

# R.N.U

## Règlement National d'Urbanisme

### Qu'est-ce que le RNU ?

Il s'agit de l'ensemble des dispositions à caractère législatif et réglementaire applicables, en matière d'utilisation des sols sur une commune ne disposant pas de document d'urbanisme, ce qui est le cas à MOULIS EN MEDOC.

Ces règles concernent la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture.

**Le principe :** Dans les communes non couvertes par un Plan Local d'Urbanisme (PLU), le code de l'urbanisme limite la constructibilité aux parties actuellement urbanisées de leur territoire.

La notion de parties actuellement urbanisées est donc centrale pour déterminer si un terrain est constructible ou ne l'est pas.

#### Définition des parties actuellement urbanisées de la commune :

#### **Critères à combiner pour déterminer si un terrain est situé dans une partie actuellement urbanisée de la commune :**

- le nombre de constructions déjà existantes dans la zone considérée, qui doit être « suffisant »
- La contiguïté ou la proximité immédiate du bourg ou d'un hameau
- L'existence de terrains voisins déjà construits

- La desserte par les réseaux (eau, électricité, voirie...)
- La protection de l'activité agricole
- Le type d'urbanisation et d'habitat du secteur (habitat groupé ou dispersé, urbanisation linéaire)
- La géographie des lieux et la présence d'une coupure naturelle ou artificielle (cours d'eau, dénivellation, voirie)
- L'insertion dans le paysage et l'environnement.

#### L'application du R.N.U a deux conséquences majeures :

- L'application de la règle de la constructibilité limitée : l'article L.111-1-2 du code de l'urbanisme fixe la règle de la constructibilité limitée, dont le but est d'éviter la réalisation d'un habitat dispersé (« mitage des campagnes ») et un développement des petits bourgs et hameaux en « tache d'huile ». Cet article peut servir de base au refus de construire sur les parcelles situées à l'extérieur du bourg ou de ses hameaux.
- La soumission des décisions d'urbanisme au Préfet : obligation de recueillir un avis conforme sur les demandes de permis de construire ou les déclarations préalables.

### Démarches à effectuer :

*Voici quelques indications qui pourront vous renseigner à propos des principales démarches à effectuer :*

- si votre projet fait entre 5 et 20 m<sup>2</sup>, ou s'il s'agit d'une extension à votre habitation principale de moins de 40 m<sup>2</sup> : une **déclaration préalable** suffira.
- Si votre projet fait plus de 20 m<sup>2</sup>, ou plus de 40 m<sup>2</sup> dans le cas d'une extension à l'habitation principale : il faudra alors déposer une **demande de permis de construire**.
- Vous réalisez des travaux sur une construction existante en créant ou modifiant les ouvertures (fenêtres, portes...) : une **déclaration préalable** est nécessaire.
- Vous installez un mur de clôture et/ou un portail : il s'agira d'une **déclaration préalable**.
- Vous projetez la construction d'une piscine fixe de moins de 100 m<sup>2</sup> sans couverture : **déclaration préalable**.
- Pour une piscine aux dimensions identiques mais avec une couverture fixe ou une couverture modulable de plus de 1.80 m : un **permis de construire** devra alors être déposé.
- Si votre projet fait moins de 5 m<sup>2</sup> : **aucune demande n'est à effectuer en mairie, mais vous devrez respecter les règles d'implantation**.

## Projet en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune

- L'adaptation
- Le changement de destination
- La réfection
- L'extension des constructions existantes ou la construction de bâtiments nouveaux à usage d'habitation à l'intérieur du périmètre regroupant des bâtiments d'une ancienne exploitation agricoles dans le respect des traditions architecturales locales

# L'instruction des demandes

La compétence pour délivrer les autorisations d'urbanisme demeure communale

- Les autorisations d'urbanisme (permis et déclarations préalables) sont délivrées au nom de la commune, après avis conforme du Préfet (articles L174-1 et L422-5 du code de l'urbanisme)



1

- Dépôt du dossier en Mairie
- La Mairie donne récépissé à l'usager puis enregistre le dossier
- La commune consulte le Préfet pour AVIS
- La commune consulte l'architecte des Bâtiments de France (si besoin)

2



Le dossier est envoyé au service ADS de la Communauté de Communes Médullienne



3

- Le service ADS vérifie que le dossier est complet
- Consulte les services extérieurs
- Il rappelle les délais d'instruction
- Le service instruit le dossier après AVIS du Préfet et des services extérieurs

4



- le service ADS transmet ses conclusions au Maire
- Le Maire informe l'usager par arrêté municipal de l'acceptation ou non de sa demande d'autorisation

5



- Suite à l'acceptation de son permis de construire, l'usager envoie sa déclaration d'ouverture de chantier à la Mairie

6



- A la fin du chantier, l'usager dépose le document d'achèvement de travaux à la Mairie.