

LE RNU

L'absence de réglementation locale, telle qu'elle aurait pu exister du fait de l'obligation faite à certaines communes de se doter de documents d'urbanisme, a conduit le législateur à pallier cette lacune.

Selon **l'Art 91 Ancien CUH**, « des règles générales, applicables en dehors de la production agricole, en matière d'utilisation du sol, notamment en ce qui concerne la localisation et la desserte des constructions, l'implantation et l'architecture des constructions, peuvent être édictées par Décret en CE »

Décret 29/8/1995 a énoncé ces règles qui ont constitué le 1^{er} RNU

Ce texte a été remplacé par **Décret 30/11/1961**, dit RNU, plusieurs fois modifié.

Références : **L 111-1** et **R 111-1 à R 111-26** Code de l'urbanisme

SECTION 1 : LE CONTENU

Mémo : Le RNU contient un ensemble de règles qui s'imposent lors de la délivrance des permis de construire et dans certains cas aux autres autorisations d'urbanisme.

Elles sont relatives à la localisation et à la desserte des constructions, implantation et volume des constructions, aspect des constructions.

D'un point de vue formel, le RNU se présente en 3 sections :

§1 : LOCALISATION ET DESSERTE DES CONSTRUCTIONS

Il s'agit essentiellement de règles rédigées en forme permissive.

Le permis de construire peut être refusé ou accordé sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si ...

A : LE RESPECT DE LA SECURITE ET SALUBRITE PUBLIQUE (R 111-2)

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

Le permis de construire peut être refusé ... si les constructions, par leur situation ou leur dimension, sont de nature à porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique.

Le permis de construire peut être refusé ... si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leur caractère ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique.

Cet article assure **l'éloignement réciproque entre constructions**, quelque soit l'ordre de réalisation des constructions.

Ex : refus d'un permis de construire à côté d'un pressing

B : LES TERRAINS EXPOSES A DES RISQUES NATURELS

Cet article a été supprimé par le **Décret du 5/10/1995**, à la suite de la **loi 2/2/1995** relative au renforcement de la protection de l'environnement.

Il prévoyait la possibilité de refuser le PC dans une zone à risque.
Il fait doublon avec le PPRNP

C : LES CONSTRUCTIONS EXPOSEES A DE GRAVES RISQUES DE NUISANCES DUES NOTAMMENT AU BRUIT (R 111-3)

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

Le PC peut être refusé ... **si les constructions sont susceptibles, en raison de leur localisation, d'être exposées à des nuisances graves dues notamment au bruit** (chenil, porcherie....)

Il existe en plus du RNU, les **plans d'exposition au bruit autour des aérodrômes (1985)**
Les Préfets doivent mettre en place les **plans d'exposition au bruit (SUP)**

D : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES

Ces articles, rédigés en **forme impérative**, créent des **servitudes non-aedificandi** de part et d'autre de certaines voies.

Ces servitudes **ne s'appliquent pas à l'intérieur des parties agglomérées des villes et des bourgs**. Elles peuvent faire l'objet de **dérogations** en raison notamment d'une topographie particulière.

Cette servitude s'étend sur **50m de part et d'autre de l'axe des autoroutes, 35 m pour les routes à grande circulation**

Si les constructions ont un **autre usage que l'habitation**, les **distances** sont ramenées à **40m** et **25m**.

Ces dispositions doivent se combiner avec l'article **L 111-1-4 CU** relatif à l'entrée des villes qui indique qu'**en dehors des parties urbanisées des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100m, de part et d'autre des autoroutes, et 75m de part et d'autre des routes classées à grande circulation.**

E : VOIES D'ACCES ET AIRES DE STATIONNEMENT

« Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour 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.

« Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer :

a) La réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet ;

b) La réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa de l'article [R. 111-5](#).

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'Etat.

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'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. »

Le droit d'accès aux voies publiques, sauf dispositions formelles contraires, appartient normalement à tout propriétaire riverain.

L'article [R 111-4 CU](#) permet de manière générale de **refuser le PC ou toute autre autorisation relative à l'utilisation du terrain, ou d'imposer certaines prescriptions répondant aux conditions de sécurité ou de commodité de la circulation.**

Ainsi, le PC ou le permis de lotir peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il en va de même si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées, et pour celle des personnes utilisant ces accès.

Le nombre d'accès peut être limité s'il en existe plusieurs.

La délivrance du PC peut être subordonnée à la réalisation d'installations, propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondants aux besoins de l'immeuble à construire.

Toutefois, quand il s'agit de logements financés avec un prêt aidé par l'Etat, l'obligation de stationnement n'est pas applicable en cas de transformation ou d'amélioration des bâtiments.

La délivrance du PC peut aussi être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des conditions de sécurité.

F : DESSERTES PAR LES RESEAUX D'EAU POTABLE /ASSAINISSEMENT ET AUTRES EQUIPEMENTS COLLECTIFS ([R 111-8 à R 111-12](#))

Le PC peut être subordonné au **maintien ou à la création d'espaces verts** correspondants à l'importance de l'immeuble à construire.

En cas de construction à usage d'habitation, il peut exiger la réalisation par le constructeur des **aires de jeu et de loisir**, situées à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Ces articles précisent les conditions de desserte par les réseaux d'alimentation en eau potable et par les réseaux d'assainissement qui doivent être conformes au règlement en vigueur.

Ex : O° de se brancher sur les réseaux publics

G : REALISATION D'EQUIPEMENT ENTRAINANT UN SURCOUT DE DEPENSES POUR LA COMMUNE (R 111-13)

Si c'était le cas, le permis de construire serait refusé ou assorti de prescriptions spéciales.

Il s'agit des hypothèses suivantes :

- La réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux est hors de proportion avec ses ressources actuelles.
- Un surcroît important de dépenses de fonctionnement des services publics

H : PROTECTION DU PATRIMOINE HISTORIQUE ET ESTHETIQUE

« 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. »

Le PC peut être refusé ... **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.**

Comment obliger un promoteur à faire des fouilles de sauvetage ?

On délivre le PC, en l'obligeant à faire des fouilles.

Le législateur, en matière de fouilles de sauvetage a promulgué la loi 17/1/2001 relative à l'archéologie préventive. Elle a été modifiée par la loi 1/8/2003.

On va pouvoir obliger le constructeur à faire des fouilles (retards, coût important...)

Le PC peut être refusé... **si les constructions, du fait de leur localisation/ destination, favoriseraient une urbanisation dispersée, remettait en cause l'aménagement du périmètre d'action foncière, compromettrait l'activité agricole ...**

(début de la politique anti-mitage)

Le PC est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement ; et il ne peut être accordé que si les constructions, par leur situation/destination/dimension, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

I : LES PROJETS CONTRARIANT L'ACTION D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE (R 111-15)

Cet article a une portée limitée.

Il permet de refuser le PC dès lors qu'il contrarierait les orientations définies par des schémas directeurs intéressants les agglomérations nouvelles.

§2 : IMPLANTATION ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS (R 111-16 à R 111-20)

A : CONSTRUCTIONS MULTIPLES SUR UN MEME TERRAIN (R 111-16 et 17)

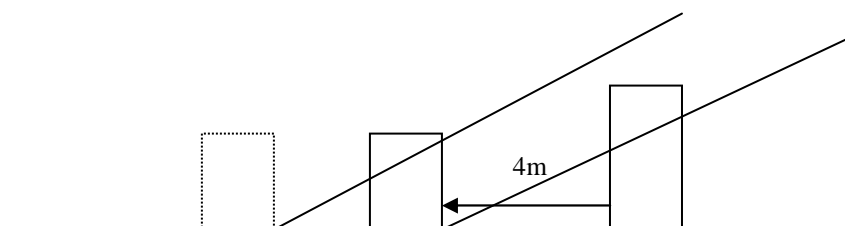
L'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain répond à des règles extrêmement complexes visant à assurer un **ensoleillement minimal des immeubles**.

Les immeubles doivent être séparés d'une distance minimum au moins égale à 4m.

Par ailleurs, ils 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, seraient vues sous un angle de + de 45° au dessus du plan horizontal.

Pour la façade ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°.

Cette règles n'est pas applicable dans les communes dotées de PLU.



B : RESPECT DES PROSPECTS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES

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 2 points.

C'est ce que l'on nomme la **règle L = H** : La hauteur du bâtiment ne doit pas être supérieure à la distance mesurée au pied du bâtiment jusqu'à la limite opposée de la voie publique.

C : REGLES DE PROSPECTS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Le bâtiment doit être construit :

- soit à la limite séparative
- soit à une distance minimum égale à la moitié de la hauteur sans que celle-ci ne puisse être inférieure à 3m.

Ces règles peuvent faire l'objet de **dérogation**, motivée par l'autorité compétente, pour des raisons d'harmonie architecturale ou de topographie du terrain.

§3 : ASPECT DES CONSTRUCTIONS (**R 111-21 à R 111-24**)

ARTICLE R 111-21

Le permis de construire peut être refusé ou assorti de conditions particulières dès lors que les constructions, par leur situation, leur architecture, leur aspect extérieur, porteraient atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage ou encore à la conservation d'une perspective monumentale.

Ex : CE, Vuldy, 1940's : refus permis de construire d'un immeuble dans le champs de vue de l'église St Eustache.

ARTICLE R 111-22

Dans les secteurs déjà urbanisés, il peut être imposée une hauteur de construction correspondant à la moyenne des hauteurs voisines.

Ex : interdiction de construire plus haut que le Capitole sur la Place du Capitole.

ARTICLE R 111-23

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment, quand ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façade principale, doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

ARTICLE R 111-24

La création ou l'extension d'installations ou de bâtiments à caractère industriels ainsi que les constructions légères ou provisoires, peut être subordonnée à des conditions spéciales.

Ex : l'aménagement d'un écran de verdure, l'observation de marges de reculement, une interdiction de couper les arbres...

SECTION 2 : PORTEE DU RNU

§1 : LE CHAMPS D' APPLICATION

Les dispositions du RNU ne sont opposables qu'aux seuls PC ainsi qu'aux autres autorisations lorsque le texte le prévoit.

ATTENTION : LE RNU NE S'OPPOSE PAS AUX DOCUMENTS D'URBANISME !!!

Le RNU s'applique dans toutes les communes, à l'exception de celles dotées par un PLU ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu.

Depuis la **loi SRU**, seuls les plans de sauvegarde et de mise en valeur des secteurs sauvegardés tiennent lieu de PLU.

Antérieurement, il fallait ajouter les PAZ des ZAC.

Toutefois, certaines dispositions, par exception, s'appliquent même en présence de documents d'urbanisme précités, ces dispositions ayant en quelque sorte un caractère d'ordre public.

→ Dans les communes non dotées de PLU, les dispositions du RNU s'appliquent dans leur intégralité.

→ Dans les communes dotées d'une carte communale, le RNU s'applique dans son intégralité.

→ Dans les communes dotées d'un PLU ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, seules les dispositions en sus des dispositions du PLU lui-même.

Ont le **caractère d'ordre public** :

[Art R 111-2](#) relatif aux atteintes à la sécurité et la salubrité publique

[Art R 111-3-2](#) relatif aux atteintes à un site et aux vestiges archéologiques

[Art R 111-4](#) relatif aux atteintes à la sécurité des voies publiques

[Art R 111-14-2](#) relatif aux atteintes à l'environnement

[Art R 111-15](#) relatif aux atteintes à l'action d'aménagement du territoire

[Art R 111-21](#) relatif aux atteintes aux caractères ou à l'intérêt des lieux avoisinants, sites et paysages

Ces dispositions s'ajoutent cumulativement aux dispositions du PLU.

§2 : LE CARACTERE PERMISSIF ET IMPERATIF DES NORMES

Lorsque l'action est rédigée en forme permissive, l'administration dispose d'un pouvoir discrétionnaire qui fait l'objet d'un contrôle modulé de la part du JA.

En cas de refus de PC, le JA exerce un contrôle maximum et vérifie en posant un véritable principe de proportionnalité si le refus était bien nécessaire à la sauvegarde de l'intérêt public.

Si au contraire le PC est accordé, le JA s'en tient à un contrôle restreint en cas d'appréciation d'une règle permissive.

En revanche, s'il a lieu à apprécier une règle impérative, il se livre à un contrôle normal.

OCTROI PC REFUS PC

| | | |
|------------------|-----------|--------|
| Règle Impérative | normal | normal |
| Règle Permissive | restreint | maxi |