

>> **LE RNU**

Vincent Le Grand, Maître de conférences à l'Université de Caen Normandie

Fiche 1

LE CONTENU DU RNU

Réécrit à plusieurs reprises¹, le règlement national d'urbanisme (RNU) a fait peau neuve à l'occasion de la nouvelle codification à – presque – droit constant du livre premier du code de l'urbanisme entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2016². Conformément à la doctrine « une idée – un article », le nombre d'articles du RNU a considérablement augmenté. Il a même doublé dans la partie législative, les dispositions législatives se trouvant à présent codifiées aux articles L. 111-1 à L. 111-25 du code de l'urbanisme, alors qu'elles étaient ramassées jusqu'alors dans les articles L. 111-1 à L. 111-13 dudit code.

Toutefois, la somme de ces changements donne l'impression d'une réédition plutôt que d'une refonte, car c'est bien plus sur la forme que dans le fond que l'évolution s'avère notable.

1. Un intitulé unique pour un contenu variable

La recherche d'une organisation symétrique parfaite entre les articles L. 111-1 et suivants et R. 111-1 et suivants a conduit les pouvoirs publics à les ranger sous le même intitulé de « Règlement national d'urbanisme »³. Avant le 1^{er} janvier 2016, cet intitulé était appliqué à une section isolée du code renfermant les seuls articles R. 111-2 à R. 111-24-2. Le RNU correspondait aux seules dispositions de nature réglementaire établies par décrets en Conseil d'État sur habilitation de l'ancien article L. 111-1⁴.

Les dispositions législatives se voyaient quant à elles regroupées avant la réforme sous l'intitulé « Règles générales d'urbanisme ». Chacune d'entre elles trouve, il est vrai, son origine dans une loi ou une ordonnance distincte. Au total, l'ensemble des articles L.111-1 et suivants forment un camaïeu de principes normatifs portant notamment sur : l'implantation des constructions le long des autoroutes ou des routes classées à grande circulation⁵, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans⁶, la taille de l'emprise au sol des aires de stationnement attenantes à

¹ Voir : Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 pris pour l'application de l'ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme *JORF*, 6 janvier 2007, p. 225.

² Cette nouvelle codification du livre premier résulte de l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 et du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015.

³ Le nouvel article L. 111-1 indique quant à lui dans son premier alinéa : « *Le règlement national d'urbanisme s'applique sur l'ensemble du territoire* ».

⁴ Lequel est aujourd'hui l'article L. 111-2 du code de l'urbanisme.

⁵ Articles L. 111-6 à L. 111-10 du code de l'urbanisme.

⁶ Article L. 111-15 du code de l'urbanisme.

des commerces soumis à autorisation d'exploitation commerciale⁷ ou à des complexes cinématographiques⁸, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs⁹...

Si ces principes disparates ont été rassemblés par l'ordonnance du 23 septembre 2015 sous l'intitulé « Règlement national d'urbanisme », l'usage du singulier est un leurre. Même rebaptisé, ce premier chapitre continue de rassembler au mieux des « règles générales d'urbanisme », comme l'indiquait fort précisément son précédent intitulé, règles isolées les unes des autres dans leurs origines, leurs objets et leurs applications.

Toutefois, le choix d'un intitulé unique offre des avantages évidents au plan pratique. Dorénavant, le « Règlement national d'urbanisme » constitue formellement un chapitre du code de l'urbanisme. Il est aussi au fond le réceptacle de l'ensemble des règles, qu'elles soient législatives ou réglementaires, ayant vocation à contraindre les modes d'occupation du sol à l'échelle nationale. L'identification et la compréhension de ces règles s'en trouvent donc facilitées.

2. La classification des règles du RNU

Au premier regard porté sur le contenu des dispositions que renferme le RNU, leur rédaction très permissive saute immédiatement aux yeux (c). Rares sont les règles impératives (a) ne laissant aucune marge d'appréciation au maître d'ouvrage, constructeur ou aménageur, et à l'autorité compétente chargée de contrôler son projet¹⁰. La plupart de ces règles impératives connaissent du reste des dérogations (b). Certaines dispositions du RNU ne contiennent enfin que des définitions et ne renferment aucune servitude (d).

a. Les dispositions impératives

Il n'y a rien d'étonnant à ce que la réglementation étatique de l'urbanisme, à raison de la généralité de son application, ne contienne que des dispositions impératives à la marge.

Celles-ci connaissent deux domaines d'application privilégiés.

Le premier concerne les conditions de desserte du projet par les réseaux publics. Il s'agit des articles R. 111-8 à R. 111-10 sur l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'eau potable et d'assainissement et la collecte des eaux pluviales et R. 111-12 relatif à l'épuration des eaux résiduaires industrielles.

Le second domaine est celui des règles de prospect imposant des distances minimales entre la construction et la voie publique (article R. 111-16) et les limites parcellaires (article R. 111-17). L'article R. 111-18 renferme lui aussi une règle impérative dont l'application est réservée à des bâtiments non respectueux des règles de prospect prévues aux deux articles précédents. Il est rédigé ainsi : « *Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions*

⁷ Article L. 111-19 du code de l'urbanisme.

⁸ Article L. 111-20 du code de l'urbanisme.

⁹ Article L. 111-23 du code de l'urbanisme.

¹⁰ Sur la distinction classique entre règles permissives et impératives, voir notamment : H. Jacquot – F. Priet – S. Marie, *Droit de l'urbanisme*, 8^{ème} édition, Paris, Dalloz, collection précis, 2019, p. 571.

de l'article R. 111-17, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble ».

On relèvera également, en matière de mixité sociale et fonctionnelle, les dispositions de l'article L. 111-24 qui imposent de réserver un pourcentage de logements sociaux au sein de tout programme de construction à usage d'habitation d'une certaine importance projeté dans une commune ayant fait l'objet d'un arrêté préfectoral de carence ainsi que, à compter du 1^{er} janvier 2023, dans une commune exemptée du respect des obligations de réalisation de logements sociaux en raison de ce que plus de la moitié du territoire urbanisé est soumise à une interdiction de construire des bâtiments à usage d'habitation et si cette commune n'est pas située dans une agglomération ou un établissement public de coopération intercommunale concerné par une faible tension de la demande de logement social. Etant précisé que l'article L. 111-24 exclut de son champ d'application les opérations soumises à autorisation d'urbanisme tendant à la réalisation, sur des terrains affectés aux besoins du ministère de la défense, de logements destinés à ses agents.

Par ailleurs, l'article R. 111-29 témoigne de ce qu'une règle impérative n'est pas nécessairement quantitative et de ce qu'elle peut laisser une marge d'appréciation à l'autorité compétente. En vertu de cet article, *« 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 »*¹¹.

Les décisions fondées sur ces prescriptions impératives donnent lieu, qu'il s'agisse d'autorisations ou de refus d'autorisations, à un contrôle normal de la qualification juridique des faits de la part du juge administratif.

b. Les dispositions dérogatoires

Ces dispositions impératives connaissent toutefois des dérogations, lesquelles réintroduisent une marge de manœuvre pour le maître de l'ouvrage et un pouvoir discrétionnaire au bénéfice de l'autorité compétente en matière d'urbanisme. L'article R.111-11 alinéa 1^{er} permet de déroger à l'obligation de raccordement au réseau d'eau potable, et son alinéa 2 à celle de raccordement à l'assainissement collectif. Les motifs des dérogations susceptibles d'être invoqués sont cependant énumérés de manière restrictive. Les motifs en cause sont les suivants : un intérêt économique évident pour le constructeur concernant le raccordement au réseau distribution d'eau potable ; l'absence d'inconvénient d'ordre hygiénique au regard de l'obligation de réalisation d'installations collectives d'assainissement.

Concernant les règles de prospect, l'article R. 111-19 offre à l'Administration un champ discrétionnaire des plus larges puisqu'il se contente, pour permettre d'accorder des dérogations aux règles d'implantation, d'imposer l'exigence d'une décision motivée. Cet article pose question. En premier lieu, il ouvre la possibilité d'une dérogation non seulement aux articles R. 111-16 et R. 111-17 précités

¹¹ L'article R. 111-29 est une disposition supplétive de nature impérative sur laquelle le juge exerce un contrôle normal de qualification juridique des faits. Voir : CE, 2 décembre 1988, n° 72577, *Madame Tresch, Rec.*, p. 1085.

mais aussi à l'article R. 111-15 sur la distance minimale susceptible d'être imposée entre deux bâtiments non contigus situés sur la même unité foncière¹².

C'est une précaution inutile s'agissant de l'article R. 111-15. Sa rédaction permissive prive d'intérêt la mise en œuvre d'une application dérogatoire. Mais en imposant seulement que la dérogation soit motivée sans expliciter lui-même les motifs susceptibles de justifier celle-ci, l'article R. 111-19 laisse un pouvoir d'appréciation à l'autorité compétente en matière d'urbanisme tout à fait considérable.

Également, en matière de mixité sociale et fonctionnelle, l'article L. 111-24 réserve la possibilité à l'autorité administrative compétente de déroger à l'obligation de prévoir un pourcentage de logements sociaux dans le cas visé au deuxième alinéa (communes exemptées du respect des obligations de création de logements sociaux en raison de l'interdiction de construire des bâtiments à usage d'habitation sur plus de la moitié de leur territoire urbanisé) « *pour tenir compte de la typologie des logements situés à proximité de l'opération* ».

L'exigence de motivation de la décision dérogatoire est purement formelle puisqu'aucun intérêt ou objectif particulier n'est cité à l'article R. 111-19. La seule motivation de la dérogation est alors par défaut l'intérêt général. La jurisprudence consacre qu'une telle dérogation ne peut être légalement autorisée « *que si les atteintes qu'elle porte à l'intérêt général que les prescriptions d'urbanisme ont pour objet de protéger ne sont pas excessives eu égard à l'intérêt général que présente la dérogation* »¹³. Dans ce contrôle du « bilan coût-avantage », le juge ne sanctionnera que les disproportions manifestes, ce qui laisse à l'Administration les coudées franches.

Le maintien du système des dérogations lors de la réforme du RNU par le décret du 5 janvier 2007 avait déjà été jugé « aberrant »¹⁴. Et la doctrine la plus autorisée a pu craindre depuis lors que leur banalisation puisse créer un « sentiment d'arbitraire administratif et d'inégalité »¹⁵. Il est vrai que ce jeu dérogatoire réintroduit indirectement une discrétion administrative. Les garanties supposées être offertes par les règles impératives sont donc largement remises en cause par le jeu des dérogations. Un pouvoir discrétionnaire différé se trouve réintroduit non pas dans l'application de la règle, qui en l'espèce est systématique, mais dans le choix de ne pas l'appliquer à l'espèce.

En conséquence, l'étendue des pouvoirs dont dispose l'autorité compétente est directement ou indirectement source d'une compétence discrétionnaire de sorte que, peu ou prou, la permissivité est toujours de mise.

C. Les dispositions permissives

Les dispositions dites permissives sont légion au sein du RNU pour lui permettre de s'appliquer à des contextes territoriaux très différents. Il risquerait d'être intolérable pour les administrés – et reconnaissons qu'il serait tout bonnement absurde – s'il ne comportait que des dispositions de nature impérative revoyant elles-mêmes à des valeurs absolues. Le RNU ne saurait imposer par exemple un

¹² Art. R. 111-15 : « *Une distance d'au moins trois mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus situés sur un terrain appartenant au même propriétaire* ».

¹³ CE, 16 décembre 1977, *Ministre de l'Équipement c. Cluzeau*, *Recueil Lebon*, p. 509.

¹⁴ G. Godfrin, « La réforme inaboutie du règlement national d'urbanisme », *Construction – Urbanisme*, Études n° 3, mars 2007.

¹⁵ GRIDAUH, « La règle locale d'urbanisme en question », *Construction-Urbanisme*, octobre 2011, p. 19.

type d'aspect obligatoire pour toutes les constructions, ni même une hauteur chiffrée qui formerait une toise en dessous de laquelle toutes les constructions nouvelles, quelle que soit leur destination, se devraient de passer.

Mais cette adaptabilité de la réglementation nationale d'urbanisme a un revers. L'anticipation de son application par le pétitionnaire, à plus forte raison s'il est profane, peut s'avérer délicate. La sécurité juridique des administrés implique une prévisibilité suffisante. À ce titre, la réglementation locale d'urbanisme, en règle générale moins permissive pour l'autorité chargée de l'appliquer, échappe davantage à la critique.

La règle permissive laisse à l'autorité administrative le choix de l'appliquer ou non en fonction de son appréciation du cas d'espèce. L'Administration est juge de l'opportunité de son emploi, mais son choix d'y renoncer peut être contesté. Le juge administratif saisi de la question de la légalité de cette abstention exercera sur cette décision un contrôle restreint de l'erreur manifeste d'appréciation des faits¹⁶.

Mais si l'autorité compétente est donc libre d'appliquer le texte ou non, sauf à commettre une grossière erreur d'appréciation, elle se trouve pour autant contrainte d'épouser le cadre que le texte réserve à son intervention dans le cas où elle y recourt. Or, de ce point de vue, il ressort que chaque règle du RNU est unique malgré une rédaction dont les premiers mots – « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si...* » – ne varient guère d'un article à l'autre. Cette formulation stéréotypée est en effet suivie de conditions qui évoluent d'une disposition à l'autre. Or, cette rédaction aléatoire de la règle préfigure la plus ou moins grande étroitesse du cadre réservé à l'appréciation de l'autorité compétente en matière d'urbanisme pour l'appliquer. En retour, se trouvera déterminée en creux l'étendue du contrôle que le juge administratif exercera sur les motifs de sa décision, étendue dont on verra qu'elle s'accommode mal d'une distinction, certes classique mais par trop binaire, entre le contrôle normal de la qualification juridique des faits et le contrôle restreint de l'erreur manifeste d'appréciation.

d. Les dispositions ne contenant aucune servitude

Le RNU contient plusieurs articles ne contenant aucune servitude mais procédant à la définition de notions essentielles et situées jusqu'en 2016 à d'autres endroits de la partie réglementaire du code de l'urbanisme.

La surface de plancher est définie à l'article L. 111-14 : « *Sous réserve des dispositions de l'article L. 331-10, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment* ». L'alinéa second de l'article L. 111-14 renvoie à un décret en Conseil d'État le soin de préciser les conditions dans lesquelles peuvent être déduites certaines surfaces du calcul de la surface de plancher. Grâce à la recodification du livre premier du code de l'urbanisme, la liste de ces déductions a cheminé de l'article R. 112-2 à l'article R. 111-22 dudit code. C'était d'ailleurs bien là leur

¹⁶ On se reportera à ce titre à l'examen du contrôle opéré par le juge administratif sur l'application des articles R.111-2 et R. 111-27 du code de l'urbanisme opéré dans la fiche n° 4 consacrée au RNU.

place. Le fait de reconnaître explicitement ces dispositions comme étant d'ordre public ¹⁷ – autrement dit de portée générale – à l'article R. 111-1 n'a strictement aucune incidence sur l'application de ces règles. Les dispositions contenues dans ces articles, si elles font une apparition inédite au sein du RNU, n'en sont pas moins des dispositions anciennes du code de l'urbanisme et déjà d'application générale.

L'article R. 111-21 définit quant à lui la densité de construction comme « *le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée* ».

Et la loi Climat et résilience du 22 août 2021 introduit un nouvel article L. 111-16 qui définit la « friche » comme « *tout bien ou droit immobilier, bâti ou non bâti, inutilisé et dont l'état, la configuration ou l'occupation totale ou partielle ne permet pas un réemploi sans un aménagement ou des travaux préalables* ».

L'article R. 111-23 fixe les dispositifs, matériaux et procédés à l'utilisation desquels le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer nonobstant les règles des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements (art. L. 111-16).

Il est regrettable que d'autres définitions fixées ailleurs dans le code de l'urbanisme n'aient pas pu faire leur apparition dans les dispositions d'ordre public du RNU à l'occasion de la recodification du livre premier du code de l'urbanisme. Tel est le cas notamment des destinations des constructions, lesquelles auraient pu être traitées dans une section dédiée. Il est dommage que le pouvoir réglementaire n'ait pas pris le parti d'intégrer au sein du RNU la liste des destinations et sous-destinations des constructions, laquelle se retrouve aux articles R. 151-27 et R. 151-28 du code de l'urbanisme.

De même, la notion d'emprise au sol n'est pas définie dans le RNU alors qu'il y est fait référence par exemple à l'article L. 111-19. Cette définition est fixée au sein du livre IV consacré au régime applicable aux constructions, aménagements et démolitions. Elle se trouve précisément à l'alinéa 1^{er} de l'article R. 420-1 du code de l'urbanisme¹⁸. Son absence au sein du RNU peut se justifier par sa nature subsidiaire. Contrairement à la définition de la surface de plancher ou des destinations des constructions, la définition réglementaire de l'emprise au sol ne s'applique qu'en l'absence de prescriptions particulières établies dans le règlement du document local d'urbanisme précisant la portée de cette notion¹⁹. Ces prescriptions locales sont admises dans la mesure où elles contribuent à adapter ou préciser cette définition. Elles ne sauraient en revanche procéder à une nouvelle définition de la notion d'emprise au sol²⁰.

¹⁷ Sur la distinction entre articles d'ordre de public et supplétif du RNU, on se reportera à la fiche n° 2 consacrée au champ d'application du RNU.

¹⁸ Art. R. 420-1 al. 1^{er} du code de l'urbanisme : « *L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus* ».

¹⁹ Voir : CE 21 février 2018, n° 401043, *Société La Villa Mimosas, Lebon*, DAUH 2019, n° 231.

²⁰ Ce qu'a jugé le Conseil d'État dans cet arrêt récent : CE, 3 juin 2020, n° 420736, *Société Alexandra* : JurisData n° 2020-008538 ; mentionné aux tables du Recueil Lebon ; RDI, 2020, p. 412, M. Revert.

3. La structuration du RNU

La construction en miroir des parties législative et réglementaire du RNU offre l'avantage d'une structuration à l'identique dans un plan unique. Le RNU est composé de 8 sections successives. Chacune d'entre elles fait l'objet d'un examen sommaire sous forme de tableau dans le cadre des subdivisions suivantes.

a. Localisation, implantation et desserte des constructions et aménagements

| Localisation et implantation des constructions | Loi | Règlement |
|--|---------------------|------------------------|
| Règle de la constructibilité limitée applicable dans les communes en RNU et dérogations ²¹ | L.111-3 à L. 111-5 | R. 111-20 |
| Bande d'inconstructibilité de part et d'autre de l'axe des autoroutes, routes expresses, déviations et autres routes classées à grande circulation | L. 111-6 à L.111-10 | / |
| Projet de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique ²² | / | R. 111-2 |
| Exposition à des nuisances graves (notamment bruit) | / | R. 111-3 |
| Atteinte à la conservation d'un site ou de vestiges archéologiques | / | R. 111-4 |
| Projet favorisant une urbanisation, compromettant les activités agricoles ou forestières, l'exploitation minière ou celle d'une carrière. | | R.111-14 |
| Recul entre deux bâtiments sur un terrain appartenant à un même propriétaire | / | R. 111-15 |
| Recul par rapport à la voie publique | / | R. 111-16 |
| Recul par rapport à la limite parcellaire | / | R. 111-17 R. 111-18 |
| Dérogations motivées / aux règles de distance (R. 111-15 à R. 111-18) | / | R. 111-19 |

²¹ Voir à ce titre la fiche n° 3 intégralement consacrée à ces dispositions.

²² Voir à ce titre la fiche n° 4 en partie consacrée à l'article R.111-2.

| Desserte du terrain par les voies | Loi | Règlement |
|--|----------|------------------|
| Cas particuliers des propriétés riveraines des voies spécialisées non ouvertes à la circulation générale et, notamment, des autoroutes, voies de défense de la forêt contre l'incendie, pistes pour cyclistes et sentiers de touristes. | L.111-13 | / |
| Desserte par des voies publiques ou privées adaptées à l'importance et la destination des constructions | / | R. 111-5 al. 1er |
| Prise en compte pour les accès de la sécurité des usagers de la voie publique | / | R. 111-5 al. 2nd |
| Possibilité d'imposer la réalisation de voies privées ou d'aménagements particuliers, de limiter le nombre d'accès sur les voies publiques | / | R. 111-6 |
| Possibilité de refuser un projet si, « par sa situation ou son importance, il impose soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des services publics » | / | R. 111-13 |
| Desserte du terrain par les réseaux | Loi | Règlement |
| Obligation de refuser le permis de construire ou d'aménager si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés. | L.111-11 | / |
| Les bâtiments, locaux ou installations sauvages ne peuvent, nonobstant toutes clauses contractuelles contraires, être raccordés définitivement aux réseaux d'électricité, d'eau, de gaz ou de téléphone. | L.111-12 | / |
| Rappel de l'obligation de respect de la réglementation applicable à l'alimentation en eau potable, à l'assainissement, à l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, à l'évacuation et au rejet des eaux résiduaires industrielles | / | R. 111-8 |
| Obligation de desserte des bâtiments d'habitation par réseau public de distribution d'eau sous pression | / | R. 111-9 |
| Absence de réseaux d'eau potable ou de réseaux d'assainissement | / | R. 111-10 |
| Dérogation à l'obligation de raccordement au réseau public de distribution d'eau potable | / | R.111-11 al. 1er |

| | | |
|--|-----|-------------------|
| Dérogation à l'obligation de raccordement au réseau public d'assainissement collectif | / | R. 111-11 al. 2nd |
| Conditions spécifiques à l'évacuation des eaux résiduaires industrielles | / | R. 111-12 |
| Possibilité de refuser un projet si, « par sa situation ou son importance, il impose soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des services publics » | / | R. 111-13 |
| Réalisation d'espaces verts ou d'aires de jeux | Loi | Règlement |
| Le permis ou la décision de non-opposition à une DP peut imposer le maintien ou la création d'espaces correspondant à l'importance du projet | / | R. 111-7 al. 1er |
| Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, il peut être exigé la réalisation, par le constructeur, d'aires de jeux et de loisirs à proximité de ces logements et correspondant à leur importance | / | R. 111-7 al. 2nd |

b. Densité et reconstruction des constructions

| Densité et reconstruction des constructions | Loi | Règlement |
|---|----------|-----------|
| Définition de la densité de construction | / | R.111-21 |
| Définition de la surface de plancher et déductions à opérer à de certaines surfaces dans le calcul de celle-ci | L.111-14 | R. 111-22 |
| Reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié et ayant été démoli ou détruit depuis moins de 10 ans | L.111-15 | / |

C. Performances environnementales et énergétiques

| Performances environnementales et énergétiques | Loi | Règlement |
|---|-----------------------------|-----------------------------|
| Utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre. Installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable. | L.111-16 à L.111-18-1 | R.111-23 à R.111-24-1 |

| | | |
|---|--|--|
| Possibilité de refuser un projet ou de l'assortir de prescriptions spéciales s'il contrevient à l'obligation de raccordement à un réseau de chaleur ou de froid prévue à l'article L. 712-3 du code de l'énergie. | | |
|---|--|--|

d. Réalisation d'aires de stationnement

| Stationnement | Loi | Règlement |
|---|-----------------------|-------------------|
| Emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à autorisation d'exploitation commerciale | L.111-19 L.111-21 | / |
| Emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet établissement de spectacles cinématographiques | L.111-20 L. 111-21 | / |
| Le permis ou la décision de non-opposition peut imposer la réalisation d'aires de stationnement hors des voies publiques / aux caractéristiques du projet | / | R. 111-25 al. 1er |
| Limite maximale d'une place par logement lors de la construction de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État | / | R. 111-25 al. 2nd |

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

| Intérêt architectural, patrimonial, paysager ou écologique | Loi | Règlement |
|---|-------------------------|-----------|
| Identification, localisation et si nécessaire protection un ou plusieurs éléments présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique. | L. 111-22 ²³ | / |
| Restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11*, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. | L. 111-23 | / |
| Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. | / | R.111-26 |

²³ Les dispositions de l'article L. 111-22 ne sont pas applicables dans les territoires où un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu est applicable. Elles s'appliquent en conséquence aux communes en RNU et à celles couvertes par une carte communale.

| | | |
|--|---|------------------------|
| Refus de permis ou prescriptions possibles si projet 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 | / | R.111-27 ²⁴ |
| L'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des prescriptions particulières. | / | R.111-28 |
| 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. | / | R. 111-29 |
| Aménagements pouvant être imposés lors de la création ou l'extension d'installations ou de bâtiments à caractère industriel | / | R. 111-30 |

f. Mixité sociale et fonctionnelle

| Mixité sociale et fonctionnelle | Loi | Règlement |
|---|----------|-----------|
| Proportion de 30 % de logements locatifs sociaux dans le parc de logements familiaux dans les communes faisant l'objet d'un arrêté au titre de l'article L. 302-9-1 CCH en cas de réalisation de certaines opérations de construction d'immeubles collectifs | L.111-24 | / |
| Proportion de 25% de logements sociaux dans le parc de logements familiaux dans les communes dont plus de la moitié du territoire urbanisé est soumise à une interdiction de construire des bâtiments à usage d'habitation et exemptées pour cette raison du respect des obligations de réalisation de logements sociaux conformément à l'article L. 302-5 du CCH, lorsque la commune n'est pas située dans une agglomération ou un EPCI concerné par une faible tension de la demande de logements sociaux, en cas de réalisation de certaines opérations de construction d'immeubles collectifs | | |

g. Activités et installations diverses de plein air

| Activités et installations diverses de plein air | Loi | Règlement |
|---|-----------|------------------------|
| Exclusions des foires, marchés, voies et places publiques et aires de stationnement relative à l'accueil des gens du voyage | L. 111-25 | R.111-31 |
| Camping | | R.111-32 à R.111-35 |

²⁴ Se reporter à la fiche n° 4 consacrée au RNU.

| | | |
|--------------------------------|--|--------------------------|
| Parcs résidentiels de loisirs | | R.111-36 |
| Habitations légères de loisirs | | R.111-37 à R.111-40 |
| Résidences mobiles de loisirs | | R. 111-41 à R. 111-46 |
| Caravanes | | R.111-47 à R.111-50 |

h. Résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs²⁵

| Résidences démontables constituant l'habitant permanent | Loi | Règlement |
|---|-----|-----------|
| Définition | / | R.111-51 |

i. Friches

| Friches | Loi | Règlement |
|------------|-----------|-----------|
| Définition | L. 111-26 | / |

j. Dispositions particulières à la Guadeloupe, La Guyane, La Martinique, La Réunion et Mayotte

| Dispositions particulières à l'outre-mer | Loi | Règlement |
|---|-----|------------------------|
| Dispositions particulières à la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, La Réunion et Mayotte | / | R.111-52 à R.111-53 |

²⁵ Sont regardées comme des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs « les installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics ».

