

URBANISME, pour bien comprendre

PLU

Document d'urbanisme créé par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (loi SRU), en remplacement du Plan d'occupation des sols (POS).

Portant sur la totalité du territoire d'une ou de plusieurs communes, le PLU fournit un cadre pour l'intervention publique ou privée dans les quartiers en mutation. Il présente à partir d'un diagnostic d'ensemble, le projet urbain de la commune en matière d'aménagement, de traitement de l'espace public, de paysage et d'environnement (projet d'aménagement et de développement durable ou PADD).

Le PLU définit les règles d'urbanisme applicables dans la ou les communes concernées et contient un règlement d'utilisation des sols. Il délimite les zones urbaines "U" ou à urbaniser "AU", les zones agricoles "A" et les zones naturelles et forestières "N".

Il doit être compatible avec les autres documents de planification, notamment le schéma de cohérence territoriale (SCOT) couvrant l'agglomération.

Il est élaboré à l'initiative et sous l'autorité de la commune, en association avec les autres partenaires concernés et l'Etat. Une fois approuvé, il est tenu à la disposition du public.

Permis de construire

Autorisation administrative nécessaire, préalable à toute opération de construction à

Certaines exonérations sont prévues pour des ouvrages ne pouvant être qualifiés de

(Art. L 421-1 et s., R 421-1 et s., A 421-1 et s. du Code de l'urbanisme)

Permis de démolir

Autorisation administrative, préalable à toute destruction totale ou partielle d'un bâtiment dans les communes dotées d'un Plan d'Occupation des Sols approuvé, zones protégées pour l'habitat ancien
Art. L 430-1 et s. et R 430-1 et s. du code de l'urbanisme

Certificat d'urbanisme

Le certificat d'urbanisme (CU) est un document administratif né de la pratique notariale sur un terrain. Il garantit celui qui l'a obtenu que, durant la durée de sa validité, aucun obstacle ne sera opposé à la construction, même si les règles d'urbanisme sont modifiées ou qu'un nouveau plan est approuvé. Le certificat de type B, ou certificat de constructibilité, concerne la constructibilité ou la non-constructibilité du terrain. Le certificat de type C, ou certificat de constructibilité déterminée, concerne la constructibilité déterminée dont le programme a été précisé. Il a alors le caractère d'un permis de construire.
Art. L 410-1 du code de l'urbanisme.

Servitudes d'urbanisme

Servitude administrative affectant l'utilisation du sol (limitation ou interdiction de construire)
Le code de l'urbanisme en distingue 4 grandes catégories :

- servitudes relatives à la conservation du patrimoine (protection des forêts, passage de câbles, protection du patrimoine architectural et urbain...),

- servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements (énergie,
- servitudes relatives à la défense nationale,
- servitudes relatives à la salubrité et à la sécurité publique (cimetières, exposition au

Le Plan d'Occupation des Sols (POS) doit respecter ces servitudes.

Art. R 126-1 du code de l'urbanisme.

Dans quel cas faut-il demander un permis de construire, un permis d'aménager ou faire une déclaration préalable ? Construction nouvelle

L'édification d'une construction nouvelle est par principe soumise à un permis de construire. Toutefois, les constructions de petites tailles sont soumises à une simple déclaration préalable. Les constructions très petites ou temporaires sont dispensées de toute formalité.

Travaux exécutés sur une construction existante

Les travaux exécutés sur une construction existante sont en principe dispensés de formalité. Toutefois, les travaux les plus importants doivent faire l'objet d'un permis de construire. D'autres travaux sont soumis à simple déclaration préalable.

Aménagements

Les aménagements sont en principe dispensés de formalité. Toutefois, les travaux les plus importants doivent faire l'objet d'un permis d'aménager. D'autres aménagements sont soumis à simple déclaration préalable.