

PLU, CARTE COMMUNALE ET RNU

Sur l'ensemble du territoire, les récentes législations ont une actualité forte et des impacts à court terme sur les documents d'urbanisme.

En effet, la Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite Loi ALUR, adoptée en mars 2014, prévoit que les Plans d'Occupation des Sols (POS) non transformés en Plan Local d'Urbanisme (PLU) au 31 décembre 2015 seront caducs à cette date. C'est le Règlement National d'Urbanisme (RNU) qui s'appliquera dès lors. Pour les communes ayant mis en révision leurs documents avant cette échéance, l'existence de leur POS se verra prolongée jusqu'en mars 2017 (soit trois ans après l'approbation de la loi ALUR). Dans cette hypothèse, le POS continue de s'appliquer jusqu'à l'approbation du PLU dans la limite de mars 2017.

Pour un certain nombre de municipalités de l'archipel guadeloupéen, la question entre PLU, carte communale ou retour au RNU se pose, d'autant qu'il est parfois difficile d'appréhender à quel horizon une possible démarche de PLU pourrait être mise en œuvre.

Afin d'anticiper dès aujourd'hui la caducité programmée des POS, la Déal Guadeloupe a souhaité mettre à la disposition des communes un outil d'aide à la décision leur permettant de comparer PLU, carte communale et RNU.

C'est l'objet de la présente fiche.

| | PLU <i>L. 123-1 et suivants du CU</i> <i>R. 123-1 et suivants du CU</i> | CARTE COMMUNALE <i>L. 124-1 et suivants du CU</i> <i>R. 124-1 et suivants du CU</i> | RNU <i>L. 111-1 et suivants du CU</i> <i>R. 111-1 et suivants du CU</i> |
|--------------------------------|--|--|--|
| Définition | <p>Le PLU est un document d'urbanisme instauré par la loi SRU de 2000 pour succéder au POS.</p> <p>Il institue un urbanisme de projet par opposition à un urbanisme de zone, matérialisé dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) Il fixe les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire.</p> <p>Il s'applique à l'ensemble du territoire communal ou intercommunal pour une durée de 6 ou 9 ans.</p> | <p>La carte communale est un document d'urbanisme simple, sans règlement qui détermine :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les secteurs constructibles de la commune (application du RNU), • les secteurs non constructibles, (assortis d'exceptions comme l'adaptation, le changement de destination, la réfection et l'extension des constructions existantes). <p>Elle s'applique à tout ou partie du territoire communal ou intercommunal et n'a pas de durée d'application limitée</p> | <p>Ensemble des dispositions qui s'appliquent dans les communes non couvertes par un document d'urbanisme (POS, PLU ou carte communale).</p> <p>C'est la règle de la constructibilité limitée qui interdit toute construction en dehors des Parties Actuellement Urbanisées (PAU). <i>Notion de PAU non définie juridiquement (prise en compte du nombre de constructions, distance par rapport au bourg ou hameau, contiguïté du bourg ou hameau.)</i></p> <p>Il s'applique aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un PC, permis d'aménager ou d'une déclaration préalable, ou dispensés de toute formalité.</p> |
| Objectif | <p>Mettre en œuvre un PADD traduit par un règlement et d'un zonage</p> <p>Permettre la concertation avec les citoyens</p> <p>Traduire ce projet sous forme réglementaire</p> | <p>Organiser la gestion du territoire</p> <p>Maîtriser le développement</p> <p>Préciser les modalités d'application du RNU</p> | <p>Limiter le développement de l'urbanisation aux abords des bourgs et hameaux existants</p> |
| Procédure d'élaboration | <p>Délibération du conseil municipal</p> <p>Concertation avec les citoyens</p> <p>Association possible de l'Etat</p> <p>Bilan de la concertation et arrêt du projet</p> <p>Avis de l'autorité environnementale, de la CDCEA et des PPA (dont association des services de l'Etat)</p> <p>Enquête publique</p> <p>Approbation par le conseil municipal</p> | <p>Arrêt du projet en conseil municipal</p> <p>Association de l'Etat possible</p> <p>Avis CDCEA et chambre d'agriculture si réduction zones agricoles, avis de l'autorité environnementale et des PPA (dont association des services de l'Etat)</p> <p>Enquête publique</p> <p>Approbation par le conseil municipal puis par le</p> | / |

| | | | |
|--|---|--|--|
| | Contrôle de légalité de la préfecture | préfet (<i>2 mois pour donner son avis</i>) | |
| Initiative | commune | commune | Etat |
| Contenu du dossier | Rapport de présentation PADD OAP Règlement écrit Documents graphiques Annexes | Rapport de présentation Pas de règlement (c'est le RNU qui s'applique) Documents graphiques délimitant les secteurs constructibles et non constructibles | / |
| Délais de réalisation | 24 mois | 12 mois | / |
| Effets | Maîtrise de l'urbanisation Mise en œuvre d'une stratégie communale Protection forte des enjeux Prise en compte affirmée des risques (règles particulières dans le règlement + SUP annexées au dossier) | Gestion des autorisations claire et simplifiée Prise en compte plus difficile des prescriptions du PPRN | Gestion au coup par coup des autorisations |
| Actions complémentaires possibles | Protection possible d'éléments de paysages Protection des espaces boisés Valorisation possible du bâtiment Emplacements réservés Droit de préemption urbain (DPU) / Zone Aménagement Différée (ZAD) Servitudes d'urbanisme Zonage et règlement adaptés à l'existant ou aux prévisions | Protection possible d'éléments de paysages Droit de préemption urbain (DPU) / Zone Aménagement Différée (ZAD) | Protection possible d'éléments de paysages |
| Compétences des actes | Maire | Maire ou Préfet | Liée Préfet / maire |
| Dotations | DGDU variable | | / |
| Evolution | Révision Modification Abrogation | Révision Modification Abrogation | / |

ZOOM SUR LE RNU

Les dispositions contenues dans le RNU sont classées en 3 catégories :

- dispositions relatives à la localisation et desserte des constructions
- dispositions relatives à l'implantation et volume des constructions
- dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions

Ces règles générales sur l'aménagement et la constructibilité permettent de déterminer la faisabilité d'un projet :

- certaines s'imposent = règles impératives (a)
- d'autres laissent à l'autorité compétente, un pouvoir d'appréciation = règles permissives (b)

a. Règles impératives

- desserte par les réseaux publics (R. 111-8 à R. 11-12)
- règles d'implantation et d'aspects (R. 111-17, R. 111-18 et R. 111-23)

b. Règles permissives

Elles laissent à l'autorité compétente un pouvoir d'appréciation lui permettant de refuser le projet ou de l'accorder assorti ou non de prescriptions. Elles concernent :

- la salubrité et la sécurité publique ([R.111-2](#))
- la prise en compte des nuisances auxquelles le projet peut être exposé, notamment le bruit ([R.111-3](#))
- la conservation, la mise en valeur des sites et vestiges archéologiques ([R.111-4](#))
- la voirie, les conditions d'accès et de stationnement ([R.111-5 et R.111-6](#))
- la définition des besoins en espaces verts, plantations, espaces collectifs ([R.111-7 et R.111-24](#))
- la possibilité pour la commune de réaliser les équipements publics nouveaux ou d'assurer le surcroît de dépenses de fonctionnement des services publics, nécessaires pour l'opération ([R.111-13](#))
- la prise en compte des espaces naturels et notamment la lutte contre le mitage ([R.111-14](#))
- le respect des préoccupations d'environnement qui peut donner lieu à des prescriptions spéciales mais ne peut pas motiver un refus ([R.111-15](#))
- les conditions d'implantation de bâtiments non contigus, sur une même propriété ([R.111-16](#))
- les possibilités d'extension des bâtiments existants non conformes à la réglementation ([R.111-19 et R.111-20](#))
- la bonne intégration du projet dans son environnement, naturel ou urbain, (architecture, dimensions, aspect extérieur) (R.111-21 et R.111-22)

ZOOM SUR LA CARTE COMMUNALE

| Avantages | Limites |
|--|---|
| <p>Permet à la commune de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • disposer d'un document d'urbanisme à moindre coût (3 x moins coûteux qu'un PLU) et plus rapide dans son élaboration • s'affranchir de la règle de constructibilité limitée et d'éviter la délivrance d'autorisations de construire au coup par coup (meilleure lisibilité des règles applicables) • d'organiser son propre développement en fixant ses propres règles du jeu (classer en zone inconstructible des terrains situés en Parties Actuellement Urbanisées (PAU) ou élargir le périmètre constructible au-delà des PAU)) • gérer l'espace et préserver l'environnement et les | <p>Ne permet pas de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • délimiter des emplacements réservés, des espaces boisés ou des dispositions de protection particulières • d'édicter des règles concernant les modalités d'implantation des constructions autres celles fixées par le RNU (type de constructions autorisées, densités, règles de recul, aspect des constructions, stationnement, espaces verts) ou les prescriptions architecturales particulières • maîtriser dans le temps l'ouverture à l'urbanisation des secteurs |

| | |
|---|--|
| <p>zones agricoles</p> <ul style="list-style-type: none">• disposer d'un droit de préemption urbain pour conduire les projets d'intérêt général• instruire elle-même, si elle le décide, les autorisations d'urbanisme• introduire des mesures fiscales pour inciter à la construction des terrains constructibles (ex : taxe foncière) | |
|---|--|

Conclusion

La carte communale est un document plus souple et simple que le PLU qui est réservé aux communes dont les enjeux sont moindres :

- peu ou pas de pression foncière,
- peu ou pas de permis de construire,
- population stable, pas d'évolution importante envisagée.

Elle pourrait être mise en œuvre pour certaines communes de la Guadeloupe ayant à peine engagées la procédure d'élaboration de leur PLU ou celles dont la procédure peine à avancer, compte tenu la caducité prochaine des POS prévue par la loi Alur. Lorsque les enjeux spécifiques de conservation d'une identité locale, d'un patrimoine bâti de qualité sont identifiés dans la commune, il conviendrait de compléter la carte communale par des outils permettant de préserver et valoriser les espaces à enjeux du territoire (ex : Aires de Valorisation du Patrimoine).

DEAL 971 / ATOL / PU-VD

Téléphone : 0590.99.43.28

plu.deal-971@developpement-durable.gouv.fr