

Commune de MAURIAC

Carte Communale

Règlement National d'Urbanisme

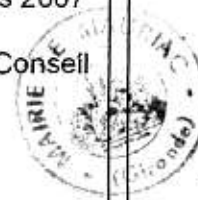


5

Dossier soumis à enquête publique du 23 février au 26 mars 2007

Carte Communale approuvée par Délibération du Conseil
Municipal le 24 octobre 2007

Carte Communale approuvée par arrêté préfectoral le



Viano

Règlement national d'urbanisme

Sommaire

Chapitre I

Le contenu du RNU	3
• Section I Localisation et desserte des constructions (art. R. 111-2 à R. 111-15)	4
• Section II Implantation et volume des constructions (art. R. 111-16 à R. 111-20)	26
• S/section 1 Principes	26
• S/section 2 Dérogations et aménagements	32

• Section III Aspect des constructions (art. R. 111-21 à R. 111-24)	36
---	----

Chapitre II

L'application du RNU	41
• Section I La portée du RNU	41
• S/section 1 Le champ d'application territorial	42
• S/section 2 La nature des dispositions du RNU	45
• S/section 3 Contrôle juridictionnel	50
• Section II Infractions aux dispositions du RNU	51

Table alphabétique

A
 Activité agricole ou forestière, 20
 Aires :
 — de jeux et de loisirs, 11
 — de stationnement, 3, 9
 Alignement, 29
 Aménagement du territoire, 21
 Archéologie, 7
 Aspect des constructions, 3, 36 et s.
 Assainissement, 12
 Autoroutes (voisinage des), 10
 Avalanche, 5

B
 Bale, 26
 Bâtiment :
 — agricole, 4, 10, 20, 30
 — industriel, 37
 Bruit, 6

C
 Carrière, 4, 5, 20
 Carte communale, 42 et s., 50 a
 Cavité souterraine, 4
 Centre commercial, 8
 Chenil, 4
 Construction :
 — aspect, 3, 36 et s.

— hauteur, 3, 26, 29, 37
 — implantation, 3, 26 et s.
 — industrielle, 37
 — légère, 37
 — peu compatible avec l'environnement, 20
 — sur terrains dangereux, 5
 — volume, 26 et s.
 Contrôle du juge, 50 et s.

D
 Département d'outre-mer (DOM), 26, 44
 Dérogation, 32, 44
 Desserte des constructions, 4 et s., 8
 Directive d'aménagement national, 21
 Distance, 26 et s., 36

E
 Eau, 3, 12
 Éclairage, 26
 Écran de verdure, 37
 Emplacement de stationnement réservé, 3, 9
 Ensemble d'habitations, 12, 26
 Ensoleillement, 26
 Entrée de ville, 10
 Environnement, 20
 Équipement(s) publics, 18

Espaces :
 — boisés, 20
 — ruraux et naturels, 36
 — verts, 3, 11

F
 Fenêtre, 26

H
 Hangar, 4
 Hauteur des constructions, 3, 26, 29, 37

I
 Implantation des constructions : 3,
 26 et s., 30
 — irrégulière, 31
 Incendie, 8
 Infraction : 51, 52
 — constat des, 51
 Inondation, 4, 5
 Installation(s) agricole(s), 4, 10, 20, 30
 Isolation acoustique, 6

L
 Limite séparative, 3, 30
 Littoral, 36



Loi Solidarité et renouvellement urbains (SRU), 10, 43 a
 Lotissement : 12, 30
 — industriel, 12
 Lutte contre l'incendie, 8

M
 Maison individuelle, 8
 Marnières, 4
 Mines, 4
 Mur, 37

N
 Nature du terrain, 5
 Nuisances, 4, 6

O
 Ordre public, 1 b, 43

P
 Parc de stationnement, 9
 Parking, 9
 Paysage, 36
 Périmètre :
 — d'action forestière, 20
 — d'aménagement foncier, 20
 Permis de construire, 3, 4 et s., 49
 Place de stationnement, 9
 Plan :
 — d'occupation des sols (POS), 1 b, 10, 42, 43, 43 a
 — de prévention des risques naturels prévisibles (PPR)
 — local d'urbanisme (PLU), 1 b, 10, 42 et s.
 PLU voir Plan local d'urbanisme

POS voir Plan d'occupation des sols
 PPR voir Plan de prévention des risques naturels prévisibles
 Prescription spéciale : 4 et s., 20 et s.
 — dépenses d'équipements publics, 18
 Prospect, 31
 Protection des paysages et des sites, 36

R
 Recours : 53
 — des voisins, 31
 Recul d'une construction, 30
 Règlement national d'urbanisme (RNU) :
 — champ d'application, 42 et s.
 — contenu, 2 et s.
 — infraction au, 51, 52
 — portée, 41 et s.
 Règles :
 — d'ordre public, 43
 — de prospect, 30, 31
 — impératives, 46
 — interprétatives, 47
 — objectives, 46
 — subjectives, 47
 Réseau (x) divers, 3, 12
 Retrait (marge), 10
 Risque :
 — d'inondation, 4, 5
 — géologique, 4
 — naturel, 4, 5
 RNU voir Règlement national d'urbanisme
 Route, 8 et s., 10, 29

S
 Salubrité et sécurité publiques, 4, 9
 Sanction(s), 52
 Schéma directeur, 21

Sécurité publique, 4, 9
 Servitude : 28, 36
 — de retrait, 10
 Site :
 — archéologique, 7
 — naturel, 7, 20, 36
 Stationnement des véhicules, 3, 9

T
 Terrain :
 — dangereux, 5
 — reconnu constructible, 3
 — situation, 3

U
 Urbanisation dispersée, 20

V
 Voie :
 — à grande circulation, 10
 — d'accès, 8, 9
 — de desserte, 8
 Voirie, 3, 8 et s., 29
 Voisin, 31
 Volume des constructions, 5, 26 et s.
 Vue, 31

Z
 Zone à risque, 5



1 Présentation ■ Le règlement national d'urbanisme (RNU) institué par le décret du 30 novembre 1961, a été codifié aux articles R. 111-1 et s. du code de l'urbanisme modifiés en dernier lieu par le décret n° 2001-260 du 27 mars 2001.

Il s'agit de l'ensemble des règles générales applicables en matière d'utilisation du sol (en dehors de la production agricole), notamment en ce qui concerne la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions, le mode de clôture et la tenue décente des propriétés foncières et des constructions (♦ *C. urb., art. L. 111-1, al. 1^{er} partiel*).

1 a Champ d'application : rapports entre le RNU et le POS, le PLU ou un document d'urbanisme en tenant lieu ■ Il résulte des articles L. 111-1, alinéa 3 et R. 111-1 du code de l'urbanisme que :

— le RNU s'applique dans les communes non dotées d'un POS rendu public, d'un PLU approuvé ou d'un document en tenant lieu (carte communale, PSMV). Il en va de même en cas d'abrogation ou d'annulation du PLU ou de la carte communale, à défaut de document antérieur ;

— certaines dispositions du RNU sont applicables, même dans les communes dotées d'un POS, d'un PLU ou du document d'urbanisme en tenant lieu, en raison de leur caractère d'ordre public. Voir n° 41 et s.

2 Contenu du RNU ■ Le RNU comporte trois catégories de règles relatives :

— à la localisation et à la desserte des constructions (articles R. 111-2 à R. 111-15 du code de l'urbanisme) : voir n° 4 et s. ;

— à l'implantation et au volume des constructions (articles R. 111-16 à R. 111-20 du code de l'urbanisme) : voir n° 26 et s. ;

— à l'aspect des constructions (articles R. 111-21 à R. 111-24 du code de l'urbanisme) : voir n° 36 et s.

Leur portée varie selon leur champ d'application territorial (règles d'ordre public et règles supplétives : v. n° 42 et s.) ou leur nature (règles permissives ou règles impératives : v. n° 45 et s.).

Chapitre I

Le contenu du RNU

3 Dispositions d'urbanisme applicables au terrain reconnu constructible ■ Un certain nombre de conditions est imposé au constructeur. Fixées par les articles R. 111-2 et s. du code de l'urbanisme, ces conditions sont liées :

- à la situation du terrain,
- aux accès,
- à la voirie,
- aux réseaux d'assainissement,
- aux réseaux d'eau,
- à l'implantation par rapport aux voies,
- à l'implantation par rapport aux limites séparatives,
- à l'implantation de plusieurs bâtiments sur un même terrain,
- à la hauteur,
- à l'aspect extérieur,
- au stationnement,
- aux espaces verts et aux plantations.

Lorsqu'un projet de construction ne respecte pas ces conditions, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

Section I

Localisation et desserte des constructions (art. R. 111-2 à R. 111-15)

4 Respect de la salubrité et de la sécurité publiques ■ Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique (♦ *C. urb., art. R. 111-2, mod. par D. n° 98-913, 12 oct. 1998, art. 2*).

Cet article s'applique quelles que soient les dispositions du POS, du PLU ou du document d'urbanisme en tenant lieu : voir n° 43.

La modification introduite par le décret du 12 octobre 1998 permet ainsi de refuser un permis lorsque le projet est situé à proximité de bâtiments ou installations existants tels que des installations classées. Avant même cette modification, il avait déjà été jugé que les

risques d'atteinte à la sécurité publique visés par ce texte concernaient aussi bien ceux auxquels sont exposés les occupants de la construction pour laquelle le permis est sollicité que ceux qui peuvent être causés par ladite construction (♦ *CE, 3 oct. 1997, n° 159789, SA des véhicules industriels havrais* ♦ *CE, 19 nov. 1999, n° 190303, Cne de Port-la-Nouvelle c/ Moulin* ♦ *BJDU, n° 6/99, p. 436 et concl. D. Chauvaux*).

Lorsque l'administration entend faire usage de l'article R. 111-2 pour refuser un permis de construire ou assortir l'autorisation sollicitée de prescriptions particulières, il lui appartient alors de motiver sa décision en précisant les circonstances de droit et de fait qui la fondent (♦ *Rép. min. n° 58145* : *JOANQ, 8 oct. 2001, p. 5806*).

L'appréciation par l'autorité administrative des risques d'atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique relève de l'appréciation souveraine des juges du fond et n'est pas susceptible d'être discutée devant le juge de cassation. Celui-ci exerce un contrôle de l'erreur manifeste d'appréciation (♦ *CE, 3 oct. 1997, n° 159789, SA des véhicules industriels havrais*).

Dès lors qu'un risque pour la sécurité ou la salubrité publique est avéré, les dispositions de l'article R. 111-2 peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'urbanisme pour prévenir toute cause, naturelle ou non, de nuisance ou d'accident.

S'agissant des risques d'accident, il a été jugé que la construction d'un chenil à 130 mètres d'une maison d'habitation n'engendre pas par elle-même de risques pour la sécurité publique (♦ *CE, 6 mars 1991, n° 105487, Comte, Kuhn*). Certaines nuisances occasionnées par les conditions de fait dans lesquelles un chenil est exploité, sont sans influence sur la légalité du permis de construire. Ainsi, la divagation des chiens, le bruit des aboiements, la pollution des lieux publics par les déjections et autres déchets sont générateurs de nuisances qui, dans cette espèce, ne relevaient que de la police des établissements classés pour la protection de l'environnement ou de la police municipale (♦ *CAA Nancy, 26 juin 1997, n° 94NC01434, Cne de Chassey-les-Secy*).

En revanche, l'autorisation de construire un atelier de traitement de viandes et abats à proximité immédiate de nombreuses habitations constitue une erreur manifeste d'appréciation, alors même que le POS ne faisait pas obstacle à l'implantation d'une telle installation dans cette zone (♦ *CE, 11 avr. 1986, n° 51580, Seigneurie*). Dans le même sens s'agissant d'un abattoir de bestiaux (♦ *CE, 22 juill. 1994, n° 132789, Cne d'Auboué c/ Balducci* ♦ *BJDU, n° 6/94, p. 45 et concl. F. Loloum*).

Commet également une erreur manifeste d'appréciation le maire qui autorise :

— des installations de tir à l'arc au sein d'une zone d'habitation, alors que des maisons d'habitation sont situées à proximité immédiate du mur destiné à être implanté en fond de parcelle et à



recevoir les cibles. En l'espèce, l'autorisation n'était assortie d'aucune prescription spéciale destinée à assurer la sécurité des propriétés voisines (CAA Paris, 23 juin 1998, n° 96PA00734, Cne de Noisy-le-Sec);

— l'installation d'un restaurant, à proximité d'une raffinerie de pétrole malgré la faible probabilité des risques et nonobstant l'existence de constructions antérieures (CE, 20 mai 1994, n° 107878, préfet du Rhône de la région Rhône-Alpes; BJDJ n° 5/94, p. 42 et concl. R. Schwartz);

Une solution différente a été retenue pour la construction d'un hôtel de 47 chambres avec restaurant, autorisée à une distance d'environ 500 m d'un établissement industriel exploitant un centre de conditionnement de gaz de pétrole liquéfié, le fonctionnement de ce centre comportant un risque éventuel d'explosion. Le terrain d'assiette se situait au centre même de l'agglomération et le maire a pu légalement délivrer un permis (CE, 29 juill. 1994, n° 115625, préfet de la Seine-Maritime; RD pub., 1-1996, p. 287).

Le risque de nuisances doit également être pris en compte et permet de retenir l'erreur manifeste d'appréciation pour :

— l'implantation d'une centrale à béton à proximité immédiate d'une maison d'habitation, sur un terrain prévu à vocation agricole, alors qu'il ressort notamment d'un rapport d'expert et de constats d'huissiers que la centrale à béton est source de nombreuses et importantes nuisances de bruit, de poussières, de trafic, de rejets d'eaux polluées (CE, 29 déc. 1997, n° 90033, Gimbert);

En revanche, l'article R. 111-2 ne justifie pas que soit annulé un permis de construire autorisant des aires de stockage destinées à être données en location à des sociétés ou à des particuliers, dans la mesure où les mouvements de circulation engendrés par ce projet ne sont pas de nature à entraîner des nuisances sonores pouvant nuire aux habitants du secteur environnant (CAA Paris, 1^{re} ch. B, 20 janv. 2000, n° 98PA02743, Grieve);

S'agissant des installations agricoles, est entaché d'erreur manifeste d'appréciation :

— l'extension d'un silo de céréales dont les activités, entraînant une aggravation du bruit et une augmentation du volume des poussières dégagées à l'extérieur, risquaient de porter atteinte à la salubrité des lieux avoisinants (CE, 22 juill. 1992, n° 107490 et 107373, Sté d'exploitation des Éts Marchais);

— la construction d'un poulailler de 49 poules en égard aux nuisances (bruit et odeurs) et à la présence de deux maisons situées respectivement à 4 m et 13 m de distance (CAA Lyon, 2 mai 2001, n° 96LY02378, Roedig-Farwell);

— le permis autorisant la transformation d'une ancienne distillerie en bâtiment à usage d'habitation, à 18 m d'un élevage. Cette construction aurait eu pour conséquence d'interdire toute extension de l'élevage et risquait en outre d'engendrer un conflit de voisinage insoluble, en raison des nuisances auxquelles auraient été exposés les occupants de l'habitation. Les dispositions de l'article R. 111-2 s'appliquent en effet aussi bien aux permis de construire de bâtiments susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou la sécurité publiques, qu'aux permis de construire de bâtiments qui risquent d'être exposés à des nuisances d'une certaine importance (TA Besançon, 18 janv. 1995, n° 940360, GAEC des Vignettes c/ Préfet de la Haute-Saône; Circ. 11 oct. 1995, Min. Env.). Dans le même sens, ne peut être autorisée pour cause de salubrité des habitations, la construction d'un ensemble de 49 logements à usage locatif dont certains sont implantés à 65 m des installations d'élevage de bovins, consistant en une stabulation libre de 50 vaches laitières, 40 génisses et 20 taurillons (CAA Nantes, 7 mai 1997, n° 95NT00283, Sté Loire-Atlantique Habitations, Cne de La Chevrolère). La même solution est retenue pour l'édification d'une maison d'habitation à moins de 50 m d'un bâtiment abritant 80 vaches laitières en raison des gênes olfactives et sonores inhérentes à ce type d'élevage (CAA Douai, 31 oct. 2002, n° 00DA01003, Cne de Tatigheim).

A l'inverse, doit être annulé, compte tenu des précautions prises pour atténuer les nuisances induites par ce type d'élevage, le refus de permis de construire une bergerie située à 100 m du centre du village et 55 m d'un restaurant (CAA Lyon, 8 oct. 1996, n° 95LY01106 et 96LY01778, Min. Equip. c/ Laffont).

Les juges ont retenu l'absence d'erreur manifeste d'appréciation dans les cas suivants :

— construction d'un hangar destiné à abriter du matériel agricole et quelques moutons pendant deux mois par an (CAA Douai, 27 avr. 2000, n° 96DA01011, Letombe-Pravost);

— permis de construire assorti de prescriptions spéciales destinées à préserver la salubrité publique pour un bâtiment affecté à

l'élevage de plus de 300 oies qui se trouve séparé du terrain d'assiette de la maison d'habitation voisine par un autre bâtiment de 26 m de long à usage de hangar de stockage de matériel agricole (CAA Nancy, 1^{re} ch., 22 nov. 2001, n° 97LY1184, Jost).

Parmi les autres risques susceptibles de justifier un refus de permis de construire au titre de l'article R. 111-2 il convient de citer :

— le risque d'inondation. Tel est le cas lorsque des terrains sont exposés aux crues des ruisseaux susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la construction envisagée. Des mesures prescrites dans un rapport géologique joint à la demande de permis, consistant notamment en un recalibrage du ruisseau et un rehaussement de ses berges, à les supposer efficaces pour endiguer les risques d'inondation sur le terrain d'assiette du projet et par ailleurs susceptibles d'être prescrites dans le cadre de la délivrance du permis de construire, auraient accentué les risques pour les propriétés en aval du ruisseau (CAA Lyon, 24 mars 1998, n° 95LY00217, Massa). Tel est aussi le cas lorsque le permis de construire autorise un projet qui se trouve situé dans une zone d'expansion des crues d'un cours d'eau, eu égard à la vitesse du courant lors des crues (CAA Marseille, 6 avr. 2000, n° 97MA05534, Cne d'Aubignan) ou autorise, sans prescriptions suffisantes, une construction de nature à aggraver les risques d'inondation dans la zone située à proximité d'une voie publique (CE, 7 févr. 2003, n° 193908, Cne de Palaudel-Valdres);

— les risques géologiques liés à l'instabilité du terrain ou à la présence d'anciennes mines, de carrières ou de marnières. Ainsi, un maire a pu légalement refuser une demande de permis de construire sans commettre d'erreur d'appréciation dès lors que les éléments en sa possession lui permettaient de considérer qu'une partie du terrain d'assiette du projet se trouvait incluse dans le périmètre de précaution de 60 m institué en présence d'un indice de cavité souterraine répertorié (TA Rouen, 3^e ch., n° 001812, 16 juill. 2001, Lemarchand; BJDJ 6/2001, p. 433).

En revanche, n'est pas entaché d'erreur manifeste d'appréciation le permis de construire accordé au vu d'un rapport géologique permettant d'évaluer les risques liés à la nature du sous-sol et indiquant les conditions dans lesquelles ces risques pourraient être maîtrisés (CE, 19 juin 2002, n° 219648, Cne de Beausoleil; BJDJ 3/2002, p. 202).

5

Constructions sur terrains dangereux ■ Avant la loi du 2 février 1995, l'article R. 111-3 du code de l'urbanisme prévoyait la délimitation par arrêté préfectoral des terrains exposés à un risque spécial tel que inondation, érosion, affaissement, éboulement, avalanche.

Pour le juge administratif, le refus de permis de construire fondé sur l'exposition du terrain faisant l'objet de la demande à l'un des risques mentionnés au premier alinéa de l'article R. 111-3 n'était pas subordonné à la délimitation préalable par arrêté préfectoral d'une zone de risques comprenant ce terrain (CE, 23 oct. 1987, n° 54632, Albout; Rec. CE, p. 325). Mais pour la doctrine administrative il s'agissait là d'un cas d'espèce dont la solution ne pouvait être généralisée (Circ. 20 juin 1988 III, 12 a in fine).

Par ailleurs, l'absence de délimitation d'une zone de risque ne constituait pas une faute susceptible d'entraîner la responsabilité de l'autorité compétente dès lors qu'au moment de la délivrance du permis de construire il n'y avait pas lieu, eu égard aux informations possédées (en l'espèce, absence d'avalanche depuis plus de 60 ans dans le périmètre considéré), d'engager une telle procédure (CE, 16 juin 1989, Assoc. Le ski alpin muros; Dr. adm. juill. 1989, n° 387, p. 2; D. 18 oct. 1990, Sommi, p. 300). Dans le même sens, s'agissant de risques d'affaissement du sol : voir CE, 29 juin 1992, n° 111070, Leblanc.

La loi du 2 février 1995 relative au renforcement et à la protection de l'environnement a substitué un document unique, le plan de prévention des risques naturels prévisibles aux quatre documents existant antérieurement : les plans d'exposition aux risques naturels prévisibles (PER), les périmètres de risques délimités en application de l'article R. 111-3 les plans de surfaces submersibles (PSS) et les plans de zones sensibles aux incendies de forêt : voir l'étude « Risques naturels majeurs et risques miniers ».

Les dispositions de l'article R. 111-3 ont été abrogées par le décret n° 95-1089 du 5 octobre 1995 et ont cessé d'être applicables aux plans d'occupation des sols approuvés ou révisés dès la publication de ce décret (CE, 14 mars 2003, n° 235421, Association syndicale du lotissement des rives du Rhône).

6

Nuisances graves — Bruit ■ Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions sont susceptibles, en raison de leur localisation, d'être exposées à des nuisances graves, dues notamment au bruit (♦ C. urb., art. R. 111-3-1).

7

Sites naturels ou archéologiques ■ Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (♦ C. urb., art. R. 111-3-2 ♦ Circ. n° 87-84, 12 oct. 1987 : BO min. Equip. n° 87/31).

Cet article s'applique quelles que soient les dispositions du POS, du PLU ou du document d'urbanisme en tenant lieu : voir n° 43.

8

Voies de desserte suffisantes ■ Le permis de construire peut être refusé sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et, notamment, si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie (♦ C. urb., art. R. 111-4, al. 1^{er} ♦ CE, 11 juin 1982 : Gaz. Pal., 19-20 janv. 1983).

Cet article s'applique quelles que soient les dispositions du POS, du PLU ou du document d'urbanisme en tenant lieu : voir n° 43.

La méconnaissance des dispositions de l'article R. 111-4 du code de l'urbanisme, qui donnent à l'autorité administrative le pouvoir d'apprécier les conditions de desserte des immeubles intéressés, n'est susceptible d'entraîner l'annulation pour excès de pouvoir d'une décision accordant un permis de construire que si cette appréciation est fondée sur des faits matériellement inexacts ou est entachée d'une erreur manifeste d'appréciation (♦ CE, 17 déc. 1982, n° 17683).

Un permis de construire ne peut être refusé pour méconnaissance des dispositions de l'article R. 111-4 du code de l'urbanisme dès lors :

- que la voie d'accès à la construction projetée ne présente pas pour la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie des difficultés qui doivent entraîner un tel refus ;
- qu'une nouvelle voie d'accès est prévue, notamment par un PLU en cours d'élaboration, à condition toutefois que la réalisation de ces futurs travaux soit entérinée par une décision administrative expresse (♦ CE, 28 juill. 2000, *Cne Décines-Charpieu*) ;
- qu'une cession gratuite de terrain est prescrite par le permis attaqué.

(♦ CE, 7 mars 1980, n° 16653, *Min. env. c/ Macary*).

10 Intensité du trafic.

Une voie qui, à son débouché sur la voie publique, n'est large que de 2,98 m est insuffisante pour desservir 9 habitations (♦ CAA Bordeaux, 13 juin 1996, n° 94BX01111, *Paquier*).

Mais un chemin privé comportant deux files de circulation a été considéré comme suffisant pour permettre la desserte d'une maison individuelle (♦ CE, 31 mars 1978, n° 03636, *SCI Nord Méditerranée*).

La desserte d'un centre commercial doit être faite dans des conditions correspondant à sa destination (♦ CE, 14 déc. 1979 : JCPA, janv. 1980, n° 5, p. 1).

24 Situation des accès.

Le permis de construire ne peut être accordé pour transformer un chalet d'alpage (usage agricole) en maison d'habitation dès lors que les lieux ne peuvent être atteints en hiver par les engins de lutte contre l'incendie et ne peuvent l'être en été que par des véhicules spécialement adaptés et en tout état de cause avec retard (♦ CAA Lyon, 7 juill. 1995, n° 93LY01167, *Cne du Grand-Bornand* : BJDU n° 3/95, p. 227 et concl. D. Gailleron). De même le permis de construire un restaurant d'altitude ne peut pas être régulièrement délivré au regard de l'article R. 111-4, dès lors que l'enneigement de la voie de desserte en période hivernale ne permet pas l'accès des engins de lutte contre l'incendie (♦ CAA Marseille, 1^{er} avr. 1999, n° 995089, *Grossan*).

Les dispositions de l'article R. 111-4 s'opposent également à l'octroi d'un permis de construire un immeuble collectif de 8 loge-

ments dont la desserte est assurée par un chemin vicinal soumis à un risque d'avalanche répertorié en zone rouge du plan des zones exposées aux avalanches (♦ CAA Lyon, 2 mai 2001, *Cohen*).

L'insuffisance d'une voie d'accès n'est pas compensée par une servitude de passage contestée par le propriétaire du fonds servant. Le permis de construire doit donc être refusé pour desserte insuffisante du terrain à construire (♦ CE, 23 juin 1982, n° 28987).

9

Voies d'accès et stationnement des véhicules ■ Le permis de construire peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle 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.

Ainsi, le permis de construire doit être refusé pour un projet d'école dont l'accès ne comporte aucune séparation des chemins destinés aux piétons et aux voitures et débouche directement sur une voie publique dépourvue à cet endroit de trottoir (♦ CAA Lyon, 1^{er} ch., 5 févr. 2002, n° 99LY2575, *Auger*). Il en va de même lorsque l'accès de la construction donnant sur une avenue n'offre pas une visibilité suffisante pour garantir la sécurité des usagers de la voie publique et l'accès de l'immeuble (♦ CE, 11 juill. 2001, n° 213055, *SCI Audibert-Ponte*).

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

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 hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. (♦ C. urb., art. R. 111-4, al. 2 à 6, mod. par D. n° 99-266, 1^{er} avr. 1999, art. 1^{er} ♦ Circ. n° 99-30, 19 avr. 1999 : BO min. Equip. n° 99/9 ♦ CE, 15 juiv. 1982, n° 23109 ♦ CE, 30 sept. 1983 : Gaz. Pal., 14 juill. 1984, *Panorama*, p. 8).

Cet article s'applique quelles que soient les dispositions du POS, du PLU ou du document d'urbanisme en tenant lieu : voir n° 43.

L'absence de places de stationnement suffisantes peut être un motif d'annulation du permis de construire (♦ CE, 12 févr. 1977, *SCI Faidherbe Lepère* : Rec. CE, Tabl., p. 1004), notamment lorsque le permis autorise l'extension d'une discothèque sans création de places supplémentaires, alors que celles existantes sont déjà insuffisantes (♦ CAA Nancy, 4 oct. 2001, n° 97NC00788, *Perret du Cray*).

La réglementation actuellement en vigueur relative aux parcs de stationnement ne concerne que les problèmes de sécurité et de protection contre l'incendie. Les caractéristiques dimensionnelles des emplacements réservés au stationnement ne sont pas réglementées. Elles résultent de règles de l'art qui, en moyenne, conduisent à retenir 25 m² hors œuvre par véhicule dont 12 à 13 m² pour l'emplacement lui-même, le reste étant destiné aux circulations (♦ Rép. min. n° 19419 : JOAN Q, 11 févr. 1980, p. 519).

10

Voisinage des autoroutes et des voies à grande circulation ■

11 Servitude non aedificandi en dehors des espaces agglomérés.

Sous réserve de ce qui est prévu à l'alinéa C ci-après de l'article R. 111-5 du code de l'urbanisme, le permis de construire ne peut être accordé pour une construction destinée à l'habitation si elle doit être édifiée à moins de :

- 50 m de part et d'autre de l'axe des autoroutes ;



— 35 m de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation en application de l'article R. 1 du code de la route.

(♦ C. urb., art. R. 111-5, A, mod. par D. n° 98-913, 12 oct. 1998, art. 3).

Ces dispositions cessent de s'appliquer à l'intérieur des parties agglomérées, des villes et bourgs. Sera retenue comme limite des parties agglomérées la limite de l'agglomération telle qu'elle est déterminée et matérialisée en application du code de la route (♦ C. urb., art. R. 111-5, B).

Des dérogations aux règles de recul définies ci-dessus peuvent être autorisées, en raison notamment d'une topographie particulière, par le préfet sur proposition du DDE (♦ C. urb., art. R. 111-5, C).

Les constructions destinées à un usage autre que l'habitation sont également frappées d'une obligation de recul par rapport aux voies citées à l'article R. 111-5, les distances de 50 et 35 m étant réduites respectivement à 40 et 25 m (♦ C. urb., art. R. 111-6).

Urbanisme des entrées de ville.

L'article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme, introduit par l'article 52 de la loi n° 95-101 du 2 février 1995, et modifié en dernier lieu par la loi Urbanisme et habitat du 2 juillet 2003 a instauré une nouvelle marge de retrait le long des voies routières importantes qui a vocation à s'appliquer à toutes les communes dotées ou non d'un PLU ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu. Ainsi depuis le 1^{er} janvier 1997, en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75 m de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Les communes disposent toutefois de la possibilité d'écarter cette règle à condition d'avoir préalablement tenu compte de la sécurité, des nuisances, de la qualité architecturale ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Dans les communes couvertes par un PLU ou un document d'urbanisme en tenant lieu, les règles locales inscrites dans ces documents peuvent ainsi supplanter celles édictées par l'article L. 111-1-4, dès lors qu'elles sont justifiées au regard des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Dans les communes non dotées d'un PLU ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, la règle d'interdiction de l'article L. 111-1-4 peut être également levée si la demande d'autorisation du projet de construction est accompagnée d'une étude d'impact portant sur la sécurité, la qualité architecturale, la qualité de l'urbanisme et des paysages, et ayant reçu l'accord de la commission départementale des sites.

(♦ C. urb., art. L. 111-1-4, mod. L. n° 2003-590, 2 juill. 2003, art. 34, II).

La règle d'inconstructibilité ne s'applique pas dans les espaces urbanisés. Les zones d'activités économiques situées en entrées de ville ne sont pas concernées par le nouveau dispositif qui ne vise que les espaces non encore bâtis, aux abords des grandes infrastructures. De même, les friches industrielles se situent généralement dans des parties qui peuvent être considérées comme urbanisées au regard des dispositions de l'article L. 111-1-4 et de ce fait échappent à la règle d'inconstructibilité. Quant aux friches isolées situées dans la bande des 100 m ou des 75 m, leur reconversion est possible dès lors qu'elle s'inscrit dans un projet d'aménagement d'ensemble et que les règles concernant la zone, contenues dans le POS ou dans le document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages (♦ Rép. min. n° 8221 : JOAN Q, 9 mars 1998, p. 1389).

L'objectif de cet article est d'inciter les communes à lancer une réflexion préalable et globale sur l'aménagement futur des abords des principaux axes routiers. Cette réflexion doit permettre de finaliser un véritable projet urbain qui trouvera sa traduction dans les documents d'urbanisme locaux tels que les plans locaux d'urbanisme (PLU), les cartes communales ou les plans de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV).

La loi du 2 février 1995 a donc invité les communes à édicter pour les espaces bordant les grandes infrastructures routières des règles d'urbanisme justifiées et motivées au regard des nuisances, de la sécurité et de la qualité architecturale, urbaine et paysagère (♦ Circ. n° 96-32, 13 mai 1996, intro., al. 4 et 5 : BOI min. Equip., n° 96/16).

Quant à la loi SRU du 13 décembre 2000, elle a encore assoupli la règle d'interdiction posée par l'article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme en permettant aux communes non dotées d'un PLU ou d'un document en tenant lieu d'y soustraire les projets accompagnés d'une étude d'impact suffisante (♦ Circ. n° 2001-3, 18 janv. 2001).

Articulation des articles L. 111-1-4, R. 111-5 et R. 111-6.

Dans l'hypothèse où l'urbanisation s'est développée au-delà de l'agglomération, au sens du code de la route, les dispositions des articles R. 111-5 et R. 111-6 du code de l'urbanisme demeurent applicables dans la partie comprise entre le panneau d'agglomération et la limite des espaces urbanisés. En revanche, lorsqu'il y a concordance physique entre la limite de l'agglomération délimitée en application du code de la route, et la limite des espaces urbanisés au sens de l'article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme, seules les marges de retrait édictées par l'article L. 111-1-4 (100 ou 75 m) sont applicables et non les marges édictées par les articles R. 111-5 et R. 111-6, sous réserve de l'application des alinéas 3 et 4 dudit article L. 111-1-4.

Voir l'étude « Voies publiques (droits et servitudes des riverains) ».

11

Espaces verts et aires de jeux ■ Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire peut exiger la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

(♦ C. urb., art. R. 111-7).

12

Alimentation et évacuation des eaux ■

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurées dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement et aux prescriptions particulières prévues aux articles R. 111-9 à R. 111-12 ci-après du code de l'urbanisme (♦ C. urb., art. R. 111-8).

Les lotissements et les ensembles d'habitations doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression et par un réseau d'égouts évacuant directement et sans aucune stagnation les eaux usées de toute nature.

Ces réseaux sont raccordés aux réseaux publics du quartier où est établi le lotissement ou l'ensemble d'habitations.

(♦ C. urb., art. R. 111-9).

Absence de réseau public.

En l'absence de réseaux publics et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, le réseau de distribution d'eau potable est alimenté par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau ; le réseau d'égouts aboutit 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 outre, ces installations collectives sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics prévus dans les projets d'alimentation en eau et d'assainissement.

(♦ C. urb., art. R. 111-10).



20 Dérogations.

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.

(♦ C. urb., art. R. 111-11).

21 Eaux résiduaires industrielles.

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

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

(♦ C. urb., art. R. 111-12, al. 1^{er} et 2).

L'autorisation d'un lotissement industriel ou la construction d'établissements industriels groupés peuvent être subordonnées à leur desserte par un réseau d'égouts recueillant les eaux résiduaires industrielles, après qu'elles ont subi éventuellement un prétraitement approprié, et les conduisant, soit au réseau public d'assainissement, 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 (♦ C. urb., art. R. 111-12, al. 3).

18 et 19 Constructions nécessitant des équipements publics nouveaux ou un surcroît des dépenses de fonctionnement des services publics ■ Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leur importance, imposent, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics (♦ C. urb., art. R. 111-13 ♦ CE, 22 oct. 1982, n° 13434).

La réalisation d'un lotissement de 27 lots est ainsi refusée car elle aurait nécessité la modification de la station d'épuration et du réseau d'adduction d'eau de la commune, équipements publics hors de proportion avec les ressources de la commune (♦ CE, 12 févr. 1986, n° 47104, *SCI Les Jonquilles*).

Ces dispositions sont inapplicables en présence d'un POS, d'un PLU ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu.

20 Constructions peu compatibles avec l'environnement ■ Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article L. 110-1 du code de l'environnement. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement (♦ C. urb., art. R. 111-14-2).

L'article R. 111-14-2 s'applique quelles que soient les dispositions du POS ou du PLU : voir n° 43.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation ou leur destination :

- a) à favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, en particulier lorsque ceux-ci sont peu équipés ;
- b) à remettre en cause l'aménagement des périmètres d'action forestière et des zones dégradées visées aux 2^o et 3^o de l'article L. 126-1 du nouveau code rural ;

c) à compromettre les activités agricoles ou forestières, notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrains objets 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 ;

d) à compromettre la mise en valeur des substances visées à l'article 2 du code minier ou des matériaux de carrières inclus dans les zones définies aux articles 109 et suivants du même code.

(♦ C. urb., art. R. 111-14-1, mod. par D. n° 98-913, 12 oct. 1998, art. 4).

Pour l'application du RNU aux communes rurales, il devra être tenu compte des particularités locales telles que la situation démographique, le type d'habitat, les besoins en matière de logement et la répartition des terrains entre les différentes activités économiques et sociales (♦ C. rur., art. L. 112-1 partiel, mod. par L. n° 92-1283, 11 déc. 1992).

Un refus de permis de construire ne peut pas être fondé sur les dispositions de l'article R. 111-14-1, a) du code de l'urbanisme dès lors que la construction entreprise doit être implantée dans un secteur déjà urbanisé et viabilisé et qu'elle ne favorise pas une urbanisation dispersée incompatible avec l'environnement (♦ CE, 23 mars 1984 : *Gaz. Pal.*, 6 déc. 1984, *Panorama*, p. 4).

En revanche, la simple construction d'une maison individuelle peut être considérée comme étant de nature à favoriser une extension d'urbanisation dispersée incompatible avec la vocation naturelle de la zone lorsque cette dernière est caractérisée par un vaste secteur de mornes s'étendant depuis le terrain d'assiette du projet jusqu'au littoral (♦ CE, 18 oct. 2002, *Turbe* : *BJDU* 6/2002, p. 455).

Le maire peut encore refuser ou retirer un permis si la construction envisagée est localisée dans un site boisé peu construit et peu équipé (♦ CE, 7 oct. 1988, n° 69957, *Jaccas*) ou si le secteur considéré ne comporte que quelques constructions dispersées voisines d'espaces naturels (♦ CAA Nantes, 18 oct. 2000, n° 99NT02087, *Pierre Heukeshoven*).

Le permis de construire ne peut pas être refusé en vertu de l'article R. 111-14-1, c) du code de l'urbanisme lorsque la construction envisagée ne compromet pas les activités agricoles environnantes (♦ CE, 24 juill. 1981 : *Dr. adm.*, oct. 1981, n° 321) ou lorsque les parcelles sont dépourvues d'une valeur agronomique particulière (♦ CE, 9 déc. 1983, n° 38540). Le Conseil d'État a par ailleurs jugé que si les dispositions de l'article R. 111-14-1, c) visent à prévenir des atteintes aux conditions d'exercice des activités agricoles ou forestières, elles n'ont ni pour objet ni pour effet de n'autoriser la délivrance de permis de construire qu'aux seuls exploitants agricoles (♦ CE, 15 avr. 1996, n° 126291, *Min. équip. c/ Eydieux*).

Le fait qu'un terrain ne soit plus exploité comme terrain agricole et ne soit pas enclavé dans l'exploitation voisine fait obstacle à ce que les dispositions de l'article R. 111-14-1 du code de l'urbanisme lui soient applicables (♦ CE, 22 avr. 1983, n° 35790).

En revanche, le permis de construire doit être refusé lorsque le projet est de nature à compromettre l'activité agricole ou à compromettre une extension ultérieure de l'exploitation qui serait nécessaire pour son développement normal (♦ CE, 5 déc. 2001, n° 208027, *Delaplanché*).

Est légal, conformément à l'article R. 111-14-1 du code de l'urbanisme, le refus :

- de construire une habitation « en plein maquis », même si le terrain n'est situé qu'à 300 m d'un hameau (♦ CE, 9 déc. 1983, n° 40228, *Chardon* : *Rec. CE*, *Tables*, p. 910) ;
- de construire une habitation sur un terrain situé à 1,4 km de l'agglomération, relativement éloigné des quelques habitations les plus proches, dans un secteur à vocation agricole et entouré de bois et de vignes. Un tel projet est de nature à favoriser une urbanisation dispersée (♦ CE, 27 oct. 1989, *Van Ginneken* : *Dr. adm.*, déc. 1989, n° 674, p. 16) ;
- de construire un bâtiment agricole comportant des boxes à chevaux, une grange et une remise sur un terrain situé en dehors du site urbain et à moins de 50 m de la lisière d'un massif forestier de plus de 100 hectares (♦ CAA Paris, 17 févr. 2000, *Cne d'Achères-la-Forêt* : *Gaz. Pal.* 2001, *Somm.*, p. 1649) ;
- de transformer un bâtiment à usage agricole en bâtiment d'habitation dans une zone de vignobles faiblement urbanisée, non dotée d'équipements publics et distante de 2,8 km de la commune la plus proche (♦ CE, 21 juin 1991, n° 84377, *M. Lembke*).

Voir aussi l'étude « Constructibilité limitée ».



21 à 25

Aménagement du territoire ■ Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvées avant le 1^{er} octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b) du deuxième alinéa de l'article R. 122-22 c'est-à-dire approuvé par décret pris sur rapport interministériel dans le cas où le schéma d'urbanisme intéresse des territoires sur lesquels doivent être réalisées des agglomérations nouvelles (♦ C. urb., art. R. 111-5, mod. par D. n° 98-913, 12 oct. 1998, art. 5).

Cet article s'applique quelles que soient les dispositions du POS, du PLU ou du document d'urbanisme en tenant lieu : voir n° 43.

Section II

Implantation et volume des constructions
(art. R. 111-16 à R. 111-20)

Sous-section 1

Principes

26 à 28

Éclairage ■ Il faut distinguer ici selon que les bâtiments sont situés sur un terrain appartenant au même propriétaire ou s'il s'agit de bâtiments à usage d'habitation comprenant plusieurs logements.

Les bâtiments d'un ensemble d'immeubles en copropriété doivent être regardés comme situés sur un terrain appartenant à un même propriétaire. L'article R. 111-16 du code de l'urbanisme (ci-dessous) leur est dès lors applicable (♦ CE, 28 avr. 1995, n° 142000, Caen).

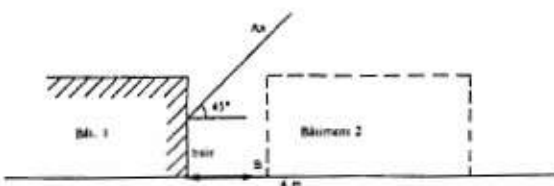
1^{er} Bâtiments situés sur un terrain appartenant à un même propriétaire.

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.

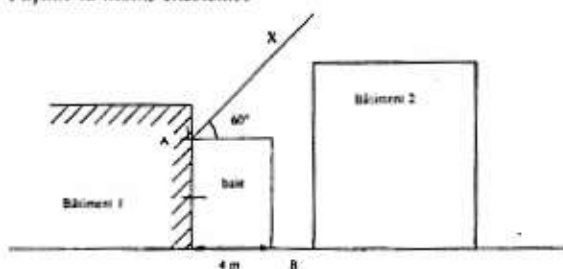
Une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

(♦ C. urb., art. R. 111-16).

Illustration en coupe**Façade la plus ensoleillée**

Le bâtiment 2 ne doit pas avoir une hauteur telle qu'il coupe la droite Ax (en réalité le plan passant par Ax).

Il doit en outre s'implanter au-delà de B.

Façade la moins ensoleillée

Le bâtiment 2 ne doit pas avoir une hauteur telle qu'il coupe la droite Ax (en réalité plan passant par Ax). Il doit en outre s'implanter au-delà de B. Mais il faut que seulement la moitié ou moins des pièces principales prennent jour sur cette façade.

Dans les deux cas, les mêmes conditions sont imposées au bâtiment 2 vis-à-vis du bâtiment 1.

(♦ Grand commentaire du RNU, Partie 2, § 8.221).

Les articles R. 111-16 ci-dessus, R. 111-17 et R. 111-21 (v. n° 36) du code de l'urbanisme, ne prescrivant aucune obligation ou interdiction objectivement définie, ne constituent pas, par eux-mêmes, des servitudes d'urbanisme dont la violation pourrait servir de fondement à un recours (♦ Cass. civ., 19 juill. 1982 ; Bull. civ. III, n° 181).

Remarque : l'article R. 111-16 du code de l'urbanisme ne s'applique pas dans les DOM mais est remplacé par l'article R. 150-2 du même code en vertu duquel la distance entre les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à la hauteur de la façade la plus élevée, sans pouvoir être inférieure à 4 m.

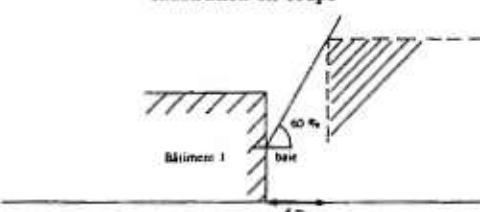
2^e Bâtiments comprenant plus de 15 logements.

Lorsqu'il s'agit de créer un ensemble de bâtiments à usage d'habitation comprenant au moins 15 logements, chaque bâtiment doit, sauf impossibilité tenant à la situation et à l'état des lieux, satisfaire aux conditions suivantes :

- la moitié au moins des façades percées de baies, servant à l'éclairage des pièces principales, doit bénéficier d'un ensoleillement de 2 heures par jour pendant au moins 200 jours par année. Chaque logement doit être disposé de telle sorte que la moitié au moins de ses pièces principales prennent jour sur les façades répondant à ces conditions ;
- les baies éclairant les autres pièces principales ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 60° au-dessus du plan horizontal ;
- une distance d'au moins 4 m peut être exigée entre deux bâtiments non contigus.

Les modalités techniques d'application de ce texte sont définies par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

(♦ C. urb., art. R. 111-7).

Illustration en coupe

(♦ Grand commentaire du RNU, Partie 2, § 8.222 partie).

Cette règle ne constitue pas une servitude d'urbanisme dont la violation pourrait servir de fondement à un recours (♦ Cass. civ., 19 juill. 1982 ; Bull. civ. III, n° 181 préc.).

Remarque : l'article R. 111-17 ci-dessus est remplacé, pour les DOM, par l'article R. 150-3 du code de l'urbanisme selon lequel chaque logement doit être disposé de telle sorte que la moitié au moins des pièces habitables prenne jour sur une façade exposée aux vents dominants.

3^e Dérogations — Aménagements.

Voir n° 32.



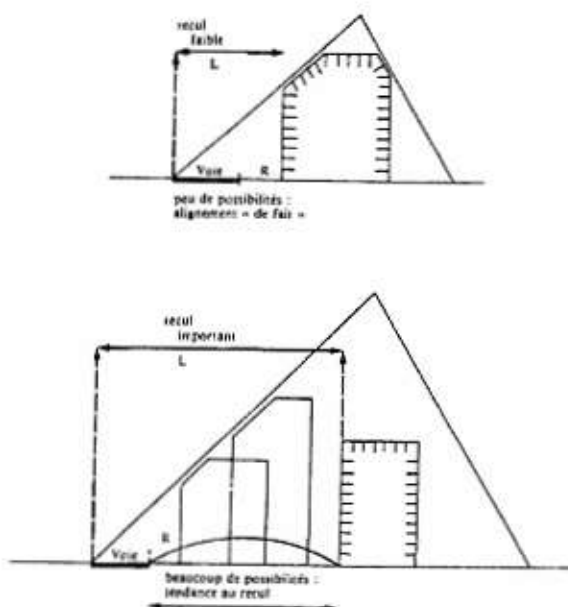
29

Hauteur — Distances des voies — Alignement ■

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.

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

(♦ C. urb., art. R. 111-18).



R : recul minimum

(♦ Grand commentaire du RNU, Partie 2, § 6.1 partie).

16 Calcul de la hauteur.

Voir n° 37 et l'étude « Plans d'occupation des sols ».

20 Qualification de voie privée.

N'est pas une voie privée au sens de l'article R. 111-18 du code de l'urbanisme une impasse de 1,80 m en moyenne de largeur, au tracé sinuex, et ne donnant accès à aucune parcelle. L'article R. 111-18 est alors inapplicable (♦ CE, 26 juin 1991, n° 81173, *Rocca-Serra*).

30 Application jurisprudentielle.

Voir l'étude « Alignement ».

40 Dérogations - Adaptations.

Voir n° 32.

30

Implantation par rapport aux limites séparatives ■

A moins que le bâtiment à construire 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 3 m.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des

travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

(♦ C. urb., art. R. 111-19).

L'implantation d'une construction peut donc être effectuée :

- soit sur une limite parcellaire qu'il y ait ou non, sur la parcelle voisine, un bâtiment en recul ;
- soit en respectant le prospect réglementaire, lequel ne peut être inférieur à 3 m.

Il faut cependant préciser qu'en tout état de cause, les règles d'implantation sont fixées sous réserve du droit des tiers : il appartient en effet à ces tiers, dans une procédure autonome, d'intenter éventuellement une action en dommages-intérêts pour troubles de voisinage devant la jurisprudence civile.

(♦ Rép. min. n° 13388 : *JOAN Q.* 27 avr. 1987, p. 2426).

10 Objectifs.

Les marges de recul par rapport aux limites de propriété ont plusieurs objectifs : garantir une certaine intimité pour les constructions voisines, garantir un certain ensoleillement, permettre un agencement harmonieux des constructions (♦ Rép. min. n° 2897 : *JO Sénat Q.* 16 déc. 1993, p. 2414).

Elles ont également pour objet d'éviter que soient créés, entre deux immeubles édifiés sur des fonds voisins, des passages étroits ne répondant pas aux exigences de l'hygiène, de la salubrité et de la sécurité. Ces dispositions ne s'appliquent pas à la distance des immeubles par rapport aux voies publiques qui est exclusivement régie par l'article R. 111-18 : voir n° 29 (♦ CE, 2 déc. 1991, n° 108926, *Giacomini*).

Le projet de construction d'un bâtiment ayant situé celui-ci à moins de 3 m de la limite parcellaire, un maître d'ouvrage avait vendu une parcelle de son terrain, de manière à pouvoir construire le bâtiment sur la limite parcellaire, comme l'y autorisent les dispositions de l'article R. 111-19, alinéa 1^{er}, du code de l'urbanisme. Mais le permis a été refusé par l'administration qui a considéré cette opération comme donnant une apparence de régularité à la construction, sans que cependant soient sauvegardées les exigences d'hygiène, de salubrité et de sécurité imposées par l'article R. 111-19 (♦ CE, 3 févr. 1978, *Meppiel* : *JCPA*, févr. 1978, n° 76).

En secteur rural, les prescriptions de l'article R. 111-19 du code de l'urbanisme doivent être combinées avec les dispositions législatives ou réglementaires qui soumettent à des conditions particulières de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et des immeubles occupés par des tiers et qui imposent la même exigence d'éloignement à toute construction ultérieure à usage non agricole nécessitant une autorisation administrative de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes (♦ C. rur., art. L. 111-3, créé par L. n° 99-574, 9 juill. 1999 et mod. par L. SRU n° 2000-1208, 14 déc. 2000).

Dans les parties actuellement urbanisées de la commune il peut toutefois être dérogé à cette règle d'éloignement minimum après avis de la chambre d'agriculture pour tenir compte des spécificités locales.

20 Champ d'application.

Les dispositions d'un POS ou d'un PLU opposable aux tiers se substituent aux règles d'implantation de l'article R. 111-19 du code de l'urbanisme (♦ Rép. min. n° 18384 : *JOAN Q.* 29 juil. 1987, p. 3798).

Toutefois, ce sont les dispositions de l'article R. 111-19 du code de l'urbanisme qui deviennent applicables dans l'hypothèse soit de l'abrogation d'un PLU, soit d'un jugement portant annulation ou déclaration d'illégalité d'un POS, d'un PLU ou d'un document en tenant lieu lorsqu'il n'existe pas de document de cette nature antérieur.

30 Calcul de la hauteur.

A défaut de réglementation contraire (v. n° 37), il y a lieu pour apprécier la distance par rapport à la limite parcellaire d'une partie d'un bâtiment comportant une toiture qui fait face à cette limite de retenir comme le ou les points les plus élevés celui ou ceux qui sont situés à l'égout du toit et non au faîtage. Mais cette règle ne peut s'appliquer à une façade ne comportant pas de toiture et par conséquent pas d'égout du toit face au point le plus rapproché de



la limite parcellaire. Dans ce cas tous les points de la façade, y compris donc le point le plus élevé, doivent respecter la règle de hauteur (♦ *CE*, 28 sept. 1998, n° 172656, *cne de Saint-Bon-Tarentaise*; *BJDU* n° 5/98, p. 355).

6^e Calcul des distances.

En vertu de l'article R. 111-19 du code de l'urbanisme, l'appréciation de la distance horizontale entre le bâtiment et la limite séparative doit se faire de « tout point du bâtiment ». C'est donc la partie la plus avancée de la construction qui doit servir de référence. Ainsi dans le cas d'un balcon, la marge d'isolement doit être calculée à partir de l'extrémité du balcon. De même, pour un débord de toiture, élément constitutif du bâtiment, la marge de recul doit être calculée à partir de l'extrémité du débord de toiture. Un certain nombre d'assouplissements aux règles d'implantation sont prévus par l'article R. 111-20 du code de l'urbanisme : voir n° 32 (♦ *Rép. min.* n° 2897; *JO Sénat Q.* 16 déc. 1993, p. 2414).

6^e Lotissements.

S'agissant d'un terrain compris dans un lotissement, deux cas peuvent se présenter :

— si le cahier des charges se borne à indiquer la référence du texte en vigueur à l'époque, il a toujours été admis que si ce texte est modifié par la suite, ce sont les nouvelles dispositions qui s'appliquent ;

— si le cahier des charges a repris *in extenso* le texte du document d'urbanisme ou du règlement du lotissement en vigueur à l'époque, il ressort depuis la loi SRU du 13 décembre 2000 que cette reproduction ne peut plus entraîner une quelconque pérennisation contractuelle desdits textes de sorte que si un PLU devient applicable sur le territoire de la commune, seules ses dispositions seront applicables au lotissement.

Toutefois, rien n'empêche les parties contractantes liées par le cahier des charges d'intégrer les règles d'urbanisme dans leurs relations contractuelles et de décider de l'évolution des règles régissant leurs rapports contractuels (♦ *Rép. min.* n° 10317; *JOAN Q.* 28 avr. 2003, p. 3346).

6^e Indivision.

Voir l'article de P. PORTAIL, L'application des règles de prospect par rapport à une parcelle en indivision, *BJDU* n° 1/96, *Chron.*, p. 2.

7^e Dérogations — Aménagements.

Voir n° 32.

31 Recours des voisins en cas d'implantation irrégulière ■ Si l'implantation projetée selon la demande de permis de construire ne respecte pas les dispositions issues d'un PLU, du document d'urbanisme en tenant lieu ou des articles R. 111-16 à R. 111-20 du code de l'urbanisme, le permis délivré sans dérogation préalable doit être regardé comme étant irrégulier et les propriétaires voisins sont en droit d'en obtenir l'annulation pendant les 2 mois qui suivent son affichage en mairie et sur le terrain.

Si l'implantation ne correspond pas à celle qui figurait sur les plans, il y a faute du constructeur. L'action répressive appartient alors à l'administration qui dispose d'un pouvoir d'appréciation et, selon une jurisprudence constante, n'est pas tenue d'agir à la requête d'un tiers. Le tiers intéressé peut porter le différend devant la juridiction civile, à défaut d'accord amiable avec son voisin (♦ *Rép. min.* n° 5200; *JOAN Q.* 13 janv. 1968, p. 98 ♦ *Cass.* 3^e civ., 10 déc. 1969; *Bull. civ. III*, n° 817).

Nécessité d'un préjudice personnel en relation directe avec l'infraction. Il a été jugé que le voisin ne subissait aucun préjudice direct du fait de la transgression des règles de prospect en raison de la distance importante entre son appartement et l'immeuble construit illégalement (♦ *Cass.* 3^e civ., 23 nov. 1982; *Gaz. Pal.*, 5 mars 1983, *Panorama*, p. 64).

Les règles d'implantation des constructions prescrites par l'article R. 111-19 du code de l'urbanisme sont étrangères aux questions de vues sur la propriété d'un voisin. Une cour d'appel peut en déduire qu'il n'existe aucune relation directe de cause à effet entre l'infraction prétendue — construction édifiée trop près de la limite parcellaire — et le préjudice invoqué par le voisin — vues plongeantes sur la propriété (♦ *Cass.* 3^e civ., 3 mars 1981; *Bull. civ. III*, n° 44 ♦ *Cass. civ.*, 6 nov. 1991, n° 89-21.455, *ets Chahuneau c/ S^e foncière et financière de Montrichard*; *Bull. civ. III*, n° 268).

Si un programme d'aménagement et un arrêté d'aménagement fixent des règles de prospect précises auxquelles il ne peut être dérogé sans l'accord des propriétaires voisins, alors l'implantation de construction contrairement à ces règles, et en l'absence de convention conclue avec les voisins, constitue un préjudice pour ces derniers (♦ *Cass.* 3^e civ., 7 juin 1983, n° 802).

Sous-section 2

Dérogations et aménagements

32 Dérogations ■ Depuis le 27 août 1986, des dérogations aux articles R. 111-16 à R. 111-19 du code de l'urbanisme, relatifs à l'implantation et au volume de constructions (v. n° 26 et s.), peuvent être accordées par décision motivée de l'autorité compétente après avis dans chaque cas particulier, du maire de la commune lorsque celui-ci n'est pas l'autorité compétente (♦ *C. urb.*, art. R. 111-20, al. 1^{er}).

Ces dérogations ne peuvent intervenir que pour des motifs d'intérêt général (♦ *CE*, 16 déc. 1977, *Min. Equip. c/ Cluzeau*; *Rec. CE*, p. 509 ♦ *Rép. min.* n° 18384; *JOAN Q.* 29 juin 1987, p. 3798).

Ainsi, lorsqu'il s'agit de préserver une architecture locale et traditionnelle, la jurisprudence admet des dérogations aux règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (♦ *CE*, 9 mai 1980, *SCI Le toit nulliste* ♦ *Rép. min.* n° 2897; *JO Sénat Q.* 16 déc. 1993, p. 2414).

La construction d'un hôtel de 35 chambres au centre de la ville peut correspondre à un intérêt général justifiant la dérogation aux prescriptions des articles R. 111-18 et R. 111-19 relatifs à la hauteur des bâtiments construits en bordure d'une voie publique et à la distance des bâtiments par rapport aux limites séparatives (♦ *CE*, 9 juill. 1993, *Martin*).

Mais adapter la hauteur à l'égout du toit de la construction projetée avec la hauteur de la maison située sur la même unité foncière n'est pas fondé sur un intérêt général de nature à justifier une dérogation aux règles de l'article R. 111-18 du code de l'urbanisme (♦ *CE*, 12 déc. 1994, n° 138344, *SA d'HLM du Hainaut*).

33 à 35 Aménagements ■ Le préfet peut, après avis du maire, apporter des aménagements aux règles prescrites par les articles R. 111-18 et R. 111-19 du code de l'urbanisme (v. n° 29 et 30) sur les territoires où l'établissement de POS a été prescrit, mais où ces plans n'ont pas encore été rendus publics (♦ *C. urb.*, art. R. 111-20, al. 2).

Les aménagements doivent être compatibles avec le plan en cours d'élaboration et limités dans leur portée (♦ *Rép. min.* n° 18384; *JOAN Q.* 29 juin 1987, p. 3798).

Section III

Aspect des constructions (art. R. 111-21 à R. 111-24)

36 Protection des paysages et des sites ■ Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 (♦ *C. urb.*, art. R. 111-21).

Cet article s'applique quelles que soient les dispositions du POS, du PLU ou du document d'urbanisme en tenant lieu : voir n° 43.

Il peut être utilisé pour assurer la sauvegarde des espaces ruraux et naturels (♦ *Rép. min.* : *JO Sénat Q.* 10 oct. 1978, p. 2488 ♦ *CE*, 27 févr. 1980; *Rec. CE*, p. 115).

Le juge se borne à vérifier que la décision d'autorisation de construire n'est pas entachée d'une erreur manifeste d'appré-



37 à 40 Aspect extérieur des constructions ■

tion (♦ CE, 14 nov. 1990, n° 109154 et 109372, Collin, Comité de défense de L'avenue Ortolan ♦ CE, 21 juin 1991, n° 111457 et 114767, Chantillon).

Un projet de construction ayant reçu l'avis favorable de l'architecte des bâtiments de France sous réserve de prescriptions particulières est censé ne pas porter atteinte aux lieux avoisinants. Dès lors, il n'y a pas erreur manifeste d'appréciation à délivrer une autorisation de construire (♦ CE, 26 juin 1991, n° 81173, Rocca-Serra).

La construction d'un bâtiment destiné à l'élevage cynicole (lapins) dans une zone où il existe déjà deux bâtiments ayant le même usage ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants malgré la présence à proximité d'un terrain à usage récréatif (♦ CE, 22 juill. 1994, n° 132789, Cne d'Auboué c/ Balducci : BJD n° 6/94, p. 45 et concl. F. Loloum).

En revanche, la construction au bord du plateau surplombant un site naturel classé présentant un intérêt exceptionnel (le cirque de Navacelles), d'un complexe touristique de 100 m de long porterait gravement atteinte au caractère des lieux (♦ CE, 8 sept. 1995, n° 106184, Syndicat à vocation multiple du Larzac : BJD n° 5/95, p. 369 et concl. J.-C. Bonichot).

Mais les dispositions de l'article R. 111-21 du code de l'urbanisme ne peuvent être invoquées pour protéger des intérêts privés tels que les atteintes aux vues des habitations voisines (♦ CE, 14 nov. 1984, n° 52203, Paillard ♦ CE, 29 déc. 1993, n° 126651, Montagne).

38 Protection du littoral.

Malgré la présence de plusieurs villas édifiées avant l'inscription à l'inventaire du site considéré, est entachée d'une erreur manifeste dans l'appréciation de l'atteinte portée au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, l'autorisation de construire 10 maisons à proximité immédiate du littoral (♦ CE, 3 févr. 1992, n° 80416, 104063, 104207, SA Maison familiale constructeur c/ Cne de Saint-Pierre-d'Oleron).

En revanche, la construction, à proximité de la mer, d'une villa comparable à des constructions existantes dans le lotissement où son édification est projetée, ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants (♦ CE, 8 juill. 1991, n° 86189, SCI L'Esquiro : Quot. jur., 16 nov. 1991, p. 6).

39 Non-constitution de servitude d'urbanisme.

L'article R. 111-21 du code de l'urbanisme ne fonde pas la limitation de construire qu'il institue sur un critère objectif comme par exemple une distance déterminée et ne crée donc pas de servitude d'urbanisme. Toutefois, la violation des règles permises de l'article R. 111-21 du code de l'urbanisme à raison de la non-conformité de la construction au caractère des lieux avoisinants peut être invoquée au soutien d'une action en démolition engagée sur le fondement de l'article 1382 du code civil (♦ Cass. 3^e civ., 28 mars 2001, n° 99-13.781, Christu : BJD 4/2001, p. 283).

Voir aussi n° 26.

40 Hauteur.

Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect et non compris dans les programmes de rénovation, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des conditions particulières (♦ C. urb., art. R. 111-22).

Sauf disposition réglementaire contraire, la hauteur d'un bâtiment se mesure à l'égout du toit (♦ CE, 6 mai 1981, n° 9964, Bergeron). Voir aussi n° 30.

Le défaut d'ensoleillement d'une exploitation horticole due à des bâtiments d'habitation construits contrairement aux règles de hauteur du règlement d'urbanisme applicable constitue un préjudice personnel et direct caractérisé par une diminution de la valeur du fonds (♦ Cass. 3^e civ., 21 févr. 1984, n° 271).

L'irrégularité dont une construction est entachée du fait de la non-conformité de sa hauteur avec celle autorisée par le règlement d'urbanisme en vigueur peut être couverte par un POS, postérieurement approuvé, autorisant la hauteur litigieuse (♦ Cass. 3^e civ., 8 févr. 1983, n° 206).

La circulaire n° 77-47 du 16 mars 1977 a énoncé les principes à respecter pour limiter la hauteur et l'échelle des constructions par rapport au cadre environnant et précisé les règles d'application de ces principes lors de l'élaboration des documents d'urbanisme et de l'examen des permis de construire.

(♦ Circ. n° 77-47, 16 mars 1977 : BO min. Equip. n° 77/25).

Toutefois, le Conseil d'État estime que cette circulaire a la valeur d'une simple instruction adressée aux préfets et que l'autorité compétente pour délivrer le permis ne doit pas être influencée par le fait que le projet litigieux contrevient sur tel ou tel point aux dispositions de ce texte (♦ CE, 4 août 1982, n° 22723 : Dr. adm., oct. 1982, n° 333).

2° Aspect des murs séparatifs et des murs aveugles.

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 (♦ C. urb., art. R. 111-23 ♦ CE, 2 déc. 1988, Tresch : Gaz. Pal., 16 juill. 1989, Panorama, p. 12).

3° Bâtiments à caractère industriel — Constructions légères.

La création ou l'extension d'installations ou de bâtiments à caractère industriel ainsi que de constructions légères ou provisoires peut être subordonnée à des conditions spéciales, notamment à l'aménagement d'écrans de verdure ou à l'observation d'une marge de reculement (♦ C. urb., art. R. 111-24).



Chapitre II

L'application du RNU

Section I

La portée du RNU

- 41** La portée des règles générales d'urbanisme est différente :
- selon le champ d'application territorial : règles d'ordre public, règles supplétives (v. n° 42 et s.) ;
 - selon la nature des dispositions : règles impératives, règles permissives (v. n° 45 et s.).

Sous-section 1

Le champ d'application territorial

Le RNU s'applique

Dans les communes dépourvues d'un POS rendu public, d'un PLU approuvé, d'une carte communale ou d'un PSMV

En cas d'annulation ou de déclaration d'illégalité, du POS, du PLU ou d'un document en tenant lieu à défaut de document antérieur. En cas d'abrogation d'un PLU

Les dispositions d'ordre public du RNU s'appliquent

Dans toutes les communes dotées ou non d'un POS rendu public, d'un PLU approuvé ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu

42 Le principe : le caractère supplétif du RNU ■ Les règles générales exposées aux articles R. 111-1 et s. du code de l'urbanisme (v. n° 3 et s.) s'appliquent dans toutes les communes, à l'exception des territoires dotés d'un POS rendu public, d'un PLU approuvé ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu (♦ C. urb., art. L. 111-1, al. 3, mod. par L. SRU n° 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 202, 1 ♦ C. urb., art. R. 111-1, mod. par D. n° 2001-260, 27 mars 2001, art. 3).

43 L'exception : le caractère d'ordre public de certaines dispositions du RNU ■ Les articles R. 111-2 (v. n° 4), R. 111-3-2 (v. n° 7), R. 111-4 (v. n° 8 et 9), R. 111-14-2 (v. n° 20), R. 111-15 (v. n° 21) et R. 111-21 (v. n° 36) du code de l'urbanisme sont applicables dans toutes les communes, même dotées d'un POS rendu public, d'un PLU approuvé ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu (♦ C. urb., art. R. 111-1 partiel).

Ces articles sont applicables dans toutes les communes car ils énoncent des règles d'ordre public.

43 a Application du RNU en cas d'annulation ou de déclaration d'illégalité du POS ou du PLU ■

19 Avant la loi du 9 février 1994.

La jurisprudence du Conseil d'État rendait applicable le RNU, lorsque les actes ci-dessous énumérés étaient annulés ou déclarés illégaux :

- délibération prescrivant le POS,
 - délibération rendant le plan public,
 - acte approuvant le POS et acte le rendant public,
 - acte approuvant le POS pour une irrégularité n'affectant pas le POS rendu public, dès lors qu'il avait été rendu public depuis plus de 3 ans,
 - POS révisé,
 - modification du POS si le POS initial était lui-même illégal.
- La loi n° 94-112 du 9 février 1994 est revenue sur cette jurisprudence en décidant qu'il convenait d'appliquer le document d'urbanisme immédiatement antérieur à celui qui a été annulé ou déclaré illégal.

20 Sous l'empire de la loi du 9 février 1994.

En vertu de cette loi, le RNU était remis en application en cas d'annulation ou de déclaration d'illégalité du POS lorsque les conditions suivantes étaient remplies :

- le POS était annulé ou déclaré illégal par une décision juridictionnelle statuant sur le fond du litige ;
- le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'EPCI compétent constatait que les dispositions du POS antérieur au POS annulé ou déclaré illégal étaient devenues illégales par suite de changements intervenus dans les circonstances de fait ou de droit.

Dès lors que la date de l'annulation ou de la déclaration d'illégalité du document d'urbanisme était postérieure à l'entrée en vigueur de la loi du 9 février 1994, le principe du retour au RNU n'était plus applicable, même pour les actes réglementaires ou non réglementaires pris avant l'entrée en vigueur de la loi (♦ CE, 28 juil. 1995, n° 169480, Alsina ; BIDU n° 4/95, p. 270 et concl. S. Daël).

31 Depuis la loi SRU du 13 décembre 2000.

La loi solidarité et renouvellement urbains a introduit dans le code de l'urbanisme un nouvel article L. 111-8 aux termes duquel l'annulation ou la déclaration d'illégalité d'un PLU, d'une carte communale, d'un POS ou d'un document en tenant lieu a pour effet de remettre en vigueur le PLU, la carte communale, le POS ou le document en tenant lieu immédiatement antérieur.

À défaut d'un tel document d'urbanisme, c'est toutefois le RNU qui trouve à s'appliquer et il en est de même en cas d'abrogation d'un PLU, cette faculté étant désormais permise par la loi SRU.

44 Dérogations dans certains territoires ■ Des décrets en Conseil d'État peuvent prévoir les conditions dans lesquelles des dérogations aux règles fixées sont apportées dans certains territoires (♦ C. urb., art. L. 111-1, al. 2).

DOM. Les règles générales d'urbanisme sont applicables non seulement en France métropolitaine, mais aussi dans les DOM, à l'exception des articles R. 111-16 et R. 111-17 du code de l'urbanisme relatifs à l'implantation des constructions qui sont remplacés par les articles R. 150-2 et R. 150-3 du même code : voir n° 26 (♦ C. urb., art. R. 150-1).

Sous-section 2

La nature des dispositions du RNU

45 Le RNU contient des règles objectives (v. n° 46) et des règles subjectives (v. n° 47).



46 Les règles objectives ou impératives ■ Elles édictent des règles précises relatives à l'occupation ou à l'utilisation du sol.

Les règles objectives confèrent à l'administration une compétence liée. Elles sont impératives.

Leur rédaction utilise en général le verbe « devoir » ; l'article R. 111-9 du code de l'urbanisme en fournit un exemple : voir n° 12.

Une règle objective peut également être reconnue par le fait qu'elle édicte, ou qu'il est prévu, une possibilité de dérogation. En effet on ne peut déroger qu'à une règle objective et impérative (♦ *Grand commentaire du RNU, Partie 1, § 3-111 partiel*).

47 et 48 Les règles subjectives ou permissives ■ Elles édictent des règles susceptibles d'appréciation.

Les règles subjectives ouvrent à l'administration un pouvoir discrétionnaire. L'administration apprécie l'opportunité de la décision ; c'est pourquoi ces règles sont souvent qualifiées d'interprétatives.

La rédaction de ces règles se caractérise par l'emploi du verbe « pouvoir » : voir par exemple l'article R. 111-21 du code de l'urbanisme au n° 36.

49 Pouvoirs de l'administration ■ Aux termes de la jurisprudence, il doit être fait une distinction entre l'octroi et le refus de permis de construire.

Lorsque l'autorité administrative accorde le permis, le pouvoir exercé dépend de la nature de la règle de fond, tel que cela a été défini ci-dessus.

Lorsqu'en revanche, le permis est refusé, l'administration est en situation de compétence liée, que la règle appliquée soit objective ou subjective. Il faut en quelque sorte qu'elle soit obligée de refuser. Dans ce dernier cas, l'autorité administrative est liée par les termes mêmes de la règle ; il y a alors exercice simultané de deux pouvoirs : un pouvoir discrétionnaire (appréciation de l'opportunité d'appliquer ou non la règle subjective), un pouvoir lié (application de la règle selon ses termes exacts).

(♦ *Grand commentaire du RNU, Partie 1, § 3-112*).

Pouvoirs en matière de dérogations. Il revient à l'administration d'apprécier l'opportunité d'accorder une dérogation. Elle exerce là un pouvoir discrétionnaire. Toutefois, elle se trouve liée par le contenu de la règle l'autorisant à déroger.

Il y a alors exercice simultané de deux pouvoirs de nature différente.

Exemple : l'article R. 111-11 du code de l'urbanisme : voir n° 12.

(♦ *Grand commentaire du RNU, Partie 1, § 3.111 partiel*).

Sous-section 3

Contrôle juridictionnel

50 Les différents degrés du contrôle du juge ■ La nature du pouvoir exercé par l'autorité administrative définit le degré du contrôle exercé par le juge. Inversement, le contrôle du juge contribue efficacement à définir la nature du pouvoir de l'administration.

1° Contrôle minimum.

Lorsque l'autorité administrative agit en vertu de son pouvoir discrétionnaire, le juge exerce un contrôle moins contraignant appelé couramment contrôle minimum ou contrôle restreint. L'arrêt d'assemblée du 26 mars 1968, Société du lotissement de la plage de Pampelonne, en a fixé la teneur : la décision de l'administration ne sera jugée illégale que si elle est fondée sur des faits matériellement inexacts (par exemple erreur sur le volume de la construction projetée) ; si elle repose sur une erreur de droit (l'administration s'est fondée sur une règle de droit inapplicable) ; si elle est entachée d'un détournement de pouvoir ; si elle repose sur une erreur manifeste d'appréciation. Cette dernière consiste en une erreur grossière que l'administration a commise dans son

appréciation des faits. En matière de règlement national d'urbanisme, le juge a contrôlé l'erreur manifeste d'appréciation à propos de l'article R. 111-2 (♦ *CE, 9 févr. 1977, Phuez et autres*), de l'article R. 111-13 (♦ *CE, 18 juill. 1973, SCI Le moulin Bellanger*), de l'article R. 111-21 (♦ *CE, 31 déc. 1976, Assoc. Les amis de l'île de Groix* ♦ *CE, 9 févr. 1979, Comité de défense, d'action et de sauvegarde de Fontainebleau*).

Lorsqu'en revanche, l'administration se trouve en situation de compétence liée, le juge exerce ce que l'on appelle un contrôle normal et dans certains cas un contrôle maximum.

(♦ *Grand commentaire du RNU, Partie 1, § 3-121 partiel*).

2° Contrôle normal.

Le contrôle normal se différencie du contrôle restreint défini ci-dessus en ce qu'il porte également sur la qualification juridique des faits. Le juge recherche si tel fait, sur lequel l'administration s'est fondée pour agir est de nature à justifier également la décision intervenue. Il s'agit bien toutefois d'un contrôle de la légalité et non de l'opportunité de la décision. Le juge ne substitue pas son appréciation à celle de l'administration. La qualification à laquelle il procède reste une qualification objective.

Les dispositions du RNU soumises à ce contrôle normal du juge sont les articles : R. 111-5, R. 111-6, R. 111-8, R. 111-9, R. 111-16 à R. 111-19.

En matière de prescriptions attachées à l'autorisation, le juge exercera un contrôle normal dans la plupart des cas.

(♦ *Grand commentaire du RNU, Partie 2, § 3-121 partiel*).

3° Contrôle maximum.

C'est celui qu'exerce le juge lorsqu'il substitue sa propre appréciation à celle qu'a portée l'autorité administrative. La qualification des faits n'est alors plus objective, mais subjective et le juge est amené à apprécier l'opportunité de la décision.

En matière de RNU, ce contrôle ne peut être exercé qu'en cas d'application d'une règle subjective, notamment lorsque les termes de celle-ci sont très généraux (référence à la qualité d'un site ou d'un paysage naturel par exemple) et en cas d'octroi d'une dérogation à une règle objective.

Le tableau ci-dessous doit permettre de résumer ce qui précède :

Nature de la règle	Décision	
	Octroi du permis	Refus du permis
Règle objective	• Contrôle normal • Contrôle maximum (si dérogation)	• Contrôle normal
Règle subjective	• Contrôle minimum	• Contrôle maximum

(♦ *Grand commentaire du RNU, Partie 1, § 3.121 partiel*).

Jurisprudence. ♦ *CE, 9 juill. 1993, n° 109370, Martin : Quot. jur.*, 12 avr. 1994, p. 4 ♦ *CE, 20 mai 1994, n° 107878, préfet du Rhône et de la région Rhône-Alpes : BJD n° 5/94, p. 42 et concl. R. Schwart* ♦ *CE, 22 juill. 1994, n° 132789, Cne d'Auboué c/ Balducci : BJD n° 6/94, p. 45.*

50 a Contrôle exercé sur les modalités d'application du RNU ■ Lorsque les modalités d'application du RNU (cartes communales) ont été déterminées par le conseil municipal conjointement avec le préfet, le juge exerce un contrôle de l'erreur manifeste d'appréciation.

Ce document qui procède à un zonage sur la base duquel doit s'effectuer l'instruction des demandes d'autorisation d'occupation du sol, constitue dès lors un acte faisant grief susceptible de faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir (♦ *CE, 22 juill. 1992, n° 101566, Syndicat viticole de Pessac et Léognan : Rec. CE, p. 297 ; Petites affiches, 30 sept. 1992, p. 13 ; RD imm., janv.-mars 1993, p. 69*).

Voir l'étude « Constructibilité limitée ».



Section II

Infractions aux dispositions du RNU

51 Constat des infractions ■ Les infractions aux dispositions de l'article L. 111-1 du code de l'urbanisme (v. n° 1 a, 42 et 44) sont constatées par tous officiers ou agents de police judiciaire ainsi que par tous les fonctionnaires et agents de l'État et des collectivités publiques commissionnés à cet effet par le maire ou le ministre chargé de l'urbanisme suivant l'autorité dont ils relèvent et assermentés dans les conditions prévues aux articles R. 160-1 à R. 160-3 du code de l'urbanisme. Les procès-

verbaux dressés par ces agents font foi jusqu'à preuve du contraire (♦ *C. urb., art. L. 160-4, al. 1^{er} partiel*).

52 Sanctions ■ Les sanctions édictées à l'article L. 480-4 du code de l'urbanisme s'appliquent également en cas d'exécution de travaux ou d'utilisation du sol en méconnaissance des obligations imposées par l'article L. 111-1 du même code ainsi que par les règlements pris pour leur application (♦ *C. urb., art. L. 160-1, al. 2 a, partiel, mod. par L. n° 85-729, 18 juill. 1985, art. 26, VI, I*). Voir l'étude « Permis de construire ».

53 Recours ■ Voir les études « Urbanisme » et « Permis de construire ».

Pages 3745 à 3794 réservées

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25