



CADUCITÉ DES POS ET RETOUR AU RNU

En application de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR), les communes qui avaient engagé une révision de leurs Plans d'Occupation des Sols (POS) au plus tard le 31/12/2015, disposaient de trois années pour l'achever sans que leur POS ne soit caduc. Au 27/03/2017, les POS ont définitivement disparu en France métropolitaine (sauf exception précisée à l'article L.174-5 du Code de l'urbanisme). Les communes qui n'ont pas approuvé leur PLU depuis cette date appliquent désormais le Règlement National d'Urbanisme (RNU) aux demandes d'autorisations d'urbanisme.

Inscrit dans le Code de l'Urbanisme, le RNU est une réglementation minimale applicable aux demandes d'autorisations d'urbanisme en l'absence de PLU. Elle n'autorise pas ou peu d'extensions urbaines et ne permet pas l'usage du Droit de Préemption Urbain (DPU). Début Juillet 2017, ce sont environ trente communes situées dans le périmètre du SCoT de l'Agglomération Messine qui appliquent les dispositions du RNU suite à la disparition définitive de leur POS.

Ce document apporte un éclairage aux élus concernés sur les conséquences de la caducité du POS et l'application du RNU dans le cadre de l'instruction et la délivrance des autorisations d'urbanisme.



1. QUELLES SONT LES COMMUNES CONCERNÉES PAR LE RÈGLEMENT NATIONAL D'URBANISME ?

Loi ALUR (2014)

Articles
L 111-1
L 174-3
L 174-4
du CU

Toutes les communes sans document d'urbanisme dépendent du RNU pour l'instruction des autorisations d'urbanisme. Il peut s'agir des communes dont :

- ◆ Les POS non transformés en PLU au 31 décembre 2015 sont caducs sans remise en vigueur du document antérieur.
- ◆ La procédure de révision de leur POS n'est pas achevée à la date du 27 mars 2017

2. COMMENT SONT DÉFINIES LES PARTIES URBANISÉES ?

Articles
L 111-3
R 111-14
du CU

L'article L111-3 du Code de l'Urbanisme dispose qu'en : « *l'absence de plan local d'urbanisme, les constructions ne peuvent être autorisées que dans les parties urbanisées de la commune* ». Aucun document graphique ne définit un zonage détaillé des parties urbanisées, cependant le RNU introduit un « zonage binaire » par défaut.

Ainsi pour apprécier si la demande d'autorisation d'urbanisme se situe ou non dans les parties urbanisées, plusieurs critères sont utilisés par l'instructeur : la situation de la construction projetée, sa desserte par les équipements publics ou encore la morphologie urbaine alentour. De manière synthétique, la partie urbanisée correspond aux espaces déjà bâtis de la commune.

3. QUELLES SONT LES RÈGLES PRÉVUES PAR LE RÈGLEMENT NATIONAL D'URBANISME ?

Articles
L 111-1 et suiv.
et
R 111-2 à 111-51
du CU

En l'absence de PLU ou de carte communale, les constructions sont interdites en dehors des parties urbanisées de la commune. Il s'agit du principe de constructibilité limitée. Le service instructeur vérifie l'ensemble des règles prévues aux articles R 111-2 à 111-51 du Code de l'Urbanisme. Elles concernent par exemple l'implantation de la construction par rapport aux voies (article R 111-16) ou par rapport aux limites séparatives (article R 111-17).

4. PEUT-ON ÉCHAPPER AU PRINCIPE DE CONSTRUCTIBILITÉ LIMITÉE ?

Articles
L 111-4 à 111-5
du CU

Il existe deux types d'exceptions à la règle d'inconstructibilité en dehors des parties urbanisées. Elles ont une portée limitative et sont très encadrées :

Les exceptions par nature :

- ◆ l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes ;
- ◆ 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 ;
- ◆ les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à la réalisation d'aires d'accueil ou de terrains de passage des gens du voyage, à l'exploitation agricole, à la mise en valeur des ressources naturelles et à la réalisation d'opérations d'intérêt national ;
- ◆ les constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées et l'extension mesurée des constructions existantes.

Articles
L 111-4 alinéas 1° à 3°
du CU

Les exceptions ponctuelles justifiées par un intérêt communal :

- ◆ les constructions ou installations, sur délibération motivée du conseil municipal, si celui-ci considère que l'intérêt de la commune le justifie (ex : éviter une diminution de la population communale). Elles ne doivent pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la salubrité et à la sécurité publique et ne pas entraîner un surcroît important de dépenses publiques.

Article
L 111-4 alinéa 4°
du CU



5. QUELLES SONT LES CONSÉQUENCES DE LA CADUCITÉ DU POS ET DU RETOUR AU RNU ?

Article L 410-1 du CU

Pour les certificats d'urbanisme délivrés avant la caducité du POS, les dispositions d'urbanisme sont cristallisées 18 mois à compter de la délivrance du certificat d'urbanisme. Il est possible de bénéficier d'une autorisation de construire ou d'aménager nonobstant le fait que le projet se retrouve hors parties urbanisées. A l'inverse, les certificats délivrés après la caducité sont instruits selon le principe de constructibilité limitée en application des dispositions du RNU. Dans ces circonstances, le certificat d'urbanisme doit mentionner que le projet sera soumis à un avis conforme du représentant de l'État en cas de demande ultérieure de permis ou de déclaration préalable. L'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme doit donc se faire à l'aune des règles du RNU.

Toutefois, il existe deux situations particulières dans lesquelles l'instruction pourra se faire au regard des règles d'urbanisme antérieurement applicables : il s'agit des cas dans lesquels un certificat d'urbanisme a été obtenu pour le terrain d'assiette du projet ainsi que lorsque le terrain d'assiette du projet objet de la demande est situé dans le périmètre d'un lotissement.

Article L 442-9 et L 442-14 du CU

Dans le cas des lotissements, il est possible d'instruire les demandes d'autorisation sur la base des règles antérieurement applicables dans un délai de 5 ans à compter de l'achèvement des travaux. De plus, dans l'hypothèse où le RNU s'applique pleinement, les règlements de lotissements de moins de 10 ans (en cours de validité) restent applicables. Lorsque le lotissement atteint le seuil des 10 ans pendant la période de « retour au RNU », il reste opposable jusqu'à ce qu'un PLU soit approuvé. Le retour au RNU n'a pas d'effet sur l'application des règlements de lotissements devenus caducs sous le POS.

6. QUELLES SONT LES CONSÉQUENCES DU PASSAGE AU RNU SUR LES MODALITÉS D'INSTRUCTION ?

Article L 422-5 du CU

Caducité des POS + retour au RNU → aucun effet sur la compétence du Maire pour la délivrance des autorisations d'urbanisme. Néanmoins, l'avis conforme du Préfet doit être recueilli lors de l'instruction alors que ce n'était pas le cas avec le POS.

Article L 211-1 du CU

La caducité du POS emporte la disparition du Droit de Préemption Urbain (DPU) → outil institué uniquement dans le cadre d'un PLU(i) ou d'une carte communale.

Les Servitudes d'Utilité Publique sont instituées selon les règles propres à chacune des législations distinctes du Code de l'Urbanisme. Elles s'imposent aux communes et ne sont pas remises en cause par la caducité des POS et le retour au RNU.

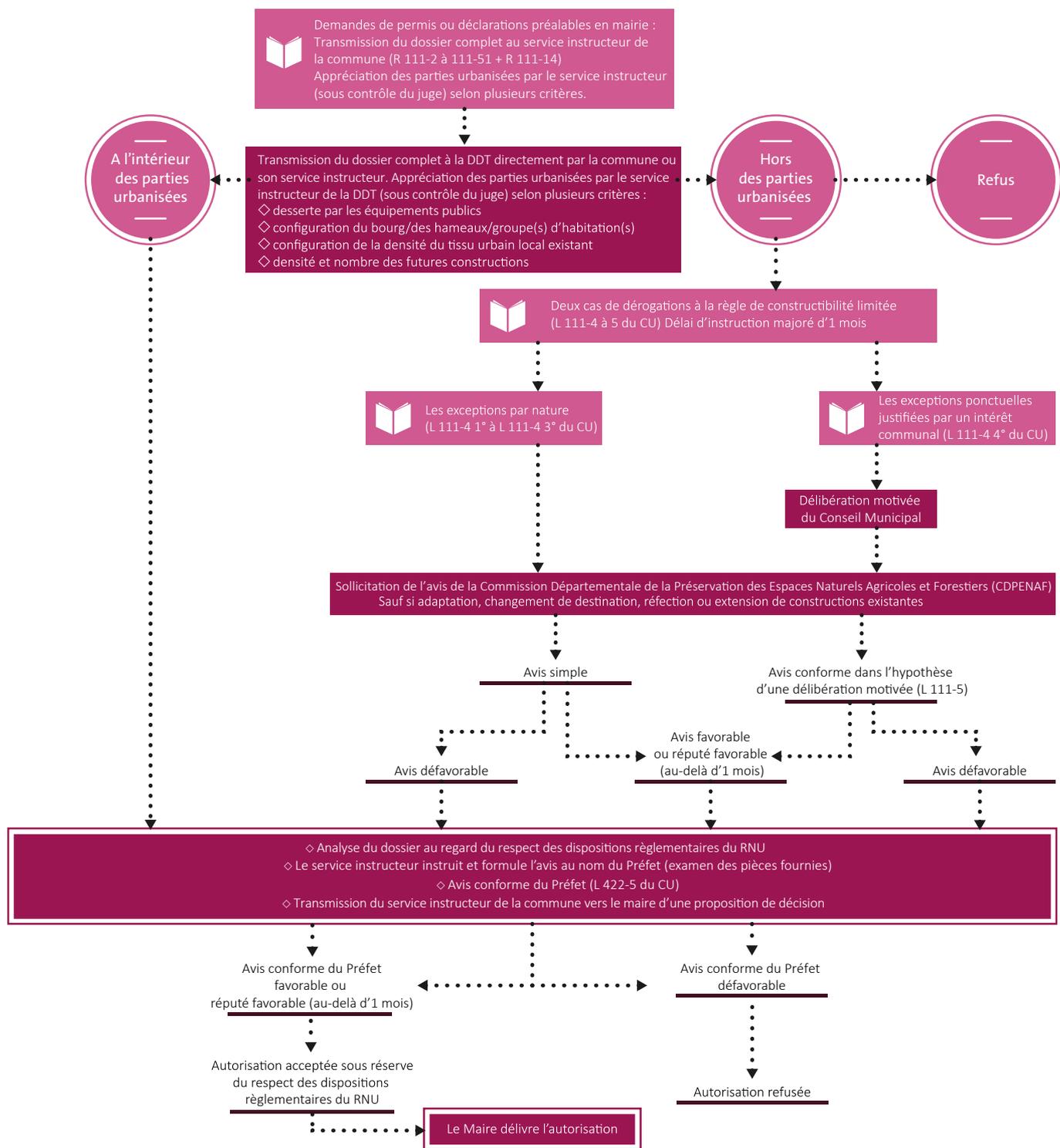
7. PLU OU PLU(i) EN COURS D'ÉLABORATION, COMMENT SURSEoir À STATUER ?

Articles L 424-1 L 153-11 du CU

Il est possible de surseoir à statuer si le projet présenté est de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution d'une opération ou d'un document d'urbanisme en cours d'étude dès lors qu'à eu lieu le débat sur les orientations de son Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Cet outil doit être utilisé avec précautions, puisque les seules orientations du PADD ne justifieront pas toujours par elles-mêmes l'application d'un sursis à statuer.



L'INSTRUCTION DES AUTORISATIONS D'URBANISME AU RNU



Retrouvez cette publication de l'agence sur : www.aguram.org dans la rubrique planification

Directeur de la publication : Patricia GOUT

Publication réalisée par : AGURAM | Amaury KRID et Baptiste MAERTEN

Club ADS | Arnaud DROAL et Nadège KIEFFER

Réalisation graphique et cartographique : Atelier Graphique AGURAM

Crédit photographique : AGURAM

Sources : Code de l'urbanisme et Direction Départementale des Territoires de Moselle

Date de parution : décembre 2017

AGURAM
 AGENCE D'URBANISME
 D'AGGLOMÉRATIONS DE MOSELLE
 Immeuble Ecotech | 3 rue Marconi 57070 METZ |
 tél. : 03 87 21 99 00 | contact@aguram.org |

