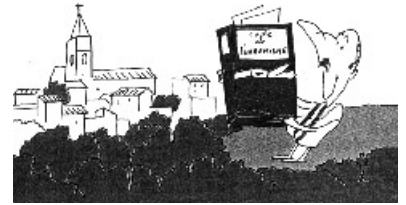




# LES REGLES GENERALES D'URBANISME

- 1) La règle de constructibilité limitée
- 2) Le règlement national d'urbanisme (RNU)



## 1) LA REGLE DE CONSTRUCTIBILITE LIMITEE

Cette règle de l'article L 111-1-2 du code de l'urbanisme établit une distinction entre:

- d'une part, les terrains situés dans les parties actuellement urbanisées de la commune, dans lesquelles les constructions nouvelles sont admises, sous réserve de leur conformité avec le RNU et
- d'autre part, les terrains situés hors des parties actuellement urbanisées où les constructions nouvelles sont en partie interdites et où seules peuvent être autorisées : l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes; les constructions nécessaires à l'exploitation agricole; à des équipements collectifs; les constructions incompatibles avec le voisinage des zones habitées et les constructions, sur délibération motivée du conseil municipal, si celui-ci considère que l'intérêt communal le justifie. L'écriture ambiguë de cet article laisse penser, que le conseil municipal, par une délibération motivée, peut obtenir une dérogation. Dans les faits, si le préfet (qui est la personne compétente pour délivrer les permis) considère que la délibération est illégale, il pourra la déférer au juge administratif estimant qu'il y a eu erreur manifeste d'appréciation et que l'intérêt communal ne le justifiait pas. Le Conseil d'Etat a été assez bienveillant vis à vis des communes puisqu'il a considéré qu'un conseil municipal avait adopté une dérogation pour que le facteur du village puisse se loger et que l'intérêt communal exigeait que le facteur puisse se loger. Mais le préfet peut aussi simplement ignorer la délibération et ne pas délivrer le permis. La commune peut alors attaquer ce refus comme étant illégal. Donc, malgré la rédaction de cet article qui donne l'impression que la commune a le pouvoir, en fait c'est le préfet qui décide.

### A) Quels sont ses fondements ?

- Une incitation à la planification : la règle de constructibilité limitée ne s'applique qu' aux communes non couvertes par un document d'urbanisme (POS ou MARNU).

\_ Une limitation à l'urbanisation dispersée : il s'agit d'éviter le gaspillage de l'espace et de refuser les projets situés dans les espaces naturels ou éloignés des lieux déjà habités surtout s'ils peuvent constituer un précédent et rendre plus difficile l'interdiction de constructions ultérieures.

### B) Comment s'applique-t-elle ?

Le champ d'application de cette règle est déterminé par la notion de " parties actuellement urbanisées " de la commune. Cette notion s'apprécie au cas par cas, sur la base de différents critères, souvent utilisés cumulativement : le nombre de constructions; la distance par rapport au hameau; les notions de contiguïté, de proximité immédiate du hameau; la circonstance que des terrains voisins sont déjà construits; la desserte par les équipements; la protection de l'activité agricole; l'insertion dans le paysage; le type d'habitat.

## 2) LE REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME (RNU)

Les règles générales d'urbanisme désignées par le terme RNU et posées par les articles R 111-1 à R 111-24 du code de l'urbanisme comportent 3 catégories de règles relatives

- à la localisation et à la desserte des constructions (R 111 -2 à R 111-15) - à l'implantation et au volume des constructions (R 111-16 à R 111-20) - à l'aspect des constructions (R 111-21 à R 111-24).

### A) Quel est son champ d'application ?

Le RNU s'applique dans toutes les communes non couvertes par un document d'urbanisme à l'exception de 7 articles d'ordre public qui, nonobstant l'existence d'un document d'urbanisme, demeurent applicables:

- art. R 111 -2 , atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique; - art. R 111 -3 , existence d'un risque tel qu'inondation, avalanche; - art. R 111-3-2, atteinte à la conservation ou à la mise en valeur d'un site; - art. R 111 -4 , atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ; - art. R 111-14-2, conséquences dommageables pour l'environnement; - art. R 111 -15 , atteinte à l'action d'aménagement du territoire; - art. R 111 -21, atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, paysages, etc.

### B) Quel est son contenu ?

#### a. Les règles relatives à la desserte du terrain

**Les accès :** le droit d'accès aux voies publiques, appartient normalement à tout propriétaire riverain. Il appartient également, par l'intermédiaire d'un droit de passage, à tout propriétaire dont les fonds sont enclavés et ne disposent sur la voie publique d'aucune issue ou d'une issue insuffisante.

**La desserte des constructions:** si la voie de desserte ne répond pas à l'importance et à la nature du trafic qui serait induit par la construction ou aux exigences de sécurité (lutte contre l'incendie), le permis de construire peut être refusé ou accordé sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.



# LES REGLES GENERALES D'URBANISME

**L'alimentation en eau potable** : si un réseau passe en limite de terrain, le raccordement au réseau est obligatoire. Toutefois, des dérogations à cette règle peuvent être envisagées lorsque la grande superficie des parcelles ou la faible densité de construction ainsi que la facilité d'alimentation individuelle font apparaître que cette alimentation est nettement plus économique et que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution peuvent être considérées comme assurées. En l'absence d'un réseau public et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, il est possible d'admettre une alimentation par un seul point d'eau.

**L'assainissement**: lorsqu'un réseau public existe, si le réseau est insuffisant et que la collectivité n'est pas en mesure de le renforcer, le permis doit être refusé; si le réseau est suffisant, le permis doit être accordé. En l'absence d'un réseau public, le réseau d'égouts doit aboutir 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 cas d'insalubrité ou de conséquences dommageables pour l'environnement, le permis pourrait être refusé.

## b. Les règles relatives à la construction

**L'implantation des constructions par rapport aux voies** : de par et d'autre de l'axe des autoroutes, 50 m pour les constructions à usage d'habitation et 40 m pour les autres ; de par et d'autre de l'axe des voies "à grande circulation" ou routes assimilées, nationales et départementales, 35 m pour les constructions à usage d'habitation et 25 m pour les autres.

**L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives** : le constructeur a le choix, soit il plante la construction sur une limite parcellaire, soit il respecte le prospect réglementaire ( $L = H : 2$ ) lequel ne peut être inférieur à 3 mètres. Des dérogations aux règles de prospect sont possibles mais elles ne peuvent être admises que pour des motifs d'intérêt général, ne peuvent pas être implicites et ne peuvent pas être accordées pour régulariser un permis de construire illégal.

**L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété** a pour but d'éviter que 2 ou plusieurs bâtiments ne s'implantent sur un même terrain sans quelques précautions élémentaires, notamment un ensoleillement minimal.

**La hauteur des constructions** : dans les secteurs déjà bâtis, elle ne doit pas dépasser sensiblement la hauteur des immeubles les plus courants de la rue ou du quartier ; des exceptions ponctuelles peuvent être envisagées lorsqu'un motif d'urbanisme sérieux les rend nécessaires et si des exigences particulières d'insertion dans le site sont respectées.

**L'aspect extérieur des constructions** concerne la forme d'ensemble (toiture); les matériaux et les couleurs; les ouvertures (portes, fenêtres, etc).

## c. Les règles relatives aux espaces libres

**Les aires de stationnement** : les exigences sont appréciées en tenant compte de la destination de la construction, de la taille du projet et de sa localisation.

**Les espaces verts et plantations** : les règles permettent de subordonner le permis au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance et à la situation de l'immeuble à construire.