

# APPLICATION DU RÈGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

Le 16 janvier 2017



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DE  
SEINE-ET-MARNE

Direction départementale des  
territoires  
de Seine-et-Marne



# SOMMAIRE

- **Contexte**
- **Instruction**
  - Principe de constructibilité limitée et qu'entendons-nous par « partie actuellement urbanisée de la commune » ?
  - Connaissance des articles de base du CU opposables aux autorisations d'urbanisme ?
  - Avis conforme du Préfet et Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)
  - Devenir des servitudes et droit de préemption urbain existants dans les POS devenus caduc ?
  - Quel impact sur la fiscalité ?
  - RNU et caducité des lotissements
  - RNU et Sursis à statuer
  - RNU et Certificat d'Urbanisme
  - RNU et devenir des ZAC existantes

## CONTEXTE

- Au 27 mars 2017 l'absence d'achèvement de la procédure de révision des Plans d'Occupation des Sols (POS) conduit au retour du règlement national d'urbanisme (RNU) pour l'instruction des autorisations d'urbanisme en application de l'article L 174-3 du code de l'urbanisme (CU).
- Rappel : La caducité des POS n'a pas pour effet de retirer la compétence en matière de délivrance des autorisations d'urbanisme



# Le principe de constructibilité limitée

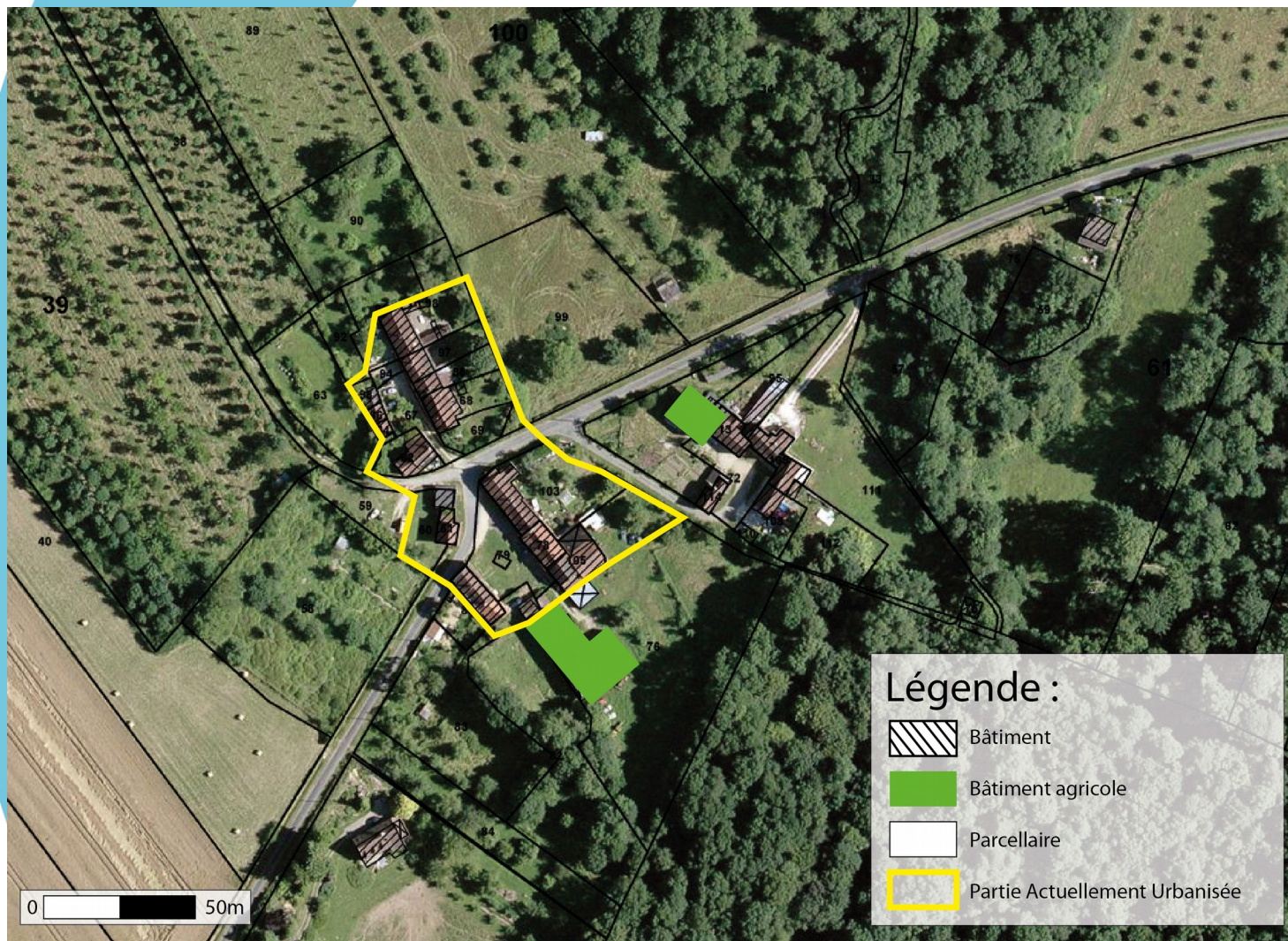
- L'article L 111-3 du CU indique qu'en l'absence de PLU, de CC ou de tout document d'urbanisme en tenant lieu les constructions sont interdites en dehors de parties actuellement urbanisées (PAU) de la commune.
- L'article L 111-4 du CU énumère les cas pour lesquels certains travaux ou constructions sont autorisées hors des PAU.
- Rappel : les documents supra-communaux ne s'imposent pas au RNU

## Définition d'une PAU

- Il n'existe pas de définition juridique de la PAU. Celle-ci reste à l'appréciation de l'autorité locale (sous contrôle du juge)
- La PAU (ou les PAUs) d'une commune regroupe(nt) « un nombre suffisant d'habitations desservies par des voies d'accès ». Elle comprend, outre le secteur construit, les terrains qui entourent ces secteurs.
- L'identification de ces secteurs s'effectue à partir d'une vision « quasi-photographique » de la structure du bâti :
  - Repérage schématisé des zones déjà bâties et les franges de ces zones bâties
  - Chaque cas fait l'objet d'un examen à l'appui d'un ensemble de critères.
- La PAU ne se limite pas au centre bourg : plusieurs secteurs ou hameaux peuvent répondre à ces critères et constituer plusieurs PAUs.

- Le périmètre urbanisé est donc apprécié au regard des caractéristiques de la commune :
- Desserte par les équipements publics
- Configuration du bourg
- Configuration du/des hameaux(x)
- Configuration de(s)groupe(s) d'habitations(s)
- Configuration de la densité du tissu urbain local existant.
- Un nombre arbitraire fixé à 5 habitations en discontinuité d'un bourg ou d'un hameau a été retenu localement - commune pouvant constituer une PAU s'il présente un bâti homogène
- L'occupation des sols d'une commune voisine à la commune d'implantation du projet n'entre pas dans les critères de la PAU à apprécier (CE du 17/05/1995 requête n° 1333478)

# Bâtiments agricoles, linéarité



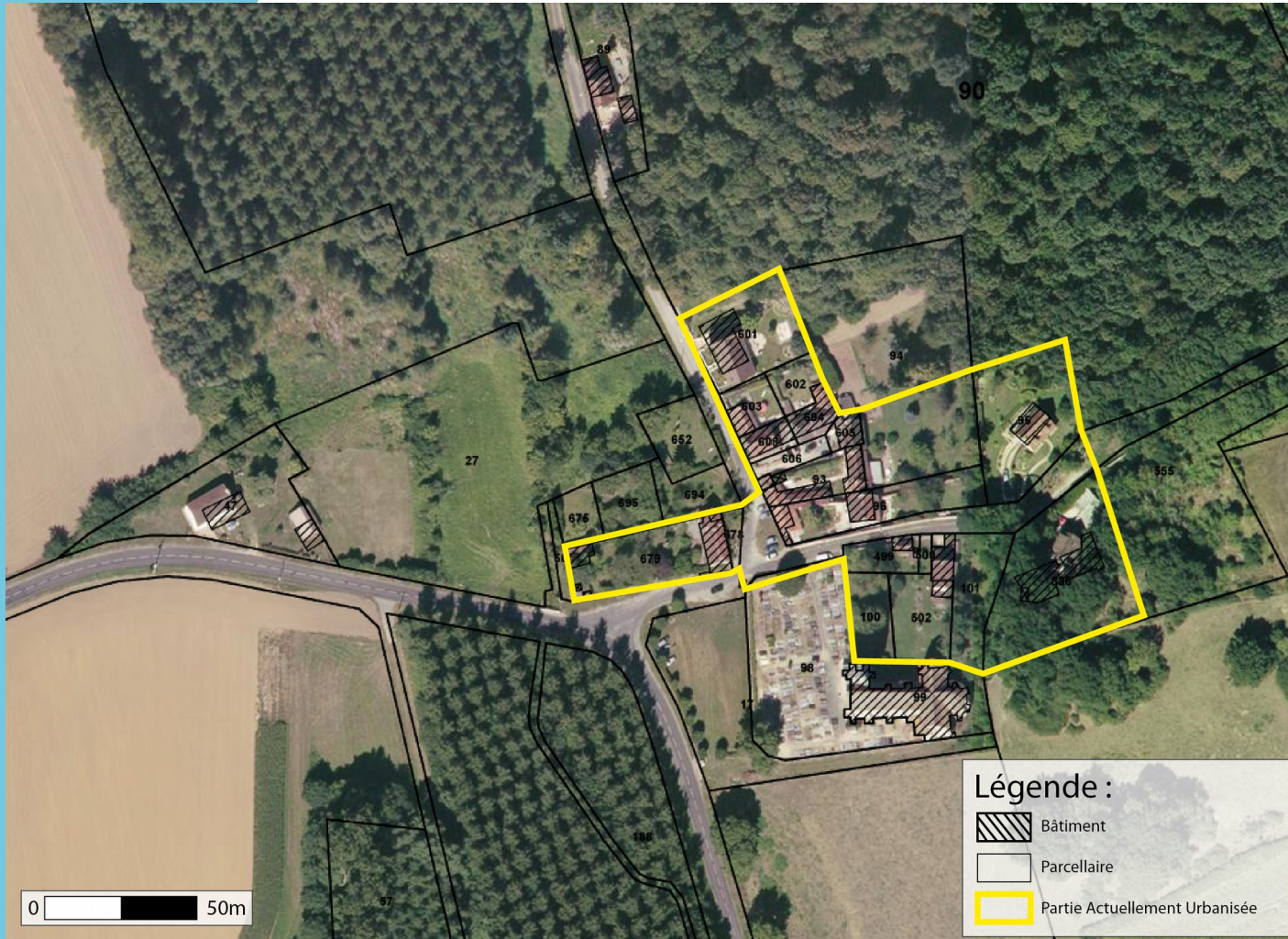
Le périmètre de la PAU proposé :

A - Se limite à un espace structuré par le bâti existant

B - Ne prends pas en compte l'habitat diffus et stoppe les amorces de mitage le long de la voie.

C - Tient compte du siège d'exploitation à l'est et exclue les secteurs à dominante agricole ;

# Structure du bâti



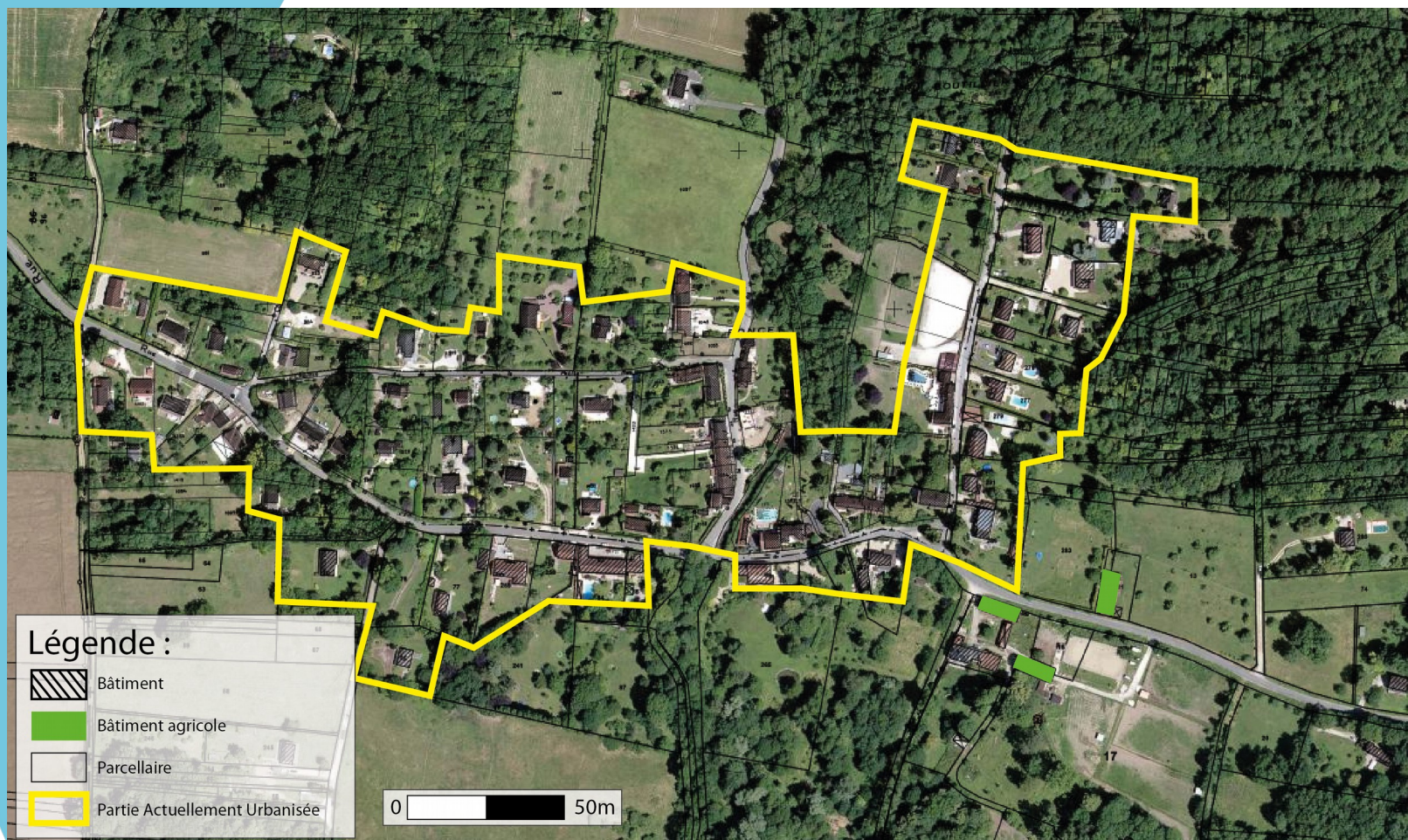
Le périmètre de la PAU proposé :

A - Se limite à un espace structuré par le bâti existant et permet de conforter le hameau qui peut s'étoffer ;

B - Ne prend pas en compte l'habitat diffus pour éviter l'extension linéaire le long des voies.



# Le bourg : continuité entre parcelles bâties et extension linéaire



Le périmètre de la PAU proposé :

A - Conforte la forme urbaine en permettant d'urbaniser la continuité entre les parcelles bâties.

B - Ne prend pas en compte l'habitat diffus non regroupé pour éviter l'extension linéaire du bâti.

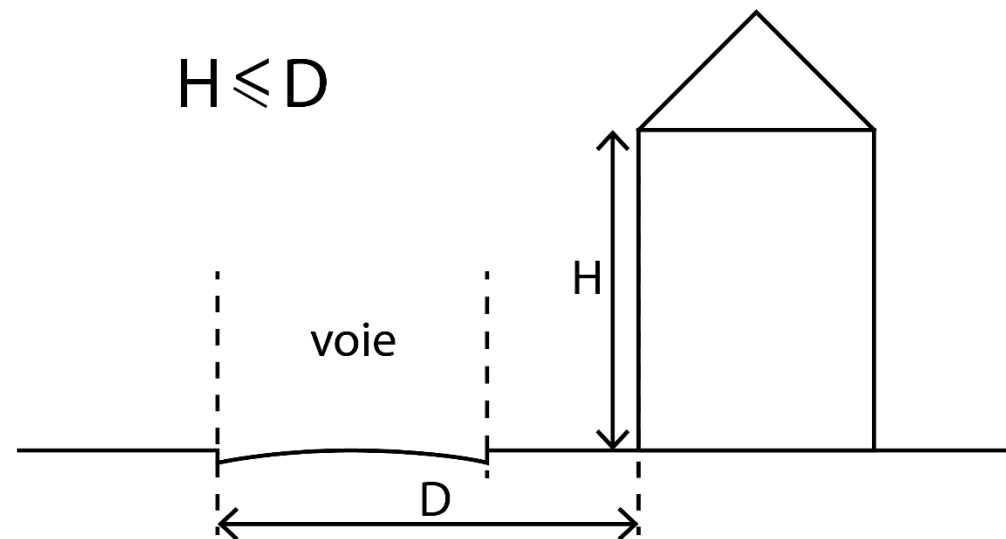
C - Exclu de la PAU les secteurs à dominante agricole.

## Règles applicables sur l'ensemble du territoire en application de l'article L 111.1 du CU

- R 111.2 à R 111.20 « localisation, implantation et desserte des constructions et aménagements »
- R 111.21 à R 111.22 « densité et reconstruction des constructions »
- R 111.23 à R 111.24 « performances environnementales et énergétiques
- R 111.25 « réalisation d'aires de stationnement » (*logement locatif financé par un prêt aidé par l'Etat*)
- R 111.26 à R 111.30 « préservation des éléments présentant un intérêt architectural, patrimonial, paysager ou écologique »
- Et aussi R 111.31 à R 111.51 « camping, aménagement des parcs résidentiels de loisirs, implantation des HLL et installation des résidences mobiles de loisirs et de caravanes »

# Implantation de la construction par rapport aux voies (Article R 111-16 du CU)

Exemple : si la hauteur  $H$  du bâtiment à l'égoût du toit est de 5m, il faut qu'il soit implanté à au moins 5m de l'alignement opposé de la voie ( $D > 5m$ )



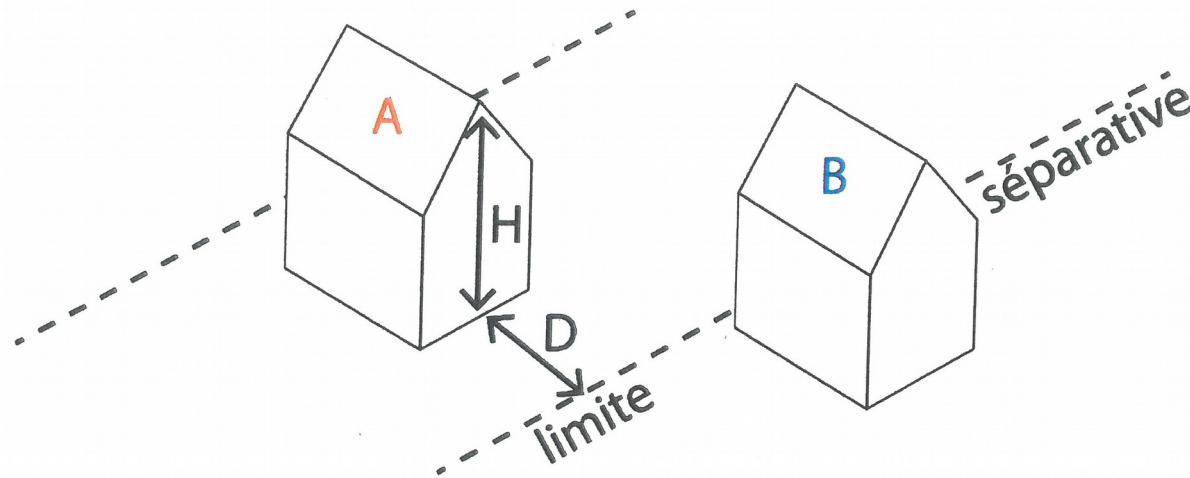
# Implantation de la construction par rapport aux limites séparatives

(Article R 111-17 du CU)

Toute construction peut s'implanter en limite ou à une distance  $D \geq H/2$  (ou  $H \leq 2D$ )  
 $D$  ne peut être inférieur à 3 m.

Exemple : **A** est implanté tel que  $D=4\text{m}$ , donc  $H \leq 8\text{m}$ .

**B** est implanté en limite séparative



# Consultations obligatoires lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme

- **Avis conforme du Préfet :**

- le Maire recueille l'avis conforme du Préfet en application de l'article L. 422-6 du CU .
- Seuls sont concernés les permis et les déclarations préalables (*en aucun cas les certificats d'urbanisme*).
- Le Maire transmet un dossier complet au service instructeur de la DDT, dans un délai de 8 jours après réception en mairie.
- La DDT instruit et formule l'avis au nom du Préfet à l'examen des pièces transmises.
- Cet avis est réputé favorable au terme d'un mois en cas de non réponse.

# Que peut-on autoriser en dehors des parties actuellement urbanisées ?

L'article L 111-4 du code de l'urbanisme prévoit deux types d'exceptions à la règle d'inconstructibilité en dehors des parties urbanisées. Ces exceptions ont une portée limitée et sont encadrées :

- **Les exceptions par nature :**

- L'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes (Il s'agit là de travaux d'importance mesurée effectués sur des bâtiments existants et dont la construction a été régulièrement autorisée)

- 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 leur extension mesurée

# Que peut-on autoriser en dehors des parties actuellement urbanisées ?

- **Les exceptions ponctuelles justifiées par un intérêt communal– L 111-4 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**.

# Que peut-on autoriser en dehors des parties actuellement urbanisées ?

- **Concrètement, comment ça marche ?**

- Le conseil municipal doit motiver les raisons (par exemple une construction destinée à accueillir une famille pour sauver une école ou une activité économique) qui l'amènent à demander une dérogation au principe d'inconstructibilité en dehors des parties urbanisées, d'apprécier cet intérêt, d'examiner les avantages et les inconvénients d'une telle réalisation.

- Les services de l'État contrôlent la légalité au regard des règles générales de l'urbanisme et des servitudes applicables.

En ce qui concerne plus particulièrement l'évolution de la population communale : le juge administratif considère que seule une perspective avérée de diminution de la population communale est susceptible de justifier une dérogation à la règle de constructibilité limitée ( le simple ralentissement de la croissance de la population et l'absence de constructions neuves depuis plusieurs années n'établissent pas l'existence d'une telle perspective ( CE du 17/12/2007 n°295425).



# Que peut-on autoriser en dehors des parties actuellement urbanisées ?

- **Concrètement, comment ça marche ?**

Pour tous les cas de dérogation il est nécessaire de solliciter **l'avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels agricoles et forestiers (CDPENAF)**, sur les projets d'aménagement, de construction et d'installation consommateurs de terres agricoles (cultures et/ou activités).

- l'avis sur les délibérations est un avis **CONFORME**
- dans les autres cas, un avis **SIMPLE**



- **le délai d'instruction de droit commun des permis est majoré de deux mois lorsqu'il y a lieu de consulter une commission départementale (R 423.25 du CU)**

DDT 77

# La CDPENAF

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

### Avis simple

- Porte directement sur l'autorisation d'urbanisme sollicitée pour exceptions prévues aux 1) 2) et 3) de l'article L111.4 du CU.
- Consultation faite par l'autorité administrative compétente de l'Etat
- Délai d'instruction de droit commun des permis majoré de 2 mois (R 423-25 du CU).
- Avis réputé favorable au delà d'un mois de la saisine de la commission.

### Avis conforme

- Porte sur le projet faisant l'objet d'une délibération motivée mentionnée au 4°) de l'article L 111.4 du CU.
- **A solliciter en amont du dépôt de l'autorisation d'urbanisme (pré-dossier annexé à la DCM) par la collectivité délibérante.**
- **Devra être joint avec la DCM à l'autorisation d'urbanisme déposée : nécessaire pour le service instructeur.**
  - Incidence sur l'autorisation lors de sa délivrance :
    - \* CDPENAF favorable = l'autorisation pourra être accordée.
    - \* CDPENAF réputé favorable (au-delà d'un mois) = l'autorisation pourra être accordée.
    - \* CDPENAF défavorable = l'autorisation sera refusée.

## Devenir des servitudes

- Les servitudes d'utilité publique (SUP) affectant l'utilisation du sol 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 .
- 4 catégories :
  - Servitudes relatives à la conservation du patrimoine naturel ou culturel
  - Servitudes relatives à l'utilisation des ressources et équipements
  - Servitudes relatives à la défense nationale
  - Servitudes relatives à la salubrité et à la sécurité publique
- **RAPPEL** : dès lors qu'un projet n'est pas conforme à une SUP affectant l'utilisation du sol, l'autorisation ne pourra être accordée

# Droit de préemption urbain

- Caducité du POS = disparition du droit de préemption urbain.



POURQUOI ?

- Le droit de préemption urbain est institué sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation futures des PLU approuvés, cartes communales (art L 211.1 du CU).

# Fiscalité et Règlement National d'Urbanisme

- Pour la caducité des POS il est appliqué le même principe que lorsqu'un POS est annulé :
  - La compétence de plein droit est définitivement acquise.
  - La commune conserve le % de sa taxe d'aménagement :
    - En cas d'un taux de plein droit → 1 %
    - En cas de délibération de la commune → % délibéré
    - En cas de sectorisation de la taxe → les taux délibérés continuent de s'appliquer.



# Les lotissements et le règlement national d'urbanisme

- Au 27 mars 2017 les lotissements en cours de validité – moins de 10 ans – restent applicables.
- Quels impacts sur les lotissements suite au retour au RNU ?
  - Le retour au RNU n'a pas d'effet sur le retour et l'application de lotissement devenus caducs sous le POS.
  - Les lotissements atteignant les 10 ans pendant la période « retour au RNU (absence de PLU ou document en tant lieu) » restent opposables (cf article L 442-9 du CU)



# Récapitulatif

RÈGLES D'URBANISME (*)	DOCUMENT OU RÉGLEMENTATION APPLICABLE (Cf article L 442-9 du CU)		
	PLU	POS	Retour au RNU suite à la caducité du POS
Lotissement de plus de 10 ans	CADUC	CADUC	<b>Reste caduc ► pas de retour en arrière</b>
Lotissement de moins de 10 ans	Applicable	Applicable	Applicable (**)

- (\*) *rappel de l'article L 442-9 du CU: « les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, cahier des charges approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé (▲ durée de 5 ans à compter de la loi ALUR s'il n'a pas fait l'objet avant cette date d'une publication au bureau des hypothèques) deviennent caduques au terme de 10 ans à compter de la délivrance de l'autorisation d'urbanisme si à cette date le lotissement est couvert par un PLU ou un document d'urbanisme en tenant lieu*
- (\*\*) *pendant la période « RNU » (sans approbation du PLU) le lotissement atteint le seuil des 10 ans : celui-ci restera opposable en application de l'article L 442-9 du*

CU:  
DDT 77

# RNU et Sursis à statuer

- **Champ d'application du sursis à statuer (S/S):**
- Les possibilités d'opposer un S/S à toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations sont énumérés par l'article L 424-1 du CU.

## Quand ?

- Au vu des dispositions actuelles un refus est impossible : *terrain en PAU, desservi par les réseaux, projet respecte les articles du RNU.*
- Dès lors où 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.
- *La jurisprudence estime que l'élaboration du plan en cours doit être suffisamment avancée afin d'apprécier les effets de l'opération projetée sur son exécution (PADD et/ou règlement, zonage...)*



- Rappel des cas visés au code de l'urbanisme où le projet ou sa situation compromettrait ou rendrait plus onéreuse :
  - l'exécution du futur PLU (*L 153-11 du CU*),
  - l'exécution de travaux public (*L 424-1 du CU 2°*),
  - la réalisation d'une opération d'aménagement prise en compte par le conseil municipal et/ou l'autorité compétente (OIN, Parc national, ZAC) (*L 424-1 3°, L 102-13 et L 311-2 du CU, L 331-6 du CE*),
  - une opération faisant l'objet d'une enquête publique à la déclaration d'utilité publique (*L 424-1 du CU 1°*) ;
- **Obligation ou pas d'opposer un sursis à statuer ?**
- En vertu du conseil d'État n° 347458 du 26/12/2012 lorsqu'un PLU est suffisamment avancé et qu'un projet est contraire à ses futures dispositions le projet doit faire **obligatoirement** l'objet d'un sursis à statuer.

- **Décision et délai ?**
- En vertu des articles L 424-1 et R 424-5 du CU la décision doit :
- être motivée en exposant les considérations de droit et de fait qui ont constitué le fondement de la décision.
- Indique la durée du sursis à statuer (maximum 2 ans)
- Indique le délai dans lequel le demandeur pourra confirmer sa demande (dans les 2 mois suivant l'expiration du délai du sursis à statuer).
- l'autorité compétente prendra sa décision définitive dans les 2 mois suivant cette confirmation du demandeur.
- **Quelques cas de motivations pour sursis à statuer en RNU :**
  - Terrain situé en PAU : au PLU zone réservée pour l'extension d'une école
  - Terrain situé en PAU : au PLU aucune construction autorisée en fond de jardin pour préserver ces espaces.
  - Terrain situé en PAU : l'autorité compétente projette des travaux de réseaux publics (station d'épuration ...)

## **Certificat d'urbanisme et sursis à statuer quelle conséquence ?**

- Le sursis à statuer n'est pas opposable au certificat d'urbanisme mais la mention du sursis à statuer doit être faite dans celui-ci
- Information complémentaire pour le demandeur mais pouvant faire grief :
- Le certificat d'urbanisme fixe les règles d'urbanisme applicables et ce pour une durée de validité de 18 mois
- En cas de modification des documents d'urbanisme le demandeur est susceptible de perdre le bénéfice de ces règles applicables

# RNU et CERTIFICAT D'URBANISME

- Selon l'article L 410-1 du Code de l'Urbanisme (CU) les dispositions d'urbanisme sont cristallisés 18 mois à compter de la délivrance du certificat d'urbanisme
- **Certificat d'urbanisme délivré avant la caducité et l'autorisation d'urbanisme :**
  - ▶ Certificat délivré sur la base du POS
  - ▶ suite à la caducité du POS : le projet se trouve situé hors de la partie actuellement urbanisée (PAU)
  - ▶ Permis de construire ou permis d'aménager demandé durant les 18 mois de validité = **l'autorisation ne peut être refusée au motif que le projet se trouve hors PAU – instruction en vertu des dispositions du POS**
- **Certificat délivré après la caducité :** Certificat instruit sur la base des articles L 111-3 à 6 du CU relatifs à la constructibilité limitée et aux dispositions du RNU
- **Le certificat d'urbanisme doit mentionner que le projet sera soumis à un avis conforme du préfet.**

## RNU et devenir des ZAC EXISTANTES

- Le retour au règlement national d'urbanisme n'a pas de conséquence sur le périmètre de la ZAC
- Le PAZ et le RAZ restent applicables
- l'avis conforme du Préfet n'a pas à être sollicité

**Merci de votre attention  
Avez vous des questions ?**



*Liberté • Égalité • Fraternité*  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DE  
SEINE-ET-MARNE

**Direction départementale des  
territoires  
de Seine-et-Marne**

