



CONSTRUIRE OU RÉNOVER SA MAISON : LES RÈGLES

LES DOCUMENTS D'URBANISME

Votre projet va s'inscrire sur un territoire, il est nécessaire d'en connaître les règles pour la faisabilité du projet. L'aménagement et la construction du territoire sont réglementés par différents textes :

- / **au niveau national** : Règlement National d'urbanisme (RNU),
- / **au niveau intercommunal** : Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI),
- / **au niveau communal** : Carte Communale (CC), Plan d'Occupation des Sols (POS) ou Plan Local d'Urbanisme (PLU) auxquels peuvent être annexés des Plans de Prévention des Risques (PPR).

Si la commune est dotée d'un POS ou d'un PLU, les règles sont prescrites par un règlement. Si la commune n'a pas de règlement particulier, les distances à respecter sont celles mentionnées par le RNU.

PLUS DE DÉTAILS

Pour connaître la réglementation d'urbanisme en vigueur, contactez votre mairie. Vous pouvez également consulter ce site : <https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/>

Le Règlement Nationale d'Urbanisme (RNU)

Les règles du RNU concernent :

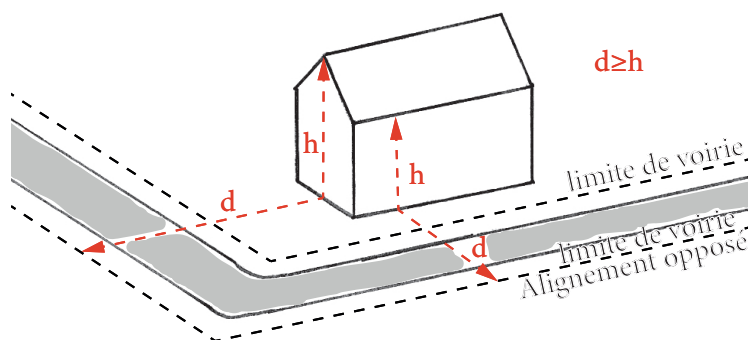
- / la localisation, l'implantation et la desserte des constructions et aménagements,
- / la densité et reconstruction des constructions,
- / les performances environnementales et énergétiques,
- / la réalisation d'aires de stationnement,
- / la préservation des éléments présentant un intérêt architectural, patrimonial, paysager ou écologique.

On peut construire, uniquement, dans les parties urbanisées de la commune en respectant les règles suivantes issues du Code de l'urbanisme :

Distance par rapport à la voie publique et hauteur de construction : R111-16

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble (d sur le schéma) au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude (h sur le schéma) entre ces deux points.

- / Toutefois une implantation de la construction à l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée
- / **Alignement** : il correspond à la limite entre le domaine public routier et les propriétés privées riveraines. Une construction est implantée à « l'alignement » lorsque sa façade donne directement sur le domaine public.
- / Certaines voies routières, classées à grandes circulation, imposent une distance de recul par rapport à l'axe de la voie de 75 m et de 100 m dans le cas d'une autoroute.

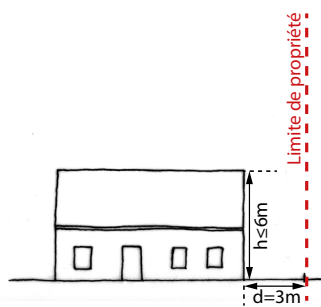


Distance par rapport aux limites séparatives : R111-17

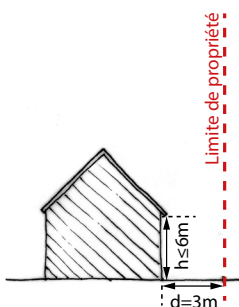
À moins que le bâtiment à construire ne joute la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être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

Pour des constructions dont la hauteur est supérieure à 6 m, cette distance minimale passe alors à la moitié de la hauteur de la construction

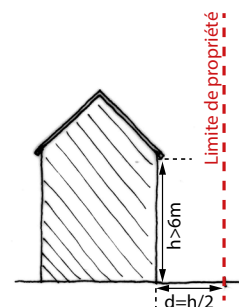
Vous pouvez construire en limite séparative à condition que la façade mitoyenne soit sans ouverture.



/ Dans le cas d'une construction en retrait, vous devez respecter une distance minimale de 3 m par rapport à la limite séparative



/ Pour des constructions dont la hauteur est supérieure à 6 m, cette distance minimale passe alors à la moitié de la hauteur de la construction



Distance par rapport aux limites séparatives : R111-15

Une distance d'au moins 3 m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus situés sur un terrain appartenant au même propriétaire.

La Carte Communale (CC)

La carte communale identifie, à l'échelle de la commune, des zones constructibles qu'on appelle parties actuellement urbanisées (PAU) et des zones inconstructibles.

Les PAU sont déterminées au cas par cas et selon plusieurs critères :

- / contiguïté avec le tissu existant,
- / nombre de constructions à proximité,
- / proximité d'un hameau,
- / la viabilisation du terrain (réseaux eau, gaz, électricité, ...),
- / la proximité d'activités agricoles,
- / les impacts sur le paysage...

Dans ces zones constructibles on applique les règles d'implantation du RNU.

Hors des terrains situés dans les parties actuellement urbanisées de la commune (PAU), les nouvelles constructions sont interdites. Seules y sont autorisées :

- / les modifications de construction existante dont les extensions mesurées,
- / les constructions nécessaires à l'exploitation agricole, les constructions incompatibles avec le voisinage des zones habitées,
- / des équipements collectifs et des constructions d'intérêt communal.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) et Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI)

Le PLU est un document d'urbanisme qui, à l'échelle d'une communauté de communes (PLUI) ou d'une commune, traduit un projet global d'aménagement et d'urbanisme à court et long terme et fixe en conséquence les règles d'aménagement et d'utilisation des sols des parcelles.

Le plan de zonage dit aussi règlement graphique

Il délimite les différentes zones selon la vocation et l'utilisation des sols

- / les zones urbaines dites "U" à vocation mixte, d'habitat ou d'activité
- / les zones d'urbanisation future dites "AU"
- / les zones agricoles dites "A"
- / les zones naturelles et forestières dites "N".

Chacune de ces zones dispose d'un règlement spécifique.

Le règlement

Pour chaque zone du plan de zonage, le règlement définit les occupations admises. Pour cela, il peut définir des règles concernant les trois sections suivantes :

Hors des terrains situés dans les parties actuellement urbanisées de la commune (PAU), les nouvelles constructions sont interdites. Seules y sont autorisées :

- / L'affectation des sols et la destination des constructions,
- / Les règles d'implantation par rapport aux différentes limites du terrain,
- / La qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère,
- / Les équipements, réseaux et emplacements réservés. des équipements collectifs et des constructions d'intérêt communal.

Le Plan d'Occupation des Sols (POS)

Le POS est un document d'urbanisme qui régit le territoire à l'échelle de la commune. Il se compose essentiellement d'un plan de zonage du territoire communal et des règlements applicables dans chaque catégorie de zone.

Ils sont petit à petit remplacés par des PLU ou de PLUI. Tous les POS sont caducs au 31 décembre 2020.