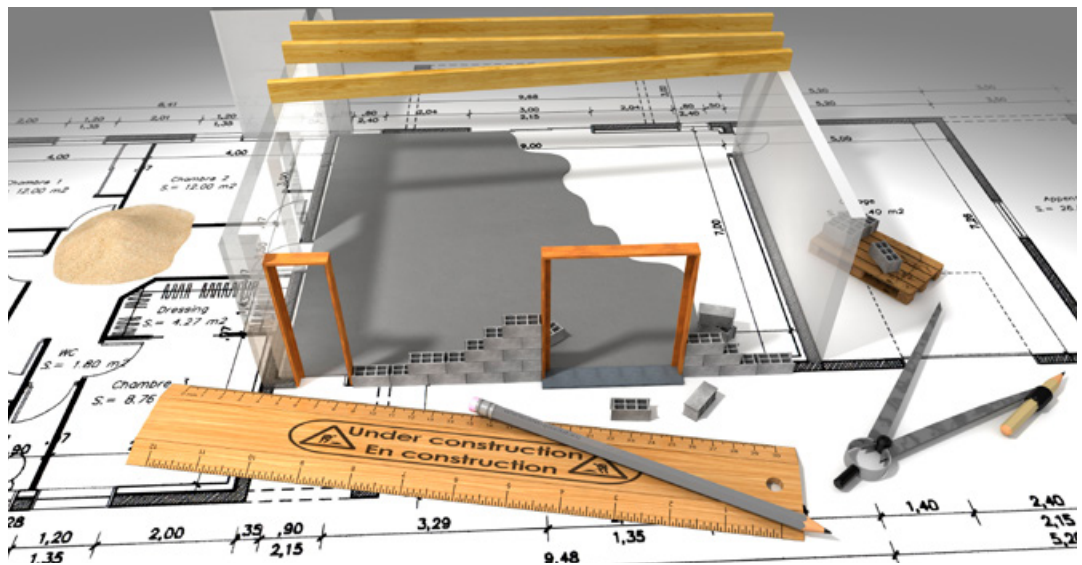


*Cadrer les projets d'aménagement  
et d'occupation de l'espace*

## Le règlement national d'urbanisme (RNU)

Le site outils de l'aménagement a vocation à présenter de manière synthétique les acteurs, les procédures et les outils de l'aménagement.

La rédaction et l'actualisation de ces fiches sont assurées par le Cerema avec l'appui des ministères chargés du logement, de l'aménagement et de l'environnement.



Le règlement national d'urbanisme (RNU) fixe les règles générales d'urbanisme applicables à l'ensemble du territoire. Certaines de ces règles s'appliquent uniquement en l'absence de certains documents d'urbanisme locaux, tandis que d'autres restent applicables même en présence de ces documents.

La présente fiche propose une approche générale de ces règles, hors dispositions du RNU spécifiques aux campings, parcs résidentiels de loisirs, habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs, de caravanes et résidences démontables.

Fiche outils - juin 2022



MINISTÈRE  
DE LA COHÉSION  
DES TERRITOIRES  
ET DES RELATIONS  
AVEC LES  
COLLECTIVITÉS  
TERRITORIALES

## Historique

La réglementation relative à l'affectation et à l'utilisation des sols, progressivement mise en place en France à partir de 1919 par le biais de documents d'urbanisme réglementaires communaux et intercommunaux, a d'abord relevé de la sphère locale.

Pour pallier les lacunes induites par ce système, le Législateur a autorisé le pouvoir réglementaire à édicter, par décret en Conseil d'Etat, des règles générales susceptibles de s'appliquer sur l'ensemble du territoire (ancien article 91 du code de l'urbanisme et de l'habitation). En application de cet article, est paru un décret du 29 août 1955 portant règlement national d'urbanisme (RNU), finalement remplacé par un autre décret du 30 novembre 1961.

Ces dispositions législatives et réglementaires ont été codifiées par les décrets du 8 novembre 1973,

mais cette fois-ci, sous un autre nom, dans un chapitre du code de l'urbanisme intitulé « règles générales de l'urbanisme ».

En 2007, le code de l'urbanisme renoue avec l'appellation « règlement national d'urbanisme », seulement pour désigner une catégorie de règles parmi les règles générales d'urbanisme. Ce n'est qu'à l'occasion de la recodification des parties législative et réglementaire du code de l'urbanisme, opérée par l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 et le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015, que seront désignées comme « règlement national d'urbanisme » (RNU) toutes les règles trouvant à s'appliquer sur l'ensemble du territoire national.

## Champ d'application

Les règles du RNU sont nombreuses et hétéroclites dans leur nature et leur objet.

**La partie législative du RNU** est précisée aux articles L. 111-1 à L. 111-26 du code de l'urbanisme (CU). Elle reprend, pour l'essentiel, les anciennes règles générales d'urbanismes telles que celles relatives :

- à la constructibilité limitée,
- à la constructibilité interdite le long des grands axes routiers ;
- à la desserte des projets,
- à la densité et reconstruction des constructions ;
- aux performances environnementales et énergétiques ;
- à la réalisation d'aires de stationnement ;
- à la préservation d'éléments présentant un intérêt architectural, patrimonial, paysager ou écologique ;
- à la mixité sociale et fonctionnelle ;
- aux campings, parcs résidentiels de loisirs, habitations légères de loisirs (article L. 111-25, non développé dans la suite de cette fiche).

La loi Climat et résilience du 22 août 2021 a ajouté dans cette partie législative la définition des friches, au sens du code de l'urbanisme (voir l'article L. 111-26 CU).

**La partie réglementaire du RNU** est précisée aux articles R.111-1 à R. 111-53 CU. Elle comporte à la fois des dispositions d'application autonome et des mesures d'application de certains articles de la partie législative du RNU. Elle traite entre autres de :

- de la salubrité et de la sécurité publique ;
- de la surface de plancher des constructions ;
- des performances environnementales et énergétiques ;
- de la réalisation d'aires de stationnement ;
- de l'accès et de la desserte des terrains ;
- de l'implantation des constructions par rapport aux autres constructions, aux voies et aux limites séparatives ;
- de la préservation des éléments présentant un intérêt architectural, patrimonial, paysager ou écologique ;

- des campings, de l'aménagement des parcs résidentiels de loisirs, de l'implantation des habitations légères de loisirs et installation des résidences mobiles de loisirs, des caravanes et résidences démontables. Ces dispositions, qui figurent aux articles R.111-31 à R. 111-51 du code de l'urbanisme, ne seront pas développées dans la présente fiche.

La plupart des dispositions du règlement national d'urbanisme n'ont qu'un caractère supplétif : elles ne s'appliquent qu'en l'absence de plan local d'urbanisme (PLU, PLUi) ou de document en tenant lieu applicable -ou, dans certains cas, qu'en l'absence de PLU(i), de document en tenant lieu ou de carte communale.

A l'inverse, d'autres sont d'ordre public, c'est-à-dire d'application cumulée avec les règles locales d'urbanisme lorsqu'elles existent (voir les articles L. 111-1 et R. 111-1 CU).

## Présentation des principales règles

Le tableau présenté ci-après fait la synthèse des dispositions législatives et réglementaires du règlement national d'urbanisme -**hors dispositions relatives aux campings, aux parcs résidentiels de loisirs, aux habitations légères de loisirs et aux résidences mobiles de loisirs, des caravanes et résidences démontables.**

Il présente, dans sa première partie, les dispositions cumulatives dites « d'ordre public ». Dans sa seconde partie, il traite des dispositions supplétives. Il est organisé suivant le sommaire du code de l'urbanisme et ses thématiques. Il s'accompagne, pour les dispositions sujettes à interprétation, d'illustrations et/ou de précisions jurisprudentielles et doctrinales.

## Dispositions d'ordre public

## Localisation, implantation et desserte des constructions et aménagements

## PARTIE LÉGISLATIVE

## Localisation, implantation et desserte des constructions et aménagements

*Principe général :*

**L'article L. 111-6** prévoit qu'en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de part et d'autre de certains axes routiers (autoroutes, routes express, déviations, routes à grande circulation...)

*Exceptions :*

**L'article L. 111-7** prévoit les cas dans lesquels les dispositions de l'article L. 111-6 ne s'appliquent pas (bâtiments d'exploitation agricole, réseaux d'intérêt public...)

*Dérogations :*

**Les articles L. 111-8 et L. 111-9** permettent de fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 sur le fondement de spécificités locales.

**L'article L. 111-10** permet également de déroger à ces dispositions lorsque des contraintes géographiques ne permettent pas de les respecter.

Cet article L. 111-6 liste les routes visées par cette interdiction et précise la largeur de la bande concernée (100 mètres ou 75 mètres selon les cas).

- Le caractère urbanisé ou non d'un espace doit s'apprécier au regard de la réalité physique et non en fonction des limites de l'agglomération au sens du code de la voirie routière ni du zonage opéré par un plan d'occupation des sols. La réalité physique de l'urbanisation s'apprécie au travers d'un faisceau d'indices : nombre de constructions existantes, distance du terrain en cause par rapport à ce bâti existant, contiguïté avec des parcelles bâties, niveau de desserte par les équipements (Circulaire DAU/JC 1 n° 96019-61 du 14 février 1996)
- Par ailleurs, un terrain peut être jugé comme n'étant pas compris dans un espace urbanisé au sens de l'art. L. 111-6 même s'il est classé en zone urbaine par le plan local d'urbanisme (CE 17 décembre 2004, req. n° 257738).

Ainsi, par rapport aux règles fixées par l'article L. 111-6 CU précité :

- « Le plan local d'urbanisme (PLU, PLUi) ou le document en tenant lieu peut fixer des règles d'implantation différentes [...] lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages » (article L. 111-8 CU, dans sa version en vigueur au 15/06/22).
- « Dans les communes dotées d'une carte communale (CC), la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent peut, avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS), fixer des règles d'implantation différentes [...] au vu d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages » (article L. 111-9 CU, dans sa version en vigueur au 15/06/22).
- « Il peut être dérogé aux dispositions de l'article L. 111-6 [CU] avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue à [cet] article L. 111-6, pour des motifs tenant à l'intérêt, pour la commune, de l'installation ou la construction projetée » (article L. 111-10, dans sa version en vigueur au 15/06/22).

Contenu de la règle (articles du code de l'urbanisme)	Précisions et/ou illustrations jurisprudentielles et doctrinales
<b>Desserte par les réseaux</b>	
<p>L'article L. 111-11 prévoit que le permis de construire (PC) ne peut pas être accordé (ou qu'il y a nécessité de s'opposer à la déclaration préalable) lorsque :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les travaux d'extension ou de renforcement de la capacité des réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou d'électricité sont nécessaires à la desserte de la construction projetée,</li> <li>- et que l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou concessionnaire ces travaux doivent être exécutés.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Un maire peut refuser un permis de construire (PC) en zone urbaine (zone U) d'un plan local d'urbanisme (PLU, PLUi) au motif que la commune n'envisage pas de procéder à l'extension des réseaux d'eau et d'assainissement indispensables à la desserte de la parcelle (Réponse ministérielle n° 32424: JOAN Q, 18 oct. 1999, p. 6084; Gaz. cnes, 10 janv. 2000, n° 1532, p. 69 ; BJDU 1999. 479).</li> <li>• L'art. L. 111-11 a ne peut en principe justifier un refus d'autorisation en zone rurale dès lors que le raccordement aux réseaux publics n'y est en règle générale pas exigé faute pour la commune d'avoir envisagé l'ouverture de la zone à l'urbanisation dans un avenir déterminé (CE 30 octobre 1996, req. n° 126150)</li> <li>• La notion « d'extension » doit être distinguée du « branchement » en fonction, d'une part, de la distance entre le réseau public et le terrain d'assiette du projet et, d'autre part, de l'intérêt que trouve le pétitionnaire dans l'exécution des travaux (CE 28 février 1986 req. n° 51773).</li> </ul>
<p>L'article L. 111-12 précise que ce n'est que lorsque les bâtiments, locaux ou installations ont effectivement été autorisés que le raccordement définitif aux réseaux peut avoir lieu.</p>	<p>Cet article dispose ainsi que les bâtiments, locaux ou installations soumis à permis de construire (PC), d'aménager (PA) ou de démolir, à déclaration préalable (DP) ou aux dispositions de l'article L. 510-1 du code de l'urbanisme (concernant certaines implantations de services, équipements et entreprises) « ne peuvent, nonobstant toutes clauses contractuelles contraires, être raccordés définitivement aux réseaux d'électricité, d'eau, de gaz ou de téléphone si leur construction ou leur transformation n'a pas été, selon le cas, autorisée ou agréée en vertu de ces dispositions » (article L. 111-12 CU dans sa version en vigueur au 15/06/22).</p>
<p>L'article L. 111-13 traite quant à lui la limitation de l'accès direct des riverains à certaines voies.</p>	

## PARTIE RÉGLEMENTAIRE

<b>Salubrité et sécurité publique</b>	
<p>L'article R.111-2 dispose que 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.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cet article s'impose dès lors qu'il existe un risque important pour la sécurité ou la salubrité publique et empêche alors l'octroi d'un permis de construire même dans une zone constructible (CAA Bordeaux 17 juillet 1997, req. n° 95BX00850)</li> <li>• Il appartient à l'autorité administrative ainsi qu'au juge administratif, pour apprécier si les risques d'atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique justifient un refus d'autorisation d'urbanisme, <b>de tenir compte tant de la probabilité de réalisation de ces risques que de la gravité de leurs conséquences, s'ils se réalisent. L'appréciation de ces risques doit se faire, en l'état des données scientifiques disponibles</b> (CE 23 mars 2016 Préfet d'Ille-et-Vilaine, req. n° 390853 : Inédit Rec. CE).</li> <li>• Les risques d'atteinte à la sécurité publique visée par ces dispositions sont aussi bien les risques auxquels peuvent être exposés les occupants de la construction pour laquelle le permis est sollicité que ceux que l'opération projetée peut engendrer pour des tiers (CAA Bordeaux 13 avril 2017, req. n° 16BX00341)</li> <li>• Lesdites dispositions ne visent, <b>en principe</b>, que les constructions, et non les activités qui y sont exploitées, lesquelles relèvent d'une législation distincte. Aussi, les requérants ne sauraient utilement invoquer les risques de nuisances sonores, d'incendie et d'explosion, ainsi que les risques liés à l'accroissement de la circulation routière (CAA Nancy 26 juin 2012, req. n° 11NC00403).</li> <li>• <b>Exemples d'atteintes à la sécurité publique</b> : risque d'éboulement de blocs rocheux (CAA Nantes 20 mai 2011, req. n° 10BT00364) ; sécurité de la circulation (CE 10 avril 1974 req. n° 92821).</li> <li>• <b>Exemples d'atteintes à la salubrité publique</b> : rejets de polluants non maitrisables (CAA Lyon 26 juillet 2002, req. n° 01LY02501) ; nuisances sonores (CAA Bordeaux 28 juin 2018, req. n° 16BX02252).</li> </ul>

## Conservation, mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques

L'article R. 111-4 prévoit que 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**.

• La seule circonstance que le permis ait été délivré avant la réalisation d'un diagnostic archéologique ne révèle pas que cette autorisation serait entachée d'erreur manifeste d'appréciation alors d'ailleurs qu'il prévoit que les travaux projetés ne pourront débiter avant l'achèvement complet des prescriptions d'archéologie préventive (CAA Bordeaux 27 avril 2017, req. n° 16BX03357).

## Surface de plancher, Densité et Reconstruction à l'identique

## PARTIES LÉGISLATIVE ET RÉGLEMENTAIRE

## Surface de plancher et densité

L'article L. 111-14 et l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme donnent la définition de la surface de plancher (SDP). La SDP s'entend comme la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment (après déduction de certains éléments).

L'article R. 111-21 définit la notion de densité de construction qui s'entend par le rapport entre la surface de plancher (SDP) de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle ou est ou doit être implantée

- La notion de « surface de plancher » (SDP) résulte de la réforme opérée par l'ordonnance de 2011 et est entrée en vigueur le 1er mars 2012. Elle remplace les notions de surface hors œuvre nette (SHON), laquelle était obtenue après déduction de plusieurs éléments de la surface hors œuvre brute (SHOB).
- Pour obtenir la SDP, il convient de déduire de la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades :
  - Les surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
  - Les vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
  - Les surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre
  - Les surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
  - Les surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
  - Les surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets ;
  - Les surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 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.
- Les modalités d'application de ces dispositions sont précisées par la circulaire du 3 février 2012 relative au respect des modalités de calcul de la surface de plancher des constructions définie par le livre I du code de l'urbanisme
- La SDP sert notamment à déterminer le seuil du champ d'application des autorisations d'urbanisme ou encore à calculer la densité d'une construction. L'instauration de la SDP en lieu et place des notions de SHOB et de SHON répond à trois objectifs : simplifier le dispositif et lutter ainsi contre la fraude, favoriser les constructions performantes sur un plan énergétique, accompagner la nouvelle impulsion donnée à la densification par le Grenelle de l'environnement.

## Reconstruction à l'identique

**L'article L. 111-15** pose le principe du droit à reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié venant à être démolé ou détruit.

Sa reconstruction est autorisée dans un délai de 10 ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale(CC), le plan local d'urbanisme (PLU, PLUi) ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) en dispose autrement

- Ces dispositions ne dispensent pas l'intéressé de solliciter un permis de construire (PC) avant d'entreprendre les travaux (CE 20 février 2002, req. n° 235725).
- Peuvent faire obstacle à cette reconstruction : l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme (CE 23 février 2005, req. N° 271270), les prescriptions d'un PPRN (CE, 17 décembre 2008, req. N° 305409), un règlement sanitaire départemental (CE 30 décembre 2002, req. n° 214850).

## Performances environnementales et énergétiques

## PARTIE LÉGISLATIVE

L'article L. 111-16 facilite l'utilisation de matériaux renouvelables ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ainsi que l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable

Ainsi, nonobstant les règles sur l'aspect extérieur des constructions prévues dans les PLU(i) [ou plus anciennement des POS et PAZ) et règlements des lotissements, le permis de construire (PC) ou d'aménager (PA) ou la décision prise sur une déclaration préalable (DP) « ne peut s'opposer :

- à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre,
- à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, y compris lorsque ces dispositifs sont installés sur les ombrières des aires de stationnement ».

Ce PC, ce PA ou la décision prise sur cette DP « peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant » (article L. 111-16 CU, dans sa version en vigueur au 15/06/22).

- Si ne peuvent s'opposer à l'écoconstruction, les règles locales d'urbanisme peuvent en encadrer l'utilisation (CAA Lyon, 2 août 2016, req. n° 15LY02826)

**L'article L. 111-17** fixe les exceptions (à enjeux patrimoniaux et paysagers) faisant échec à l'application des dispositions de l'article L. 111-16 précité : localisation dans les abords des monuments historiques (MH), dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable (SPR), etc.

Les exceptions visées à l'article L. 111-17 visent à préserver les monuments historiques (MH) et leurs abords, les sites patrimoniaux remarquables (SPR), les sites inscrits (SI) ou classés (SC), les cœurs des parcs nationaux (PN)... (liste non exhaustive).

**L'article L. 111-18** fait enfin valoir que la limitation des dispositifs évoqués à l'article L. 111-16 dans les zones mentionnées à l'article L. 111-17 doit toutefois faire l'objet d'une motivation particulière.

L'article L. 111-18-1 oblige certaines constructions et installations à intégrer des dispositifs favorisant la performance énergétique et environnementale.

Cet article vise à favoriser l'intégration :

- par ces constructions et installations de « procédés de production d'énergies renouvelables, [de] système[s] de végétalisation basé sur un mode cultural garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité, [ainsi que] tout autre dispositif aboutissant au même résultat »
- et, « sur les aires de stationnement associées lorsqu'elles sont prévues par le projet, des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols » (article L. 111-18-1 CU dans sa version au 15/06/22).

A noter : l'article 101 de la loi Climat et résilience du 22 août 2021 prévoit, à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2023, de transférer les dispositions de cet article L. 111-18-1 CU dans le code de la construction et de l'habitation (article L. 171-4), tout en les renforçant.



## PARTIE RÉGLEMENTAIRE

**L'article R. 111-23** liste les dispositifs matériels ou procédés dont il est fait référence à l'article L. 111-16 : bois, végétaux et matériaux biosourcés, systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, pompes à chaleur, brise-soleils...

- La circonstance que l'acier n'est pas un matériel biosourcé au sens du 1° de l'art. R. 111-23 C. Urb, que l'orientation et la pente du toit ne permettraient pas un rendement efficace des panneaux photovoltaïques, que la structure d'une maison en ossature bois ne serait pas adaptée au poids de panneaux photovoltaïques installés sur la quasi-totalité de la surface du toit est sans incidence sur la légalité d'un permis autorisant la pose de ces panneaux (CAA Bordeaux, 16 juin 2020, req. n° 18BX00541)

**L'article R. 111-24** précise certaines modalités (d'association du public, de publicité de la décision...) applicables à la décision par laquelle la commune ou l'EPCI compétent délimite un périmètre dans lequel les dispositions de l'article L. 111-16 ne s'appliquent pas.

## Réalisation d'aires de stationnement

## PARTIE LÉGISLATIVE

**L'article L. 111-19** fixe le principe d'une emprise au sol maximale des surfaces affectées aux aires de stationnement pour les commerces soumis à autorisation d'exploitation commerciale (AEC) ou à autorisation d'exploitation cinématographique.

- Les autorisations commerciales et les autorisations délivrées en application du code de l'urbanisme relèvent de législations distinctes et sont régies par des procédures indépendantes. Ces dispositions ne sont donc pas opposables aux demandes d'exploitation commerciale (CE 17 décembre 2014, req. n° 372365). Il n'en demeure pas moins que les commissions d'aménagement commercial (CDAC) ont pour habitude d'examiner avec attention ce point et utilisent le ratio prévu à l'article L. 111-19 du code de l'urbanisme pour apprécier l'impact du projet en termes d'imperméabilisation des sols.

**Un article L. 111-19-1 est prévu** par la loi Climat et résilience pour compléter les règles du RNU sur les aires de stationnement

L'article 101 de la loi Climat et résilience du 22 août 2021 ajoute un article L. 111-19-1 CU, applicable « aux demandes d'autorisation de construction ou d'aménagement d'urbanisme déposées à compter du 1er juillet 2023. La conclusion d'un nouveau contrat de concession de service public, de prestation de service ou de bail commercial portant sur la gestion d'un parc de stationnement ou son renouvellement sont soumis aux obligations prévues au premier alinéa de [cet] article L. 111-19-1 » (extrait de la loi Climat et résilience).

Ce nouvel article vise à renforcer la performance énergétique et environnementale des parcs de stationnement extérieurs.

**L'article L. 111-20** fixe, pour les établissements soumis à autorisation d'exploitation cinématographique qui ne sont pas installés sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale, un maximum d'emprise au sol des surfaces affectées aux aires de stationnement annexes de ces établissements de spectacles.

**L'article L. 111-21** précise que les dispositions des articles L. 111-19 et L. 111-20 ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant avant le 15 décembre 2000.



## PARTIE RÉGLEMENTAIRE

L'article R. 111-25 dispose que l'autorisation d'urbanisme peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

• L'Administration dispose, en raison du caractère permissif de l'article R. 111-25 du Code de l'urbanisme, d'une marge d'appréciation pour définir les capacités de stationnement susceptibles d'être imposées lors de la délivrance de l'autorisation. Il lui revient néanmoins de tenir compte de la nature, de l'importance et de la destination de la construction (CAA Bordeaux 6 mai 2014, req. n° 12BX00166)

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

## PARTIE LÉGISLATIVE

L'article L. 111-23 prévoit que la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11 CU, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

• L'ouverture du droit de restaurer les bâtiments en ruine – que cet état résulte ou non d'un sinistre – vise à permettre de sauver de l'abandon de nombreux bâtiments traditionnels (voire des hameaux) situés en milieu rural, et plus particulièrement en zone de montagne, afin de préserver le patrimoine et les cultures locales (JO Sénat, débats, 26 févr. 2003).

## PARTIE RÉGLEMENTAIRE

L'article R. 111-26 énonce que 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 sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est susceptible d'avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

• Les dispositions cet article **ne permettent pas à l'autorité administrative de refuser un permis de construire, mais seulement de l'accorder sous réserve du respect de prescriptions spéciales** relevant de la police de l'urbanisme, telles que celles relatives à l'implantation ou aux caractéristiques des bâtiments et de leurs abords, si le projet de construction est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement (CAA Bordeaux 10 juillet 2020 ; req. n° 18BX02658).

• Est illégal l'arrêté préfectoral autorisant la construction d'un parc éolien alors qu'il ressort de l'étude d'impact jointe au dossier de demande de permis que, d'une part, le site du parc se situe à la croisée de plusieurs zones protégées où résident notamment des oiseaux nicheurs, des espèces endémiques, rares ou menacées et que, d'autre part, la notice d'impact identifie des enjeux forts ou modérés pour certaines espèces réputées sensibles aux collisions avec les pales des éoliennes (CAA Bordeaux 15 novembre 2016, req. n° 14BX02531)

L'article R 111-27 énonce que le projet peut être refusé (ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales) si les constructions 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.**

• Pour rechercher l'existence d'une atteinte à un paysage naturel de nature à fonder le refus de permis de construire ou les prescriptions spéciales accompagnant la délivrance de ce permis, il appartient à l'autorité compétente d'apprécier, dans un premier temps, la qualité du site naturel sur lequel la construction est projetée et d'évaluer, dans un second temps, l'impact que cette construction, compte tenu de sa nature et de ses effets, pourrait avoir sur le site (CE 13 juillet 2012, req. n° 345970)

• Lorsque le règlement d'un POS ou d'un PLU contient des dispositions ayant le même objet que celles de l'article R.111-27 et posent des exigences qui ne sont pas moindres, c'est par rapport aux dispositions du PLU que doit être appréciée la légalité de la décision attaquée (CE 22 juillet 2020, req. n° 428023)

## Contenu de la règle (articles du code de l'urbanisme)

## Précisions et/ou illustrations jurisprudentielles et doctrinales

### Mixité sociale et fonctionnelle

**L'article L. 111-24** fixe, dans les communes faisant l'objet d'un arrêté de carence en logements sociaux, un seuil minimum de logements sociaux pour certaines opérations de constructions. Il prévoit que le Préfet, sur demande motivée de la commune, peut déroger à cette obligation pour tenir compte de la typologie des logements situés à proximité de l'opération.

• En présence d'un lotissement, le respect de ces quotas s'apprécie à l'échelle de chaque « opération de construction » sur chaque lot. (CAA Bordeaux, 3 novembre 2020, req. n° 18BX03376)

Les articles 65 et 66 de la loi 3DS du 21 février 2022 ont modifié les dispositions de cet article afin de :

- Préciser que les obligations de logements sociaux ainsi prévues ne sont pas opposables aux opérations soumises à autorisation d'urbanisme tendant à la réalisation, sur des terrains affectés aux besoins du ministère de la défense, de logements destinés à ses agents.
- Compléter cet article sur les obligations applicables aux communes remplissant les conditions fixées au III bis [de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation] et qui ne sont pas situées dans une agglomération ou un établissement public mentionnés au 2° du III de cet article L. 302-5.

### Mobilisation des friches

**L'article L. 111-26** définit les friches, au sens du code de l'urbanisme

Au sens de ce code, « on entend par " friche " tout bien ou droit immobilier, bâti ou non bâti, inutilisé et dont l'état, la configuration ou l'occupation totale ou partielle ne permet pas un réemploi sans un aménagement ou des travaux préalables » (article L. 111-26 dans sa version en vigueur au 15/06/22).

### Les dispositions supplétives

### Localisation, implantation et desserte des constructions et aménagements

## PARTIE LÉGISLATIVE

### Constructibilité limitée

*Principe général :*

**L'article L. 111-3** prévoit qu'en l'absence de plan local d'urbanisme (PLU, PLUi), de tout document d'urbanisme en tant lieu ou de carte communale, les constructions ne peuvent être autorisées que dans les parties urbanisées de la commune.

Cet article s'applique aux territoires non dotés d'un PLU(i), d'un document d'urbanisme en tenant lieu ou d'une carte communale (CC) applicable (cf. article L. 111-1 CU).

- Les parties actuellement urbanisées sont des parties du territoire communal qui comportent déjà un nombre et une densité significatifs de constructions (CE 29 mars 2017, req. n° 393730).
- Plus précisément, il est notamment tenu compte de la géographie des lieux, de la desserte par des voies d'accès, de la proximité avec les constructions existantes situées dans les parties urbanisées de la commune, du nombre et de la densité des constructions projetées, du sens du développement de l'urbanisation, ainsi que de l'existence de coupures d'urbanisation, qu'elles soient naturelles ou artificielles (CAA Bordeaux 1er mars 2018, req. n° 17BX02344).

Contenu de la règle (articles du code de l'urbanisme)	Précisions et/ou illustrations jurisprudentielles et doctrinales	
<p><i>Exceptions :</i></p> <p><b>L'article L. 111-4</b> prévoit, de manière limitative et sous certaines conditions, les constructions qui peuvent être érigées en dehors des parties urbanisées (bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole, à des équipements collectifs, constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées...)</p>	<p>Cet article s'applique aux territoires non dotés d'un PLU(i), d'un document d'urbanisme en tenant lieu ou d'une carte communale (CC) applicable (cf. article L. 111-1 CU).</p>	<p>Peuvent ainsi être autorisés en dehors des parties urbanisées de la commune :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- « 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 ;</li> <li>- 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 (OIN) ;</li> <li>- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production et 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. Ces constructions et installations ne peuvent pas être autorisées dans les zones naturelles, ni porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) ;</li> <li>- Les constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées et l'extension mesurée des constructions et installations existantes ;</li> <li>- Les constructions ou 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 [du code de l'urbanisme] et aux dispositions des chapitres I et II du titre II du livre 1er ou aux directives territoriales d'aménagement (DTA) précisant leurs modalités d'application » (extrait de l'article L. 111-4 CU, dans sa version au 15/06/22).</li> <li>• Le lien de nécessité entre les constructions projetées et l'exploitation agricole doit faire l'objet d'un examen au cas par cas et s'apprécie entre, d'une part, la nature et le fonctionnement des activités de l'exploitation agricole et, d'autre part, la destination de la construction ou de l'installation projetée (CAA Lyon 20 novembre 2018, req. n° 17LY00496).</li> <li>• Eu égard à leur importance et à leur destination, des panneaux photovoltaïques, destinés à la production d'électricité et contribuant à la satisfaction d'un intérêt public, peuvent être regardés comme des installations nécessaires à un équipement collectif (CAA Nantes 23 octobre 2015, req. n° 14NT00587).</li> </ul>
<p><b>L'article L. 111-5</b> prévoit que certaines des exceptions énumérées à l'article L. 111-4 ayant pour conséquence une réduction des surfaces situées dans les espaces autres qu'urbanisés et sur lesquelles est exercée une activité agricole doivent être préalablement soumis pour avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).</p>	<p>Cet article s'applique aux territoires non dotés d'un PLU(i), d'un document d'urbanisme en tenant lieu ou d'une carte communale (CC) applicable (cf. article L. 111-1 CU).</p>	<p>Selon les cas, cet article L. 111-5 CU prévoit un avis simple ou un avis conforme de la CDPENAF.</p>

## PARTIE RÉGLEMENTAIRE

## Protection des futurs occupants contre les nuisances graves

**L'article R. 111-3** énonce que 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.

Cet article s'applique dans les territoires non dotés d'un PLU(i) ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu applicable (cf. article R. 111-1 CU).

• Sont constitutives de nuisances « graves » : la proximité d'une porcherie située à moins de 50 mètres de la construction à usage d'habitation projetée (CE 14 janvier 1981, req. n° 16920) ; la proximité d'une centrale à béton (CE 19 mars 1982, req. n° 24218).

## Accès et aménagement des terrains

**L'article R. 111-5** dispose que le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales :

- 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 projetées.
- Si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies

Ces articles R. 111-5 et R. 111-6 s'appliquent dans les territoires non dotés d'un PLU(i) ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu applicable (cf. article R. 111-1 CU).

• Le juge prend en compte toutes les données de fait pour apprécier la conformité du permis à ces dispositions telles que le nombre de logements et la largeur de la voie (CE 20 mai 1995, req. N° 122545).

• Ainsi, une voie de desserte de 4 m de large est insuffisante pour desservir quatre immeubles comportant 88 logements et 137 places de stationnement, d'autant plus qu'elle ne saurait être élargie traversant une zone classée boisée, et ce malgré la création d'un chemin piétonnier indépendant (CAA Lyon 26 septembre 2000 req. n° 99LY00715).

**L'article R. 111-6** précise que l'autorisation d'urbanisme peut imposer la réalisation de voies privée ou tout autre aménagement afin d'assurer le respect des conditions posées à l'article R. 111-5.

**L'article R. 111-7** prévoit que l'autorisation ou la décision peut imposer le maintien ou la création d'espaces verts correspondant à l'importance du projet et, en cas d'habitations, la création d'aires de jeux et de loisirs

Cet article s'applique dans les territoires non dotés d'un PLU(i) ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu applicable (cf. article R. 111-1 CU).

• Un projet prévoyant le maintien de 54 % d'espaces verts par rapport à la superficie de l'unité foncière peut être régulièrement autorisé (TA Nice 5 avril 2001 req. n° 005129 et 005130)

## Desserte des terrains par les réseaux

**L'article R. 111-8** prévoit que 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 assurées conformément aux règlements en vigueur

Cet article s'applique dans les territoires non dotés d'un PLU(i) ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu applicable (cf. article R. 111-1 CU).

• L'autorité compétente doit refuser le permis de construire lorsque la construction envisagée nécessite une extension, non encore prévue par la commune, du réseau communal et non plus un simple branchement sur celui-ci (CE 19 décembre 1986, Ministre de l'urbanisme et du Logement c/ S.)

Contenu de la règle (articles du code de l'urbanisme)	Précisions et/ou illustrations jurisprudentielles et doctrinales	
<p><b>L'article R. 111-9</b> dispose que 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.</p>	<p>Cet article s'applique dans les territoires non dotés d'un PLU(i) ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu applicable (cf. article R. 111-1 CU).</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lorsque le projet porte sur un bâtiment à usage d'habitation et ne peut pas être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable, faute de desserte existante ou envisagée, l'alimentation en eau potable peut être assurée par un ou plusieurs points d'eau, sous réserve que ses modalités d'exploitation garantissent l'hygiène générale et la protection sanitaire et, en cas de dérogation à l'obligation de réaliser des installations collectives, la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution (CAA Nancy 8 juin 2017, req. n° 16BC01458)</li> </ul>
<p><b>L'article R. 111-10</b> prévoit qu'en l'absence de réseau public (et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées), l'alimentation est assurée par un seul point d'eau, ou par le plus petit nombre possible de points d'eau.</p>	<p>Cet article s'applique dans les territoires non dotés d'un PLU(i) ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu applicable (cf. article R. 111-1 CU).</p>	<p>Cet article prévoit aussi qu'« 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.</p> <p>En outre, les installations collectives sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics » (extraits de l'article R. 111-10 CU, dans sa version en vigueur au 15/06/22).</p>
<p><b>L'article R. 111-11</b> prévoit les cas dans lesquels des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives d'assainissement et de distribution d'eau potable peuvent être accordées à titre exceptionnel</p>	<p>Cet article s'applique dans les territoires non dotés d'un PLU(i) ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu applicable (cf. article R. 111-1 CU).</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La simple délivrance du permis de construire vaut délivrance de la dérogation mentionnée dans ces dispositions (CAA Nantes, 17 mai 2013, req. n° 11NT03191)</li> </ul>
<p><b>L'article R. 111-12</b> prévoit l'interdiction de rejeter les eaux qui doivent faire l'objet d'une épuration avec celles pouvant être rejetées en milieu naturel sans traitement. Il prévoit également la possibilité, pour les eaux résiduaires industrielles, de faire l'objet d'un prétraitement.</p>	<p>Cet article s'applique dans les territoires non dotés d'un PLU(i) ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu applicable (cf. article R. 111-1 CU).</p>	<p>A noter : « 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 » (extrait de cet article R. 111-12 CU, dans sa version en vigueur au 15/06/22).</p>
<p><b>L'article R. 111-13</b> prévoit que le projet peut être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose de trop grandes dépenses d'investissement ou de fonctionnement pour les personnes publiques concernées.</p>	<p>Cet article s'applique dans les territoires non dotés d'un PLU(i) ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu applicable (cf. article R. 111-1 CU).</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Est jugée légale la décision par laquelle le maire qui refuse un projet nécessitant une extension du réseau d'électricité de 900 m dont le coût, qui se chiffre à 62 565,40 euros, est hors de proportion avec les ressources actuelles d'une commune rurale qui ne compte que 723 habitants (CAA Bordeaux 27 avril 2017, req. n° 15BX03725).</li> </ul>
<p><b>L'article R.111-14</b> énonce les cas dans lesquels le projet peut être refusé (ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales) s'il se situe en dehors des parties urbanisées des communes et favorise l'urbanisation dispersée, compromet les activités agricoles ou forestières ou soulève certaines autres difficultés... (liste non exhaustive)</p>	<p>Cet article s'applique dans les territoires non dotés d'un PLU(i) ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu applicable (cf. article R. 111-1 CU).</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cet article permet notamment à l'autorité administrative de refuser un projet susceptible d'être autorisée sur le fondement des dispositions de l'article L. 111-4 du code de l'urbanisme (CE 10 novembre 2006, req. n° 283201).</li> </ul>

Contenu de la règle (articles du code de l'urbanisme)	Précisions et/ou illustrations jurisprudentielles et doctrinales	
<b>Implantation des constructions par rapport aux autres constructions, aux voies et aux limites séparatives</b>		
<p><b>L'article R. 111-15</b> prévoit la possibilité de fixer une distance minimum (3 mètres) entre les constructions non contiguës situées sur un terrain appartenant au même propriétaire.</p>	<p>Cet article s'applique dans les territoires non dotés d'un PLU(i) ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu applicable (cf. article R. 111-1 CU).</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cet article s'applique à une copropriété dès lors que le sol sur lequel sont établis les immeubles constitue une partie commune appartenant indivisément à l'ensemble des copropriétaires (CE 14 avril 1995, req. n° 142000)</li> </ul>
<p><b>L'article R.111-16</b> fixe les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies.</p>	<p>Cet article s'applique dans les territoires non dotés d'un PLU(i) ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu applicable (cf. article R. 111-1 CU).</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ne sont assimilées aux voies publiques pour l'application de la règle énoncée que les voies privées qui, lorsque le permis de construire a été demandé, existaient ou étaient prévues dans un projet antérieurement approuvé par l'autorité administrative (CE 2 avril 1971, <i>Ministre de l'équipement et du logement</i>)</li> </ul>
<p><b>L'article R. 111-17</b> fixe les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.</p>	<p>Cet article s'applique dans les territoires non dotés d'un PLU(i) ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu applicable (cf. article R. 111-1 CU).</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les saillies d'une façade doivent être prises en compte pour le calcul de la distance entre la façade et la limite séparative : il en va ainsi pour les balcons (CE 28 févr. 1969, <i>SCI Les Thamaries</i>)</li> </ul>
<p><b>L'article R.111-18</b> prévoit les cas (limités) dans lesquels le permis de construire peut être accordé alors même qu'il porte sur un immeuble qui méconnaît les dispositions de l'article R.111-17.</p>	<p>Cet article s'applique dans les territoires non dotés d'un PLU(i) ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu applicable (cf. article R. 111-1 CU).</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ainsi, ne méconnaît pas l'article. R. 111-18 l'arrêté qui autorise l'extension d'une construction existante située à moins de trois mètres de la limite séparative dès lors que cette extension est sans effet sur son implantation (CAA Bordeaux 17 octobre 2013 req. n° 11BX03211)</li> </ul>
<p><b>L'article R.111-19</b> prévoit que des dérogations aux règles édictées aux articles R.111-15 à R.111-18 peuvent être accordées par décision motivée de l'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'urbanisme.</p>	<p>Cet article s'applique dans les territoires non dotés d'un PLU(i) ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu applicable (cf. article R. 111-1 CU).</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Peut ainsi être accordée la dérogation qui tend à une meilleure harmonie des volumes et habitabilité de l'immeuble (CE 4 février 1994, <i>Ministre de l'équipement c/ Veuve C</i>)</li> </ul>
<b>Préservation des éléments présentant un intérêt architectural, patrimonial, paysager ou écologique</b>		
<p><b>L'article L. 111-22</b> ouvre la possibilité, pour le Conseil municipal, d'identifier et de localiser un ou plusieurs éléments présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique et définir, si nécessaire, des prescriptions pour assurer leur protection</p>	<p>Cette possibilité est ouverte dans les territoires non dotés d'un plan local d'urbanisme (PLU, PLUi) ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu applicable (cf. article L. 111-1 CU).</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour bénéficier de ces dispositions, la construction doit encore exister, ce qui suppose que des parties significatives de cette dernière doivent obligatoirement subsister (CAA Marseille 24 novembre 2011, req. n° 09MA03261).</li> <li>• Il revient par ailleurs à l'administration d'apprécier l'existence d'un intérêt architectural ou patrimonial justifiant la restauration du bâtiment, sous le contrôle du juge (CAA Bordeaux 28 juin 2016, req. n° 14BX01844)</li> <li>• En toute hypothèse, le caractère ancien du bâtiment (CAA Bordeaux 17 décembre 2007, req. n° 05BX01811) ou la circonstance qu'il a été construit avec des matériaux et selon des techniques traditionnelles (CAA Bordeaux 3 décembre 2013 req. n° 12BX03036) ou la simple production d'une photographie ancienne représentant un four à pain aujourd'hui disparu (CAA Nantes 17 juin 2011, req. n° 10NT00655) ne suffit pas à lui conférer un tel intérêt.</li> </ul>

Contenu de la règle (articles du code de l'urbanisme)	Précisions et/ou illustrations jurisprudentielles et doctrinales	
<p><b>L'article R. 111-28</b> permet de refuser (ou de soumettre à des prescriptions particulières) les projets de constructions d'une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes, lorsque ces projets sont localisés dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect et non compris dans des programmes de rénovation.</p>	<p>Cet article s'applique dans les territoires non dotés d'un PLU(i) ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu applicable (cf. article R. 111-1 CU).</p>	
<p><b>L'article R. 111-29</b> facilite l'intégration urbaine et paysagère des murs séparatifs et des murs aveugles apparentés d'un bâtiment</p>	<p>Cet article s'applique dans les territoires non dotés d'un PLU(i) ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu applicable (cf. article R. 111-1 CU).</p>	<p>« 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 » (article R. 111-29, dans sa version en vigueur au 15/06/22).</p>
<p><b>L'article R. 111-30</b> facilite l'intégration paysagère des bâtiments et installations industrielles, et des constructions légères ou provisoires.</p>	<p>Cet article s'applique dans les territoires non dotés d'un PLU(i) ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu applicable (cf. article R. 111-1 CU).</p>	<p>« 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 » (article R. 111-30, dans sa version en vigueur au 15/06/22).</p>
<p><b>ATTENTION : pour mémoire, comme expliqué en préalable à ce tableau, cette fiche ne traite pas des dispositions du règlement national d'urbanisme (RNU) relatives au camping, aménagement des parcs résidentiels de loisirs, implantation des habitations légères de loisirs et installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes. Les dispositions des articles L.111-25 et R. 111-31 à R. 111-50 du code de l'urbanisme ne sont donc pas présentées ici.</b></p>		



## Intérêts et points de vigilance

- **La mise en œuvre du RNU est gouvernée par le principe de subsidiarité.** Ses dispositions ne trouvent à s'appliquer qu'à défaut de règles d'urbanisme locales fixées par les PLU ou un document d'urbanisme en tenant lieu sous réserve de l'application cumulée d'une partie d'entre elles.
- **La plupart des dispositions du RNU présentent un caractère permissif.** A l'inverse, certaines d'entre elles présentent un caractère impératif et obligent l'administration dans sa prise de décision.
- **Le RNU doit se combiner avec d'autres réglementations,** lesquelles peuvent, le cas échéant, le compléter (PPR, règlements sanitaires départementaux...)
- A noter : les termes utilisés par le RNU peuvent être définis par un **lexique national d'urbanisme,** pris par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

## Textes de référence

- Articles L. 111-1 à L. 111-26 et R. 111-1 à R. 111-53 du Code de l'urbanisme
- Ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre 1er du code de l'urbanisme ;
- Décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme. ;
- Décret n° 55-1161 du 29 août 1995 portant règlement d'administration publique pour l'application de l'article 91 du code de l'urbanisme et de l'habitation ;
- Décret n° 61-1298 du 30 novembre 1961 portant règlement d'administration publique pour l'application de l'article 91 du code de l'urbanisme et de l'habitation ;
- Décret n° 73-1022 du 8 novembre 1973 relatif à la codification des textes législatifs concernant l'urbanisme et portant révision du code de l'urbanisme et de l'habitation ;
- Décret n° 73-1023 du 8 novembre 1973 portant codification des textes réglementaires concernant l'urbanisme.

## + Pour aller plus loin ●●●

La rubrique « Aménagement opérationnel » du site outil de l'aménagement

<http://outil2amenagement.cerema.fr/amenagement-operationnel-r2.html>

notamment sa sous-rubrique « Autoriser – permettre le projet » (permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir...) :

<http://outil2amenagement.cerema.fr/autoriser-permettre-le-projet-r315.html>

La rubrique « Planification urbaine et stratégique » du site Outils de l'aménagement :

<http://outil2amenagement.cerema.fr/planification-urbaine-et-strategique-r1.html>

qui propose notamment une présentation :

• des plans locaux d'urbanisme (PLU, PLUi) :

<http://outil2amenagement.cerema.fr/le-plan-local-d-urbanisme-plu-plui-r37.html>

• et des cartes communales (CC) :

<http://outil2amenagement.cerema.fr/la-carte-communale-cc-r13.html>

## ✍ Rédacteurs ●●●

Audrey Lebeau et Pierre-Olivier Derro, avocats, Adden avocats Auvergne-Rhône-Alpes

## ✉ Contacts ●●●

Cerema Territoires et Ville :

<http://outil2amenagement.cerema.fr/contact-a642.html>

Sarah Olei, Raphaèle Ratto

### Photo de couverture

©Pixabay - Amigos3D

### Maquettage

www.laurentmathieu.fr

### Date de publication

Juin 2022

© 2022 - Cerema

La reproduction totale ou partielle du document doit être soumise à l'accord préalable du Cerema.

Commander ou télécharger nos ouvrages sur  
**www.cerema.fr**

Aménagement et cohésion des territoires - Ville et stratégies urbaines - Transition énergétique et climat - Environnement et ressources naturelles - Prévention des risques - Bien-être et réduction des nuisances - Mobilité et transport - Infrastructures de transport - Habitat et bâtiment