

CONSTRUCTIONS

Ref
02-11

LES DISTANCES À RESPECTER

LA COMMUNE EST DOTÉE D'UN PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

Les distances sont prescrites par le P.O.S. Elles peuvent donc varier d'une commune à l'autre. Par exemple, les constructions peuvent être autorisées à 2 mètres ou 4 mètres des limites séparatives selon la densité de construction de la ville ou de la région.

A l'intérieur même d'une commune, le terrain sera classé en telle ou telle zone, chacune ayant son propre règlement (UA, UB, UC...).

LA COMMUNE N'EST PAS DOTÉE D'UN PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

Le Règlement National d'Urbanisme et en particulier le code l'urbanisme, articles R111-16 à R111-19 s'appliquent.

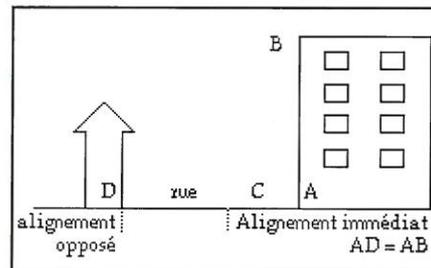
■ DISTANCE DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT À LA VOIE PUBLIQUE

(application de l'article R111-18 du code de l'urbanisme)

La construction devra être édifiée à une distance L au moins égale à sa hauteur.

Cette distance L est appelée «marge de reculement» et doit être calculée à partir de l'alignement opposé, c'est-à-dire de l'autre côté de la rue.

Si le bâtiment est édifié en bordure de la voie publique, sa hauteur devra, au plus, égaler cette même distance AD.

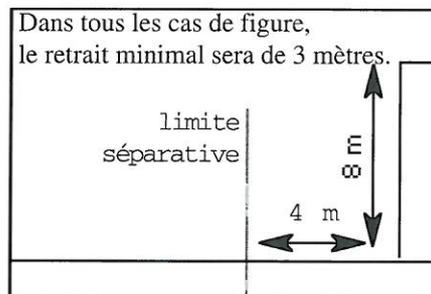


le code civil pour la création de fenêtres. Seuls des jours de souffrance peuvent être autorisés.

Si la construction est destinée à avoir des fenêtres du côté de la propriété voisine, cette construction doit être écartée de la limite voisine d'une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment ($d = h/2$) - (voir schéma ci-dessus).

■ DISTANCE DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOISINS

(Application de l'article R111-19 du Code de l'Urbanisme)



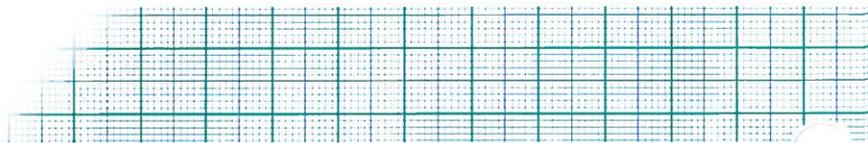
La construction en limite séparative est autorisée, à condition qu'elle se fasse exactement en limite et non à 20 ou 50 cm de façon à éviter les espaces étroits entre propriétés, sources d'humidité et d'insalubrité.

Une construction en limite séparative ne peut comporter de fenêtres. La distance minimale de 19 décimètres étant imposée par

LA PROBLEMATIQUE...

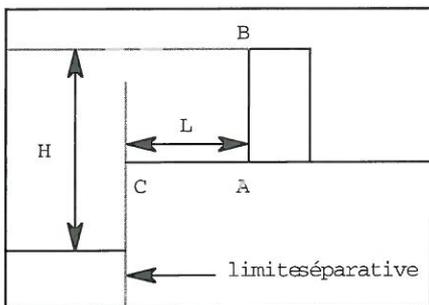
Les constructions ou certains aménagements ou travaux sont soumis à des règles précises et strictes en matière de distances à respecter. Cette fiche a pour objectif de répertorier les cas les plus courants.

Il faut avant tout distinguer les communes qui sont dotées d'un Plan d'Occupation des Sols et celles qui ne le sont pas.



Par exemple, la construction d'un garage de 2 m de hauteur ne pourra pas se faire à 1 m de la limite mais se fera soit en limite séparative soit à une distance au moins égale à 3 m de la limite séparative.

Lorsque deux terrains voisins sont à des niveaux différents, la marge de reculement se calcule à partir de la hauteur mesurée depuis le terrain le plus bas.

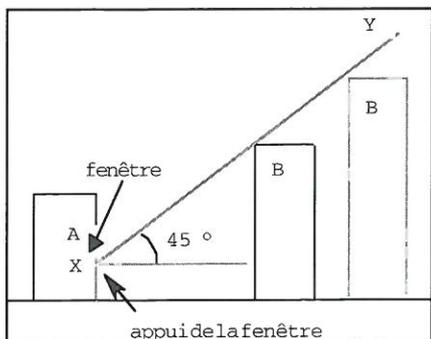


■ DISTANCE ENTRE BÂTIMENTS ÉDIFIÉS SUR UN MÊME TERRAIN

(Application des articles R111-16 et 111-17 du code de l'urbanisme)

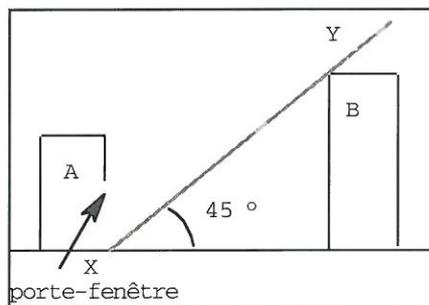
Plusieurs bâtiments ne peuvent être construits sur un même terrain qu'à condition qu'on les écarte d'une certaine distance appelée "marge d'éclairément" de façon à éviter qu'un bâtiment nouveau prive d'éclairément un bâtiment existant.

En pratique, le bâtiment doit être construit de telle façon que sa hauteur soit comprise dans un angle de 45 degrés formé avec le



plan horizontal à l'appui de la fenêtre ou des baies éclairant les pièces principales

Plus le bâtiment à construire est haut, plus il devra être éloigné du bâtiment A.



S'il y a une porte-fenêtre au rez-de-chaussée du bâtiment, l'angle de 45 degrés est compté à partir du niveau du sol.

Des dérogations à ces règles peuvent être accordées par le commissaire de la république (notamment lorsqu'un Plan d'Occupation des Sols est à l'étude. (Article R111-20 du Code de l'Urbanisme) et quand cette étude est suffisamment avancée.

RÈGLES GÉNÉRALES

D'autres règles de recul sont à appliquer que la commune soit dotée d'un P.O.S. ou non.

■ PAR RAPPORT AUX GRANDES VOIES ROUTIÈRES

Il faut respecter les distances suivantes de recul par rapport à l'axe de la voie (code de l'urbanisme articles R111-5 et R111-6)

- 50 mètres de chaque côté d'une autoroute s'il s'agit d'un bâtiment d'habitation et 40 mètres s'il s'agit d'un bâtiment non habité,

- 35 mètres de chaque côté d'un grand itinéraire routier s'il s'agit d'un bâtiment d'habitation et 25 mètres dans le cas contraire. On parle alors de servitude ou de zone "non aedificandi".

■ PAR RAPPORT AU LITTORAL

La loi sur l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral a instauré une interdiction de construire à moins de 100 mètres du rivage.

Cette distance est minimale et peut être augmentée par chaque commune dans son P.O.S.

■ PAR RAPPORT À UN CIMETIÈRE

Le Code des Communes interdit de construire toute habitation à moins de 100 mètres d'un nouveau cimetière implanté hors de la commune.

La commune est autorisée à créer un cimetière à moins de 100 m d'habitations existantes à la condition que celles qui se trouvent à moins de 35 m du futur cimetière soient toutes reliées au réseau d'eau potable.

■ POUR UN DÉBIT DE BOISSONS

L'ouverture d'un débit de boissons ne peut se faire qu'à une distance minimale fixée par le préfet du département choisi par rapport à certains édifices tels que : écoles, stades, piscines, casernes, églises, cimetières, hôpitaux.

Cette distance peut être comprise entre 150 et 500 mètres.

La distance à respecter est calculée en suivant l'axe de la rue depuis le débit de boissons jusqu'à la porte d'entrée de l'établissement concerné.

■ A PROXIMITÉ DE MONUMENTS HISTORIQUES CLASSÉS

La loi du 31 Décembre 1913 stipule que dans le champ de visibilité des édifices ayant fait l'objet d'une décision de classement et ceux qui ont été inscrits à l'inventaire des monuments historiques, toute construction, modification, transformation ou démolition de bâtiment ou de partie de bâtiment est soumise à une autorisation préalable de l'Architecte des Bâtiments de France (A.B.F.) du département concerné.

Ces dispositions sont applicables dans un champ de 500 m autour du monument.

Si le bâtiment est adossé à un édifice classé, il faut l'accord du Ministre chargé de la culture.
(art. L421-6 et R461-38-3 du Code de l'Urbanisme).

■ POUR UN PUIT, UNE FOSSE, UNE CHEMINÉE ET AUTRES CAS PARTICULIERS

Il s'agit de divers travaux à effectuer à proximité d'un mur séparatif mitoyen ou non et qui risquent de créer une nuisance et de compromettre la résistance du mur.

Dans ce cas, le code civil ou le P.O.S., si la commune en est dotée, fixeront la distance d'éloignement.

Les renseignements nécessaires seront donnés par les mairies et la chambre d'agriculture selon le cas.

La distance de protection autour d'un puits destiné à la fourniture d'eau potable sera donnée par le règlement sanitaire départemental.

Une autorisation du maire est nécessaire pour les affouillements et exhaussements du sol (cas d'une commune dotée d'un P.O.S. et application de l'Article R442-2 du Code de l'Urbanisme).

■ POUR LES RUCHES

Chaque préfet doit fixer, pour son département, la distance à respecter pour placer des ruches à proximité des propriétés voisines ou de la voie publique (art. 206 du Code Rural). Dans le cas où le préfet n'aurait pas défini cette distance, le maire peut le faire (art. 207 du Code Pénal).

Aucune distance n'est à respecter lorsque les ruches sont isolées des propriétés voisines ou des voies publiques par un mur, une palissade en planches jointes ou une haie vive ayant au moins 2 m de haut et implantée sur 2 m au minimum de part et d'autre de la ruche.

■ LE CAS DES VOIES FERRÉES

Toute construction, sauf pour un mur de clôture, est interdite à moins de 2 m d'une voie ferrée. La distance se mesure à partir de l'arête supérieure du déblai ou de la base du talus de remblai, selon les cas. Dans tous les cas, un recul d'au moins 1,50 m par rapport au rail le plus proche est obligatoire (loi du 15 juillet 1845).

D'AUTRES RÈGLES DOIVENT ÊTRE RESPECTÉES :

- Le propriétaire riverain doit élaguer ses plantations sur une largeur de 50 m de part et d'autre des passages à niveau (loi du 15 juillet 1845).
- Les arbres ne peuvent être plantés à moins de 6 m de la voie ferrée, les haies à moins de 2 m (loi 9 ventôse an VIII).
- Un toit de chaume ou une meule de foin ou de paille ne peut être placé à moins de 20 m des rails.

■ LE CAS DES COURS D'EAU

La réglementation n'est applicable que le long des voies navigables dépendant du domaine

public fluvial et reprises à la nomenclature officielle et non sur les cours d'eau privés.

- **A PROXIMITÉ DES VOIES FLUVIALES :** les riverains doivent respecter un passage libre sur une largeur de 7,80 m en cours de présence d'un chemin de halage.
- **A PROXIMITÉ DES COURS D'EAU DOMANIAUX :** les riverains des cours d'eau domaniaux doivent laisser un espace de 3,25 m de largeur pour les pêcheurs (Art. 431 du Code rural).
- **A PROXIMITÉ DES CANALISATIONS ENTERRÉES :**

Canalisations d'eau (eau potable ou assainissement)

Une distance de 3 mètres doit être laissée libre au-dessus d'une canalisation d'eau. L'entretien et l'accès doivent être aisés aux agents qui doivent y intervenir.

Canalisations de transport de produits chimiques et canalisations d'hydrocarbures

La servitude est de 5 mètres.

Canalisations de gaz et lignes électriques souterraines

La largeur de servitude est fixée, selon le cas, par le Commissaire de la République.

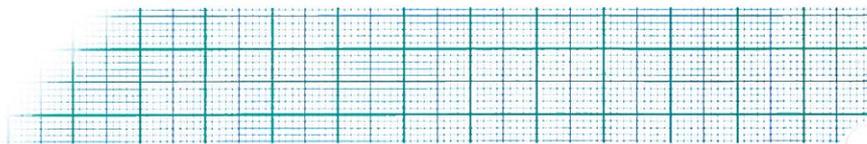
Lignes souterraines de télécommunications

La largeur de servitude est également fixée, selon le cas, par le Commissaire de la République.

■ LE CAS DES INSTALLATIONS MILITAIRES

FORTIFICATIONS

(forts, remparts, postes de défense)
Les règles ci-après sont à respecter :



- interdiction de construire dans une zone de 250 m de l'ouvrage,
- constructions sommaires en bois autorisées entre 250 et 487 m,
- interdiction d'ouvrir un chemin, une fouille, une carrière ou de déposer certaines matières entre 487 et 974 m.

POUDRERIES

Les dépôts de matières inflammables dans une zone de 25 m autour des poudreries, magasins d'explosifs appartenant à l'armée sont interdits. Il est interdit d'installer une usine ayant un foyer de combustion dans une zone de 50 m autour de ces mêmes équipements.

CHAMPS DE TIR OU DE MANOEUVRES

Des zones de servitude sont créées autour des champs de tir, les distances varient selon les cas.

Il sera autorisé de bâtir dans ces zones et de cultiver la terre mais l'armée peut y interdire l'accès pendant certaines heures et autoriser le passage des militaires.

LE CAS DES AÉRODROMES

L'administration peut établir un plan d'exposition au bruit qui sera annexé au Plan d'Occupation des Sols.

Les aérodromes sont classés pour le bruit en trois zones : A, B et C selon le Code de l'Aviation Civile, et selon les critères suivants :

ZONE A :

les constructions à usage d'habitation sont interdites,

ZONES B ET C :

dans les secteurs déjà urbanisés relevant de la zone A, est admise la construction de logements de fonction nécessaires aux activités industrielles ou commerciales ou de bâtiments agricoles.

ZONE C :

des maisons individuelles non groupées peuvent être construites dans les secteurs urbanisés.

Dans tous les cas, des mesures d'isolation acoustique des bâtiments seront prises.■

TEXTES / BIBLIOGRAPHIE

- *Plans d'Occupation des Sols locaux (Mairies)*
- *Code de l'urbanisme : articles R-111-5 et R-111-6, R111-16 à R-111-19, R442-2, R111-20, L421-6 et R461-38-3*
- *Code de la Construction*
- *Loi littoral du 03 Janvier 1986 (J.O. du 04 Janvier)*
- *Code des Communes : article L361-4*
- *Code rural : articles 206, 207 et 431*
- *Code des débits de boissons : article L49*
 - *Code civil*
 - *Règlement Sanitaire Départemental*
 - *Loi du 15 Juillet 1845*
 - *Code du domaine public fluvial*
 - *Code de l'aviation civile.*

