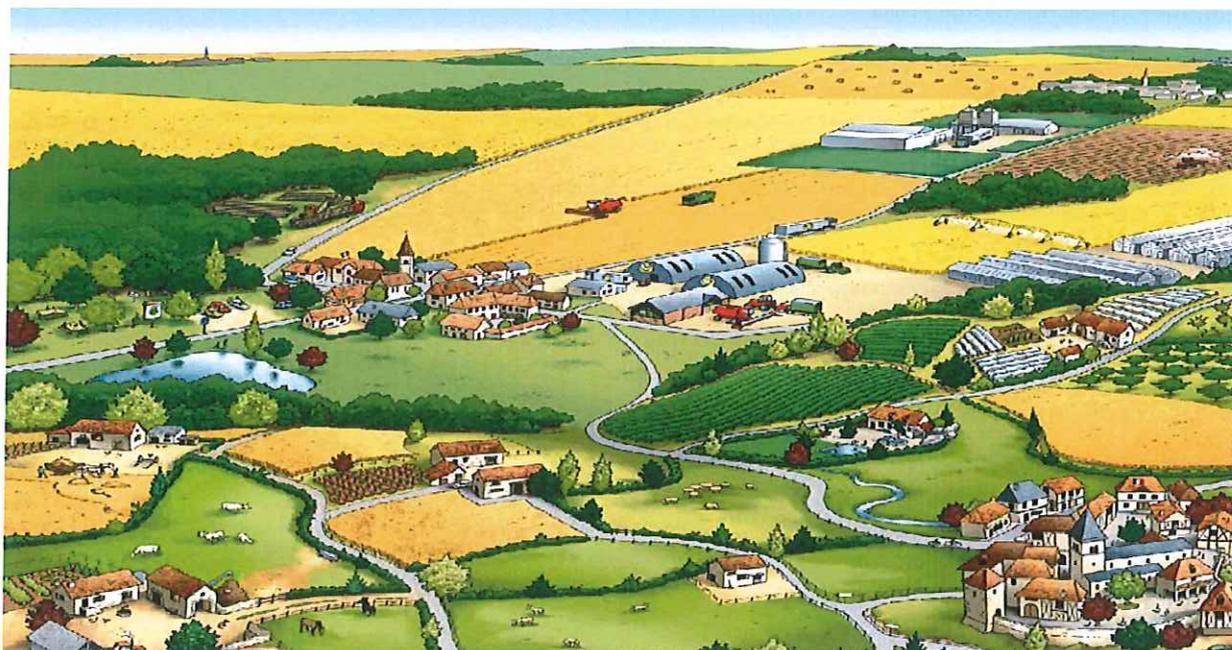


Le principe de constructibilité limitée et son application



La règle dite de " constructibilité limitée " trouve son origine dans la mise en œuvre des lois de décentralisation des années 80.

C'est l'article 38 de la loi du 7 janvier 1983 qui pose le principe selon lequel, sauf exceptions, en l'absence de POS ou de tout document d'urbanisme en tenant lieu, les secteurs situés en dehors des P.A.U. de la commune sont inconstructibles ; son objectif :

- ▶ Inciter les communes à organiser la gestion de leur sol en se dotant d'un document d'urbanisme
- ▶ Lutter contre l'étalement urbain et la consommation des espaces naturels et agricoles

⇒ Création de l'article L.111-1-2 au code de l'urbanisme

Loi Urbanisme et Habitat (UH) du 02/07/2003 :

- L'article 34 de la loi ajoute le changement de destination au 1^{ème} alinéa de l'article L.111-1-2 qui autorise l'adaptation, la réfection et l'extension des constructions existantes.

Loi A.L.U.R. du 24/03/2014 :

- Renforce la règle de constructibilité limitée dans les communes qui ne sont ni couvertes par un SCOT, ni par un document d'urbanisme : dans les secteurs situés en dehors des P.A.U. , les projets mentionnés au 3° et 4° du L.111-1-2 ne peuvent être autorisés qu'après avoir obtenu la dérogation d'ouverture à l'urbanisation (art.L.142-4 et L.142-5 du CU).
- Consultation obligatoire de la CDCEA pour la construction de bâtiments nouveaux mentionnés au 1° du L.111-1-2 (gironde non concernée) ainsi que pour les projets de constructions, aménagements, installations et travaux mentionnés aux 2°, 3° et 4° du L.111-1-2 du CU.

Loi L.A.A.A.F du 13/10/2014 :

- Le champ de la CDCEA (commission départementale de la consommation des espaces agricoles) est étendu aux espaces naturels et forestiers ; elle devient la CDPENAF (commission départementale de la préservation des espaces naturelles, agricoles et forestiers).
- Avis conforme de la CDPENAF désormais pour la délibération du conseil municipal mentionnée au 4° du L.111-1-2 et non plus pour le projet.

Ordonnance du 23/09/2015 portant recodification du livre 1^{er} du code de l'urbanisme :

⇒ L'article 111-1-2 devient L.111-3, L.111-4, L.111-5 au code de l'urbanisme

Le développement de l'urbanisation doit être modéré et s'opérer prioritairement à l'intérieur des tissus urbains existants.

L'objectif est d'éviter l'étalement urbain, de limiter la consommation des espaces agricoles et naturels.

Il s'agit d'établir des bornes particulières à l'extension de l'urbanisation de la P.A.U. pour :

- lutter contre l'habitat dispersé
- éviter le développement linéaire, le long des voies
- préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers
- utiliser les sols de manière rationnelle
- veiller à la gestion économe des finances publiques

I - Les critères de détermination de la P.A.U.

La notion de PAU n'est définie par aucun texte. Elle ressort des précisions apportées par le Ministre chargé de l'urbanisme (débat parlementaire, commentaires de la loi du 07/01/1983, circulaire du 24/09/1984, réponses à des questions écrites parlementaires) et par l'appréciation qu'en font les juges.

La délimitation de la P.A.U. résulte de la **combinaison de plusieurs critères, un seul critère ne suffit pas** :

1. le nombre de constructions

On vérifie l'existence d'un noyau bâti d'une taille suffisante comportant un minimum de 5 habitations distantes les unes des autres de moins de 30m; ce bâti doit être **regroupé, homogène, cohérent** et situé dans un rayon maxi de 100 m à partir de la parcelle du projet.

A été jugé : 2 maisons, 1 appenti, 1 ferme et 1 hangar n'est pas constitutif d'une P.A.U.

2. la distance par rapport au bourg ou au hameau

On s'attache à la localisation du terrain d'assiette ainsi qu'à la localisation du projet de construction sur la parcelle.

L'unité foncière doit être contigüe à la dernière parcelle construite du bourg ou du hameau ; si la parcelle est vaste, l'implantation de la construction doit se situer le plus proche possible de la parcelle bâtie existante.

A été jugé : un terrain situé du côté non urbanisé de la route à 200 m du bourg est considéré hors P.A.U.

3. la configuration des lieux (relief, végétation)

Par configuration des lieux, on entend des éléments de rupture entre la PAU et le futur projet. Cette rupture peut être une RD, RN, voie ferrée, ou un élément naturel du paysage tels qu'un boisement, un verger, un accident du relief, ruisseau, haie, bosquet, mare, forte dénivellation... ces éléments ont pour effet de créer une coupure physique, un obstacle visuel à la continuité bâtie avec la P.A.U. et ce quelle que soit la distance.

A été jugé : une parcelle située, pour sa plus grande partie, dans une zone à vocation agricole et naturelle constituée de prairies, entourée sur 3 cotés de paturages, éloignée de 60 m à 100 m de la route et située en second plan par rapport aux parcelles bâties implantées le long des voies communales.

4. la desserte par les équipements (voie, électricité, eau, assainissement)

A l'intérieur de la P.A.U. les équipements existent :

- ° une voie de capacité suffisante : usagers, sécurité, incendie
- ° le raccordement au réseau d'eau et d'électricité
- ° l'assainissement conformes aux règles en vigueur
- ° la défense incendie

Ce critère est une condition nécessaire mais n'est jamais à lui seul suffisant. De très nombreuses jurisprudences balayaient ce critère "....bien que desservi....." pour s'attacher aux autres critères.

5. La protection de l'activité agricole et des espaces naturels

Limiter la consommation et le morcellement d'espaces agricoles. Le projet ne doit pas empiéter sur des terres agricoles faisant l'objet d'une exploitation effective et durable. Le potentiel agricole des terres doit être analysé.

Ce critère est très régulièrement mis en avant par le juge.

A été jugé : un terrain jouxtant 2 maisons individuelles d'un côté mais rattaché à un vaste ensemble agricole dépourvu de construction et Si le terrain est situé en P.A.U., il convient de vérifier qu'il n'est pas rendu inconstructible en application de la règle de réciprocité.

II - Les critères d'identification de la P.A.U.

Sont considérés comme PAU, les divers secteurs agglomérés de la commune représentés par le **bourg** mais aussi les **hameaux existants** et les **parcelles en contiguïté** de ces bourgs et hameaux.

Les bourgs et les hameaux sont définis comme les espaces urbanisés situés dans l'espace rural.

Le Bourg

Le bourg est une agglomération rurale importante où se tient habituellement le marché où l'on trouve notamment l'église, la mairie, l'école....; Y sont regroupés des habitations, des équipements, des commerces et des services publics.

Suffisamment important pour constituer un centre administratif qui a une fonction sociale et économique.





Le hameau

Le hameau est d'une taille relativement modeste et son organisation dépend largement des traditions locales.
Il est isolé et distinct du bourg et administrativement rattaché à une commune.

Il est caractérisé par l'existence de plusieurs constructions suffisamment proches les unes des autres pour être regardé comme groupées; il ne suffit pas que les parcelles bâties soient contiguës.





Le hameau agricole

Ce hameau est composé majoritairement de sièges d'exploitations agricoles et composé exclusivement de bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole. La maison d'habitation lorsqu'une activité, tel le vêlage, nécessite la présence permanente et rapprochée de l'agriculteur sur place.

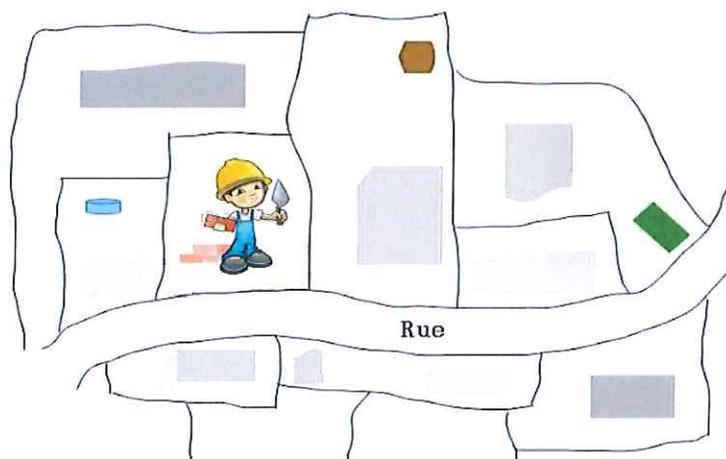
Ce hameau ne constitue jamais une P.A.U.

Hameau agricole les agriculteurs ont droit à leur réserve d'eau.....

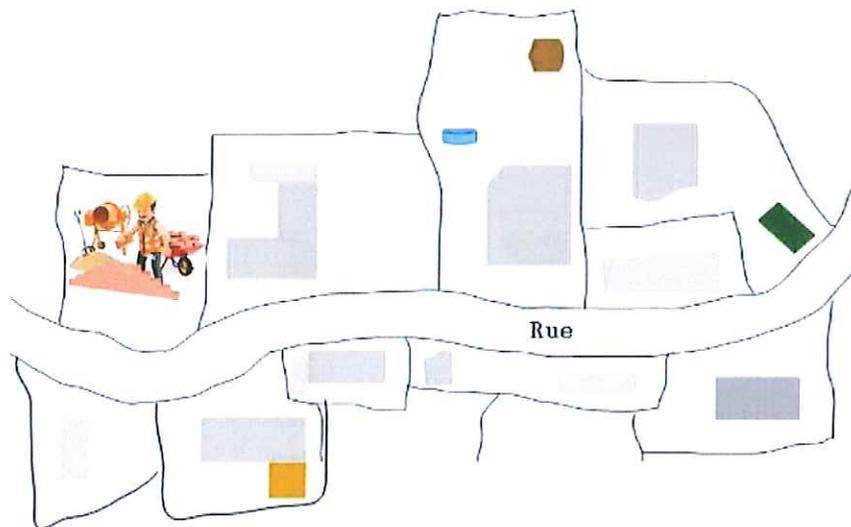
III - Les possibilités de construction dans la P.A.U.

A l'intérieur des zones bâties ou aux abords immédiats de ces zones :

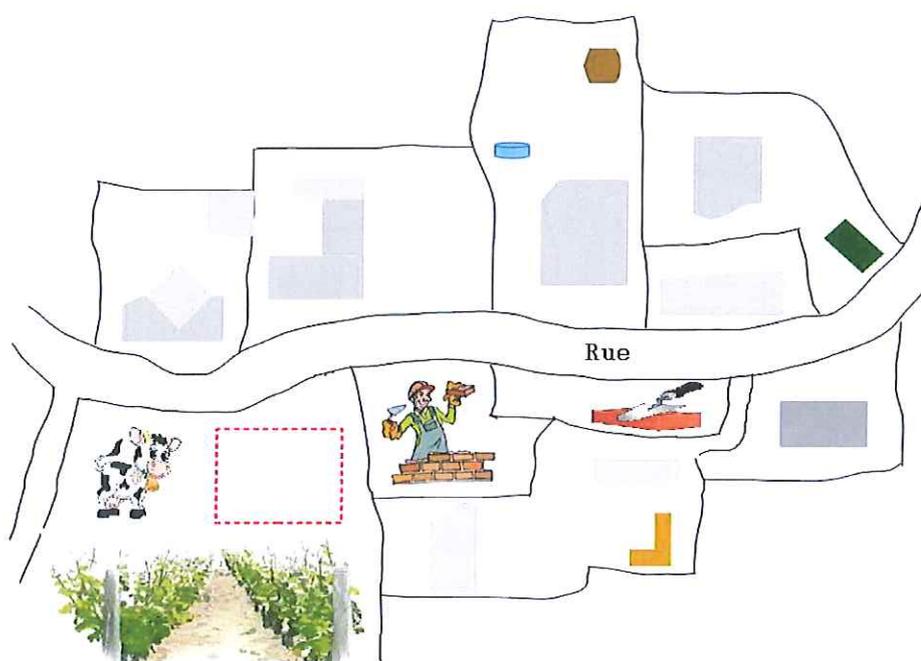
- la dent creuse : un espace, non urbanisé, entouré de parcelles bâties.
Seules possibilités de construction pour les hameaux de constructions contemporaines



- les abords immédiats du bourg ou du hameau : un terrain immédiatement contiguë à la dernière parcelle construite du bourg ou du hameau



- la **dissymétrie** : des parcelles non bâties faisant face de l'autre coté de la voie de desserte à des parcelles construites d'un bourg ou d'un hameau.



 Zone ne pouvant être bâtie en raison de son rattachement à un espace agricole utilisé pour l'élevage et la viticulture = protection de l'espace agricole

IV - Dérogations à la règle de constructibilité limitée

L'article L.111-3 du code de l'urbanisme " en l'absence de plan local d'urbanisme, de tout document d'urbanisme en tenant lieu ou de carte communale, les constructions ne peuvent être autorisées que dans les Parties Urbanisées de la commune ".

L'articles 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 en dehors des Parties Urbanisées de la commune :

A. Les exceptions par nature

1° L'adaptation, le changement de destination, 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.

Ces notions ne sont pas synonyme de reconstruction, c'est à dire de travaux visant à reconstruire des bâtiments en ruine. Ainsi, une construction qui a perdu la plupart de ses éléments essentiels, charpente, toiture, façade équivaut à une reconstruction et non à la réfection ou à l'adaptation d'une construction existante. Le juge apprécie la ruine au regard de l'état de délabrement des éléments de la structure essentiellement du gros œuvre et de la toiture.

Nous sommes systématiquement en présence de l'existence physique d'une construction et les travaux doivent avoir pour finalité soit d'améliorer le caractère habitable d'un logement, soit de faciliter l'exercice d'activités dans la construction, soit de procéder à une extension de la construction existante.

L'adaptation : il s'agit d'autoriser des travaux de confort, de commodité, de mise aux normes, comme par exemple la création d'ouverture pour aménager une salle de bain.

le changement de destination : le changement de destination consiste à transformer, avec ou sans travaux, une construction existante en l'une des 5 destinations visées à l'article R.151-27 du code de l'urbanisme : exploitation agricole et forestière, habitation, commerce et activité de service, équipement d'intérêt collectif et services publics, autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire. Les sous destinations prévues à l'article R.151-28 viennent préciser ce que chaque destination peut comprendre.

la réfection : il s'agit de permettre le réaménagement d'une construction existante sans aller jusqu'à sa reconstruction. Cette notion est proche de celle d'adaptation, c'est pourquoi les deux notions sont souvent visées ensemble. Des travaux qui n'ont pas pour effet de modifier les dimensions ou l'aspect général de la construction constituent une adaptation et réfection de la construction existante.

l'extension des constructions existantes : c'est un aménagement attenant au bâtiment principal existant. Il s'agit de l'agrandissement d'une seule et même enveloppe bâtie et de dimensions **significativement inférieures à celles du bâtiment existant**. le qualificatif juridique d'extension retient un minimum de contiguïté (existence d'un lien physique avec la construction existante et pas seulement un artifice de construction); l'extension doit rester subsidiaire par rapport à l'existant, de l'ordre de 30% jugé par le conseil d'état.

Un prolongement de la construction existante peut se faire sous forme d'extension horizontale, de surélévation ou d'augmentation de la surface de plancher (création d'un niveau à l'intérieur d'un volume existant).

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 ;

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole : Il peut s'agir d'exploitations agricoles nouvelles ou de constructions et installations agricoles dès lors qu'elles sont nécessaires à une activité de production agricole existante.

Un projet de construction à usage d'habitation sur le site de l'exploitation doit être justifié par ses impératifs de fonctionnement. Les activités justifiant un hébergement sur place pour la présence permanente de l'agriculteur sont principalement : l'élevage, la vinification (chai de vinification sur la propriété), le maraichage sous les serres chauffées, la conservation en chambre froide, le séchage.

Pour les projets de constructions neuves comportant des panneaux photovoltaïques, la production d'électricité n'est pas regardée comme une activité nécessaire à l'activité agricole. La localisation de la construction, sa conception, ses dimensions par rapport aux besoins de l'agriculteur constituent les éléments d'appréciation pour qualifier le projet de nécessaire à l'activité agricole.

Les constructions et installations nécessaires 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 : les équipements collectifs, publics ou privés, assurant un service d'intérêt général répondant à un besoin collectif de la population. Il peut s'agir d'équipements liés à la route tels que stations services sur les itinéraires en rase campagne, stations de pompage, relais hertziens, stations épuration, éoliennes, centrale photovoltaïque dès lors qu'elle participe à la production publique d'électricité et ne sert pas au seul usage de son propriétaire ou de son gestionnaire, etc.....

La réalisation d'aires d'accueil ou de terrains de passage des gens du voyage : la réalisation d'aires d'accueil soumises soit à PA (R.421-19 i), soit à DP (R.421-23 k). Les terrains de grands passages ne comportant pas d'équipements fixes ne sont pas soumis à autorisation d'urbanisme.

La mise en valeur des ressources naturelles : ces constructions peuvent se définir comme des projets fonctionnels dont la réalisation est utile à la poursuite de certains objectifs d'aménagements ou de mise en valeur de l'espace rural et des ressources naturelles : des bâtiments forestiers tels que scieries, des bâtiments liés à des carrières, de certaines installations nécessaires à l'accueil de touristes tels que chalets de randonnée, refuges, etc....

La réalisation d'opérations d'intérêt national : les deux opérations d'intérêt national sur le territoire de la Gironde, Bordeaux-euratlantique sur les communes de Bordeaux, Bègles et Floirac ainsi que le domaine industrialo-portuaire du Verdon dans le périmètre du port autonome de Bordeaux, visés à l'article R.102-3 du code de l'urbanisme ne sont pas concernées.

Ces projets sont soumis à la consultation obligatoire de la CDPENAF, avis simple (L.111-5 du CU).

3° *Les constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées et l'extension mesurée des constructions et installations existantes* : ces constructions ou installations concernent en particulier les activités industrielles ou agricoles génératrices de fortes nuisances olfactives (élevages) ou sonores (scieries...), d'insalubrité, de dangers ; elles peuvent notamment être soumises à la législation des ICPE ou au RSD.

Ces projets relèvent de la dérogation pour ouverture à l'urbanisation (L.142-5 du CU) et sont soumis à la consultation obligatoire de la CDPENAF, avis simple (L.111-5 du cu).

B. L'exception ponctuelle sur délibération du conseil municipal

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 titre II du livre Ier ou aux directives territoriales d'aménagement précisant leurs modalités d'application.*

Le conseil municipal doit justifier de l'intérêt du projet pour la commune en précisant de manière concrète les raisons pour lesquelles il estime qu'il est de l'intérêt pour la commune d'autoriser le projet. Aujourd'hui, la seule préoccupation démographique n'est plus suffisante, elle doit être démontrée, tel par exemple l'installation d'une famille avec des enfants en âge scolaire qui permettrait le maintien de la classe unique.

Le conseil municipal est donc le seul juge de l'intérêt de la commune. Le service instructeur ne peut donc sur ces points précis lui substituer sa propre appréciation, il reviendra au juge de démontrer l'absence ou l'insuffisance de motivation.

Le service instructeur s'assure de la présence de la délibération au dossier de demande d'autorisation d'urbanisme. Le service instructeur vérifie que le projet ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, que le projet ne pose pas de problème de salubrité et de sécurité publique et qu'il n'induit pas de dépenses hors de proportion avec le budget communal (vérification de la présence des réseaux). Il s'assure du respect des objectifs de développement durable visés à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme et des dispositions propres à l'aménagement et à la protection du littoral visées au chapitre 1^{er} du titre II du livre 1^{er} du code de l'urbanisme (articles L.121-1 et suivants) qui s'imposent aux règles locales.

La délibération relève de la dérogation pour ouverture à l'urbanisation (L.142-5 du CU) et est également soumise à la consultation obligatoire de la CDPENAF, avis conforme (L.111-5 du CU).

V - L'instruction des dossiers ADS

Les dispositions du règlement national d'urbanisme (RNU) applicables sont fixées par les articles R.111-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Les règles impératives du R.N.U.

Le projet, pour être autorisé, doit être conforme aux prescriptions fixées par les articles suivants :

■ Les règles relatives à la desserte du terrain

L'alimentation en eau potable R.111-8, R.111-9, R.111-10 en l'absence de réseau public et R.111-11 à titre dérogatoire du CU

Les dispositions des articles sus-visés du code de l'urbanisme se combinent avec celles des règlements en vigueur et particulièrement avec le règlement sanitaire départemental.

Lorsqu'un réseau collectif passe en limite de terrain, la construction doit s'y raccorder.

Des dérogations peuvent être envisagées à titre exceptionnel, lorsque la grande superficie des parcelles ou la faible densité de constructions ainsi que la facilité d'alimentation individuelle font apparaître que cette alimentation est nettement plus économique et que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution peuvent être considérées comme assurées.

En l'absence de réseau public, une alimentation autonome pourra être envisagée sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées.

L'assainissement R.111-8, R.111-10, R.111-11 et R.111-12 pour les eaux résiduaires industrielles du CU

L'assainissement de toutes constructions doit être assuré dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

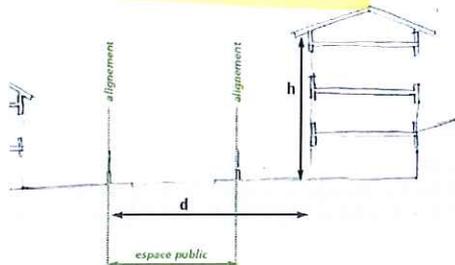
Le terrain est desservi par un réseau d'assainissement collectif, le projet doit alors se raccorder au réseau existant (L.1331-1 du code de la santé publique) ⇒ le plan de masse du projet indique les modalités de raccordement aux réseaux publics (R.431-9 du CU).

Le terrain n'est pas desservi, un assainissement individuel pourra être admis sous réserve d'un examen préalable et d'une vérification de l'exécution du dispositif par le Maire via le SPANC. Ce contrôle fait l'objet d'une attestation de conformité de l'installation au regard des prescriptions réglementaires ⇒ cette attestation doit être jointe au permis de construire (R.431-16 d) du CU).

■ Les règles relatives à la construction

Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées R.111-16 du CU

La construction doit respecter un recul de $d \geq h$



Toutefois une implantation à l'alignement de la voie ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée. L'article R.111-19 du CU prévoit la possibilité de dérogation à la règle accordée par décision motivée de l'autorité compétente.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives R.111-17 et R.111-18 du CU pour le bâti existant

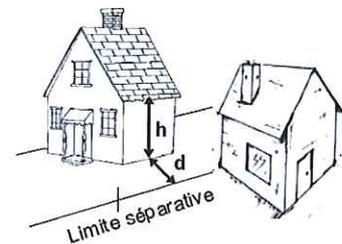
La construction peut être implantée :

- soit sur la limite séparative

- soit en respectant une distance $d = h/2$ sans ne jamais pouvoir être inférieure à 3 m.

L'appréciation de la distance horizontale entre le bâtiment et la limite séparative doit se faire de " tout point du bâtiment ". C'est donc la partie la plus avancée de la construction qui doit servir de référence. Dans le cas d'un balcon, la marge de retrait doit être calculée à partir de l'extrémité du balcon ; pour un débord de toiture, la marge de retrait doit être calculée à partir du bord du débord de toiture.

L'article R.111-19 du CU prévoit la possibilité de dérogation à la règle accordée par décision motivée de l'autorité compétente.



Les travaux projetés sur une construction existante non conforme aux dispositions réglementaires sus-visées ne peuvent être autorisés que si ces travaux ont pour objet d'améliorer la conformité du bâti ou bien si ces travaux sont sans effet sur l'application de la règle sus visée.

Aspect extérieur des constructions R.111-29 du CU

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent s'harmoniser avec les façades principales lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que ceux utilisés pour les murs de façades principales.

Un pouvoir d'appréciation est ouvert à l'autorité compétente.

Les règles du R.N.U. permissives

Certaines règles du R.N.U. laissent à l'autorité compétente un pouvoir d'appréciation lui permettant de refuser le projet ou de l'accorder assorti de prescriptions.

La salubrité et la sécurité publique R.111-2 du CU

L'autorité compétente a la possibilité de refuser une autorisation de construire sur le fondement de l'article R.111-2 si elle estime que les risques d'atteinte à la salubrité ou la sécurité publique le justifient. Les risques potentiels du projet s'évaluent au vu d'une appréciation concrète de l'ensemble des caractéristiques de la situation, de l'opération et même d'éléments déjà connus, le tout naturellement sous le contrôle du juge.

L'article R.111-2 peut servir de fondement notamment dans les cas suivants :

- zones à risques : inondation, carrières, mouvements de terrain, technologiques, etc...
- Risque feu de forêt
- Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)

La prise en compte des nuisances graves dues notamment au bruit auxquelles le projet peut être exposé R.111-3 du CU

L'autorité compétente a la possibilité de refuser ou d'accepter sous réserve de prescriptions spéciales un projet pour faire obstacle à l'implantation de constructions qui seraient exposées à des nuisances graves dues au bruit des infrastructures routières, autour des aéroports et des aérodromes.

La conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques R.111-4 du CU

La réalisation d'un projet doit être compatible avec la conservation et la mise en valeur des sites et vestiges archéologiques.

Les conditions d'accès et de voirie R.111-5 et R.111-6 du CU

Les dispositions de ces deux articles concernent la desserte du terrain d'assiette de la construction et non la desserte des constructions réalisées sur le terrain.

Le caractère suffisant des voies de desserte s'apprécie au regard de l'importance et de la destination des constructions projetées mais aussi au regard de la circulation ou de l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès doivent être appréciés compte tenu de leur position, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'importance du trafic pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

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

La défense incendie R.111-5 et R.111-2 du CU

" Le Maire assure la défense extérieur contre l'incendie " (L.2213-32 du CGCT)

" le maire est chargé de la police municipale.... " (L.2212-1 du CGCT) il " prévient et fait cesser les incendies.... " (L.2212-2 du CGCT)

La prise en compte de la défense incendie dans l'instruction des actes d'urbanisme s'appuie sur les principes suivants :

Chaque projet est indentifié au regard du risque encouru :

✓ Le risque feu de forêt : sont concernées les communes faisant l'objet d'un Plan de Prévention des Risques d'Incendie de Forêt (PPRIF). Les communes qui ne sont pas couvertes par un PPRIF, sont concernées par le règlement interdépartemental de protection de la forêt contre l'incendie approuvé par arrêté préfectoral du 20 avril 2016.

✓ la défense incendie nécessitant une accessibilité particulière : constructions dont le plancher haut (du dernier niveau) est à plus de 8 m ou la toiture à plus de 15 m, la voie d'accès à la parcelle de plus de 60 m de long et moins de 5 m de large, la distance entre le stationnement et la façade du bâtiment supérieure à 60 m.

✓ la défense incendie supérieure à celle du risque courant : surface construite supérieure à 500 m², zone d'activité.

✓ la défense incendie demandant un rappel de la couverture minimale du risque : lotissements, bâtiments collectifs, permis groupés comportant plus de 3 logements, les campings, les aires naturelles et les parcs résidentiels de loisirs.

Tout projet qui ne ressort pas de l'une de ces catégories relève du risque courant ou bâtimentaire faible.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété R.111-15 du CU

Une distance au moins égale à 3 m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus sur le même terrain.

L'article R.111-19 du CU prévoit la possibilité de dérogation à la règle par décision motivée de l'autorité compétente.

Hauteur R.111-28 du CU

Les articles du R.N.U. ne fixent pas de normes de hauteur. Ils précisent seulement l'implantation du bâtiment en fonction de sa hauteur.

L'autorité compétente peut refuser ou subordonner à des prescriptions spéciales une construction dont la hauteur est supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes lorsqu'elle est implantée dans un secteur partiellement bâti présentant une unité d'aspect et non compris dans des programmes de rénovation.

Stationnement R.111-25 du CU

La réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire peut être imposée lors de la délivrance de l'autorisation de construire ou de la décision de non opposition à la déclaration préalable.

Le nombre de places de stationnement est apprécié en tenant compte de :

- la destination de la construction
- la taille du projet
- la localisation du projet (conditions de stationnement et de circulation dans le voisinage)

Aspect extérieur des constructions R.111-27 du CU

L'article R.111-27 pose le principe de la qualité architecturale des constructions et de leur insertion dans l'environnement bâti ou naturel.

L'aspect extérieur du bâtiment concerne :

- la forme d'ensemble, toitures, débords, ouvrages en saillie, etc....
- les matériaux et les couleurs
- les ouvertures portes et fenêtres, etc...
- les clôtures lorsqu'elles sont jointes au dossier du permis

L'apparence extérieure du bâtiment à construire ou à modifier peut donner lieu à des prescriptions ou à un refus dûment motivé.

Espaces verts R.111-7, R.111-30 du CU pour les bâtiments industriels et les constructions légères et provisoires

Le maintien ou la création d'espaces verts correspondant à l'importance du projet peut être imposé lors de la délivrance de l'autorisation de construire ou de la décision de non opposition à la déclaration préalable.

Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, l'autorité compétente peut exiger la réalisation par le constructeur d'une aire de jeux et de loisirs situées à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Pour les bâtiments à usage industriel ou les constructions légères ou provisoires, l'aménagement d'écrans de verdure ou une marge de recul peut être imposé lors de la délivrance de l'autorisation de construire ou de la décision de non opposition à la déclaration préalable.

La protection architecturale, patrimoniale, paysagère ou écologique R.111-26 du CU

Cet article ne permet pas de refuser l'autorisation de construire ou d'aménager ou de s'y opposer mais seulement d'assortir la décision de prescriptions spéciales afin de pallier les conséquences dommageables pour l'environnement que pourrait occasionner un projet de par son importance, sa situation ou sa destination.

Les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement posent le principe que la protection, la mise en valeur, la restructuration, la remise en état et la gestion des espaces, des ressources et milieux naturels, des sites et paysages, de la qualité de l'air, des espèces animales et végétales, de la diversité des équilibres biologiques sont d'intérêt général et concourent au développement durable.

Surcroît de dépenses publiques R.111-13 du CU

L'autorité compétente peut refuser mais ne peut donner lieu à des prescriptions spéciales un projet qui nécessiterait la réalisation, par la commune, d'équipements publics hors de proportion avec le budget communal ou un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

Les équipements et services publics comprennent essentiellement la voirie publique, les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité ainsi que les équipements de superstructure tels que équipements sanitaires, sociaux, sportifs ou de loisirs, etc....

La prise en compte des espaces naturels et la lutte contre le mitage R.111-14 du CU

Cet article n'est applicable qu'en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune.

Gérer le sol de façon économe, assurer la protection des milieux naturels, des activités agricoles et forestières, des mines et carrières.

L'autorité compétente a la possibilité de refuser tout projet ou de ne l'accorder que sous réserve de prescriptions spéciales s'il est de nature par sa localisation ou sa destination :

- " à favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants , en particulier lorsque ceux-ci sont peu équipés. " La notion d'espace naturel a été précisé comme étant des espaces qui ne sont pas urbanisés, ni de façon dense, ni de façon diffuse, ni affectés à des activités urbaines de nature touristique (camping, caravanes) qui appellent des équipements et en changent sensiblement la destination.

- " à compromettre les activités agricoles ou forestières,..... " l'appréciation d'une éventuelle construction vis à vis des activités agricoles dépend de plusieurs facteurs la valeur agronomique des sols, les structures agricoles, la délimitation au titre d'une appellation d'origine contrôlée ou d'une indication géographique protégée, la présence d'équipements spéciaux importants, le périmètre d'aménagements fonciers et hydrauliques. L'appréciation sera fondée sur le fait que la construction projetée doit être nécessaire à l'activité agricole.

- " à compromettre la mise en valeur des mines et des carrières..... " les notions de mines et carrières sont définies par le code minier ; elles se différencient par la substance qui en est extraite. Les constructions envisagées ne doivent pas rendre plus difficiles voire impossibles les gisements de ressources minières et les extractions de matériaux.

La protection au titre de la forêt ne permettra de n'autoriser que les constructions nécessaires à l'exploitation forestière.

