

Annexe 6

Lire un plan local d'urbanisme et demander un certificat d'urbanisme ou un permis de construire

Savoir lire un plan local d'urbanisme ou tout autre règlement urbain

Les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU)⁴ comprennent deux outils principaux : un règlement et un plan de zonage. Le règlement établit les règles applicables à chaque zone, que le plan va détailler à la parcelle. Les zonages se découpent en plusieurs classes principales, celles-ci étant ensuite subdivisées et codées par un jeu de lettres majuscules et minuscules. Attention à la lecture de ces documents : si les zonages principaux font l'objet d'un codage commun (zone U, AU, A, N), les subdivisions peuvent être spécifiques à chaque PLU(i). La seule consultation d'un plan de zonage est donc insuffisante pour interpréter un classement d'urbanisme. En parallèle, il convient de se référer au règlement qui détaille les applications des zones et des subdivisions du plan de zonage.

Quelles sont les règles générales de constructibilité dans les principales zones d'urbanisme ?

› les zones urbaines - dites zones

U : secteurs déjà urbanisés ou suffisamment desservis par les réseaux. Ils sont par principe constructibles mais peuvent inclure certains espaces non constructibles : par exemple un espace boisé classé ou une zone de saturation des réseaux⁵.

› les zones à urbaniser - dites

AU : zones à caractère naturel destinées à être ouvertes à l'urbanisation (mais non obligatoire). Il existe deux catégories de zones à urbaniser :

- zone 1 AU : par principe constructible, à proximité des réseaux, transformation en zone U quasi automatique ;
- zone 2 AU : par principe, urbanisation différée dans le temps, nécessite une modification ou révision

.....

4. On parle désormais de PLUi quand ils sont établis à l'échelle intercommunale.

5. Article R. 151-18 du Code l'urbanisme.

du PLU pour être transformée en zone U ou 1 AU.

› les zones agricoles - dites zones

A : zones réservées aux cultures et à l'élevage ; à protéger de l'urbanisation pour leur potentialité agronomique et biologique (terres cultivées ou cultivables)⁶. Par principe, elles sont inconstructibles mais peuvent bénéficier d'une dérogation sous certaines conditions, notamment pour les constructions nécessaires aux activités agricoles.

› les zones naturelles ou forestières - dites zones

N : zones à protéger en raison de leur caractère naturel, de la qualité des milieux naturels, des paysages, etc. Certaines constructions à usage agricole ou forestier peuvent y être autorisées, uniquement dans des secteurs délimités.

Demander un certificat d'urbanisme⁷

Il est délivré gratuitement à toute personne qui en fait la demande : elle est à adresser au maire, à travers un formulaire Cerfa⁸. Selon le type de certificat d'urbanisme demandé, celui-ci est délivré dans un délai d'un à deux mois.

Il délivre une information claire et objective sur la constructibilité et les droits et obligations attachés à un

terrain. Attention, il ne vaut pas autorisation et ne remplace pas le permis de construire. Toutefois, il permet de préfigurer la décision relative à la demande d'autorisation de construire.

Il existe deux types de certificat d'urbanisme :

› **le certificat de simple information**, demandé en l'absence de projet précis, pour connaître les règles d'urbanisme applicables. Il indique notamment :

- les limitations administratives au droit de propriété, comme les éventuelles servitudes d'utilité publique qui peuvent affecter l'utilisation du sol : plan de prévention des risques, zone agricole protégée, monument historique, etc. ;
- l'existence ou non d'un droit de préemption urbain ou des espaces naturels sensibles ;
- la liste des taxes applicables au terrain.

› **le certificat opérationnel**, demandé pour savoir si une opération peut être réalisée sur le terrain. Pour cela, la demande doit préciser la destination des bâtiments envisagés et leur superficie de plancher. Le certificat d'urbanisme informe sur :

- la constructibilité du terrain ;
- la densité de construction autorisée, c'est-à-dire la surface que la maison peut atteindre compte tenu de l'importance du terrain ;

.....

6. Article R. 151-22 et 23 du Code l'urbanisme.

7. Article L. 410-1 du Code de l'urbanisme.

8. www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R1970

- le montant de la taxe locale d'équipement ;
- les limitations administratives au droit de propriété (servitudes d'utilité publique, existence d'un droit de préemption), les possibilités de raccordement (réseau EDF, eau...).

Il permet de préparer une demande de permis de construire conforme à ces contraintes.

Au-delà de sa valeur informative, le certificat d'urbanisme permet d'être protégé contre le changement de réglementation d'urbanisme pendant un délai de 18 mois. La demande de permis de construire est examinée au regard de l'environnement juridique applicable à la date de la délivrance du certificat d'urbanisme. Ainsi, un changement de zonage du PLU ne peut être opposé à la demande de permis de construire si celle-ci intervient dans le délai de 18 mois.

Demander un permis de construire

Il faut rappeler que la règle générale est qu'une **zone agricole** est une zone de production, protégée en raison de son potentiel agronomique, biologique ou économique. Elle est donc par **nature inconstructible**. Par dérogation à cette règle, des « constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole » (bâtiments techniques ou fonctionnels) peuvent être autorisées en zone agricole.

L'autorisation d'une construction en zone A ou N est dérogatoire et strictement limitée par la loi.

Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole sont autorisées sous certaines conditions :

- Bâtiments agricoles : la proximité géographique avec l'exploitation agricole est nécessaire pour obtenir l'autorisation de construire.
- Logements d'exploitants : les possibilités de construction sont plus limitées ; il faut justifier d'une activité agricole à titre principale et de la nécessité d'habiter sur le lieu de l'exploitation pour assurer une présence humaine permanente (par exemple, soins permanents et constants aux animaux, surveillance de cultures sensibles ou de matériel particulier).

Les installations nécessaires à des équipements collectifs (parc éolien, photovoltaïque, station d'épuration...) peuvent être autorisées à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière (article L. 151-11 du Code de l'urbanisme).

Depuis 2015, il existe trois nouvelles exceptions au principe d'inconstructibilité. Les constructions ne doivent compromettre ni l'activité agricole ni la qualité des paysages et sont soumises pour avis à la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

Sous respect de ces conditions, sont ainsi autorisés :

- Les changements de destination de bâtiment existant en zone A (exploitation agricole, habitation, commerces...) - article L. 151-11 du Code de l'urbanisme.
- Les aménagements d'extensions ou d'annexes sur des bâtiments d'habitation qui ont été édifiés avant l'approbation du PLU les classant en zone A ou N - article L. 151-12 du Code de l'urbanisme.
- Des constructions, des aires d'accueil de gens du voyage et l'accueil de résidences démontables qui constituent l'habitat permanent des utilisateurs. Ces constructions sont autorisées à l'intérieur de « pastilles » urbanisables en zones A ou N appelées des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL).

Le permis de construire est nécessaire pour toute construction, qu'il s'agisse d'un bâtiment d'exploitation ou d'une maison d'habitation. Les services instructeurs des permis de construire sont :

- › les mairies lorsqu'il existe un PLU ou une carte communale ;
- › les intercommunalités lorsque la compétence urbanisme est de leur ressort, c'est à dire lorsqu'il y a un PLUi ;
- › la Direction Départementale des Territoires (DDT), lorsqu'il n'existe pas de document d'urbanisme communal.