

URBANISME

Fiches repères

*Vous conseiller pour votre projet
avant d'instruire votre dossier.*



Fiche n°1B

Le b.a.-ba du RNU

**Règlement National
d'Urbanisme**

1 | Repérer le cadre réglementaire

Qu'est ce que le Règlement National d'Urbanisme ?



Les dispositions du droit de l'urbanisme en France

Le RNU encadre l'utilisation du sol, l'aménagement du territoire et la constructibilité sur une commune ne disposant pas de documents de gestion des règles d'urbanisme.

Certaines règles s'appliquent dans tous les cas et sur tout le territoire français, tandis que d'autres sont dites *supplétives* : elles s'appliquent en l'absence de document d'urbanisme local.

Il a pour vocation d'instaurer des principes directeurs communs applicables sur le territoire de toutes les collectivités concernant :

- la localisation, l'implantation et la desserte des construc-

- tions et aménagements,
- la densité et la 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,
- la mixité sociale et fonctionnelle,
- le camping, l'aménagement des parcs résidentiels de loisirs, l'implantation des habitations légères de loisirs et l'installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes.



Autorisations et interdictions à respecter pour pouvoir construire

Le RNU distingue deux zones sur la commune :

LES PARTIES ACTUELLEMENT URBANISÉES (PAU) :

Elles sont déterminées au cas par cas selon plusieurs critères :

- la continuité avec le tissu existant
- le nombre de constructions à proximité

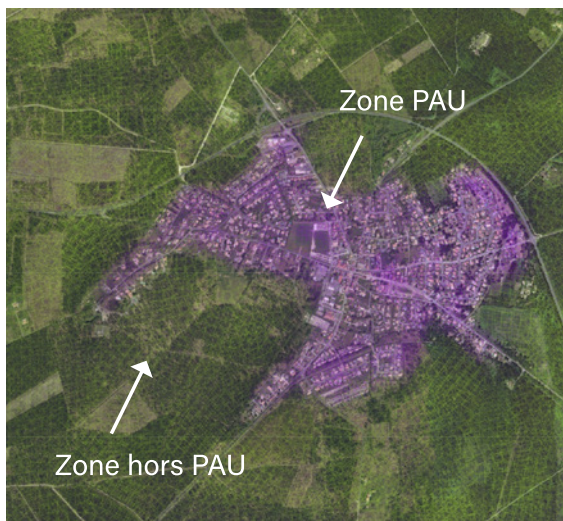
- la proximité d'un hameau
- la desserte en réseau
- la proximité d'activités agricoles
- les impacts sur le paysage

Art. L.111-3 du code de l'urbanisme

Toutes les constructions peuvent être autorisées à conditions qu'elles respectent le cadre réglementaire national.

Votre projet est soumis aux dispositions nationales

>>> lire au dos



sur délibération motivée du conseil municipal si intérêt pour la commune (ex : éviter la diminution de la population communale) si le projet ne porte pas atteinte à la sécurité et salubrité publique et sans surcroît important de dépenses publiques.

Ces restrictions visent à éviter l'urbanisation dispersée en luttant contre le "mitage" du milieu naturel et à combler en priorité les "dents creuses" situées dans les zones PAU.

HORS DES PARTIES ACTUELLEMENT URBANISÉES (HORS PAU):

Art. L111-4 4° du code de l'urbanisme

Sont autorisées :

- les adaptations, changements de destination, réfections et extensions mesurées (30% maxi de la surface de plancher ou emprise au sol existante).
- les constructions et installations nécessaires avec l'exercice d'une exploitation agricole, pastorale ou forestière, les aires d'accueil des gens du voyage ou réalisation d'opérations d'intérêt général.
- les constructions et installations ou extension des bâtiments incompatibles avec le voisinage des zones habitées.
- les constructions ou installations



Accès et voirie

Le projet doit prendre en compte les dispositions légales de sécurité des accès.

*Art R.111-5 et R.111-6
du code de l'urbanisme*



Desserte des réseaux

Le projet doit prendre en compte les dispositions légales de sécurité et d'accès.

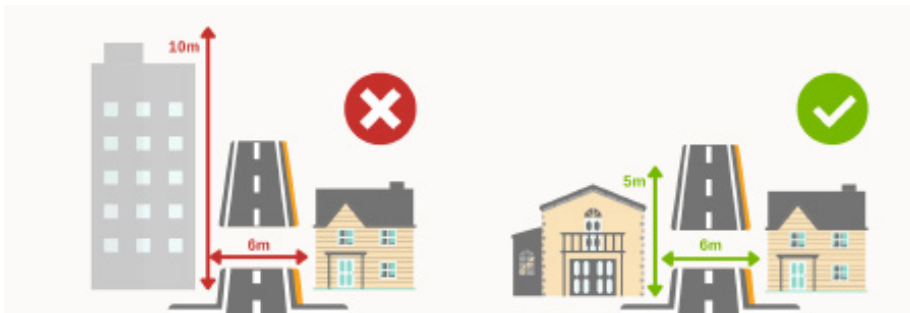
*Art R.111-8; R.111-9; R.111-10; R.111-11;
R.111-12, R.111-13 du code de l'urbanisme*

>>>>



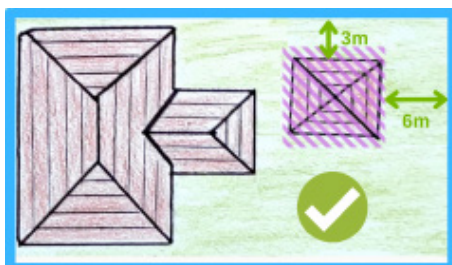
Implantation par rapport aux voies

La hauteur de la construction ne doit pas excéder la distance entre le bâtiment et le côté OPPOSÉ de la voie.



Implantation par rapport aux limites séparatives

Toutes les constructions devront être implantées sur les limites de propriété ou en recul de 3m minimum de ces limites. L'implantation doit être prise en compte en tout point du bâtiment.

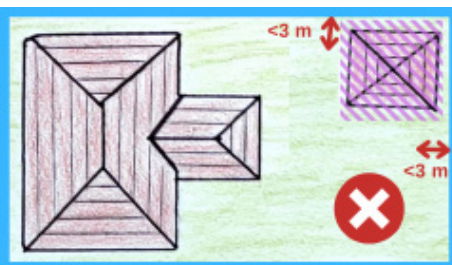


**Limites séparatives
à plus de 3 mètres**



Implantation par rapport aux autres constructions

Une distance d'au moins 3m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus situés sur un terrain appartenant au même propriétaire.



**Limites séparatives
à moins de 3 mètres**



Aspect extérieur

L'aspect extérieur des bâtiments ou des ouvrages à édifier ou à modifier peuvent être un motif de refus s'ils 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.



Hauteur des constructions

Les nouvelles constructions ne doivent pas être supérieures à la moyenne des hauteurs des constructions existantes.



Stationnement

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.

Art. R111-25 du code de l'urbanisme



Plantations et espaces libres

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.

Art. R111-7 du code de l'urbanisme

COMMENT DÉTERMINER UNE PAU ?

Il s'agit d'une zone regroupant "un nombre suffisant d'habitations desservies par des voies d'accès".

La densité en constructions de la zone considérée et l'existence de voies d'équipements constituent ainsi les critères principaux dont il faut tenir compte.

La définition des PAU s'effectue à partir d'une vision photographique dont on peut apprécier les caractères suivants :

- la structure du bâti, nature et nombre de constructions existantes
- la localisation du terrain : distance par rapport au bourg, aux constructions les plus proches
- la continuité du bâti
- la topographie, les éléments naturels délimitant l'espace dans lequel se situe le terrain
- la taille du terrain, la nature du projet, la densité des constructions projetées
- l'environnement, le caractère naturel, agricole, forestier, des secteurs environnants.

>>>>

**Obligation de l'avis conforme du préfet :
Article L.422-5 du Code de l'Urbanisme**

**Avis favorable
du préfet**



L'autorité compétente accorde ou refuse l'autorisation si elle estime que le projet porte atteinte à la sécurité publique ou à l'architecture ou au caractère des lieux environnants par exemple.

**Avis défavorable
du préfet**



L'autorité compétente se doit de suivre l'avis conforme du préfet et doit refuser la demande

Les fiches repères pour vous aider

- Le Ba-B.A. du PLU et du RNU > Fiches n°1 A et B
- Quelle demande d'autorisation pour mon projet ? > Fiche n° 2
- Petit dico d'urbanisme > Fiche n° 3
- Changement de destination ou d'affectation ? > Fiche n° 4
- Permis de construire > Fiche n°5
- Les différentes surfaces > Fiche n° 6
- Les plans > Fiche n° 7
- Extension > Fiche n°8
- Déclaration préalable > Fiche n°9



Service d'instruction Tél. 05 56 58 65 20
des Autorisations du Droit du Sol Du lundi au vendredi :
Bâtiment Annexe - 1 avenue Gambetta 8h30 - 12h00 / 13h00 - 17h00
33480 Castelnau-de-Médoc medullienne@cdcmmedullienne.fr