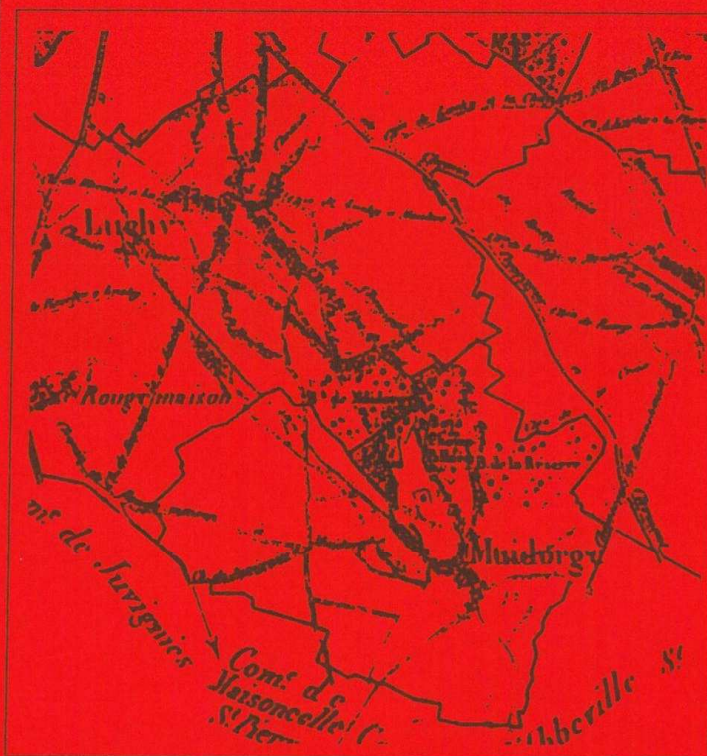


COMMUNE DE MUIDORGE

ELABORATION DE LA CARTE COMMUNALE

5.2



ENQUETE PUBLIQUE

Vu pour être annexé à
l'arrêté du 26.09.2007

APPROBATION

Vu pour être annexé à la
délibération du 20.02.2008

EXECUTOIRE

A compter du

NOTICE 2

APPLICATION DU R.N.U.

ENJEUX - Atelier d'Urbanisme et d'Aménagement Urbain
14 avenue Albert 1^{er} - 60300 SENLIS - Tel : 03.44.60.05.01 - Fax : 03.44.53.62.64
Sarl au capital de 50.000 € - RCS SENLIS B 385157474 - CODE APE : SIRET 38515747400011

Sommaire

0 : PREAMBULE	P. 4
a : La nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	
b : Les conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol	
c : Les possibilités d'utilisation du sol	
1 : DISPOSITIONS GENERALES	P. 5
2 : DISPOSITIONS APPLICABLES	
2.1: Les occupations et utilisations du sol interdites ou soumises à conditions	
a : Les dispositions applicables du code de l'urbanisme	
b: Application sur la commune	P. 6
2.2: Les conditions de desserte par les voies et d'accès	
a : Les dispositions applicables du code de l'urbanisme	
b: Application sur la commune	P. 7
2.3: Les conditions de desserte par les réseaux	
a : Les dispositions applicables du code de l'urbanisme	
b: Application sur la commune	P. 8
4: La superficie minimale des terrains constructibles	
a : Les dispositions applicables du code de l'urbanisme	
b: Application sur la commune	
2.5: Implantation des constructions par rapport aux voies publiques	
a : Les dispositions applicables du code de l'urbanisme	
b: Application sur la commune	P. 9
2.6: Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
a : Les dispositions applicables du code de l'urbanisme	
b: Application sur la commune	
2.7: Implantation des constructions sur une même propriété	
a : Les dispositions applicables du code de l'urbanisme	
b: Application sur la commune	P.10
2.8: Emprise au sol des constructions	
2.9: Hauteur maximale des constructions	
a : Les dispositions applicables du code de l'urbanisme	
b: Application sur la commune	
2.10: Aspect extérieur des constructions	
a : Les dispositions applicables du code de l'urbanisme	
b: Application sur la commune	
2.11: Obligations en matière de stationnement	P.11
a : Les dispositions applicables du code de l'urbanisme	
b: Application sur la commune	
2.12: Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations	
a : Les dispositions applicables du code de l'urbanisme	
b: Application sur la commune	
2.13: Coefficient d'occupation du sol	P.12

20 FEV. 2008



0 : PREAMBULE

Sur le territoire de **Muidorge** couvert par une **Carte Communale**, les constructions sont soumises à l'application des **Règles Générales d'Urbanisme**. Celles-ci résultent des articles du titre 1^o du Code de l'Urbanisme relatif aux "***règles générales d'utilisation du Sol***" (*articles R 111.1 et suivants*).

La présentation adoptée dans la présente notice reprend les **14** thèmes constituant les articles d'un règlement d'un **Plan Local d'Urbanisme**:

a : La nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

- **1** : Les occupations et utilisations du sol interdites;
- **2** : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières;

b : Les conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol

- **3** : Conditions de desserte des terrains par les voies et d'accès aux voies ouvertes au public;
- **4** : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement et d'électricité;
- **5** : Superficie minimale des terrains constructibles (***cas d'assainissement non collectif, préservation de l'urbanisation traditionnelle ou préservation de l'intérêt paysager de la zone***) ;
- **6** : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques;
- **7** : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives;
- **8** : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.
- **9** : Emprise au sol des constructions;
- **10** : Hauteur maximale des constructions;
- **11** : Aspect extérieur des constructions;
- **12** : Obligations en matière d'aires de stationnement;
- **13** : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations;

c : Les possibilités d'utilisation du sol

- **14** : Coefficient d'occupation du sol

L'objet de ce document est de faciliter la constitution des demandes d'autorisation de construire et leur instruction.

1 : DISPOSITIONS GENERALES

a : Champ d'application des Règles Générales d'Urbanisme

Elles s'appliquent sur l'ensemble du territoire communal;

b : Portée respective du document à l'égard des autres législations

Les dispositions de la **Carte Communale** ne font pas obstacle à l'application des articles de droit public;

Restent notamment applicables:

- les législations spécifiques à toutes formes d'activités et à la protection du patrimoine (*Loi sur la **protection de la nature**, loi sur les **installations classées**, loi sur la **protection de l'environnement**, loi sur les **protections des sites et des monuments historiques**, réglementation des **carrières**, code rural, code forestier, ...*);
- les **servitudes d'utilité publique** affectant l'utilisation ou l'occupation des sols (*cf. notice 5.1*;

2 : DISPOSITIONS APPLICABLES

2.1: Les occupations et utilisations du sol interdites (1) ou soumises à conditions (2)

a : Les dispositions applicables du code de l'urbanisme

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si:

- *les constructions par leur situation leurs dimensions ou leurs caractéristiques sont de nature à porter atteinte à la sécurité ou à la salubrité publique* (article R111-2); Il en est de même si cette atteinte résulte de leur *implantation à proximité d'autres installations*.
- *les constructions sont susceptibles, en raison de leur localisation, d'être exposées à des nuisances graves, dues notamment au **bruit*** (article R111-3-1);
- *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 R111-3-2);
- *les constructions, par leur situation ou leur importance, imposent soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics* (article R111-13);
- *les constructions sont de nature par leur localisation ou leur destination:*
 - *à favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, en particulier lorsque ceux-ci sont peu équipés;*
 - *à remettre en cause l'aménagement des périmètres d'action forestière et des zones dégradées visées aux 2° et 3° de l'article L 126 du code rural;*
 - *à compromettre les activités agricoles ou forestières, notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, des périmètres d'aménagements fonciers et hydrauliques;*

- à compromettre la mise en valeur des substances visées à l'article 2 du code minier ou des matériaux de carrière inclus dans les zones définies aux articles 109 et suivant du même code

(article R111-14-1);

- les constructions par leur situation, leur destination ou leurs dimensions sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement (article R111-14-2);

b: Application sur la commune

- **article R111-2** (atteinte à la sécurité et à la salubrité publique): permet la limitation et le contrôle des implantations à risque en zone **U** ou en périphérie proche; Peut également être invoqué pour **refuser une autorisation de construire dans le périmètre protégé d'une installation nuisante** (bâtiments d'élevage cf. zones de protection portées au plan 3.2 et annexe 4.4);

- **article R111-3-1** (nuisances graves, bruit): La commune n'est traversée par aucune infrastructure générant des marges de recul. **La zone constructible U ne comporte pas de zone de nuisances sonores;**

- **article R 111-3-2** (vestiges archéologiques): Le Porteur à Connaissance (PAC) ne fait état d'aucun site repéré sur la commune. Les dispositions légales sont toutefois applicables en cas de découverte fortuite.¹

- **article R 111-13** (impact sur les équipements publics): Compte tenu de l'importance de la zone urbaine et de la présence de grandes propriétés pouvant donner lieu à des opérations d'ensemble, **pourrait être utilisé dans le cas d'un projet modifiant profondément l'économie générale de gestion de la commune**;

- **article R 111-14-1** (incompatibilité avec la protection ou la mise en valeur du milieu naturel): la délimitation de la zone constructible **U** prenant en compte ces différents critères, l'article ne pourrait être appliqué que pour des constructions ponctuelles autorisées en zone **N**;

- **article R 111-14-2** (impact dommageable pour l'environnement): applicable à des constructions spécifiques en zone naturelle **N** (silos par exemple). **A priori, n'est pas applicable en zone U puisque la délimitation de celle-ci est censée avoir intégré les données de protection de l'environnement.** L'option communale implique, par exemple, la possibilité de construire en point haut.

2.2: Les conditions de desserte par les voies et d'accès aux voies ouvertes au public (3)

a : Les dispositions applicables du code de l'urbanisme

Le permis de construire peut être refusé (article R111-4):;

- **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** (notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie);

- **Si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès** (La sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de la densité du trafic);

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

¹ Prendre contact avec la DRAC Service régional de l'archéologie, 5 rue Henri Daussey 80000 Amiens 03.22.97.33.30

- 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 moindre)

b: Application sur la commune

- article **R111-4** (*caractéristiques des voies*): Cette situation ne se présente pas actuellement sur le réseau public de la commune où le développement urbain s'est fait sur des voies communales aménagées. L'élément pris en compte pour la délimitation de la zone **U** est lié à la présence des réseaux d'eau potable et d'électricité ou à leur programmation dans le cadre de la **PVR (rue de Juvignies)**. Par contre la profondeur de la zone **U (100 m moyen)** permet l'aménagement d'opérations privées pour lesquelles l'application de l'article constituera l'un des moyens de régulation des projets.

- article **R111-4** (*sécurité des accès*): Pris en compte dans la délimitation de la zone constructible **U** notamment par la limitation du développement linéaire aux entrées du village; Applicable comme ci-dessus aux opérations privées accessibles depuis la rue Marcel Dassault

- article **R111-4** (*réalisation de voies privées et accès établi sur la voie de moindre circulation*) La **Carte Communale** permettant de fait la réalisation de plusieurs fronts bâtis, la localisation des voies d'accès aux constructions en retrait doit être examinée du point de vue de la sécurité e circulation sur la voie principale.

L'application de l'article R111-4 pourra concerner toute construction ou ensemble de constructions implantées en retrait du front bâti actuel.

2.3: Les conditions de desserte par les réseaux (eau, assainissement, électricité) (4)

a : Les dispositions applicables du code de l'urbanisme

Réglant des questions ayant trait à l'hygiène générale et à la protection sanitaire, les conditions de desserte par les réseaux d'eau et d'assainissement font l'objet de prescriptions détaillées dans les articles **R111-8** à **R111-13** du code de l'urbanisme.

L'article **R111-8** fixe le principe général:

- L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour comme 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 assurées 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 R111-9 à R111-12;

Le principe de base pour les lotissements et les ensembles d'habitation est la création de réseaux **d'eau potable sous pression** et **d'égouts évacuant directement et sans aucune stagnation les eaux usées de toute nature**, ces réseaux étant **reliés aux réseaux publics du quartier** (article **R111-9**);

Les articles **R111-10** et **R 111-11** traitent des dérogations au principe des réseaux collectifs d'eau potable et d'assainissement pour les opérations d'ensemble (**R 111-10**) et les constructions à la parcelle (**R111-11**); des dérogations à l'obligation peuvent être accordées:

- à titre exceptionnel lorsque la grande superficie des parcelles ou la faible densité de construction ainsi que la facilité de l'alimentation individuelle font apparaître celle-ci comme nettement plus économique, mais à condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution puissent être considérées comme assurées.

- lorsque en raison de la grande superficie des parcelles ou de la faible densité de construction, ainsi que de la nature géologique du sous-sol et du régime hydraulique des eaux superficielles et souterraines, l'assainissement individuel ne peut présenter aucun inconvénient d'ordre hygiénique;

L'article **R111-12** traite de la séparation des eaux usées et des eaux pluviales et du traitement des eaux résiduaires industrielles

- les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature, à épurer, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement. Cependant ce mélange est autorisé si la dilution qui en résulte n'entraîne aucune difficulté d'épuration.

- L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un pré traitement approprié.

L'article traite également des prescriptions pour les lotissements industriels.

L'article **R111-13** déjà évoqué au § 2.1 traite du refus d'autorisation en raison l'impact des constructions sur les équipements publics.

b: Application sur la commune

Les dispositions concernant l'**eau potable** ont été prises en compte dans la délimitation de la zone constructible **U**; elles ne peuvent trouver leur application que pour des projets isolés de constructions autorisées en zone naturelle **N**;

Les dispositions concernant l'assainissement individuel s'appliqueront la commune ayant opté pour ce traitement à la suite de l'étude intercommunale d'assainissement entreprise dans le cadre de la **Communauté de Communes**.

2.4: La superficie minimale des terrains constructibles (5)

a : Les dispositions applicables du code de l'urbanisme

Cette disposition n'est pas réglementée par le code de l'urbanisme

b: Application sur la commune

La commune étant en assainissement individuel, une surface minimale sera exigée pour la mise en place des installations d'épuration et de la solution technique retenue.

2.5: Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (6)

a : Les dispositions applicables du code de l'urbanisme

L'article **R 111-18** fixe la règle de base **H=L**, **H** étant la hauteur de la construction, **L** la distance séparant la façade à l'alignement ou en retrait imposé de l'alignement de l'alignement opposé de la voie publique ou privée:

- la distance comptée entre 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 2 points. Lorsqu'il existe une obligation de construire au retrait de l'alignement, a 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'article **R111-5** définit les retraits imposés aux habitations hors agglomération à proximité des autoroutes et des routes classées à grande circulation en application de l'article **R1** du code de la route (**50 m et 40 m de part et d'autre de l'axe**)

- *Ces dispositions cessent de s'appliquer à l'intérieur des parties agglomérées, des villes, et des bourgs. Sera retenue comme limite des parties agglomérées la limite de l'agglomération telle qu'elle est déterminée et matérialisée en application du Code de la route.*
- *Des dérogations aux règles de recul définies ci-dessus peuvent être autorisées en raison notamment d'une topographie particulière, par le préfet, sur proposition du directeur départemental de l'équipement.*

L'article **R111-6** définit les retraits imposés aux autres constructions édifiées hors agglomération à proximité des autoroutes et des routes classées à grande circulation en application de l'article **R1** du code de la route (*35 m et 25 m de part et d'autre de l'axe*).

b: Application sur la commune

- **Article R111-18** (règle $H=L$); cet article est de peu d'application en tissu villageois; la hauteur des constructions sera réglée en application de l'article **R 111-22** (cf. ci-après § 2.9)
- **Articles R 111-5 et R 111-6** (retrait sur les autoroutes et les voies à grande circulation): Sans application dans le cadre de la **Carte Communale**.

2.6: Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (7)

a : Les dispositions applicables du code de l'urbanisme

L'article **R111-19** définit la règle de base pour les bâtiments qui ne jouxtent pas la limite parcellaire. La règle est $H=L/2$, **H** étant la hauteur de la construction, **L** la distance séparant la façade du point le plus rapproché de la limite parcellaire. Cette distance ne peut être inférieure à 3 m.

- *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.*

L'article **R111-24** porte sur les prescriptions particulières en cas de création de bâtiments industriels ou de constructions légères ou provisoires:

- *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.*

b: Application sur la commune

Les **2** articles sont d'application constante en zone constructible **U**, se rapprochant des dispositions généralement imposées dans les **Plans Locaux d'Urbanisme (PLU)**.

2.7: Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (8)

a : Les dispositions applicables du code de l'urbanisme

L'article **R 111-16** fixe la règle de base:

- *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 4 m peut être imposée entre 2 bâtiments non contigus.

L'article **R 111-17** traite des dispositions particulières aux ensembles d'habitation comportant au moins 15 logements.:

b: Application sur la commune

Les dispositions relatives à l'implantation des constructions sur une même propriété est importante puisque l'on ne peut s'opposer à la division d'une propriété bâtie.

L'article **R 111-16** est d'application constante en zone constructible **U**; ses dispositions (45°/60°) ont été longtemps reprises dans les **Plans Locaux d'Urbanisme (PLU)**. Elles sont toutefois de peu d'application en tissu villageois ou pavillonnaire. La règle du minimum de **4 m** est celle qui sera le plus souvent la plus contraignante. Dans le cadre de l'application de la Carte Communale, la limitation de la profondeur de la zone urbaine par rapport à la voie de desserte tend à éviter les constructions en arrière du front bâti, notamment pour limiter l'impact de la zone urbaine sur le territoire agricole.

2.8: Emprise au sol des constructions (9)

Les dispositions applicables du code de l'urbanisme

Cette disposition n'est pas réglementée par le code de l'urbanisme

2.9: Hauteur maximale des constructions (10)

a : Les dispositions applicables du code de l'urbanisme

Les dispositions de l'article **R 111-18** ont été évoquées au §2.5 ci-dessus.

L'article **R 111-22** régit l'insertion des constructions dans leur environnement bâti:

- Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect et non compris dans les 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

b: Application sur la commune

Les dispositions de l'article **R 111-22** seront d'application constante en zone constructible **U**. Elles permettent d'assurer l'intégration des constructions dans des conditions proches de celles pouvant être assurées par les règlements des **Plans Locaux d'Urbanisme (PLU)**.

2.10: Aspect extérieur des constructions (11)

a : Les dispositions applicables du code de l'urbanisme

L'article **R 111-21** fixe les conditions générales d'insertion dans le milieu naturel ou l'environnement bâti:

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve 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.

L'article **R 111-23** fixe les règles d'harmonie des ensembles maçonnés bâtis:

- 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 des façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

b: Application sur la commune

Les dispositions de l'article **R 111-22** seront d'application constante en zone constructible **U**. Elles pourraient être notamment évoquées en ultime recours dans les secteurs les plus sensibles (au-delà de la côte 140 m) ; Elles sont toutefois très insuffisantes pour une maîtrise de la préservation de la spécificité des espaces publics et des ensembles bâtis du village. Une politique incitative pourra être conduite à travers des conseils d'insertion dans le site, la mise à disposition des plaquettes éditées par la communauté de communes ou le **CAUE** et à travers le cahier des recommandations architecturales joint à la présente carte (cf. **cahier 5.3**)

2.11: Obligations en matière de stationnement (12)

a : Les dispositions applicables du code de l'urbanisme

Elles sont fixées par l'article **R 111-4**

- La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors les voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire;

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 de l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

b: Application sur la commune

Les dispositions de l'article **R 111-4** seront d'application constante en zone constructible **U**.

2.12: Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et loisirs, de plantations (13)

a : Les dispositions applicables du code de l'urbanisme

Elles sont fixées par l'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.

L'article **R 111-24** fixant les prescriptions particulières aux constructions industrielles, légères ou provisoires a été évoqué au § 2.6 ci-dessus.

b: Application sur la commune

Les dispositions de l'article **R 111-7** seront d'application constante en zone constructible **U**. Toutefois la Carte Communale régira une phase du développement communal fondée principalement sur le développement de l'habitat individuel.

2.13: Coefficient d'occupation du sol (14)

Les dispositions applicables du code de l'urbanisme

Cette disposition n'est pas réglementée par le code de l'urbanisme.