
Les règles d'urbanisme applicables en présence d'une carte communale

La carte communale est un document d'urbanisme qui comprend :

- Un rapport de présentation,
- Un ou plusieurs documents graphiques qui délimitent le périmètre constructible,
- En annexe, les servitudes d'utilité publique applicables sur le territoire.

Une carte communale ne comprend pas de règlement propre. Dans les communes concernées, les possibilités de construire dépendent à la fois :

- Du périmètre constructible délimité sur le document graphique, et des effets qui lui sont attachés en application du code de l'urbanisme (*article L.161-4*) ;
- Du règlement national d'urbanisme (RNU), énoncé dans le code de l'urbanisme (*articles L.111-1 à L.111-34 et R.111-1 à R.111-64*) et consultable sur le site internet [Legifrance](#) ;
- Des servitudes d'utilité publique éventuelles.

Les dispositions du RNU sont applicables aux constructions et aménagements faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable, aux autres utilisations du sol régies par le code de l'urbanisme ainsi qu'aux certificats d'urbanisme.

Le code de l'urbanisme prévoit en outre des dispositions spécifiques aux communes situées en zone de montagne (non exposées dans la présente fiche), qui se cumulent aux précédentes.

Dans une commune dotée d'une carte communale, les autorisations d'urbanisme sont délivrées par le Maire au nom de la commune.

Les effets du périmètre constructible

À l'intérieur du périmètre constructible d'une carte communale, les constructions sont autorisées. Attention : certains secteurs constructibles peuvent être réservés à l'implantation d'activités. C'est alors précisé sur le document graphique.

En dehors du périmètre constructible d'une carte communale, les constructions ne sont pas admises (*article L.161-4*), à l'exception :

1° De l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ainsi que de l'édification d'annexes à proximité d'un bâtiment existant ;

2° Des constructions et installations nécessaires :

- a) À des équipements collectifs ;

- b) À l'exploitation agricole ou forestière, à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production ;
- c) À la mise en valeur des ressources naturelles ;
- d) Au stockage et à l'entretien du matériel des coopératives d'utilisation de matériel agricole.

Les constructions et installations mentionnées au 2° ne peuvent être autorisées que lorsqu'elles sont compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels ou des paysages.

La carte communale peut en outre délimiter des secteurs dans lesquels l'implantation de certaines installations de production d'énergies renouvelables est soumise à conditions voire interdite.

Tous les projets, à l'intérieur comme à l'extérieur du périmètre constructible, doivent respecter le règlement national d'urbanisme, les servitudes d'utilité publique et, le cas échéant, les dispositions particulières aux zones de montagne.

Le règlement national d'urbanisme¹

Le RNU contient, entre autres, un certain nombre de règles relatives :

- À la localisation et à la desserte des constructions,
- À l'implantation et au volume des constructions,
- À la préservation du paysage et de l'environnement.

Elles limitent le droit de réaliser une construction si elle est de nature à porter atteinte à un intérêt urbanistique, environnemental, d'hygiène ou de sécurité, ou de salubrité.

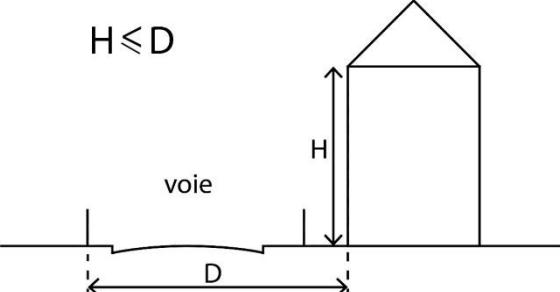
On distingue les règles dites permissives, qui laissent à l'autorité compétente un pouvoir d'appréciation, des règles impératives, qui impliquent que le projet ne peut être autorisé que si ces règles sont respectées. Ces règles sont résumées dans le tableau ci-dessous. L'intégralité des règles applicables et leur formulation exacte sont à rechercher dans le code de l'urbanisme.

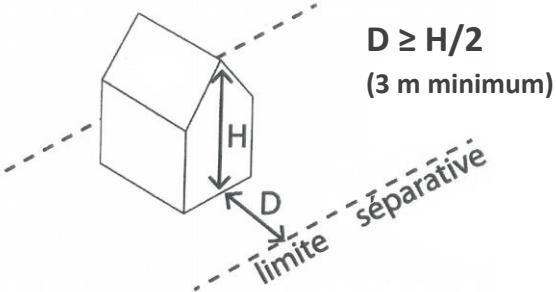
<i>Règles permissives</i>	<i>Règles impératives</i>
Nature, localisation et desserte des constructions	
<p>Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales :</p> <ul style="list-style-type: none"> - s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique (<i>article R.111-2</i>) ; - s'il est susceptible d'être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit (<i>article R.111-3</i>) ; - s'il est de nature à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (<i>article R.111-4</i>) ; - si les terrains ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la nature du trafic qui serait induit par le projet ou aux exigences de sécurité (circulation des engins de secours) (<i>article R.111-5</i>) ; - si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes 	<p>L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurés conformément aux réglementations en vigueur (<i>article R.111-8</i>).</p> <p>Les bâtiments à usage d'habitation doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression raccordé aux réseaux publics (<i>article R.111-9</i>).</p> <p>S'il n'existe pas de réseau public de distribution d'eau potable, l'alimentation est assurée par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau. De la même façon, en l'absence de système de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif est envisageable, si les prescriptions techniques sont respectées. Les installations collectives</p>

¹ Le RNU contient à la fois des règles spécifiques aux communes sans plan local d'urbanisme et des règles applicables à toutes les communes. Le choix a été fait de ne présenter que les premières dans cette fiche, à quelques exceptions près.

<p>utilisant ces accès (<i>article R.111-5</i>) ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - si le projet impose, 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 (<i>article R.111-13</i>) ; - si le projet contrevient à l'obligation de raccordement à un réseau de chaleur ou de froid prévue par le code de l'énergie (<i>article R.111-24-1</i>) ; - s'il est de nature à favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, à compromettre les activités agricoles ou forestières, ou encore à compromettre la mise en valeur des ressources minières (<i>article R.111-14</i>). <p>Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement des véhicules hors des voies publiques, ainsi que la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité liées à la desserte par des voies publiques (<i>articles R.111-25 et R.111-6</i>) ; - une limitation du nombre d'accès sur les voies publiques, dans l'intérêt de la sécurité (<i>article R.111-6</i>) ; - le maintien ou la création d'espaces verts correspondant à l'importance du projet (<i>article R.111-7</i>). 	<p>sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics (<i>article R.111-10</i>). Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives de distribution d'eau potable et d'assainissement peuvent être accordées à titre exceptionnel, sous conditions (<i>article R.111-11</i>).</p> <p>Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature qui doivent être épurées ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et aux 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. À ce titre, l'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le système de collecte des eaux usées, dans les cas où elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié. Si le projet porte sur la création d'une zone industrielle ou la construction d'établissements industriels groupés, l'autorité compétente peut imposer la desserte par un réseau recueillant les eaux résiduaires industrielles (<i>article R.111-12</i>).</p>
---	--

Implantation et volume des constructions

<p>Une distance d'au moins trois mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus situés sur un terrain appartenant au même propriétaire (<i>article R.111-15</i>).</p>	<p>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. Si une obligation de construire en retrait de l'alignement existe, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en est de même en bordure des voies privées. Toutefois, une implantation de la construction à l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée (<i>article R.111-16</i>).</p>  <p>Si le bâtiment à construire n'est pas implantée sur la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout</p>
---	--

	<p>point du 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 trois mètres (<i>article R.111-17</i>).</p>  <p>$D \geq H/2$ (3 m minimum)</p>
	<p>Si un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions précédentes, le permis 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 encore pour des travaux qui n'ont aucun effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble (<i>article R.111-18</i>).</p> <p>Il est à noter que les règles concernant l'implantation et le volume des constructions peuvent faire l'objet de dérogations, accordées par l'autorité compétente (<i>article R.111-19</i>).</p>
Préservation du paysage et de l'environnement	
<p>Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement (<i>article R.111-26</i>).</p> <p>Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (<i>article R.111-27</i>).</p> <p>Dans les secteurs déjà partiellement bâties et qui présentent une unité d'aspect, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des prescriptions particulières (<i>article R.111-28</i>).</p> <p>La création ou l'extension d'installations ou de bâtiments à caractère industriel ainsi que de constructions légères ou provisoires peuvent être subordonnées à des prescriptions particulières, notamment à l'aménagement d'écrans de verdure ou à l'observation d'une marge de recullement (<i>article R.111-30</i>).</p>	<p>Le projet doit respecter les préoccupations d'environnement (<i>article R.111-26</i>).</p> <p>Dans le cas où les murs séparatifs et les murs apparentés d'un bâtiment sont construits avec des matériaux différents de ceux des murs des façades principales, ils doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades (<i>article R.111-29</i>).</p>