

LE REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

Le règlement national d'urbanisme (RNU) se décline en deux parties :

— la partie législative : article L.111-1 à L.111-5 du code de l'urbanisme

Cette partie législative indique le champ d'application du RNU, renvoie au décret pour en fixer les règles et définit la règle de constructibilité limitée.

— les dispositions réglementaires : articles R.111-1 à R.111-30.

Le champ d'application du RNU, partie réglementaire, a été élargi par le Décret du 5 janvier 2007 et réécrit par le Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015.

Partie législative

Article L.111-1 du code de l'urbanisme :

Le règlement national d'urbanisme s'applique sur l'ensemble du territoire.

Toutefois :

1° Les dispositions des articles [L.111-3](#) à [L.111-5](#) ne sont pas applicables dans les territoires où un plan local d'urbanisme, un document d'urbanisme en tenant lieu ou une carte communale est applicable.

2° Les dispositions de l'article [L.111-22](#) ne sont pas applicables dans les territoires où un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu est applicable.

Article L.111-2 du code de l'urbanisme :

Un décret en Conseil d'État précise les dispositions du règlement national d'urbanisme et prévoit les conditions et les procédures dans lesquelles l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut accorder des dérogations aux règles édictées par ce règlement.

LA REGLE DE CONSTRUCTIBILITE LIMITEE

Article L.111-3 :

En l'absence de plan local d'urbanisme, de tout document en tenant lieu ou de carte communale, les constructions ne peuvent être autorisées que dans les parties urbanisées de la commune.

Commentaires : notion de « PARTIE URBANISEE »(PU) d'une commune :

Il n'existe pas de définition juridique de cette notion. L'appartenance d'un projet de construction à une PU ne peut être estimée qu'au cas par cas à l'occasion de l'instruction d'une demande d'urbanisme.

Si elle ne se situe pas dans le bourg lui-même, la localisation de la future construction dans la partie urbanisée est appréciée en se référant à des critères d'identification qu'il faut croiser et combiner (et qui sont toutefois laissés à l'appréciation souveraine des juges :

- le nombre de maisons d'habitation situées dans un rayon proche du projet : seules les constructions à usage d'habitation sont prises en compte.
- la distance par rapport au bourg ou au hameau ;
- la contiguïté ou la proximité immédiate : lorsque le terrain est immédiatement contigu à l'agglomération et qu'en outre des parcelles plus éloignées sont construites, il est en périmètre urbanisé.
- la géographie des lieux : une voie, un boisement, un accident du relief ou un élément naturel du paysage (combe, ruisseau...) peut avoir pour effet de créer un compartiment géographique différent rendant une parcelle inconstructible quelle que soit la distance qui la sépare d'un groupe d'habitations.
- la desserte par les équipements : (voie, eau, électricité, assainissement) ce critère n'est jamais à lui seul suffisant pour identifier une parcelle urbanisée.
- la protection de l'activité agricole : préserver la vocation agricole des terres. Ainsi des terrains jouxtant des parcelles construites ne pourront être construits s'ils se rattachent à un vaste ensemble agricole. (on vise dans ce cas l'article R.111-14)

Hors de la partie urbanisée d'une commune, les constructions sont en principe interdites et seules certaines exceptions par nature ou justifiées par un intérêt communal sont admises.

Article L.111-4 :

Peuvent toutefois être autorisés en dehors des parties urbanisées de la commune :

- 1° L'adaptation, le changement de destination, la réfection, l'extension des constructions existantes ou la construction de bâtiments nouveaux à usage d'habitation à l'intérieur du périmètre regroupant les bâtiments d'une ancienne exploitation agricole, dans le respect des traditions architecturales locales.**
- 2° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées, à la réalisation d'aires d'accueil ou de terrains de passage des gens du voyage, 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 habitations existantes.**
- 4° Les constructions et installations, sur délibération motivée du conseil municipal, si celui-ci considère que l'intérêt de la commune, en particulier pour éviter une diminution de la population communale, le justifie, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la salubrité et à la sécurité publiques, 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.101-2 et aux dispositions des chapitres I et II du titre II du livre 1er ou aux directives territoriales d'aménagement précisant leurs modalités d'application.**

Article L.111-5 :

La construction de bâtiments nouveaux mentionnée au 1° de l'article L.111-4 et les projets de constructions, aménagements, installations et travaux mentionnés au 2° et 3° du même article ayant pour conséquence une réduction des surfaces situées dans les espaces autres qu'urbanisés et sur lesquelles est exercée une activité agricole ou qui sont à vocation agricole doivent être préalablement soumis pour avis par l'autorité administrative compétente de l'État à la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.(CDPENAF)
La délibération mentionnée au 4° de l'article L.111-4 est soumise pour avis conforme à cette même commission départementale. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai d'un mois à compter de la saisine de la commission.

Attention :

il est rappelé qu'en matière d'instruction ADS la saisine de la CDPENAF permet de proroger le délai d'instruction d'un mois (article R.423-24 du code de l'urbanisme). La CDPENAF dispose d'un mois (R.111-20) à compter de l'accusé de réception des dossiers complets par son secrétariat pour émettre un avis que celui-ci soit un avis simple ou conforme. Passé ce délai, l'avis sera réputé favorable (article R.423-59 du code de l'urbanisme).

L'absence de consultation de la CDPENAF est susceptible de mettre en cause la légalité de l'acte délivré.

Dans le cas où la CDPENAF est consultée pour un avis conforme et que cette dernière émette expressément un avis défavorable au projet, la demande d'autorisation d'urbanisme doit faire l'objet d'un arrêté de refus.

LE REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

Champ d'application :

Article R.111-1 :

Le règlement national d'urbanisme est applicable aux constructions et aménagements faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.

Toutefois :

Les dispositions des articles R.111-3, R.111-5 à R.111-19 et R.111-28 à R.111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu.

Les termes utilisés par le règlement national d'urbanisme peuvent être définis par un lexique national d'urbanisme, pris par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

Portée du RNU

Le RNU comporte des règles impératives mais aussi des règles permissives.

Les règles impératives : elles obligent l'autorité compétente à faire un refus lorsque le projet ne respecte pas strictement la règle. Elles ont un caractère objectif.

Les règles permissives : elles laissent à l'administration un large pouvoir d'appréciation lui permettant de refuser le projet ou de l'accorder assorti ou non de prescriptions. Elles ont un caractère subjectif ; elles sont interprétatives.

Les règles impératives sont rédigées à partir du verbe « devoir », ou de manière directe (« ...les constructions sont... »). Des dérogations sont prévues.

Les règles permissives sont rédigées à partir du verbe « pouvoir ».

Contrôle du juge en cas de recours : contrôle restreint en cas d'octroi du permis de construire, contrôle normal en cas de refus ou d'édiction de prescriptions.

Contenu du RNU

1 – Règles relatives à la localisation et à la desserte des constructions et aménagements :
R.111-2 à R.111-20

2 – Règles relatives à la densité et à la reconstruction des bâtiments :
R.111-21 et R.111-22

3 – Règles relatives aux performances environnementales et énergétiques :
R.111-23 à R.111-24

4 – Règles relatives à la réalisation d'aires de stationnement :
R.111-25

5 – Règles relatives à la préservation des éléments présentant un intérêt architectural, patrimonial, paysager ou écologique :
R.111-26 à R.111-30

Rappel :

Articles d'ordre public : c'est-à-dire qu'ils sont applicables à l'ensemble du territoire national que les communes soient dotées ou non d'un POS ou d'un PLU

R.111-2 sécurité et salubrité publique

R.111-4 archéologie

R.111-26 environnement

R.111-27 atteinte au paysage, patrimoine

R.111-20 CDPENAF

R.111-21 définition de la densité

R.111-22 définition de la surface de plancher

R.111-23 dispositifs, procédés et matériaux

R.111-24 association de l'ABF -participation du public

R.111-25 stationnement

Rappel :

Obligation de motiver dans l'arrêté, en fait et en droit, tout refus ou toute prescription opposés en application des articles d'ordre public listés ci-après.

1 – Localisation et desserte des constructions et aménagements

Article R.111-2 : sécurité – salubrité publique - article d'ordre public

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Commentaires :

Principe de réciprocité ; le CE a jugé que bien que le R.111-2 ne vise que les constructions qui créent un risque pour la sécurité et la salubrité publique il est applicable aux opérations qui subissent le risque.

Ce principe est inscrit dans les textes pour ce qui concerne l'article L.111-3 du code rural.

Sécurité publique : risques naturels, technologiques, incendies de forêt, sécurité de circulation.

Salubrité publique : protection contre l'atteinte à la santé publique voire à la qualité de vie : odeurs, poussières. Protection des nappes phréatiques : refus si mode d'assainissement est insuffisant pour garantir la qualité d'une nappe d'eau potable.

Article R.111-3 : nuisances graves et risques

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit.

Commentaires :

Nuisances graves, bruit notamment trafic routier, ferroviaire, aérien.

Élevages : présence d'une porcherie à 50 m d'une habitation entraîne des nuisances (refus). Mais la construction d'un élevage de pintades n'a pas été jugée de nature à créer des nuisances graves.

Attention : cette notion de gravité est contrôlée par le juge.

Article R.111-4 : conservation d'un site ou de vestiges archéologiques -

Article d'ordre public

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Commentaires :

Conservation des vestiges archéologiques.

À l'intérieur des secteurs archéologiques, consultation obligatoire de la DRAC et prendre en compte leur réponse. Cet article implique le plus souvent des prescriptions.

Article R.111-5 : accès insuffisant ou dangereux

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements 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 ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles 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.

Commentaires :

La desserte doit être adaptée à l'importance de l'opération. Il faut prendre en compte le nombre de logements. Ainsi un chemin rural de 2 à 3 mètres non revêtu et non déneigé est suffisant pour un bâtiment d'élevage. Une voie de 3, 5 mètres est suffisante pour 5 logements.

Accès : risque pour la sécurité des usagers de la voie et ceux qui utilisent la voie.

Critères à examiner : position des accès, configuration, intensité du trafic.

Article R.111-6 : Limitation des accès

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa de l'article R.111-5.

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, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

Commentaires :

L'autorité compétente peut exiger les réalisations nécessaires si elles sont possibles : par exemple déplacer l'accès.

Le juge tient compte des besoins du projet en matière de circulation : par exemple transports lourds engendrés par les besoins d'une entreprise.

Article R.111-7 : espaces verts

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer le maintien ou la création d'espaces verts correspondant à l'importance du projet.

Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, l'autorité compétente mentionnée aux articles L.422-1 à L.422-3 peut exiger la réalisation, par le constructeur, d'aires de jeux et de loisirs situées à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

R.111-8 : desserte en eau potable et assainissement

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

Commentaires :

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des habitations doivent être assurés dans les conditions conformes aux règlements en vigueur.

Refus si extension nécessaire et non envisagée par la commune. (Rappel du L.332-15 pour eau potable).

[Article R.111-9 : raccordement d'une habitation au réseau public d'eau potable](#)

Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, ceux-ci doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression raccordé aux réseaux publics.

[Article R.111-10 : desserte en eau potable par captage – assainissement individuel](#)

En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation est assurée par un seul point d'eau ou en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau.

En l'absence de système de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées en application de l'article R.2224-17 du code général des collectivités territoriales.

En outre, les installations collectives sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics.

Commentaires :

Avis de l'agence régionale de santé (ARS).

Avis du SPANC sur l'assainissement non collectif prévu par porteur du projet doit être joint au dossier de permis.

[Article R.111-11 : dérogation à l'obligation de réaliser un réseau public d'eau potable ou assainissement](#)

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.

Commentaires :

Avis ARS à demander

Dérogations possibles :

Est légale une dérogation compte tenu de la faible importance de l'opération, de la dimension des lots et de la nature géologique du sol. En sens inverse refus de la dérogation en raison de la taille des lots.

Possibilité d'alimentation individuelle d'eau potable si plus économique : mais si eau est bien potable et si la protection contre tout risque de pollution est assurée. Idem pour l'assainissement.

Article R.111-12 : Eaux usées industrielles

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature qui doivent être épurées, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et aux 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 système de collecte des eaux usées, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un prétraitement approprié.

Lorsque le projet porte sur la création d'une zone industrielle ou la construction d'établissements industriels groupés, l'autorité compétente peut imposer la desserte par un réseau recueillant les eaux résiduaires industrielles les conduisant, éventuellement après un prétraitement approprié, soit au système de collecte des eaux usées, 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.

Article R.111-13 : surcoût de dépenses publiques

Le projet peut être refusée si, par sa situation ou son importance, il impose, 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.

Commentaires :

On refuse ou on peut demander la réduction du nombre de constructions.

Si refus le juge contrôle le budget communal et cherche la preuve de l'insuffisance.

Attention à l'erreur de droit : refus au titre du R.111-13 alors que nous sommes dans commune avec PLU (L.111-11).

Article R.111-14 : urbanisation dispersée, conservation des terres agricoles et forestières, richesse du sous-sol

En dehors des parties urbanisées des communes, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation ou sa destination :

- 1 – A favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, en particuliers lorsque ceux -ci sont peu équipés ;**
- 2 – A compromettre les activités agricoles ou forestières, notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrains faisant l'objet d'une délimitation au titre d'une appellation d'origine contrôlée ou d'une indication géographique protégée ou comportant des équipements spéciaux importants ainsi que de périmètres d'aménagements fonciers et hydrauliques ;**
- 3 – A compromettre la mise en valeur des substances mentionnées à l'article L.111-1 du code minier ou des matériaux de carrières inclus dans les zones définies à l'article L.321-1 du même code.**

Commentaires :

– urbanisation dispersée avec les espaces naturels en général peu équipés

– compromettre les activités agricoles et forestières

– compromettre la mise en valeur des substances visées au code minier.

À associer le plus souvent avec le L.111-4 (principe de constructibilité limitée).

[Article R.111-15 \(ex R.111-16\) : implantation de plusieurs constructions sur un même terrain](#)

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

[Article R.111-16 \(ex-article R.111-17\) : implantation par rapport aux voies](#)

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

[Article R.111-17 \(ex R.111-18\) : implantation par rapport aux limites séparatives](#)

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

Commentaires :

Limite parcellaire ou H/2

Dérogation possible

[Article R.111-18 \(ex R.111-19\) : travaux sur bâti existant – limites séparatives](#)

Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'article R.111-17, 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.111-19 \(ex R.111-20\) : dérogations aux articles R.111-15 à R.111-18](#)

Des dérogations aux règles édictées aux articles R.111-15 à R.111-18 peuvent être accordées par décision motivée de l'autorité compétente mentionnée aux articles L.422-1 à L.422-3, après avis du maire de la commune lorsque celui-ci n'est pas l'autorité compétente.

En outre, le préfet peut, après avis du maire, apporter des aménagements aux règles prescrites aux articles R.111-15 à R.111-18, sur les territoires où l'établissement de plans locaux d'urbanisme a été prescrit, mais où ces plans n'ont pas encore été approuvés.

Commentaires :

Dérogations possibles par décision motivée de l'autorité compétente après avis maire.

Le préfet peut apporter des aménagements après avis maire si PLU prescrit.

Article R.111-20 : avis de la CDPENAF – commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers - Article d'ordre public

Les avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus à l'article L.111-5 sont réputés favorables s'ils ne sont pas intervenus dans un délai d'un mois à compter de sa saisine par le préfet du département.

2 – Densité et reconstruction des constructions

Article R.111-21 (ex R.112-1) : calcul de la densité - Article d'ordre public

La densité de la construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface du terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée.

La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R.332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction.

Article R.111-22 (ex R.112-2) : définition de la surface de plancher - Article d'ordre public

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L.231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage de déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

3 – Performances environnementales et énergétiques

Article R.111-23 (ex R.111-50) : dispositifs, matériaux et procédés

Article d'ordre public

Pour l'application de l'article L.111-16, les dispositifs, matériaux et procédés sont :

1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;

2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;

3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils.

Commentaires ;

L'article L.111-16 a été créé par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015.

Article R.111-24 (ex R.111-50-1) : association du public -avis de l'ABF -

Article d'ordre public

La délibération par laquelle, en application du 2° de l'article L.111-17, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent délimite un périmètre dans lequel les dispositions de l'article L.111-16 ne s'appliquent pas fait l'objet des procédures d'association du public et de publicité prévues aux articles L.153-47 et R.153-20.

L'avis de l'architecte des bâtiments de France mentionné au 2° de l'article L.111-17 est réputé favorable s'il n'est pas rendu par écrit dans un délai de deux mois après la transmission du projet de périmètre par le maire ou par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme.

Commentaires :

L'article L.111-17 a été créé par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015.

4 – Réalisation d'aires de stationnement

R.111-25 (ex R.111-6) : aires de stationnement Article d'ordre public

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

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'État. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

5 – Préservation des éléments présentant un intérêt architectural, patrimonial, paysager ou écologique

R.111-26 (ex 111-15) : préoccupations d'environnement – Article d'ordre public

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R.181-43 du code de l'environnement.

Commentaires :

Article qui ne permet pas de fonder un refus ; l'autorisation peut prévoir des mesures compensatoires.

Environnement : faune, flore

Zones humides, milieu protégé par un arrêté de biotope

R.111-27 (ex R.111-21) : atteinte au patrimoine, au paysage, aux sites - Article d'ordre public

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

Commentaires :

Ce sont des dispositions permissives c'est-à-dire que l'autorité compétente dispose d'un large pouvoir d'appréciation.

Cet article est opposable même si le site ne fait l'objet d'aucune protection particulière : site inscrit ou protégé.

Attention : il ne suffit pas d'écrire que la future construction serait de nature à porter atteinte au caractère du site, il faut démontrer en quoi elle porte atteinte. Les décisions de refus ou assorties de prescriptions doivent être soigneusement motivées en droit et en fait en faisant référence au caractère des lieux (cadre bâti traditionnel, etc.) et aux caractéristiques du projet (aspect de la construction en totale rupture avec le cadre environnant).

Afin d'appréhender au mieux l'impact d'un projet sur le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants l'analyse de l'instructeur peut être confortée par l'avis de l'architecte conseil de la commune ou bien de l'ABF en tant que chef de **l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine**.

Le juge administratif opère un contrôle approfondi en cas de refus sur la base de cet article.

R.111-28 (ex R.111-22) : hauteur en secteur bâti

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 prescriptions particulières.

Commentaires :

Contrôle minimum exercé par le juge lorsque l'administration estime qu'un secteur partiellement bâti ne présentait pas une unité d'aspect.

R.111-29 (ex R.111-23) : aspect des murs séparatifs

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.

Commentaires :

Cet article n'impose une harmonisation que des murs séparatifs et des murs aveugles avec les façades principales, ce qui n'est pas le cas du mur pignon qui n'est ni séparatif ni aveugle.

Contrôle normal du juge sur le respect de cette disposition par le permis de construire.

R.111-30 (ex R.111-24) : bâtiments industriels, constructions légères ou provisoires – prescriptions

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 prescriptions particulières, notamment à l'aménagement d'écrans de verdure ou à l'observation d'une marge de reculement.

Dispositions diverses

Compétence et Instruction :

Principe :

— Dans les communes « RNU » (et qui ne sont pas retombées à l'application du RNU suite à l'annulation, l'abrogation, la constatation de l'illégalité ou l'intervention de la caducité en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR, de leur document d'urbanisme) :

* Les autorisations d'urbanisme sont délivrées **par le maire au nom de l'État** (sauf exception des articles L.422-2 et R.422-2 du code de l'urbanisme).

* Les autorisations d'urbanisme sont instruites par le service de l'État (DDT).

— Dans les communes retombées au RNU (suite à l'annulation, l'abrogation, la constatation de l'illégalité ou l'intervention de la caducité en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR, de leur document d'urbanisme) :

* Les autorisations d'urbanisme sont délivrées **par le maire au nom de la commune** (le maire ayant acquis définitivement la compétence – alinéa 2 du L. 422-1).

Les autorisations sont instruites par le service de la collectivité locale si cette dernière ne peut pas bénéficier de la mise à disposition gratuite au titre du L.422-8.

Particularité : **AVIS CONFORME DU PRÉFET** (sauf pour les certificats d'urbanisme)

Article L.422-5

Lorsque le maire ou le président de l'EPCI est compétent, il recueille l'avis conforme du préfet si le projet est situé :

- a) Sur une partie du territoire communal non couverte par une carte communale, un PLU ou un document d'urbanisme en tenant lieu ;**
- b) Dans un périmètre où des mesures de sauvegarde prévues par l'article L.424-1 peuvent être appliquées, lorsque ce périmètre a été institué à l'initiative d'une personne autre que la commune.**

Article L.422-6

En cas d'annulation par voie juridictionnelle ou d'abrogation d'une carte communale, d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ou de constatation de leur illégalité par la juridiction administrative ou l'autorité compétente et lorsque cette décision n'a pas pour effet de remettre en vigueur un document d'urbanisme antérieur, le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale recueille l'avis conforme du préfet sur les demandes de permis ou les déclarations préalables postérieures à cette annulation, à cette abrogation ou à cette constatation.

Spécificité en instruction ADS en ce qui concerne l'avis conforme du préfet :

L'avis portera sur le dossier transmis. Cette consultation n'entraîne pas une majoration du délai d'instruction.

À réception le préfet dispose d'un mois pour rendre son avis. L'absence de réponse dans ce délai vaut accord tacite (règle de droit commun sur les consultations : R.423-59).

Conséquence de l'avis conforme :

Si l'avis rendu est favorable :

Le maire n'a pas compétence liée : il peut délivrer ou refuser l'autorisation d'urbanisme s'il existe bien entendu un motif de refus.

Si l'avis rendu est défavorable :

Le maire a compétence liée et ne peut que refuser l'autorisation d'urbanisme. L'avis défavorable comportera ses motifs.

NB : la consultation pour avis du préfet ne décharge pas le service instructeur de sa responsabilité d'instruire le dossier de demande de permis ou de déclaration sous tous ses aspects.

Le maire autorité compétente est responsable de la décision qu'il prend y compris lorsqu'il a compétence liée.

Rappel relatif aux dates butoirs pour la caducité des POS:

[Article L.174-1](#)

Les plans d'occupation des sols qui n'ont pas été mis en forme de plan local d'urbanisme, en application du titre V du présent livre au plus tard, au plus tard le 31 décembre 2015 sont caducs à compter de cette date, sous réserve des dispositions des articles L.174-2 à L.174-5.

La caducité du plan d'occupation des sols ne remet pas en vigueur le document d'urbanisme antérieur. À compter du 1^{er} janvier 2016, le règlement national d'urbanisme mentionné aux articles L.111-1 et L.422-6 s'applique sur le territoire communal dont le plan d'occupation des sols est caduc.

[Article L.174-3](#)

Lorsqu'une procédure de révision du plan d'occupation des sols a été engagée avant le 31 décembre 2015, cette procédure peut être menée à terme en application des articles L.123-1 et suivants, dans leur rédaction issue de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, sous réserve d'être achevée au plus tard le 26 mars 2017 **ou, dans les communes d'outre-mer le 26 septembre 2018**. Les dispositions du plan d'occupation des sols restent en vigueur jusqu'à l'approbation du plan local d'urbanisme et au plus tard jusqu'à cette dernière date.

[Article L.174-5](#)

Lorsqu'un EPCI compétent en matière de plan local d'urbanisme ou de document d'urbanisme en tenant lieu a engagé une procédure d'élaboration du PLU intercommunal avant le 31 décembre 2015, les dates et délais prévus aux premier et dernier alinéas de l'article L.174-1 ne s'appliquent pas aux PLU applicables sur son territoire, à condition que ce PLU intercommunal soit approuvé au plus tard le 31 décembre 2019.

Ces dispositions cessent de s'appliquer à compter du 1^{er} janvier 2019 si le PLU intercommunal n'a pas été approuvé.

Le premier alinéa du présent article est également applicable sur le territoire des anciennes communautés qui ont engagé une procédure de révision ou d'élaboration du PLU intercommunal avant le 31 décembre 2015 et dont l'ensemble des communes ont fusionné après l'engagement de ce PLU intercommunal. Dans ce cas, ce PLU devenu communal, doit être approuvé au plus tard le 31 décembre 2019.

Lotissements :

[Article L.442-3 du code de l'urbanisme](#): Dispositions propres aux lotissements.

Lorsque le lotissement n'est pas situé à l'intérieur d'un PLU ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, la demande précise également la surface de plancher maximale dont la construction est envisagée dans l'ensemble du lotissement.

les dispositions de l'article R.151-21 (ex R. 123-10-1) ne trouvent pas à s'appliquer aux projets de lotissement situés dans les communes en RNU ou en carte communale.

Les dispositions de l'article L.442-9 (péremption des dispositions d'urbanisme dans un lotissement) ne trouvent pas à s'appliquer aux documents d'urbanisme situés dans les communes RNU, qui par conséquent perdurent au-delà des dix ans.

Les modifications des lotissements dans les communes RNU peuvent intervenir sans limite dans le temps sous réserve de la mise en œuvre de l'article L.442 10.

Communes RNU situées en loi montagne :

Application des dispositions issues de la loi Montagne (loi n° 85-30 du 9 janvier 1985) codifiées aux articles L.122-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Principe d'extension de l'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante

Article L.122-5 du code de l'urbanisme:

L'urbanisation est réalisée en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants, sous réserve de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension limitée des constructions existantes, **ainsi que de la construction d'annexes, de taille limitée, à ces constructions** et de la réalisation d'installations ou d'équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

Article L.122-5-1 du code de l'urbanisme :

Le principe de continuité s'apprécie au regard des caractéristiques locales de l'habitat traditionnel, des constructions implantées et de l'existence de voies et réseaux.

Article L.122-6 du code de l'urbanisme:

Les critères mentionnés à l'article L.122-5-1 sont pris en compte :

(...)

b) Pour l'interprétation des notions de hameaux et de groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existantes, lorsque la commune n'est pas dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'une carte communale.

Exceptions au principe d'extension de l'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante :

Article L.122-7 du code de l'urbanisme:

(...)

Dans les communes ou parties de communes qui ne sont pas couvertes par un plan local d'urbanisme ou une carte communale, des constructions qui ne sont pas situées en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants peuvent être autorisées, dans les conditions définies au 4° de l'article L.111-4 et à l'article L.111-5, si la commune ne subit pas de pression foncière due au développement démographique ou à la construction de résidences secondaires et si la dérogation envisagée est compatible avec les objectifs de protection de terres agricoles, pastorales et forestières et avec la préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel prévus aux articles L.122-9 et L.122-10 .

[Article L.122-11 du code de l'urbanisme:](#)

Peuvent être autorisés dans les espaces définis à l'article L.122-10 :

**1° Les constructions nécessaires aux activités agricoles, pastorales et forestières ;
2° Les équipements sportifs liés notamment à la pratique du ski et de la randonnée ;
3° La restauration ou la reconstruction d'anciens chalets d'alpage ou de bâtiments d'estive ainsi que les extensions limitées des chalets d'alpage ou de bâtiments d'estive existants dans un objectif de protection et de mise en valeur du patrimoine montagnard et lorsque la destination est liée à une activité professionnelle saisonnière. L'autorisation est délivrée par l'autorité administrative compétente de l'État après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers et de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.**

Lorsque les chalets d'alpage ou bâtiments d'estive, existants ou anciens, ne sont pas desservis par les voies et réseaux, ou lorsqu'ils sont desservis par des voies qui ne sont pas utilisables en période hivernale, l'autorisation, qui ne peut être qu'expresse, est subordonnée à l'institution, par l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou prendre la décision sur la déclaration préalable, d'une servitude administrative publiée au fichier immobilier interdisant l'utilisation du bâtiment en période hivernale ou limitant son usage pour tenir compte de l'absence de réseaux. (...)

Commentaires :

La construction doit s'effectuer en continuité des bourgs, villages hameaux ou groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants.

Il ne faut pas nécessairement être en contiguïté des espaces bâtis pour être en continuité, mais il faut en être suffisamment proche pour que la forme urbaine soit continue ou perçue comme telle.

La continuité de l'urbanisation implique une proximité visuelle, mais non une contiguïté des espaces bâtis.

Se dégage toutefois une jurisprudence assez constante en la matière : tout projet implanté à une distance supérieure à 80 mètres de l'urbanisation existante doit être refusé.