

LE RÉGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

Ses conséquences pour les communes dont les POS sont caducs depuis le 27 mars 2017

N°8

MARS 2017

CAUE

ATELIER
URBA

Le CAUE souhaite par le biais de cette note informer les élus sur le Règlement National d'Urbanisme, afin de leur permettre d'en mesurer les risques et leur présenter quelques moyens d'action.

Suite à la loi ALUR (pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Renouvelé), à partir du **27 Mars 2017**, toutes les communes encore sous le régime d'un Plan d'Occupation des Sols (POS) et dont l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) n'est pas achevée, sont repassées automatiquement sous le régime du **Règlement National d'Urbanisme (RNU)**. *

Ce règlement, codifié aux articles R.111-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, est **l'ensemble des règles qui régissent le droit de l'urbanisme** lorsque la commune ne possède ni PLU, ni carte communale.

Par ce biais, il s'agit de mettre définitivement fin aux POS qui, depuis la loi SRU du 13 décembre 2000, devaient être remplacés par des PLU, documents d'urbanisme plus centrés sur la notion de projet. Mais dans l'attente de l'élaboration d'un PLU, le passage du POS au RNU est **une transition porteuse de risques** pour les communes concernées, qui vont se retrouver **démunies pour maîtriser l'urbanisation** de leur territoire. En effet, le RNU, dont les critères d'autorisation d'urbanisation et le règlement sont génériques, s'applique indifféremment à toutes les communes, quels que soient la région, la localisation des constructions et le type de bâti.

Pour autant, la caducité des POS ne retire pas la compétence en matière de délivrance des autorisations d'urbanisme mais celles-ci devront recueillir l'**avis conforme du préfet**.

DES RÈGLES GÉNÉRALES, NON MODULABLES, QUI NE PRENNENT PAS EN COMPTE LES SPÉCIFICITÉS LOCALES

LA RÈGLE DE LA CONSTRUCTIBILITÉ LIMITÉE : OÙ ? (Article L 111-3 à L 111-5 du CU)

Ce qui est permis dans les PLU grâce au zonage peut en RNU être interdit par l'application de la règle de constructibilité, limitée aux parties actuellement urbanisées de la commune.

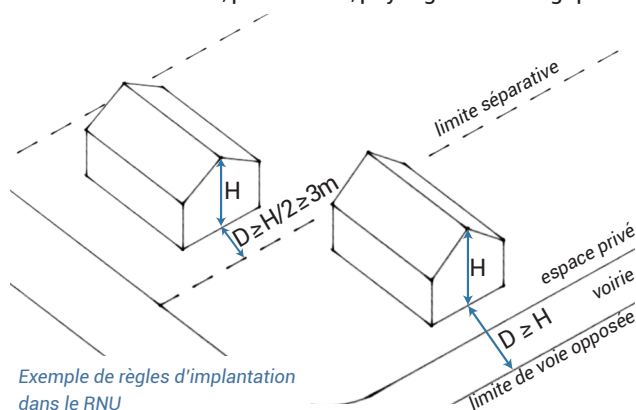
Hors des terrains situés dans les parties actuellement urbanisées de la commune (PAU), **les nouvelles constructions sont interdites**. Seules y sont autorisées les modifications de constructions existantes (extensions incluses), les constructions nécessaires à l'exploitation agricole, les constructions incompatibles avec le voisinage des zones habitées, des équipements collectifs ou, sur délibération motivée du conseil municipal, des constructions d'intérêt communal.

Les **parties actuellement urbanisées** (PAU) sont déterminées au cas par cas, selon **plusieurs critères** : contiguïté avec le tissu existant, nombres de constructions à proximité, proximité d'un hameau, la desserte en réseaux, la proximité d'activités agricoles, les impacts sur le paysage...

LES RÈGLES D'URBANISME : COMMENT ? (Articles R 111.20 à R 111.30 du CU)

Les règlements des PLU sont élaborés dans le respect des spécificités communales, à l'inverse du règlement du RNU, générique, qui ne favorise pas un urbanisme de qualité.

Les règles du RNU concernent la localisation, l'implantation et la desserte des constructions et aménagements ; la densité et reconstruction des constructions ; les performances environnementales et énergétiques ; la réalisation d'aires de stationnement ; la préservation des éléments présentant un intérêt architectural, patrimonial, paysager ou écologique.



MARS 2017

LE RÉGLEMENT NATIONAL D'URBANISME - Ses conséquences pour les communes dont les POS deviennent caducs au 27 mars 2017

* Pour les communes engagées dans l'élaboration d'un PLU intercommunal dont le débat sur le PADD a eu lieu avant le 27 Mars 2017, les POS sont maintenus jusqu'au 31 décembre 2019.

LES RISQUES ET INCONVÉNIENTS DU RNU

Le retour au RNU induit une **perte de contrôle de l'urbanisation** de la commune due à l'**impossibilité de :**

- moduler le **règlement** par rapport aux caractéristiques locales du bâti, et d'autre part de choisir les **secteurs à urbaniser** ou non.
- encadrer l'urbanisation par des Orientations d'Aménagement et de Programmation comme dans un PLU. La commune **perd ainsi un moyen d'imposer un minimum de qualité** sur les futures opérations.
- disposer **du droit de préemption urbain** (DPU) qui ne peut être institué que dans le cadre des PLU.

Par ailleurs, la latitude d'interprétation de la notion de « parties actuellement urbanisées » et de « continuité de l'urbanisation » ouvre la porte à des **contentieux juridiques** plus forts.

Enfin, par expérience, il est connu que les règles du RNU produisent un **urbanisme linéaire, irrationnel**, qui se développe le long des routes, imposant aux communes des coûts importants en création de réseaux qui ne desserviront que peu d'habitations, et **compliquent le développement ultérieur de la commune** en empêchant l'accès aux terrains en second rang.

QUE FAIRE ? L'AVIS DU CAUE

1 | Si vous êtes en élaboration de PLU : utiliser le sursis à statuer

- Si la commune a débattu sur son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), elle peut, selon la jurisprudence, commencer à utiliser le sursis à statuer qui lui redonne un certain contrôle avant même la fin de la procédure.
- Le sursis à statuer permet à la commune de s'opposer temporairement à une demande d'autorisation d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager...) ou à une déclaration préalable, dans le cas où le projet du pétitionnaire viendrait compromettre ou rendre plus onéreux l'exécution des projets de la collectivité explicités dans le PLU.

2 | Si vous n'avez pas déjà démarré de procédure de PLU(I)

- Nous vous encourageons, afin de ne pas demeurer trop longtemps sous le régime du RNU, à lancer un document d'urbanisme dès que possible, notamment si vous subissez une pression foncière importante.
- Selon le contexte, un PLU(I) permettra de retrouver une maîtrise de l'urbanisation à moyen terme.

3 | En attendant, il est possible de protéger le patrimoine

- Si vous souhaitez rester en RNU, ou si vous ne pouvez pas lancer de procédure de PLU(I) rapidement, sachez que la commune peut réaliser, même sans document d'urbanisme, un recensement des éléments bâtis et naturels pour lesquels elle veut instaurer une déclaration préalable pour en empêcher la destruction. (Art. R. 421-17 e)
- Dans cette perspective, l'obligation de demander un permis de démolir peut être instaurée sur des zones délimitées (ou sur les éléments patrimoniaux identifiés), par délibération du Conseil Municipal. (Art. R. 421-27)

Atelier URBA, les CAUE membres :

CAUE des Bouches-du-Rhône (13)
CAUE de la Drôme (26)
CAUE de l'Eure (27)
CAUE de l'Hérault (34)
CAUE du Loir-et-Cher (41)
CAUE du Loiret (45)

CAUE de la Manche (50)
CAUE de l'Oise (60)
CAUE du Puy-de-Dôme (63)
CAUE de la Savoie (73)
CAUE de Seine-Maritime (76)
CAUE de Seine-et-Marne (77)

CAUE des Yvelines (78)
CAUE du Val-d'Oise (95)

Comité de rédaction :

P. d'Anfray-Legendre CAUE 78 / D. Bonini CAUE 77
C. Delaitre CAUE 76 / V. Desplats CAUE 13

Les Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement ont un rôle de conseil sur les documents d'urbanisme auprès des collectivités territoriales, rôle affirmé par la loi SRU (article R.132.4 du code de l'urbanisme). Ils sont à vos côtés pour vous faire (re)découvrir les qualités de votre territoire et vous offrir les conditions du choix des professionnels les plus à même de vous accompagner dans vos projets.

MARS 2017

LE RÈGLEMENT NATIONAL D'URBANISME - Ses conséquences pour les communes dont les POS deviennent caducs au 27 mars 2017