

# Partie 1 : le règlement national d'urbanisme

Les articles du RNU sont ici organisés sur le même schéma que le POS.

## Dispositions générales

### Article R111-19

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

Nota : ces aménagements peuvent être de l'initiative du Maire mais ne peuvent en aucun cas causer un préjudice privé plus important que l'intérêt public pour lequel ils ont été accordés.

## Articles 1 et 2 Occupations et utilisations du sol admises ou interdites

### Article R111-2

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.

Nota : les dispositions concernant les risques sont contenues dans les règlements des plans de prévention des risques

### Article R111-3

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 R111-4

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 R111-26

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 (lutte contre le changement climatique, préservation de la biodiversité, préservation et utilisation durable des continuités écologiques...). 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 R111-30

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 3 – Accès et voirie

### Article R111-5

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 R111-6

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.

Nota : les portails devront être implantés à une distance minimale de 5 mètres par rapport au bord de la voie

## Article 4 – Desserte par les réseaux

### Article R111-8

**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 R111-9

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 R111-10

**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 R111-11

Des **dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives de distribution d'eau potable** peuvent être accordées 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 R111-12**

**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.

Nota : les dispositions en matière de traitement des eaux sont contenues dans le règlement sanitaire départemental, le règlement du service assainissement collectif, le règlement du service de l'eau, l'arrêté SPANC 2016/94 et l'arrêté Régie 2012/140

#### **Article R111-13**

**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.

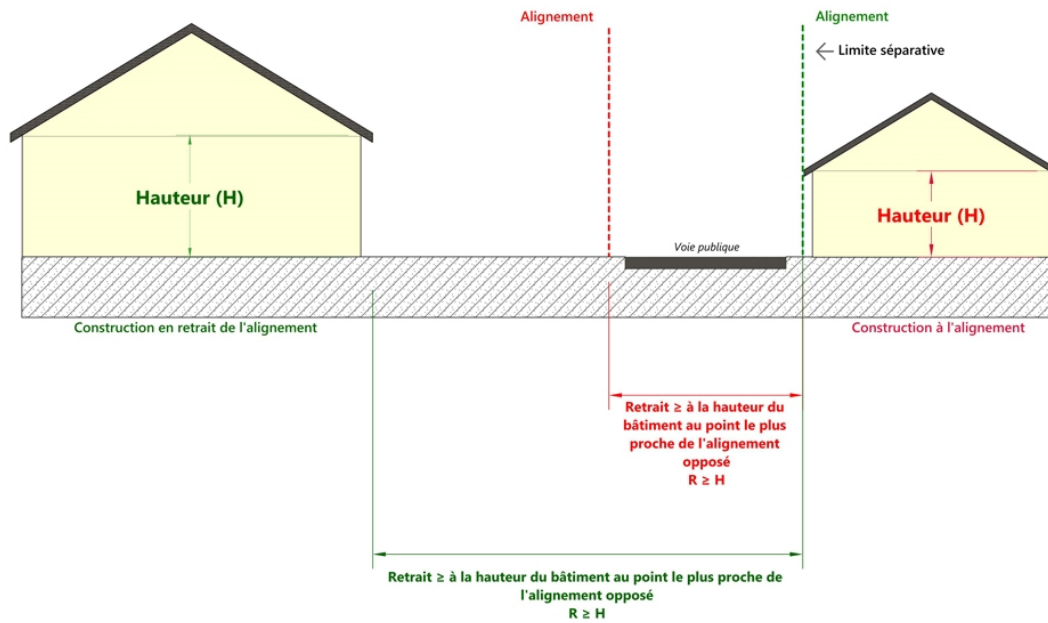
### **Article 5 – Caractéristique des unités foncières**

**Sans objet**

### **Article 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

#### **Article R111-16**

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.

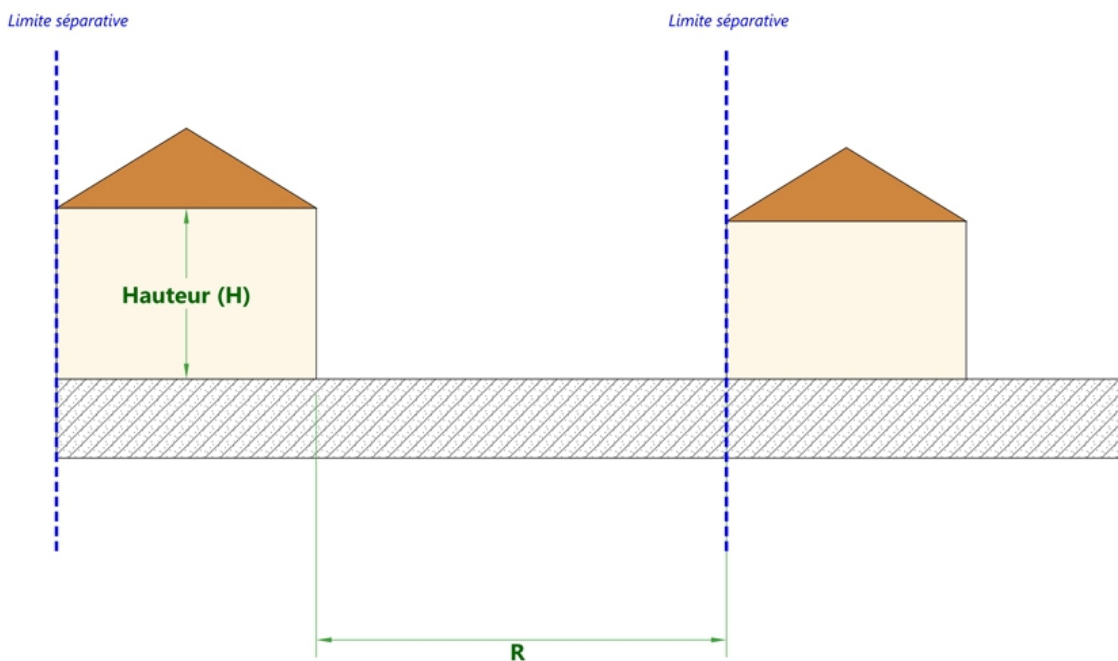


Nota : lorsque la délivrance d'un arrêté d'alignement est nécessaire afin de déterminer précisément la limite entre la voie publique et la propriété privé, celui-ci devra être obtenu avant la fin de l'instruction du permis ou de la déclaration préalable de travaux

### Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### Article R111-17

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.



Si la construction n'est pas en limite séparative, un retrait (R) au moins égal à la moitié de la hauteur (H) du bâtiment est nécessaire, avec un minimum de 3 mètres  
 $R \geq H/2$  (avec minimum de 3 mètres)

#### **Article R111-18**

**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.

Nota : la hauteur est prise depuis le terrain naturel jusqu'à l'égout du toit

#### **Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

#### **Article R111-15**

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

#### **Article 9 – Emprise au sol**

**Sans objet**

#### **Article 10 - Hauteur maximale des constructions**

#### **Article R111-28**

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.

Nota : à Tourrettes-sur-Loup le profil type est celui d'une maison en R+1

#### **Article 11 - Aspect extérieur**

#### **Article R111-27**

**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 R111-29**

**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.**

Nota : tous les projets sont soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France

## Article 12 - Stationnement

### Article R111-25

Le **permis** ou la décision prise sur 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 avec un prêt aidé 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 aidé 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 13 - Espaces libres et plantations – EBC

### Article R111-7

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 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 14 – COS

Sans objet

## Article 15 – Dépassement du COS

Sans objet