Mauregny-en-Haye

Chivy

Bruyères-Montbérault

Parfondru

Veslud

Festieux

Mont-la-Mais

II - CONNAISSANCE DE LA COMMUNE

II.1 - Présentation générale

1) Situation - Superficie

La commune de VERNEUIL-SUR-SERRE se situe à environ 10 kms au Nord de Laon. La route nationale 2 passe à 700 mètres à l'Est de l'agglomération et l'autoroute A.26 à 5 kms au Sud avec l'échangeur de Chambry à environ 7 kms.

La voie ferrée LAON - HIRSON longe le village.

Le territoire couvre 773 hectares dont 47 hectares de communaux qui correspondent essentiellement aux marais. Les bois ne représentent que 7 hectares, soit moins de 0,1 %.

2) Population

Après avoir connu une baisse importante entre 1962 et 1968. La population se stabilise jusqu'en 1975 pour augmenter fortement de 75 à 82. Depuis et jusqu'au recensement de 1990 elle connaît une légère augmentation.

		1962	1968	1975	1982	1990
Population		269	238	243	265	268
VARIATIONS	absolue		- 31	+ 5	+ 22	+ 3
	en %		- 11%	+ 2%	+ 9%	+ 1%
	en % par an		- 2%	- 0,3%	+ 1,3%	+ 0,1%

3) Logements

ANNEES	Nombre de résidences principales	V A R I A T I O N S		
		ABSOLUE	en %	en % par an
1975	74			
1982	85	+11	+ 14,9 %	+ 2 %
1990	90	+ 5	+ 5,9 %	+ 0,75 %

Pour la période de 1975 à 1982, la variation relative en % par an pour l'ensemble des communes de l'Aisne a été de + 1%, de 1982 à 1990, elle a été de + 0,63 %.

Ces données mettent en évidence la vitalité de la commune de VERNEUIL-SUR-SERRE au regard des moyennes départementales.

Le souhait de la commune est, à l'aide de la carte communale, de définir des terrains susceptibles d'être ouverts à l'urbanisation et ainsi de retenir ou d'accueillir une population jeune.

4) Les emplois

Ils sont essentiellement de types familiaux et surtout agricoles.

7 exploitations ont leur siège dans la commune. Les superficies varient de 29 à 211 hectares.

Hormis 1 plâtrier offrant 3 emplois, les autres emplois sont à l'extérieur de la commune en particulier à LAON, AULNOIS, POUILLY-SUR-SERRE et SISSONNE.

La vocation de VERNEUIL-SUR-SERRE est d'être une commune offrant un cadre agréable pour l'habitat.

5) Enseignement

Le premier degré est assuré par un syndicat de regroupement scolaire avec BARENTON BUGNY et BARENTON CEL pour un effectif d'environ 100 élèves.

Dans ce cadre, une classe de cours préparatoire est assurée à VERNEUIL-SUR-SERRE pour un effectif de 25 élèves environ en 1990.

Le second degré est assuré par le C.E.S. de CRECY-SUR-SERRE pour environ 15 élèves de VERNEUIL-SUR-SERRE.

6) Les Equipements

Eau :

La Commune fait partie du syndicat des eaux de la Vallée de la Serre qui comprend les communes de BARENTON-SUR-SERRE, VERNEUIL-SUR-SERRE et FROIDMONT COHARTILLE. Le siège social se trouve à BARENTON-SUR-SERRE.

Une station de pompage et un château d'eau sont situés à l'Est de la commune.

Electricité :

Comme pour l'eau, la commune fait partie d'un syndicat : "Le Syndicat d'Electricité des Communes du Nord de LAON" lui-même fédéré au sein de l'U.S.E.D.A.

Assainissement :

Il existe un réseau partiel d'eaux pluviales.

Ordures ménagères :

La commune fait partie du SIRTOM (Syndicat Intercommunal de Ramassage et de Traitement des Ordures Ménagères) de LAON qui assure un ramassage hebdomadaire des ordures ménagères et un ramassage des ferrailles 2 fois par an.

Commerces :

Le commerce est représenté par le passage de marchands ambulants.

Voie-ferrée :

La ligne S.N.C.F. LAON - HIRSON passe à l'Ouest du village. La gare est désaffectée mais il subsiste un point d'arrêt avec une desserte par omnibus avec une fréquence de :

- Sens HIRSON - MARLE - VERNEUIL-SUR-SERRE - LAON

1 train le matin
1 train le midi

- Sens LAON - VERNEUIL-SUR-SERRE - MARLE - HIRSON

1 train le midi
2 trains en fin d'après-midi

Autres équipements :

Une salle polyvalente est en cours de réalisation à l'entrée du village à l'Ouest. Facilement accessible aux habitants du village et des communes voisines, elle permettra d'accueillir des associations et des groupes et d'en développer de nouvelles (gymnastique féminine, tennis de table ...)

Information utile :

La commune de VERNEUIL-SUR-SERRE fait partie de la Communauté de communes "Pays de la Serre".

II.2 - Environnement (naturel et bâti)

La commune fait partie de la plaine laonnoise, St-Quentinoise marquée par les ondulations de la craie secondaire souvent recouverte de limons.

La grande culture a créé un paysage ouvert exclusif.

L'Ouest du territoire s'appuie sur les marais du Rû des Barentons, affluent de la Souche.

Cette vallée tourbeuse est bordée de peupliers avec sur ses marges et dans les vallons secondaires, tapissés de colluvions, des prairies de pacage et de fauche.

La ligne de chemin de fer LAON-HIRSON emprunte cette vallée.

La route nationale 2 coupe l'Est du territoire à environ 700 mètres du bâti, donc sans incidence sur celui-ci.

Le village se situe au contact de la zone humide, c'est-à-dire sur l'assise crayeuse, recouverte d'une faible épaisseur de limons. La partie ouest déborde légèrement sur les colluvions de vallon donc en limite de zone humide (côté 62 mètres).

La partie Est est plus élevée : la base du château d'eau est à 85 mètres soit une dénivelée de plus de 20 mètres.

L'essentiel du village se situe donc sur une légère butte.

La trame des rues soulignée par le bâti fait apparaître deux boucles sur lesquelles viennent se greffer les voies assurant les relations avec les autres villages.

La structure en auréole met en évidence une occupation ancienne marquant un lieu de passage préférentiel à travers les marais ou au contraire une protection défensive naturelle.

L'extension ancienne s'est faite vers le plateau et en particulier en direction du Sud où se situe la plus large due au recul des constructions certainement après incendie.

Cette rue est bordée de pelouses avec des arbres.

- le bâti y est quasi continu. Il possède les caractéristiques architecturales de la plaine du Laonnois.

- les constructions sont à rez-de-chaussée avec souvent des combles éclairés par des lucarnes traditionnelles.

Le matériau utilisé est soit la brique soit la craie non gélive qui est rehaussée de parement en briques en pignon et en ouverture.

Les toitures sont en ardoises.

Les exploitations agricoles se situent dans le village et participent à sa structure par leurs cours fermées.

Les constructions récentes, hormis les quelques constructions qui ont renforcé le bâti ancien, se situent en 3 points :

- au Sud du village, sur la bordure Nord de la RD 545, c'est-à-dire vers le bâti ; par contre sur sa partie Sud aucune construction n'est venue entamer le territoire agricole.

- à l'Est, le château d'eau et la station de pompage viennent d'être récemment englobés. Ils sont soulignés par un bois de pins.

- à l'Ouest entre la voie ferrée et la rue Jean Jaurès prolongée.

II 3 - Perspective de développement

Elles doivent rester conformes à quatre critères :

- respecter la sociologie du village.

un contact étroit avec le noyau existant doit être assuré afin de laisser aux nouveaux habitants la possibilité de s'insérer dans le tissu de relations humaines du village.

L'extension doit, en outre, adopter une forme qui permette un mode de vie proche du mode de vie rural dans lequel la nature environnante est bien plus qu'un simple décor.

- économiser les terrains agricoles.

Il faut principalement éviter la dispersion des constructions au hasard des opportunités foncières (mitage) qui aboutit tôt ou tard à la stérilisation des zones réceptrices, à la spéculation sur les terrains agricoles au détriment de l'agriculture.

- éviter le développement des réseaux en fonction des opportunités au coup par coup qui entraîne à terme des coûts élevés pour les budgets communaux.

- respecter le paysage rural.

Il serait paradoxal que les constructions viennent, par leur présence, dénaturer le paysage alors que c'est précisément sa qualité qui les a attirées.

Du fait de la structure du village et des continuités physiques que représentent la zone marécageuse ouest et la voie de chemin de fer deux secteurs se dégagent favorablement.

Le secteur Sud-Ouest

Il est à noter que ce secteur a fait l'objet d'une procédure de zone d'aménagement différée (ZAD) créée par arrêté préfectoral du 19.06.86, pour une superficie de 6 ha et valable jusqu'en juin 2000.

./...

Le secteur nord-est

Afin d'offrir un choix diversifié de possibilités d'extension, la commune souhaite pouvoir urbaniser un secteur de faible superficie (80 ares environ) située près du centre du village entre la rue Ch. Péguy et la rue de la Paix.

Ces terrains devraient permettre la construction de 5 à 6 maisons.

Le zonage ainsi défini, les disponibilités en terrains sont suffisantes pour assurer un développement équilibré tant du point de vue de la structure que de la population.

III - PRINCIPES ET UTILISATION DU ZONAGE

Le territoire de la commune de VERNEUIL-SUR-SERRE a été partagé en zone ayant leur vocation propre.

Il s'agit de :

- . la zone ZC ou zone constructible,
- . la zone ZE ou zone d'extension,
- . la zone ZN ou zone naturelle,
- . la zone ZP ou zone protégée.

LA ZONE ZC

C'est une zone bâtie au sein de laquelle subsistent quelques emplacements pouvant recevoir des constructions.

Celle-ci sera définie comme étant une zone urbanisée ou urbanisable dans la mesure où le R.N.U. le permettra.

LA ZONE ZE

C'est une zone non bâtie, proche de l'espace bâti, desservie par les réseaux ou susceptible de l'être à court terme.

Elle constitue le secteur privilégié d'extension de l'urbanisation.

LA ZONE ZN

Elle correspond à la zone rurale proprement dite, destinée essentiellement aux activités agricoles.

Les constructions qui ne seraient pas destinées à cet usage sont donc exclues, même à proximité de bâtiments ou de réseaux existants. Par contre, l'amélioration de logements existants, la création d'ouvrages publics et d'installations d'intérêt général sont possibles.

./...

LA ZONE ZP

Elle couvre, à l'intérieur des zones rurales, des zones particulièrement sensibles à protéger qui correspondent :

- d'une part, au secteur humide de marais situé à l'Ouest du territoire communal.
- d'autre part, à la protection du captage d'eau potable situé à l'Est du village.

Les constructions, quelle qu'en soit la destination, y sont interdites en application des articles R.111-14-1, R.111-2, R.111-14-2 et R.111-21 du Code de l'urbanisme.

NOTA :

Les servitudes d'utilité publique ne sont pas reportées sur le document.

Les renseignements relatifs à ces servitudes sont à rechercher, auprès des services compétents.

B - MODALITES D'APPLICATION DU R.N.U.

I - TABLEAUX D'UTILISATION DU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

ZONE	PRINCIPE DE CONSTRUCTIBILITE	CARACTERE DE LA ZONE
<p>ZC</p> <p>-----</p> <p>ZE</p>	<p>Construction autorisée dans le cadre des règles générales d'urbanisme</p>	<p>Les ZC et ZE se différencient essentiellement par le niveau d'équipement</p> <p>Pour une opération de lotissement, l'avis favorable est subordonné aux articles R.315.28 et L.421.5 outre les prescriptions particulières qui peuvent être exigées en application des autres articles du Règlement National d'Urbanisme (en particulier R.111.7, R.111.13 et R.111.21).</p>
<p>ZN</p> <p>-----</p> <p>ZP</p>	<p>Peuvent être autorisées les occupations prévues au L.111.1.2, 1°, 2° et 3°</p> <ul style="list-style-type: none"> - amélioration des logements existants - bâtiments et logements nécessaires aux activités agricoles et forestières - ouvrages publics et installations d'intérêt général jugés compatibles avec le site - constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées 	<p>- La ZN se différencie par l'application <u>préférentielle</u> des articles :</p> <p>R.111.14.1 (mitage et protection du domaine naturel agricole)</p> <p>R.111.7, R.111.14.2 et R.111.21 (protection de l'environnement et aspect des constructions)</p> <p>R.315.28 (interdiction des lotissements à usage d'habitation)</p> <p>L. 421.5 (desserte par les réseaux)</p> <p>- La ZP se différencie par l'application <u>stricte</u> des articles :</p> <p>R.111.14.1 (a) (mitage)</p> <p>R.111.2 (protection sécurité et salubrité publique)</p> <p>R.111.14.2 et R.111.21. (protection de l'environnement et aspect des constructions)</p>

De plus dans chaque zone, il est précisé que malgré les dispositions exposées ci-dessus, le permis de construire peut être refusé pour l'une des raisons mentionnées aux articles R.111.2 à R.111.26 du Code de l'urbanisme.

DISPOSITIONS PARTICULIERES POUVANT MOTIVER LE REFUS	DISPOSITIONS GENERALES (REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME) POUVANT MOTIVER LE REFUS
A - <u>GENERALES</u>	
<u>Directives nationales d'aménagement</u>	<u>Accès et voirie</u> L.111.2 R.111.2 R.111.4 R.111.26 VOIR ANNEXE
R.111.15	
<u>Environnement</u>	<u>Desserte par les réseaux</u> L.421.5 L.111.6 R.111.8 R.111.9 R.111.10 R.111.11 R.111.12
R.111.14.2	
R.111.21	
R.315.28	
B - <u>SPECIFIQUES</u>	
<u>Nuisances graves</u>	<u>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</u> R.111.5 R.111.6 R.111.18 * R.111.24 VOIR ANNEXE
R.111.3.1	
<u>Risques naturels</u>	<u>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u> R.111.19* VOIR ANNEXE
R.111.3.	
<u>Archéologie</u>	<u>Implantation sur une même propriété</u> R.111.16* R.111.17* VOIR ANNEXE
R.111.3.2	
<u>Finances locales</u>	<u>Hauteur et volume des constructions</u> R.111.14.2 R.111.21 R.111.22
R.111.13	
R.315.29	
<u>Déclaration d'utilité publique</u>	<u>Aspect des constructions</u> R.111.21 R.111.23 R.441.1 (arrêté spécifique) VOIR ANNEXE
L.421.4	
<u>Installations et travaux divers</u>	<u>Stationnement des véhicules</u> L 421.3 R.111.4
R.442.1 VOIR	
R.442.2 ANNEXE	
<u>Clôtures (arrêté spécifique)</u>	<u>Espaces verts - Plantations</u> R.111.7 R.111.21 R.111.24
R.441.1	
Participations exigibles : L.332.6 - L.332.6.1 - L.332.15	
Taxe locale d'équipement : NON	(+ articles dérogatoires au R.111.20)

II - REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME ET ARTICLES COMPLEMENTAIRES
DU CODE DE L'URBANISME

TYPES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE L.111-1-2. En l'absence de plan d'occupation des sols opposable aux tiers ou de tout document d'urbanisme en tenant lieu, seules sont autorisées, en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune :

1° - L'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes;

2° - Les constructions et installations nécessaires à des "équipements collectifs, 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 le justifie, dès lorsqu'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 lois d'aménagement et d'urbanisme mentionnées à l'article L.111-1-1.

ARTICLE R.315-28. L'autorisation est refusée si le projet de lotissement n'est pas conforme aux dispositions du plan d'occupation des sols 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.

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.

ARTICLE R. 111-3. La construction sur des terrains exposés à un risque tel que : inondation, érosion, affaissement, éboulement, avalanches, peut; si elle est autorisée, être subordonnée à des conditions spéciales.

Ces terrains sont délimités par arrêté préfectoral pris après consultation des services intéressés et enquête dans les formes prévues par le décret n° 59-701 du 6 juin 1959 relatif à la procédure d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et avis du conseil municipal.

ARTICLE R. 111-3-1. 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.

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.

ARTICLE R. 111-14-2. Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article L.200-1 du Code rural (ancien 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.

ARTICLE R. 111-15. 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 de directives d'aménagement national approuvées par décret, et notamment 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.

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. 442-1. Les dispositions du présent chapitre sont applicables dans les communes, ensembles de communes ou parties de communes ci-après énumérés :

- a) Dans les communes, ensembles de communes ou parties de communes dotés d'un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé ;
- b) Dans les zones d'environnement protégé, sauf s'il en est disposé autrement par l'acte instituant la zone ;
- c) Dans les communes figurant sur une liste dressée à cet effet par arrêté du Préfet pris sur proposition du responsable du service de l'Etat dans le département, chargé de l'urbanisme et après avis du maire de chaque commune intéressée.

La liste établie en application du "c" ci-dessus fait l'objet des mesures de publicité et d'information du public mentionnées aux deuxième et troisième alinéas de l'article R. 441-1.

Toutefois, pour ce qui concerne le garage collectif des caravanes, ces dispositions sont applicables sur tout le territoire national.

ARTICLE R. 442-2. Dans les communes ou parties de communes mentionnées à l'article R.442.1 ainsi que, pour les garages collectifs de caravanes, sur l'ensemble du territoire, est subordonnée à l'obtention d'une autorisation préalable "délivrée au nom de l'Etat" la réalisation d'installations ou de travaux dans les cas ci-après énumérés lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois :

- a) Les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public ;
- b) Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article R. 443-4 ou de l'article R. 443-7 ainsi que des garages collectifs de caravanes dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article R. 442-1 ;
- c) Les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 mètres carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres.

ACCES ET VOIRIE

ARTICLE L. 111-2. Les propriétés riveraines des voies spécialisées non ouvertes à la circulation générale et, notamment, des autoroutes, voies de défense de la forêt contre l'incendie, pistes pour cyclistes et sentiers de touristes ne jouissent pas des droits reconnus aux riverains des voies publiques.

Les dispositions applicables auxdites voies et notamment les conditions dans lesquelles l'exercice de certains droits pourra être accordé aux riverains sont déterminées, soit par l'acte déclarant d'utilité publique l'ouverture de la voie, soit par des règlements d'administration publique.

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.

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 la 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.

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.

ARTICLE R. 111-26. La liste des voies prévues aux articles R. 111-4 (2°) 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.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

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. 111-6. Les bâtiments, locaux ou installations soumis aux dispositions des articles L. 111-1, L. 421-1 ou L. 510-1, ne peuvent, nonobstant toutes clauses contraires des cahiers des charges de concession, d'affermage ou de régie intéressée, être raccordés définitivement aux réseaux d'électricité, d'eau, de gaz ou de téléphone si leur construction ou leur transformation n'a pas été, selon le cas, autorisée ou agréée en vertu des articles précités.

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'habitations 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 aient 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.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

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 grands itinéraires ainsi que 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.

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.

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.

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. 111-24. 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.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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 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.

ARTICLE R. 111-20. Des dérogations aux règles édictées dans la présente section peuvent être accordées par décision motivée de l'autorité compétente, après avis dans chaque cas particulier du maire de la commune, lorsque celui-ci n'est pas l'autorité compétente.

D'autre part, le Préfet peut, après avis du maire, apporter des aménagements aux règles prescrites par les articles R. 111-18 et R. 111-19, sur les territoires où l'établissement de plans d'occupation des sols a été prescrit, mais où ces plans n'ont pas encore été rendus publics.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

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 du 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 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° 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.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE R.111-14-2. Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article L.200-1 du Code rural (ancien 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.

ARTICLE R.111-21. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des 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.

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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.111-23. 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.

STATIONNEMENT DES VEHICULES

ARTICLE L.421-3. Le permis de construire ne peut être accordé que si les constructions projetées sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires concernant l'implantation des constructions, leur destination, leur nature, leur architecture, leurs dimensions, leur assainissement et l'aménagement de leurs abords et si le demandeur s'engage à respecter les règles générales de construction prises en application du chapitre 1er du titre 1er du livre 1er du Code de la construction et de l'habitation.

En outre, pour les immeubles de grande hauteur ou les établissements recevant du public, le permis de construire ne peut être délivré que si les constructions ou les travaux projetés sont conformes aux règles de sécurité propres à ce type d'immeubles ou d'établissements, que les locaux concernés soient ou non à usage d'habitation.

Pour les établissements recevant du public, le permis de construire ne peut être délivré que si les constructions ou les travaux projetés sont conformes aux dispositions de l'article L. 111-7 du Code de la construction et de l'habitation.

./...

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un Plan d'Occupation des Sols ou par un plan de sauvegarde et de mise en valeur rendu public ou approuvé en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation, fixée par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public groupant plusieurs communes et exerçant la compétence définie à l'article 4-12° de la loi n°66-1069 du 31 décembre 1966, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.

Le montant de cette participation ne peut excéder 50.000 F par place de stationnement ; cette valeur, fixée par référence à l'indice du coût de la construction du quatrième trimestre 1985 publié par l'Institut National de la statistique et des études économiques, est modifiée au 1er novembre de chaque année en fonction de l'indice connu à cette date.

Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application des quatrième et cinquième alinéas du présent article et précise notamment les modalités d'établissement, de liquidation et de recouvrement de la participation prévue au quatrième alinéa, ainsi que les sanctions et garanties y afférentes.

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 envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé 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 de 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.

ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

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. 111-24. 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.

./...

III - ANNEXES ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

ACCES AUX VOIES

APPLICATION DES ARTICLES L.111.2, R.111.2, R.111.4 et R.111.26

DU CODE DE L'URBANISME

La limitation des accès directs des constructions sur les routes nationales ou les routes départementales a pour but d'assurer la sécurité des usagers de ces voies et également celle des riverains.

Dans les zones d'extension, les constructions ne pourront pas être raccordées à ces voies de transit par des accès directs individuels.

Les autorisations d'accès, prises en application de l'article R.111.4, en particulier du 2ème et dernier alinéa, sont de compétence de l'autorité gestionnaire de la voirie :

route nationale	:	le Préfet
route départementale	:	le Président du Conseil général
route communale	:	le Maire

Dans les parties bâties matérialisées en application du code de la route, les autorisations d'accès sont de compétence communale.

OBSERVATIONS :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES
ET EMPRISES PUBLIQUES

APPLICATION DES ARTICLES R. 111.5, R. 111.6, R. 111.18, R. 111.26
et L. 111.2 du Code de l'Urbanisme

VOIES CLASSEES EN APPLICATION DE L'ARTICLE R. 111.26

DENOMINATION DES VOIES	DATE ARRETE DE CLASSEMENT
-	-

NOTA : Dérogations possibles en application des articles R. 111.5 A et, R. 111.20

Les reculs ne s'appliquent pas dans les parties agglomérées matérialisées en application du code de la route

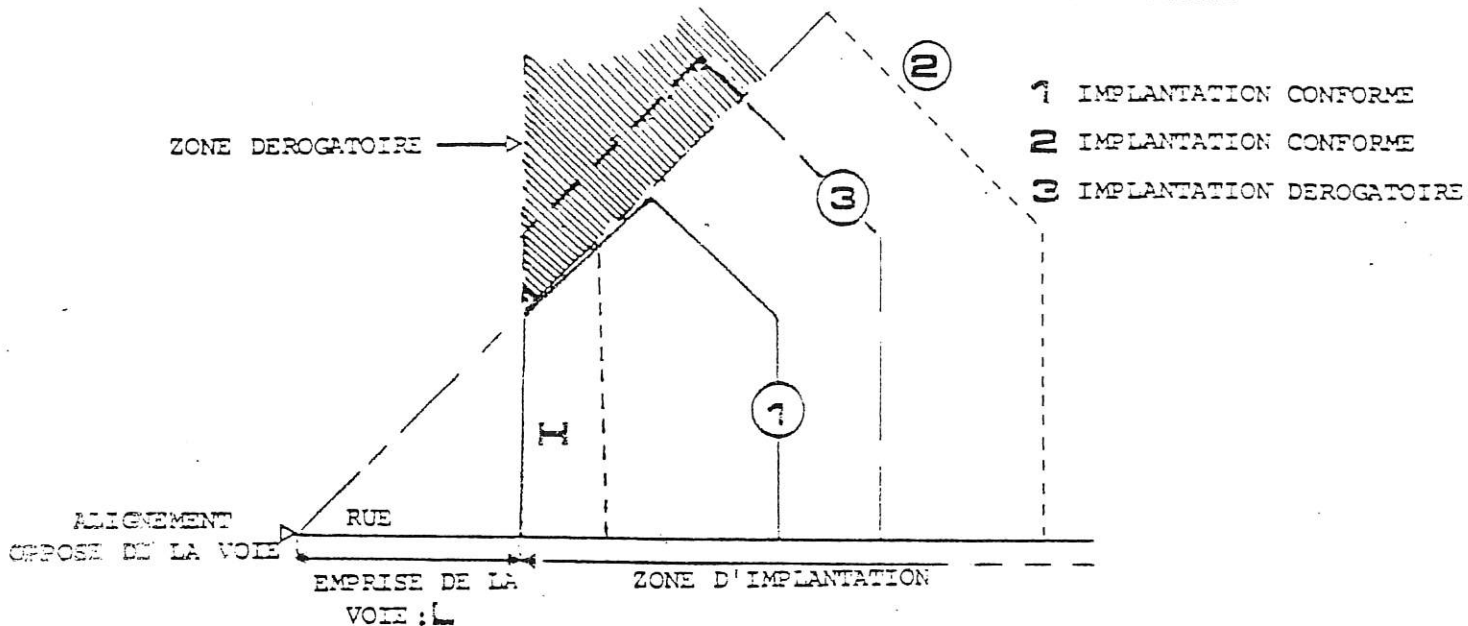
VOIES POSSEDANT UN PLAN D'ALIGNEMENT

DENOMINATION	DATE ARRETE D'ALIGNEMENT
Traverse de VERNEUIL-SUR-SERRE	Plan général d'alignement des rues de Verneuil-sur-Serre (RD-VC) approuvé par arrêté préfectoral du 28.07.1922

NOTA : S'il n'existe pas de plan d'alignement, l'alignement est la limite entre l'espace public et l'espace privé.

RECU PAR RAPPORT A UNE VOIE

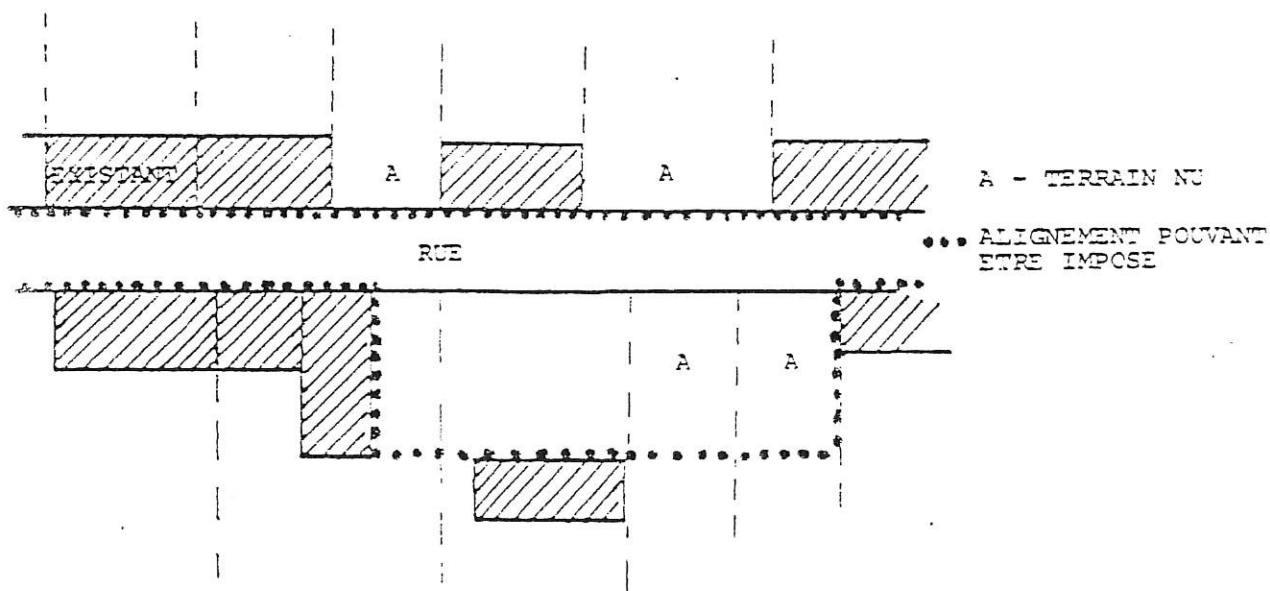
APPLICATION DE L'ARTICLE R. 111.18 DU CODE DE L'URBANISME



a) l'implantation à l'alignement est possible si la hauteur sur rue de la construction est égale ou inférieure à la largeur de l'emprise de la voie $L \geq H$

b) l'implantation à l'alignement de fait sur voie est refusée ou soumise à dérogation quand : * un plan d'alignement existe * la largeur d'une voie privée est inférieure à la largeur de l'emprise réglementaire d'une voie publique * la hauteur de la construction sur voie est supérieure à la largeur de l'emprise de la voie $L < H$ (R. 111.20)

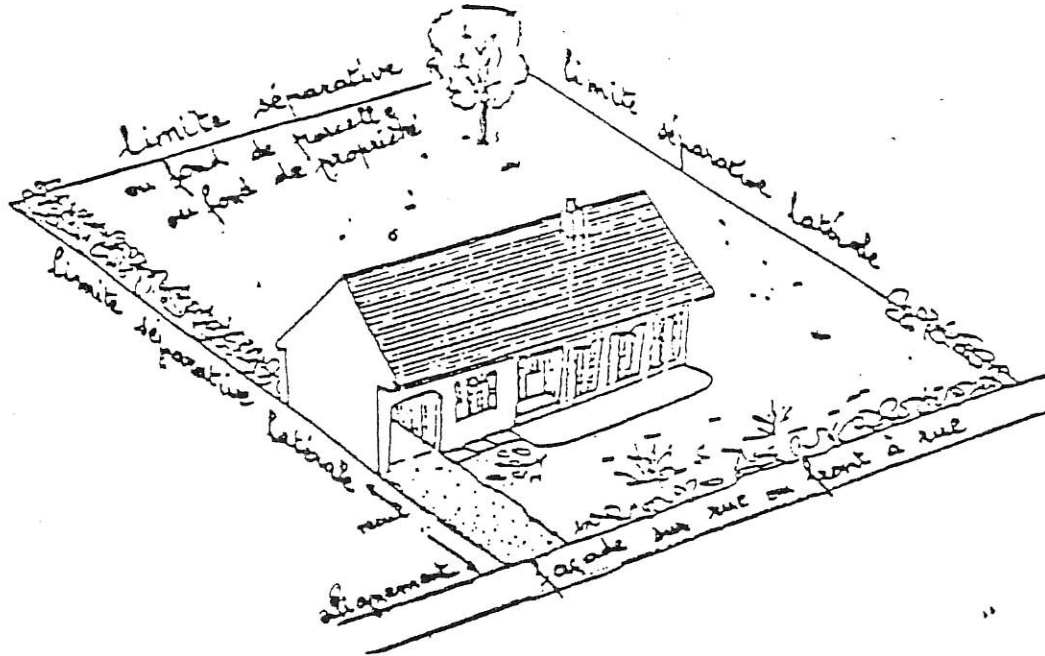
c) l'implantation à l'alignement peut être imposée afin de respecter l'ordonnance architecturale de la rue (R. 111.18 dernier alinéa).



IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

APPLICATION DE L'ARTICLE R. 111.19 DU CODE DE L'URBANISME

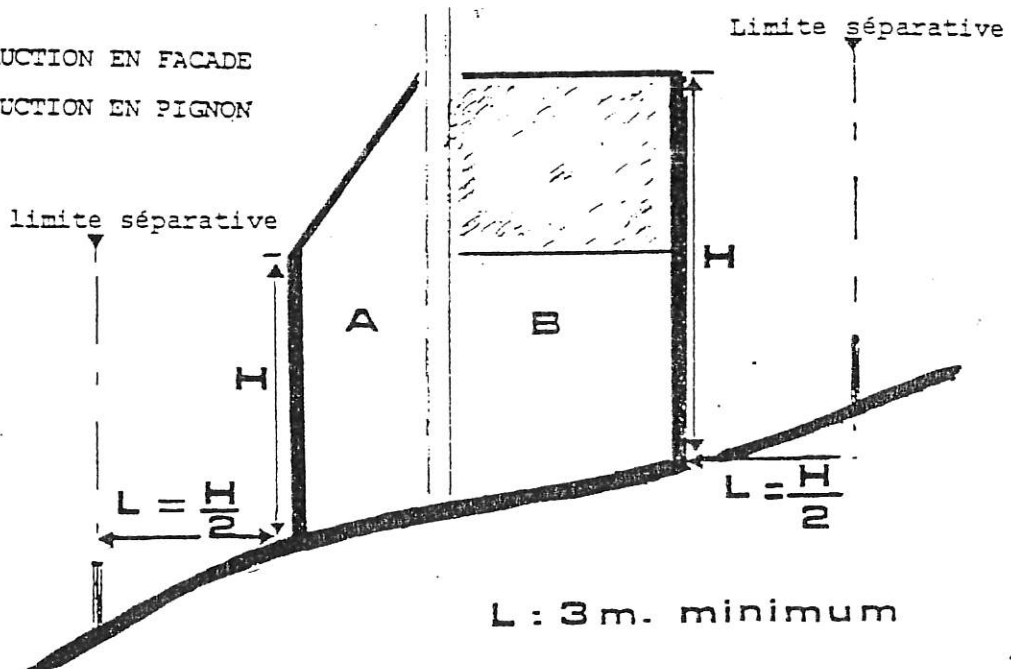
Cet article fixe la possibilité de s'implanter le long de limites séparatives sans préjuger de la distance des constructions existantes sur les terrains avoisinants.



et les dispositions générales pour les constructions ne joignant pas une limite de propriété.

A CONSTRUCTION EN FACADE

B CONSTRUCTION EN PIGNON



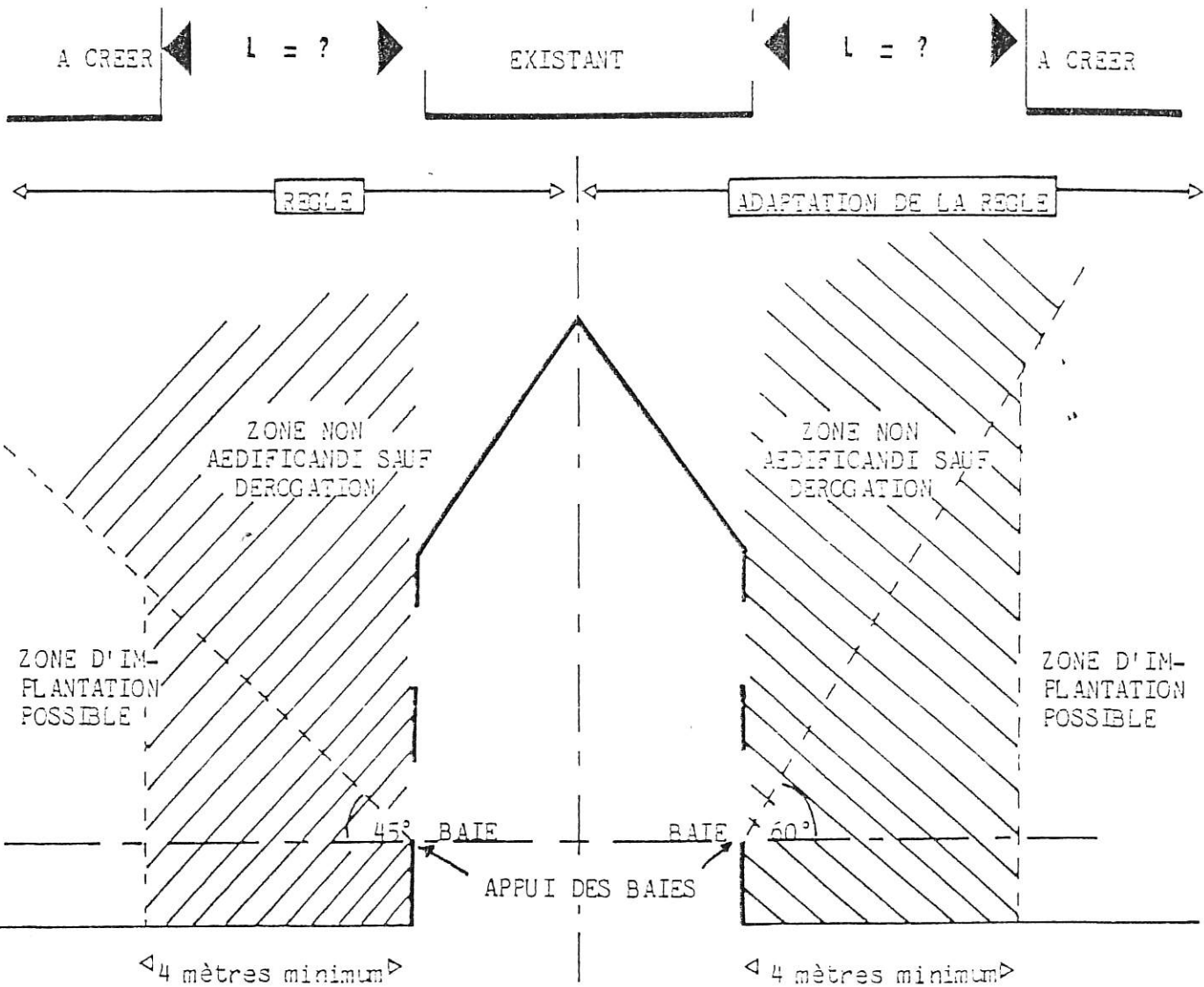
./...

CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

APPLICATION DE L'ARTICLE R. 111.16
DU CODE DE L'URBANISME

NOTA : L'article R. 111.17 définit les marges spécifiques pour les groupes d'habitations comportant au moins 15 logements.

L'article R. 111.20 permet de déroger à l'article R. 111.16.



Cas de la façade avec des baies éclairant les pièces principales

Cas de la façade la moins ensoleillée dont les baies éclairent la moitié au plus des pièces principales

./...

CLOTURES
INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS

APPLICATION DES ARTICLES R. 441.1, R. 442.1 et R. 442.2
du Code de l'Urbanisme

A - CLOTURES / R. 441.1 : (travaux soumis à déclaration)

Commune inscrite sur la liste des communes dressée par arrêté préfectoral

OUI

NON

Si OUI, voir annexe Aspect des constructions

B.- INSTALLATION ET TRAVAUX DIVERS (travaux soumis à autorisation)

Commune inscrite sur la liste des communes dressée par arrêté préfectoral

OUI

NON

ACTIVITES REGLEMENTEES PAR CET ARRETE :

- Parcs d'attractions et aires de jeux ouvertes au public
- Aires de stationnement ouvertes au public
- Dépôt de véhicules d'au moins 10 unités
- Exhaussements et affouillements du sol

./...

QUELQUES CONSEILS POUR L'APPLICATION
DES ARTICLES R. 111.21 et R. 111.23

VOUS ENVISAGEZ DE CONSTRUIRE OU DE RESTAURER DANS L'AISNE ...
LISEZ ATTENTIVEMENT CES RECOMMANDATIONS

AVANT D'ACHETER UN TERRAIN

(ou d'entreprendre l'étude d'un projet si vous le possédez déjà).

- * Demandez à la Mairie un certificat d'urbanisme qui vous renseignera sur les possibilités de construction de la parcelle, sur les servitudes qui peuvent la grever, sur les conditions de desserte et d'implantation, sur les normes architecturales imposées.

AVANT D'ELABORER VOS PLANS

- * Déterminez soigneusement le programme correspondant à vos besoins et à vos moyens financiers en pensant aux extensions que vous serez sans doute amené à envisager dans l'avenir.
- * Etudiez soigneusement le règlement qui s'y applique si vous devez construire dans un lotissement et songez que votre maison fera partie d'un ensemble dans lequel elle devra s'intégrer harmonieusement.
- * Demandez un entretien avec l'architecte consultant de votre secteur en vous adressant à la Direction Départementale de l'Équipement ou à ses Subdivisions (1). Celui-ci vous éclairera gratuitement sur la meilleure façon de concevoir votre projet avant que vous ne l'ayiez fait dessiner dans sa forme définitive.

(1) D.D.E. - Subdivision de MARLE rue Desains - 02250 MARLE

AU MOMENT DE LA CONCEPTION DE VOTRE PROJET

Sachez que les règles en vigueur sont applicables aux constructions industrialisées aussi bien qu'aux constructions réalisées selon des procédés traditionnels.

N'oubliez pas que les modes sont vite oubliées et que la beauté réside dans la simplicité, l'harmonie des volumes et des couleurs, dans de justes proportions, dans un environnement agréable ...

N'oubliez pas non plus que si votre maison vous appartient elle sera vue par tous et que le paysage est à tout le monde ...

N'oubliez pas enfin qu'il vaut mieux s'assurer une bonne intimité dans son logis que de chercher à exhiber un décor prétentieux à l'intention des autres ...

UNE IMPLANTATION REFLECHIE ...

Respectez le terrain naturel en réalisant le minimum de terrassements...

Proscrivez formellement les mouvements de terre aboutissant à la création d'un relief artificiel qui ne trompe personne.

Evitez le sous-sol si le niveau de la nappe phréatique ne permet pas de l'enterrer presque totalement.

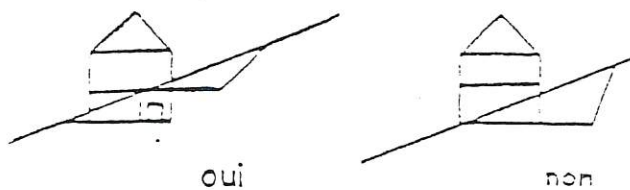
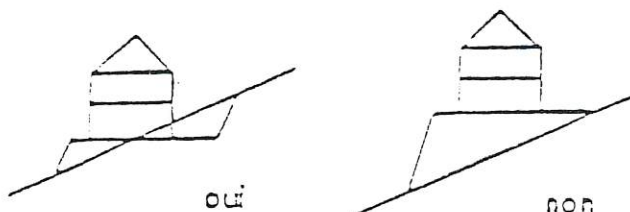
Quand c'est possible, implantez votre construction sur l'une des limites de la parcelle de manière à encombrer le terrain au minimum ... Les marges latérales trop étroites ne correspondent qu'à une perte d'espace.

En bordure d'une voie fréquentée n'hésitez pas à reculer plus que le règlement ne vous y contraint.

./...

Tenez compte de l'ensoleillement et concevez votre plan en conséquence.

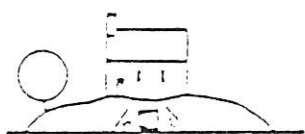
Respectez les arbres existants et prévoyez dès le départ la disposition des plantations futures en songeant beaucoup plus à de vrais arbres qu'à des arbustes plus ou moins décoratifs.



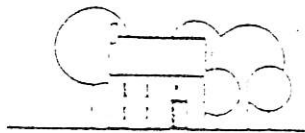
./...

DES VOLUMES BIEN INTEGRES ...

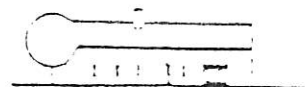
Prévoyez des volumes simples s'accordant bien avec les volumes environnants, s'insérant parfaitement dans l'ensemble existant et s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.



NON à la butte artificielle en "taupinière"



OUI à l'étage clairement exprimé



OUI au volume développé au sol

./...

LA TOITURE : UN ROLE ESTHETIQUE DETERMINANT

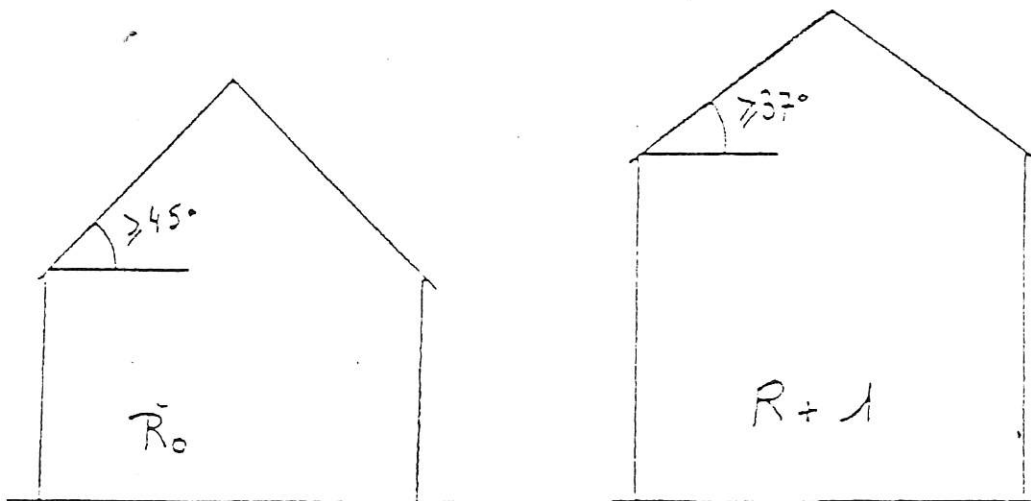
Soyez conscient que la toiture peut achever de parfaire, ou ridiculiser ce qu'elle recouvre.

La toiture à 2 pentes doit être la règle générale et le traitement des pignons doit être adapté aux usages de la région.

Une toiture à 4 pentes n'est concevable que pour des constructions importantes et si le faitage atteint une longueur minimale de 8 m. Dans ce cas, les versants latéraux (croupes) doivent avoir une pente au moins égale à celle des versants longitudinaux ou mieux, être plus redressés.

La pente ne doit en principe jamais être inférieure à 45° .

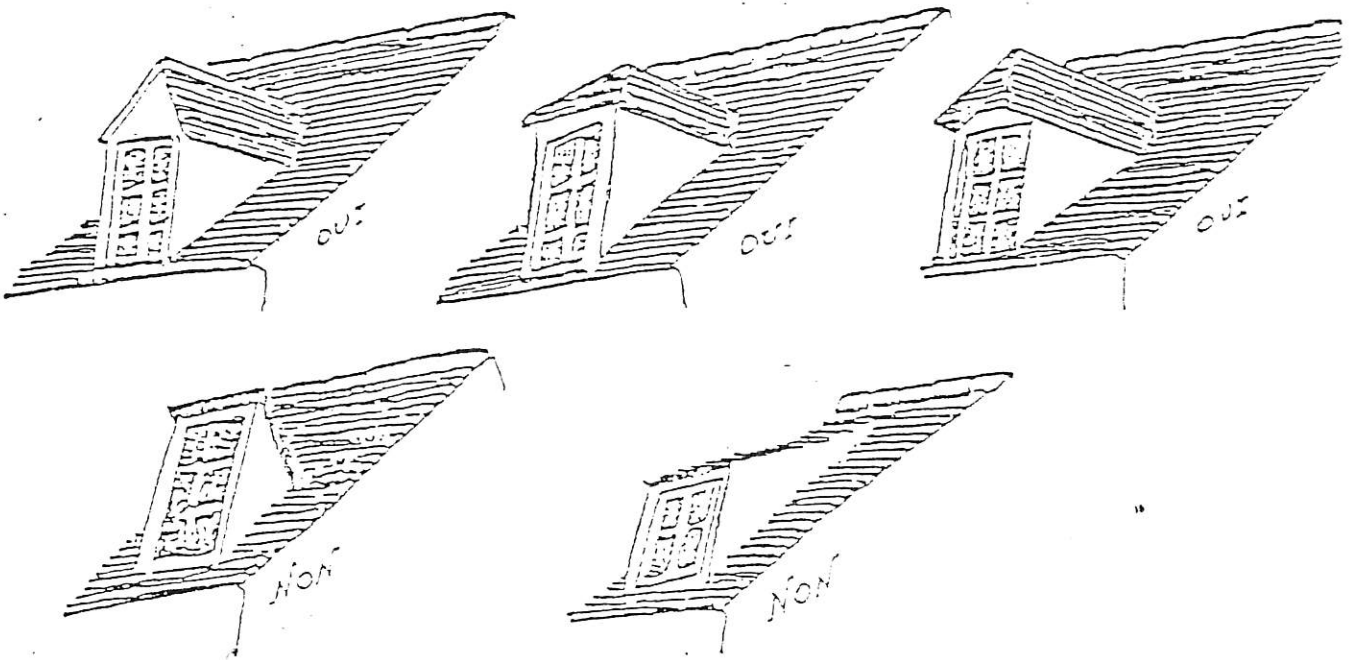
Le matériau de couverture doit être, par sa couleur et sa mise en oeuvre, en harmonie avec les constructions traditionnelles.



* Des lucarnes mais pas de chiens assis

Si l'utilisation de vos combles l'impose, des lucarnes peuvent être envisagées, mais elles doivent alors être de forme traditionnelle.

Le "chien assis", très à la mode, est d'autant plus disgracieux qu'il est volumineux, proche du faitage et comporte des joues inclinées ou arrondies.



* Les cheminées comptent aussi

Évitez les souches trop grêles et celles qui sortent trop près de la gouttière. Préférez-les au contraire sobres, massives et implantées le long du faitage ou près des murs pignons.

Évitez aussi les couronnements compliqués et les pierres incrustées dans l'enduit.

Proscrivez formellement les cheminées accolées extérieurement au pignon et les parements obliques.

LES MURS : PAS DE FANTAISIES INUTILES NI DE COULEURS VIOLENTES

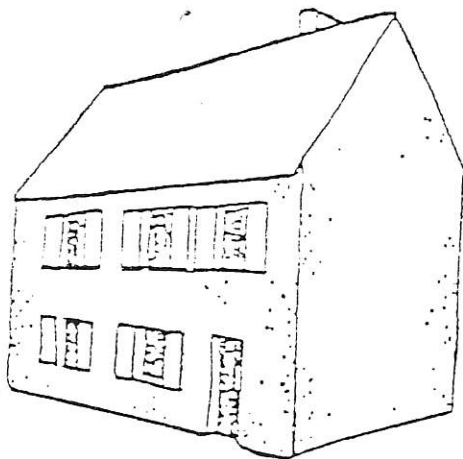
L'unité de matériaux en façade est une nécessité et les pignons aveugles ou non doivent être traités comme les façades principales.

Evitez donc l'emploi de plusieurs matériaux différents ou l'utilisation d'un matériau unique selon divers appareillages.

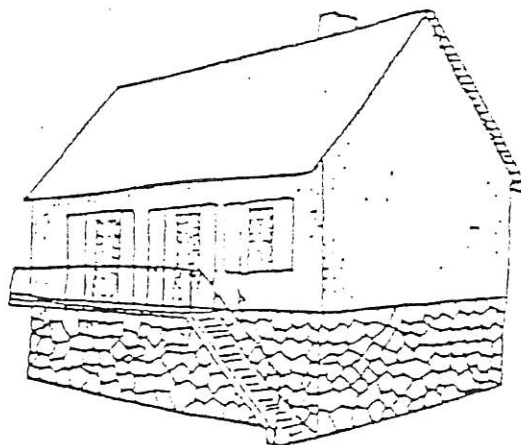
Utilisez des matériaux du pays et évitez les joints en relief ou en creux prononcé de même que les joints colorés.

Les enduits doivent être simples, rustiques, sans décor fantaisiste, si possible colorés dans la masse par l'emploi de sables de la région. Evitez le crépi à la "tyrolienne" et la peinture.

Proscrivez formellement les faux joints, les imitations de matériaux et les couleurs criardes.



OUI



NON

LES OUVERTURES : ELLES DONNENT LEUR EXPRESSION AUX FACADES.

Evitez la diversification des percements et soignez tout spécialement leur rythme et leur répartition. Le "petit carreau" est peu pratique à l'usage et n'apporte rien à l'esthétique de la construction.

Les ouvertures doivent être plus hautes que larges dans un rapport hauteur/largeur compris entre 1,5 et 2.

LES ANTENNES ET LES BRANCHEMENTS DOIVENT ETRE DISCRETS

Sauf impossibilité, disposez vos antennes dans les combles et réalisez des branchements électriques souterrains.

»

LA FERRONNERIE DOIT ETRE SOBRE

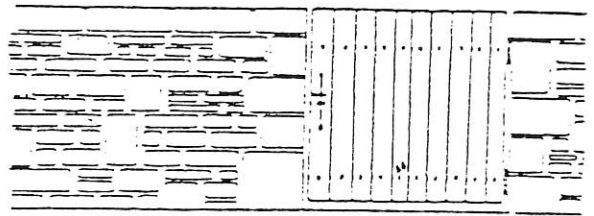
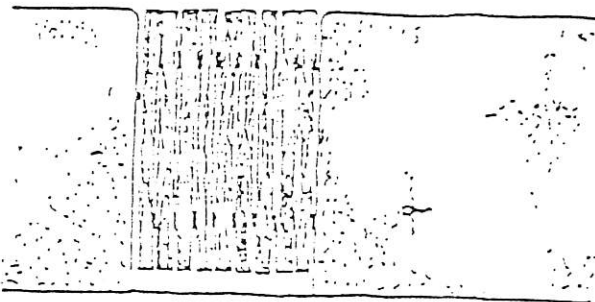
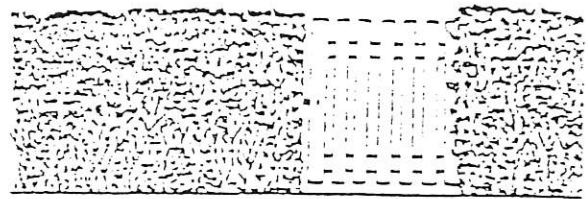
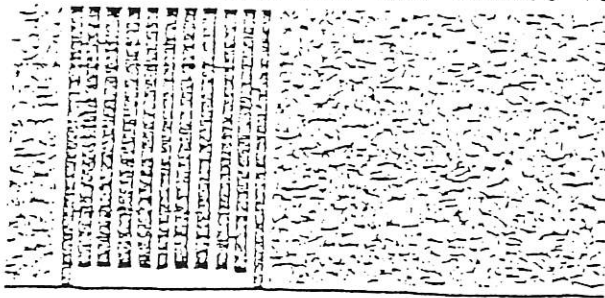
Rejetez les dessins compliqués et les profils "à l'espagnole" coûteux, inesthétiques et déplacés dans nos régions. Le barreaudage vertical simple et classique donnera toujours les meilleurs résultats.

./...

DES CLOTURES SANS PRETENTION

Excluez les planches de béton préfabriqué entre poteaux et les éléments de béton moulé à prétention décorative ainsi que les grilles au dessin compliqué.

Préférez leur une clôture végétale avec ou sans grillage incorporé.



LES DEPENDANCES DOIVENT ETRE INTEGREES

Traitez les garages et les annexes diverses avec le même soin et à partir des mêmes matériaux que la construction principale.

Il est capital de prévoir leur implantation sur la parcelle dès l'origine de votre projet et de les intégrer si possible en un même volume unique avec l'habitation.

Une construction réussie peut être irrémédiablement gâchée par des dépendances mal localisées ou réalisées négligemment.

LA COULEUR JOUE UN ROLE FONDAMENTAL

Pour les façades, le blanc pur est à proscrire.

Orientez-vous vers des couleurs en harmonie avec la tonalité générale des constructions anciennes.

Les menuiseries seront elles-mêmes en harmonie avec les enduits, les teintes vives et le bois verni étant à proscrire.

LES PLANTATIONS CONSTITUENT LA PARURE DE VOTRE CONSTRUCTION

Ne faites pas de votre jardin une exposition d'horticulture.
Préférez des plantations d'arbres courants.

ET SURTOUT ... LORS DE LA DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE

Présentez un dossier complet conforme aux indications portées sur l'imprimé de demande et comportant tous les éléments d'appréciation nécessaires de manière à éviter tout retard inutile, sans omettre notamment :

- deux documents photographiques au moins permettant de situer le terrain respectivement dans le paysage proche et lointain.

- un plan d'implantation indiquant les constructions existantes sur le terrain et au voisinage, les courbes de niveau, les arbres existants et le report des angles de prises de vue.

- une notice très simple décrivant l'aspect des matériaux des murs et de la toiture.