

Le règlement national d'urbanisme (RNU)

Dans les communes ne disposant pas d'un document d'urbanisme, c'est le règlement national d'urbanisme (RNU) qui détermine les possibilités de construire. Il est énoncé dans le code de l'urbanisme (articles L.111-1 à L.111-25 et R.111-1 à R.111-53), consultable sur le site internet [Legifrance](https://www.legifrance.gouv.fr/).

Les communes concernées sont les suivantes :

Situation de la commune	Autorité compétente pour la délivrance des autorisations d'urbanisme
Commune jamais dotée d'un document d'urbanisme (plan local d'urbanisme, plan d'occupation des sols ou carte communale)	Maire au nom de l'État
Commune antérieurement couverte par un plan d'occupation des sols, devenu caduc en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR)	Maire au nom de la commune, mais les décisions sont soumises à l'avis conforme du préfet (sauf certificats d'urbanisme)
Commune antérieurement couverte par document d'urbanisme annulé par une décision de justice (lorsque cette décision n'a pas eu pour effet de remettre en vigueur un document d'urbanisme antérieur)	

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.

Les demandes d'autorisation d'urbanisme sont examinées en combinant la règle de constructibilité limitée¹ et les autres règles d'urbanisme du RNU². Les projets doivent en outre respecter les servitudes d'utilité publique en vigueur localement (pour en prendre connaissance, s'adresser à la mairie).

La règle de constructibilité limitée

Il s'agit d'une disposition législative fondamentale qui vise à lutter contre l'urbanisation diffuse, et interdit les constructions en dehors des parties urbanisées (PU) de la commune.

Il n'existe ni définition ni critères énoncés par les textes pour l'identification des PU. Ce sont les services de l'État qui sont chargés en dernier ressort de trancher ce point pour chaque projet. La localisation en ou hors PU est appréciée au cas par cas en fonction des circonstances locales sur la base de différents critères issus de la jurisprudence (notamment le nombre de constructions existantes à proximité, la distance du projet par rapport aux parties déjà urbanisées, la desserte par les équipements et réseaux, l'existence de limites naturelles, l'existence d'une activité agricole sur le terrain...).

¹ Le code de l'urbanisme prévoit des dispositions spécifiques pour les communes couvertes par une carte communale (*article L.161-4*) et pour les communes situées en zone de montagne (*articles L.122-5 à L.122-6*). Elles ne sont pas exposées dans la présente fiche.

² Le RNU contient à la fois des règles spécifiques aux communes sans document 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.

Si le terrain d'assiette du projet est situé hors des PU, il est en principe inconstructible (*article L.111-3*). Certains projets peuvent cependant être autorisés par exception en dehors des PU (*article L.111-4*), notamment :

- L'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes ;
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées, à la réalisation d'aires d'accueil ou de terrains de passage des gens du voyage, à la mise en valeur des ressources naturelles ;
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées. Ces constructions et installations ne peuvent pas être autorisées dans les zones naturelles, ni porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées et l'extension mesurée des constructions et installations existantes ;
- Les constructions ou installations, sur délibération motivée du conseil municipal, si celui-ci considère que l'intérêt de la commune le justifie.

Ces projets autorisés par exception doivent, comme tous les autres, respecter les autres règles d'urbanisme du RNU ainsi que les servitudes d'utilité publique.

Les autres règles d'urbanisme

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>) ; 	<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</p>

- si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès (*article R.111-5*) ;
- 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 (*article R.111-13*) ;
- si le projet contrevient à l'obligation de raccordement à un réseau de chaleur ou de froid prévue par le code de l'énergie (*article R.111-24-1*) ;
- 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 (*article R.111-14*).

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

- 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 (*articles R.111-25 et R.111-6*) ;
- une limitation du nombre d'accès sur les voies publiques, dans l'intérêt de la sécurité (*article R.111-6*) ;
- le maintien ou la création d'espaces verts correspondant à l'importance du projet (*article R.111-7*).

techniques sont respectées. Les installations collectives sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics (*article R.111-10*).

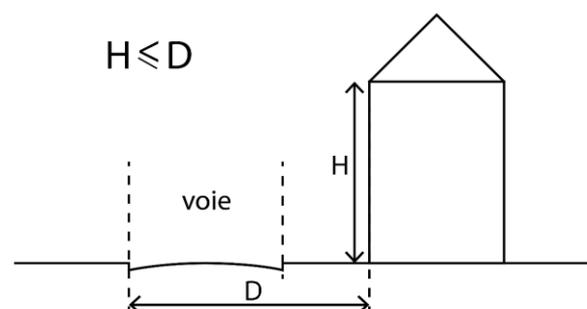
Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives de distribution d'eau potable et d'assainissement peuvent être accordées à titre exceptionnel, sous conditions (*article R.111-11*).

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 (*article R.111-12*).

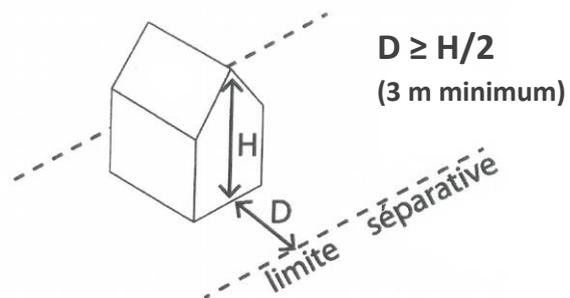
Implantation et volume des constructions

Une distance d'au moins trois mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus situés sur un terrain appartenant au même propriétaire (*article R.111-15*).

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 (*article R.111-16*).



Si le bâtiment à construire n'est pas implantée sur la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout 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 (*article R.111-17*).



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 (*article R.111-18*).

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 (*article R.111-19*).

Préservation du paysage et de l'environnement

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 (*article R.111-26*).

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 (*article R.111-27*).

Dans les secteurs déjà partiellement bâtis 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 (*article R.111-28*).

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 reculement (*article R.111-30*).

Le projet doit respecter les préoccupations d'environnement (*article R.111-26*).

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 (*article R.111-29*).