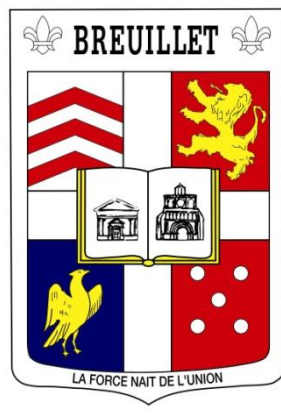


COMMUNE DE BREUILLET



REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

APPLICATION DE LA CONSTRUCTIBILITE LIMITEE

La règle de constructibilité limitée s'applique dans les communes ne disposant pas de plan local d'urbanisme opposable ou de document en tenant lieu. Cette règle est déterminée par la notion de P.A.U. (Partie Actuellement Urbanisée) de la commune.

Dans la PAU, ces constructions sont admises sous réserve de leur conformité avec le règlement national d'urbanisme (RNU) et notamment l'article L.111-4 du code de l'urbanisme.

Hors de celle-ci, les constructions nouvelles sont en principe interdites et seules certaines exceptions par nature ou justifiées par un intérêt communal, sont admises sous réserve du respect du RNU.

La notion de PAU ne fait pas l'objet d'une définition juridique (légale ou réglementaire) car l'appréciation du caractère urbanisé d'un secteur dépend étroitement des circonstances locales.

CRITERES DE DETERMINATION DE LA PAU

La délimitation de la PAU résulte de la combinaison de plusieurs critères :

- 1/ le nombre de constructions existantes autour du projet
- 2/ la distance par rapport au bourg ou hameau
- 3/ la géographie du secteur (éléments de discontinuité tels que voies, cours d'eau)
- 4/ conformité du projet avec la loi Littoral
- 5/ protection de l'activité agricole
- 6/ desserte du projet par les équipements publics (voie d'accès, eau, assainissement, électricité)

EXCEPTIONS A LA REGLE DE CONSTRUCTIBILITE LIMITEE

L'article L.111-4 du code de l'urbanisme prévoit des exceptions au principe de la constructibilité limitée permettant, sous certaines conditions, d'autoriser des constructions hors de la PAU d'une commune.

Les exceptions par nature

- 1/ Il s'agit de l'adaptation, le changement de destination, le réfection, l'extension des constructions existantes

(Une « construction existante » est une construction qui existe légalement sur le terrain au jour de la décision).

- 2/ 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 lequel elles sont implantées,
- 3/ La réalisation d'aires d'accueil ou de terrains de passage des gens du voyage,
- 4/ La mise en valeur des ressources naturelles et la réalisation d'opération d'intérêt national.
- 5/ exceptions ponctuelles justifiées par l'intérêt de la commune.

Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers

S'agissant de la CDPENAF, l'article **L 111-5 du code de l'urbanisme** impose cette consultation pour certains projets situés en dehors des parties urbanisées de la commune.

Dans le cas des projets énumérés au 1°, 2° et 3° du l'article **L 111-4 du code de l'urbanisme**, la CDPENAF donnera un avis sur les DP et demandes de permis relatives aux :

- constructions, dans le respect des traditions architecturales locales, de bâtiments nouveaux à usage d'habitation à l'intérieur du périmètre regroupant les bâtiments d'une ancienne exploitation agricole ;

- les constructions et installations nécessaires à :

*l'exploitation agricole,

*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,

*la réalisation d'aires d'accueil ou de terrains de passage des gens du voyage,

*la mise en valeur des ressources naturelles

*la réalisation d'opérations d'intérêt national ;

-les constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées

- l'extension mesurée des constructions et installations existantes ;

- dans le cas où le conseil municipal considérant l'intérêt de la commune délibère pour que soit autorisée une construction ou une installation en dehors des parties urbanisées de la commune, cette délibération devra être transmise pour avis à la CDPENAF.

Il s'agira donc d'un avis conforme. L'avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai d'1 mois à compter de la saisine de la commissions.



Majoration d'1 mois, le délai d'instruction en raison de cette consultation – Article **R 423-24) du code de l'urbanisme**

C'est la DDTM qui procèdera à cette consultation. L'avis de la commission est transmis sans délai.

INFORMATION SUR L'INSTRUCTION ET LES DECISIONS RENDUES SUR LES DEMANDES D'AUTORISATIONS D'URBANSIME

Il convient de rappeler certaines dispositions spécifiques au règlement national d'urbanisme (RNU) :

1/ Avis conforme du Préfet

L'ensemble des autorisations d'urbanisme, à l'exception des certificats d'urbanisme, est soumis préalablement à l'avis conforme du préfet.

L'article [L 422.5 du code de l'urbanisme](#) précise que :

Lorsque le maire est compétent, il recueille l'avis conforme du préfet si le projet est situé :

- a) Sur une partie du territoire communal non couverte par une carte communale, un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu ;
- b) Dans un périmètre où des mesures de sauvegarde prévues par l'article L. 424-1 peuvent être appliquées, lorsque ce périmètre a été institué à l'initiative d'une personne autre que la commune.



S'agissant du CU, l'avis du Préfet n'est pas requis mais l'article [L 410-1 du code de l'urbanisme](#) précise que les CU doivent mentionner expressément qu'un avis conforme du Préfet sera nécessaire en cas de demandes ultérieurs de permis ou DP.

2/ Délai de réponse et décision

- En application de l'article [R 423-59 du code de l'urbanisme](#), en l'absence de réponse expresse dans le délai de 1 mois à compter de la réception de la demande d'avis, l'avis du Préfet est réputé favorable.

La consultation du Préfet n'entraîne pas de majoration du délai d'instruction

- En application de l'article [A 424-2 du code de l'urbanisme](#), l'avis et son sens doivent être visés dans l'autorisation. L'autorisation d'urbanisme sera mise à la signature du Maire
L'avis du Préfet pris en application de l'article [L 422-5](#) est un avis conforme.
En cas d'avis défavorable, le maire doit refuser la demande de permis ou s'opposer à la DP.
Néanmoins, l'autorité compétente peut opposer un refus à une demande d'autorisation d'urbanisme alors que le préfet a émis un avis favorable : possibilité d'opposer un refus sur d'autres dispositions du RNU.

3/ L'instruction

Pour une instruction complète du dossier déposé, il est rappelé la composition de base du dossier :

- Plan de situation
- Plan de masse coté en 3 dimensions
- Plan de coupe du terrain et de la construction
- Notice d'insertion
- Plan des façades et toitures
- Document graphique d'insertion
- Photographie de l'environnement proche
- Photographie de l'environnement proche

Le dossier devra être déposé en 4 exemplaires à la mairie.

3/ La surface de plancher ou l'emprise maximale autorisée pour une déclaration préalable est fixée à 20 m² lors de l'application du RNU. Tout projet supérieur à cette superficie nécessitera le dépôt d'une demande de permis de construire.

DISPOSITIONS GENERALES

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de BREUILLET.

Il est opposable aux personnes physiques et morales, publiques et privées.

PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

-les articles L 111-1 et suivants, L 421-4 et L 111-2 et suivants du code de l'urbanisme

-les servitudes d'utilité publiques (article R442-2 du code de l'urbanisme et article 682 du code civil)

-la loi n° 86-2 du 03/01/1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral.

PERIMETRES A RISQUES ARCHEOLOGIQUES

Dispositions issues de l'arrêté préfectoral n° 06.17.007 23 janvier 2006

Sur l'étendue de la commune de Breuillet, sont définies trois types de zones géographiques figurées sur le document graphique :

1/ dans la zone géographique « A » :

(Le Bourg de Breuillet, Le Prieuré, Taupignac), toutes les demandes de permis de construire (y compris les déclarations préalables), les permis de démolir, les permis d'aménager devront être transmises au Préfet de Région (Direction Régionale des Affaires Culturelles, service de l'archéologie – 102 Grand-rue – 86020 POITIERS CEDEX) pour instruction et prescriptions archéologiques éventuelles

2/ dans la zone géographique « B » :

(Claire, Port, Bourouil, Le Four à Chaux, Poterie, La Garenne, Cabane, Terre Nègre, La Touche Garnie, Le Bois du Breuil, Les Goins, Les Vallées, Le Grand Pré, Le Rougeassier, Le Mourrier, Le Logis de Chalézac, Champ Thomas, Le Négrier, La Simandière, Les Rivierons, Les Longées, Moulin de Taupignac, Taupignac, En Grandes Landes, Le Gallais, Monte-Rude, La Champagne, La Grave, Pièce de Courtes, Le Montil, La Cabane), toutes les demandes de

permis de construire (y compris les déclarations préalables), les permis de démolir, les permis d'aménager devront être transmises au Préfet de Région pour instruction et prescriptions archéologiques éventuelles, lorsque la superficie des terrains d'assiette est supérieure à 2000 m² ;

3/ dans la zone géographique « C » :

Coulonges, Fond Sac, Les Masures, Les Combes, Le Magarin, Le Cailleau, Le Fief de la Roche, Bois du Fief de la Roche, Cressonnière de Château Vert), toutes les demandes de permis de construire (y compris les déclarations préalables), les permis de démolir, les permis d'aménager devront être transmises au Préfet de Région pour instruction et prescriptions archéologiques éventuelles, lorsque la superficie des terrains d'assiette est supérieure à 10000 m² ;

Le seuil de transmission par défaut de 30000 m² s'applique sur le reste du territoire communal.

RESTAURATION OU RECONSTRUCTION D'IMMEUBLES PROTEGES AU TITRE DE LA LEGISLATION SUR LES MONUMENTS HISTORIQUES

Pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.123-5 du code de l'urbanisme.

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

ARTICLE 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL

(Articles L.111-3 et suivants, R.111-2 et suivants du code de l'urbanisme)

Article L.111-3

En l'absence de plan local d'urbanisme, de tout d'urbanisme en tenant lieu ou de carte communale, les constructions ne peuvent être autorisées que dans les parties urbanisées de la commune.

Article L.111-4

Peuvent toutefois être autorisées en dehors des parties urbanisées de la commune :

1° L'adaptation, le changement de situation, la réfection, l'extension des constructions existantes ou la construction de bâtiments nouveaux à usage d'habitation à l'intérieur du périmètre regroupant les bâtiments d'une ancienne exploitation agricole, dans le respect des traditions architecturales locales ;

2° 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 et à la réalisation d'opérations d'intérêt national ;

3° Les constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées et l'extension mesurée des constructions et installations existantes ;

4° les constructions ou installations, sur délibération motivée du conseil municipal, si celui-ci considère que l'intérêt de la commune, en particulier pour éviter une diminution de la population communale, le justifie, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la salubrité et à la sécurité publiques, qu'elles n'entraînent pas un surcroît important de dépenses publiques et que le projet n'est pas contraire aux objectifs visés à l'article L.101-2 et aux dispositions des chapitres I et II du livre 1^{er} ou aux directives territoriales d'aménagement précisant leurs modalités d'application.

Article L 111-5

La construction de bâtiments nouveaux mentionnée au 1° de l'article L. 111-4 et les projets de constructions, aménagements, installations et travaux mentionnés aux 2° et 3° du même article ayant pour conséquence une réduction des surfaces situées dans les espaces autres qu'urbanisés et sur lesquelles est exercée une activité agricole ou qui sont à vocation agricole doivent être préalablement soumis pour avis par l'autorité administrative compétente de l'Etat à la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. La délibération mentionnée au 4° de l'article L. 111-4 est soumise pour avis conforme à cette même commission départementale. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai d'un mois à compter de la saisine de la commission.

Article L 111-6

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres 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 soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19.

Article L 111-7

L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :

- 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- 4° 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.

Article L111-10

Il peut être dérogé aux dispositions de l'article L.111-6 avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue à l'article L.111-6, pour des motifs tenant à l'intérêt, pour la commune, de l'installation ou la construction projetée.

Article L.111-15

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

Article 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.

Article 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.

Article R.111-4

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.

Article R.111-14

4/ En dehors des parties urbanisées des communes, 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 ou sa destination :

1°) A favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, en particulier lorsque ceux-ci sont peu équipés ;

2°) A compromettre les activités agricoles ou forestières, notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrains faisant l'objet 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 des périmètres d'aménagements fonciers et hydrauliques ;

3°) A compromettre la mise en valeur des substances mentionnées à l'article L.111-1 du code minier ou des matériaux de carrières inclus dans les zones définies à l'article L.321-1 du même code.

ARTICLE 2 - ACCES ET VOIRIE

(Articles R.111-5, R.111-6 du code de l'urbanisme)

Article R.111-5

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.

Article R.111-6

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

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.

ARTICLE 3 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

(Articles L.111-11 et suivants, R.111-8 et suivants du code de l'urbanisme)

Article L 111-11

Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé 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.

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.

Les deux premiers alinéas s'appliquent aux demandes d'autorisation concernant les terrains aménagés pour permettre l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Un décret en Conseil d'Etat définit pour ces projets les conditions dans lesquelles le demandeur s'engage, dans le dossier de demande d'autorisation, sur le respect des conditions d'hygiène et de sécurité ainsi que les conditions de satisfaction des besoins en eau, assainissement et électricité des habitants, le cas échéant, fixées par le plan local d'urbanisme.

Article L 111-12

Les bâtiments, locaux ou installations soumis aux dispositions des articles L. 421-1 à L. 421-4 ou L. 510-1, ne peuvent, nonobstant toutes clauses contractuelles contraires, être raccordés définitivement aux réseaux d'électricité, d'eau, de gaz ou de téléphone si leur construction ou leur transformation n'a pas été, selon le cas, autorisée ou agréée en vertu de ces dispositions.

Article L111-13

Les 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 ne jouissent pas des droits reconnus aux riverains des voies publiques. Les dispositions applicables à ces voies, notamment les conditions dans lesquelles l'exercice de certains droits pourra être accordé aux riverains, sont déterminées, soit par l'acte déclarant d'utilité publique l'ouverture de la voie, soit par décret en Conseil d'Etat.

Article R.111-8

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 dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

Article R.111-9

Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, ceux-ci doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression raccordé aux réseaux publics.

Article R.111-10

En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, 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.

En l'absence de système de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées en application de l'article R.2224-17 du code général des collectivités territoriales. En outre, les installations collectives sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics.

Article R.111-11

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives de distribution d'eau potable peuvent être raccordées 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.

Article R.111-12

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.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le système de collecte des eaux usées, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un prétraitement approprié.

Lorsque 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 les conduisant, éventuellement après un prétraitement approprié, soit au système de collecte des eaux usées, 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.

Article R 111-13

Le projet peut être refusé 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 des dépenses de fonctionnement des services publics.

ARTICLE 4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

(Article R.111-16 du code de l'urbanisme)

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.

Toutefois, une implantation de la construction à l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.

ARTICLE 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

(Articles R.111-17 et suivants du code de l'urbanisme)

Article R.111-17

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 trois mètres.

Article R.111-18

Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions 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.

Article R.111-19

Des dérogations aux règles édictées aux articles R.111-15 à R.111-18 peuvent être accordées par décision motivée de l'autorité compétente mentionnée aux articles L.422-1 à L.422-3, après avis du maire de la commune lorsque celui-ci n'est pas l'autorité compétente.

En outre, le préfet peut, après avis du maire, apporter des aménagements aux règles prescrites aux articles R.111-15 à R.111-18, sur des territoires où l'établissement de plan locaux d'urbanisme a été prescrit, mais où ces plans n'ont pas encore été approuvés.

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORTS AUX AUTRES

(Article R.111-15 du code de l'urbanisme)

Une distance d'au moins trois mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus situés sur un terrain appartenant au même propriétaire.

ARTICLE 7 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

(Article R.111-28 du code de l'urbanisme)

Article R.111-28

Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect et non compris dans des 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 prescriptions particulières.

ARTICLE 8 - DENSITE ET ASPECT ARCHITECTURAL DES CONSTRUCTIONS

(Articles L.111-14, L.111-16, R.111-21 et suivants du code de l'urbanisme)

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.

Un décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation.

Article L.111-16

Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements de lotissement, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Article L 111-22

Sur un territoire non couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, le conseil municipal peut, par délibération prise après une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, identifier et localiser un ou plusieurs éléments présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique et définir, si nécessaire, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

Article L 111-23

La 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.

Article R.111-21

La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée.

La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R.332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction.

Article R 111-22

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Article R.111-23

Pour l'application de l'article L.111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

- 1°) Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
- 2°) Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
- 3°) Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- 4°) Les pompes à chaleur ;
- 5°) Les brise-soleils

Article R.111-26

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. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R.111-27

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

Article R.111-29

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.

Article R.111-30

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 prescriptions particulières, notamment à l'aménagement d'écrans de verdure ou à l'observation d'une marge de reculement.

ARTICLE 10 - AIRES DE STATIONNEMENT

(Article L.111-19, R.111-25 du Code de l'Urbanisme)

Article L 111-19

Nonobstant toute disposition contraire du plan local d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L. 752-1 du code de commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L. 212-7 du code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces des aménagements relevant de l'article L. 3114-1 du code des transports, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

Pour les projets mentionnés à l'article L. 752-1 du code de commerce, est autorisée la construction de nouveaux bâtiments uniquement s'ils intègrent :

1° Sur tout ou partie de leurs toitures, et de façon non exclusive, soit des procédés de production d'énergies renouvelables, soit un système de végétalisation basé sur un mode cultural garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité, soit d'autres dispositifs aboutissant au même résultat ;

2° Sur les aires de stationnement, des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.

NOTA :

Conformément à l'article 86 II de la loi n° 2016-1087 du 8 août 2016, les présentes dispositions s'appliquent aux permis de construire dont la demande a été déposée à compter du 1er mars 2017.

Article R.111-25 du code de l'urbanisme

Le permis ou la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés 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 aide 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.

ARTICLE 11 - ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

(Article R.111-7 du code de l'urbanisme)

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer le maintien ou la création d'espaces verts correspondant à l'importance du projet. Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, l'autorité compétente mentionnée aux articles L.422-1 et L.422-3 peut exiger la réalisation, par le constructeur, d'aires de jeux et de loisirs situées à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

ARTICLE 12 - CAMPING, PARC RESIDENTIEL DE LOISIRS, HABITATION LEGERE DE LOISIRS, RESIDENCE MOBILE ET CARAVANE

(Article L 111-25, R.111-31 et suivants du code de l'urbanisme)

Un décret en Conseil d'Etat précise les conditions dans lesquelles peuvent être installées ou implantées des caravanes, résidences mobiles de loisirs et habitations légères de loisirs. Ce décret détermine les catégories de terrains aménagés sur lesquels les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs peuvent être installées ou implantées ainsi que les dérogations aux règles qu'il fixe en vue de permettre le relogement provisoire des personnes victimes de catastrophes.

Article R 111-31

Les dispositions de la présente section ne sont applicables ni sur les foires, marchés, voies et places publiques, ni sur les aires de stationnement créées en application de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage.

CAMPING

Article R 111-32

Le camping est librement pratiqué, hors de l'emprise des routes et voies publiques, dans les conditions fixées par la présente sous-section, avec l'accord de celui qui a la jouissance du sol, sous réserve, le cas échéant, de l'opposition du propriétaire.

Article R 111-33

Le camping pratiqué isolément ainsi que la création de terrains de camping sont interdits :

1° Sauf dérogation accordée, après avis de l'architecte des Bâtiments de France et de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, par l'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-3, sur les rivages de la mer et dans les sites inscrits en application de l'article L. 341-1 du code de l'environnement ;

2° Sauf dérogation accordée par l'autorité administrative après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, dans les sites classés ou en instance de classement en application de l'article L. 341-2 du code de l'environnement ;

3° Sauf dérogation accordée dans les mêmes conditions que celles définies au 1°, dans le périmètre des sites patrimoniaux remarquables classés en application de l'article L.631-1 du code du patrimoine, et dans les abords des monuments historiques définis à l'article L.621-30 du code du patrimoine,

4° Sauf dérogation accordée, après avis favorable du conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques, par l'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-3, dans un rayon de 200 mètres autour des points d'eau captée pour la consommation, sans préjudice des dispositions relatives aux périmètres de protection délimités en application de l'article L. 1321-2 du code de la santé publique.

Article R 111-34

La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet peut en outre être interdite dans certaines zones par le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu. Lorsque cette pratique est de nature à porter atteinte à la salubrité, à la sécurité ou à la tranquillité publiques, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales, à la conservation des milieux naturels ou à l'exercice des activités agricoles et forestières, l'interdiction peut également être prononcée par arrêté du maire.

Ces interdictions ne sont opposables que si elles ont été portées à la connaissance du public par affichage en mairie et par apposition de panneaux aux points d'accès habituels aux zones visées par ces interdictions. Un arrêté conjoint des ministres chargés de l'urbanisme et du tourisme fixe les conditions dans lesquelles est établie cette signalisation.

Article R 111-35

Les terrains de camping sont soumis à des normes d'urbanisme, d'insertion dans les paysages, d'aménagement, d'équipement et de fonctionnement fixées par des arrêtés conjoints des ministres chargés de l'urbanisme, de l'environnement, de la santé publique et du tourisme. Ces arrêtés peuvent prévoir des règles particulières pour les terrains aménagés pour une exploitation saisonnière en application de l'article R. 443-7.

PARCS RÉSIDENTIELS DE LOISIRS

Article R 111-36

Les parcs résidentiels de loisirs sont soumis à des normes d'urbanisme, d'insertion dans les paysages, d'aménagement, d'équipement et de fonctionnement définies par des arrêtés conjoints des ministres chargés de l'urbanisme, de la santé publique et du tourisme.

↳ HABITATIONS LÉGÈRES DE LOISIRS

Article R 111-37

Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

Article R 111-38

Les habitations légères de loisirs peuvent être implantées :

- 1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet ;
- 2° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger en application du [code du tourisme](#) ;
- 3° Dans les dépendances des maisons familiales de vacances agréées en application du code du tourisme ;
- 4° Dans les terrains de camping régulièrement créés, à l'exception de ceux créés par une déclaration préalable ou créés sans autorisation d'aménager, par une déclaration en mairie, sur le fondement des dispositions du [code de l'urbanisme](#) dans leur rédaction antérieure au 1er octobre 2007 ou constituant des aires naturelles de camping. Dans ce cas, le nombre d'habitations légères de loisirs doit demeurer inférieur soit à trente-cinq lorsque le terrain comprend moins de 175 emplacements, soit à 20 % du nombre total d'emplacements dans les autres cas.

Article R111-39

Les auvents, rampes d'accès et terrasses amovibles peuvent être accolés aux habitations légères de loisirs situées dans l'enceinte des lieux définis à l'article [R. 111-38](#).

Ces installations accessoires, qui ne doivent pas être tenues au sol par scellement ou toute autre fixation définitive, doivent pouvoir être, à tout moment, facilement et rapidement démontables.

Article R 111-40

En dehors des emplacements prévus à l'article [R. 111-38](#), l'implantation des habitations légères de loisirs est soumise au droit commun des constructions.

Il en est de même en cas d'implantation d'une habitation légère de loisirs sur un emplacement situé à l'intérieur du périmètre d'un terrain de camping, village de vacances ou dépendance de maison familiale mentionné aux 2° à 4° de l'article R. 111-38 qui a fait l'objet d'une cession en pleine propriété, de la cession de droits sociaux donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance ou d'une location pour une durée supérieure à deux ans.

Les dispositions du précédent alinéa ne sont pas applicables :

- 1° Dans les terrains de camping constitués en société dont les parts ou les droits sociaux donnent vocation à l'attribution d'un emplacement en propriété ou en jouissance, enregistrée avant le 1er octobre 2011 ;
- 2° Dans les emplacements de terrains de camping, de villages de vacances classés en hébergement léger au sens du [code du tourisme](#) ou de dépendances de maisons familiales de vacances agréées au sens du code du tourisme ayant fait l'objet d'une cession en pleine propriété ou de la cession de droits sociaux donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance avant le 1er octobre 2011 ;
- 3° Jusqu'au terme du contrat, dans les emplacements de terrains de camping, de villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ou de dépendances de maisons familiales de vacances agréées au sens du code du tourisme ayant fait l'objet d'une location d'une durée supérieure à deux ans avant le 1er octobre 2011.

↳ RÉSIDENCES MOBILES DE LOISIRS

Article R 111-41

Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le [code de la route](#) interdit de faire circuler.

Article R 111-42

Les résidences mobiles de loisirs ne peuvent être installées que :

1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet, autres que ceux créés après le 1er octobre 2007 et exploités par cession d'emplacements ou par location d'emplacements d'une durée supérieure à un an ;

2° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger en application du code du tourisme ;

3° Dans les terrains de camping régulièrement créés, à l'exception de ceux créés par une déclaration préalable ou créés sans autorisation d'aménager, par une déclaration en mairie, sur le fondement des dispositions du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure au 1er octobre 2007 ou constituant des aires naturelles de camping.

Article R 111-43

Les auvents, rampes d'accès et terrasses amovibles peuvent être accolés aux résidences mobiles de loisirs situées dans l'enceinte des lieux définis à l'article R. 111-42.

Ces installations accessoires, qui ne doivent pas être tenues au sol par scellement ou toute autre fixation définitive, doivent pouvoir être, à tout moment, facilement et rapidement démontables.

Article R 111-44

Les résidences mobiles de loisirs ne peuvent être installées sur un emplacement situé à l'intérieur du périmètre d'un terrain de camping ou d'un village de vacances mentionné à l'article R. 111-42 ayant fait l'objet d'une cession en pleine propriété, de la cession de droits sociaux donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance ou d'une location pour une durée supérieure à deux ans.

Les dispositions du précédent alinéa ne sont pas applicables :

1° Dans les terrains de camping constitués en société dont les parts ou les droits sociaux donnent vocation à l'attribution d'un emplacement en propriété ou en jouissance, enregistrée avant le 1er octobre 2011 ;

2° Dans les emplacements de terrains de camping, de villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ayant fait l'objet d'une cession en pleine propriété ou de la cession de droits sociaux donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance avant le 1er octobre 2011 ;

3° Jusqu'au terme du contrat, dans les emplacements de terrains de camping, de villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ayant fait l'objet d'une location d'une durée supérieure à deux ans avant le 1er octobre 2011.

Article R 111-45

Les résidences mobiles de loisirs peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés au j de l'article R. 421-19 et au e de l'article R. 421-23.

Article R 111-46

Sur décision préfectorale, et par dérogation aux articles précédents, les résidences mobiles de loisirs peuvent, à titre temporaire, être installées dans tout autre terrain afin de permettre le relogement provisoire des personnes victimes d'une catastrophe naturelle ou technologique.

↳ CARAVANES

Article R 111-47

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

Article R 111-48

L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite :

- 1° Dans les secteurs où le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping sont interdits en vertu de l'article R. 111-33 ;
- 2° Dans les bois, forêts et parcs classés par un plan local d'urbanisme comme espaces boisés à conserver, sous réserve de l'application éventuelle des articles L. 113-1 à L. 113-5, ainsi que dans les forêts de protection classées en application de l'article L. 141-1 du code forestier.

Article R 111-49

L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite dans les secteurs où la pratique du camping a été interdite dans les conditions prévues à l'article R. 111-34. L'interdiction n'est opposable que si elle a été portée à la connaissance du public par affichage en mairie et par apposition de panneaux aux points d'accès habituels aux zones visées par ces interdictions. Un arrêté conjoint des ministres chargés de l'urbanisme et du tourisme fixe les conditions dans lesquelles est établie cette signalisation. Sauf circonstance exceptionnelle, cette interdiction ne s'applique pas aux caravanes à usage professionnel lorsqu'il n'existe pas, sur le territoire de la commune, de terrain aménagé.

Un arrêté du maire peut néanmoins autoriser l'installation des caravanes dans ces zones pour une durée qui peut varier selon les périodes de l'année et qui ne peut être supérieure à quinze jours. Il précise les emplacements affectés à cet usage.

Article R 111-50

Nonobstant les dispositions des articles R. 111-48 et R. 111-49, les caravanes peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation :

- 1° Sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés au j de l'article R. 421-19 et au e de l'article R. 421-23 ;
- 2° Dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.