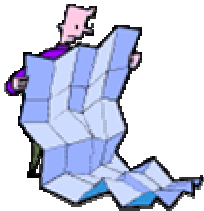


## La réglementation en matière d'urbanisme

### ☆ Les principaux documents d'urbanisme sont

**La carte communale** : la **carte communale** est un document d'urbanisme simplifié dont peut se doter une commune qui ne dispose pas d'un plan local d'urbanisme ou d'un document en tenant lieu. Elle détermine les modalités d'application des règles générales du règlement national d'urbanisme, et est définie aux articles L. 124-1 et suivants, R. 124-1 et suivants du Code de l'urbanisme.



La carte communale peut concerner tout ou partie du territoire communal. Elle peut également être élaborée au niveau d'une structure intercommunale.

L'élaboration de la carte communale est généralement réalisée par un bureau d'étude, agissant sous l'autorité conjointe du Maire et de l'État.

L'initiative en revient au conseil municipal. Toutefois, si la commune est adhérente d'un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) compétent en matière d'urbanisme, c'est celui-ci qui mène la procédure en lieu et place de la commune, avec l'accord de son conseil.

Une fois les études terminées, le projet de carte communale est soumis à enquête publique par le Maire. Au vu du rapport du commissaire enquêteur, le Conseil municipal délibère pour approuver le projet, et demander au Préfet d'en faire autant.

« (Les Cartes communales) *délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises, à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.* »

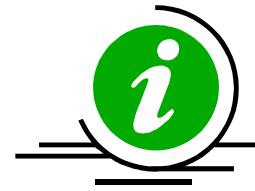
(article L 124-2 du Code de l'Urbanisme)

La carte communale doit être compatible avec de nombreux documents d'urbanisme listés à l'article L. 124-2 du Code de l'urbanisme, et respecter les grands principes du droit de l'urbanisme définis aux articles L. 110 et L. 121-1 du Code de l'urbanisme.

**Le dossier de la carte communale comprend :**

■ **le rapport de présentation**, qui :

1. *Analyse l'état initial de l'environnement et expose les prévisions de développement, notamment en matière économique et démographique ;*
2. *Explique les choix retenus, notamment au regard des objectifs et des principes définis aux articles L. 110 et L. 121-1, pour la délimitation des secteurs où les constructions sont autorisées ; en cas de révision, il justifie, le cas échéant, les changements apportés à ces délimitations ;*
3. *Evalue les incidences des choix de la carte communale sur l'environnement et expose la manière dont la carte prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur ;*



■ **les documents graphiques**, qui :

- *délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et ceux où les constructions ne sont pas autorisées, à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.*
- *précisent éventuellement qu'un secteur est réservé à l'implantation d'activités, notamment celles qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées.*
- *en zone de montagne, ils indiquent, le cas échéant, les plans d'eau de faible importance auxquels il est décidé de faire application du huitième alinéa de l'article L. 145-5.*
- *ils délimitent, s'il y a lieu, les secteurs dans lesquels la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre n'est pas autorisée.*

Contrairement au plan local d'urbanisme, la carte communale ne comporte pas de règlement, et c'est donc le règlement national d'urbanisme qui s'applique.



En délimitant les zones constructibles, la carte communale permet à la collectivité et aux propriétaires fonciers de s'affranchir de la règle de constructibilité limitée.

Elle permet également l'institution du droit de préemption urbain (DPU) sur des secteurs de la commune dans le but de réaliser un aménagement ou un équipement. Le droit de préemption offre la possibilité de se porter acquéreur d'un terrain à l'occasion de sa mise en vente.

Enfin l'approbation de la carte communale permet à la commune d'obtenir la compétence pour délivrer les autorisations d'urbanisme en lieu et place de l'État. Cependant ce transfert n'est pas automatique, il doit être décidé par le conseil municipal.

**Avertissement :** La consultation de cette fiche ne saurait remplacer un entretien privé avec un juriste qui sera seul en mesure d'apporter une solution précise à votre problème et en lien avec toute évolution du droit. Nous ne saurions donc être considéré comme responsable de toute utilisation qui pourrait être faite de cette fiche et de son contenu, de quelque façon que ce soit.

## Comité de pilotage du **Tourisme Vert** octobre 2008

La carte communale n'est pas considéré comme tenant lieu de Plan Local d'Urbanisme (notamment pour l'application des dispositions de l'article L.442-3 du Code de l'Urbanisme) dans la mesure où les cartes communales n'ont pas de règlement propre et c'est l'ensemble des règles du règlement national d'urbanisme (RNU) qui s'appliquent sur le territoire qu'elles couvrent.

**Le plan local d'urbanisme succédant au POS** : En France, le **plan local d'urbanisme** (PLU) est le principal document d'urbanisme de planification de l'urbanisme communal ou éventuellement intercommunal. Il remplace le plan d'occupation des sols (POS) depuis la loi 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, dite loi SRU.

Les petites communes se dotent souvent quant à elles d'une carte communale. Cependant une commune de petite taille mais soumise à une forte pression foncière (commune littorale par exemple) ou à de forts enjeux paysagers ou architecturaux (commune appartenant à un PNR par exemple) a tout intérêt à se doter d'un PLU.

Le PLU est codifié dans le code de l'urbanisme essentiellement aux articles L.123 et suivants et R.123 et suivants. Le PLU contient un document graphique Il s'agit d'une carte de la commune divisant son territoire en plusieurs zones :

- **Les zones urbaines**, dites « zones U » : ce sont « les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter » (article R.123-5 du code de l'urbanisme).
- **Les zones à urbaniser**, dites « zones AU » : l'article R.123-6 du code de l'urbanisme les définit comme pouvant « être les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation ». On distingue deux types de zones AU :
  - les secteurs urbanisables immédiatement en raison de la présence « d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU » et ayant « la capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone » ; cette zone est généralement nommée « 1AU » ;
  - si cette capacité est insuffisante, l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du PLU ; on nomme généralement cette zone « 2AU ».
- **Les zones agricoles**, dites « zones A » : il s'agit des « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles » (article R.123-7 du code de l'urbanisme). C'est un régime strict et surveillé, seules les constructions ou installations nécessaires aux services publics et à l'exploitation agricole y sont autorisées.
- **Les zones naturelles et forestières**, dites « zones N » : ce sont les « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels » (article R.123-8 du code de l'urbanisme).

**Avertissement** : La consultation de cette fiche ne saurait remplacer un entretien privé avec un juriste qui sera seul en mesure d'apporter une solution précise à votre problème et en lien avec toute évolution du droit. Nous ne saurions donc être considéré comme responsable de toute utilisation qui pourrait être faite de cette fiche et de son contenu, de quelque façon que ce soit.

## Comité de pilotage du **Tourisme Vert** octobre 2008

Le plan de zonage délimite aussi des secteurs particuliers, comme les [espaces boisés classés](#) ou les emplacements réservés (notamment pour la construction future d'équipements publics).

### ★ **Les autorisations de construire**

Comme les zones agricoles correspondent, essentiellement, aux zones d'occupation agricole, ces zones font l'objet d'une protection particulière afin de sauvegarder les richesses économiques naturelles qui les caractérisent. Ces zones doivent permettre à l'agriculture de s'exercer ou de se développer à l'abri des pressions de l'urbanisation. Les constructions autorisées dans ces zones doivent en principe être des constructions liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles.



Il faut alors distinguer selon que les constructions sont liées à l'activité agricole ou aux activités para agricoles. Si nous sommes dans le cadre d'une activité agricole, la construction sera autorisée. L'appréciation du caractère directement lié et nécessaire à l'activité agricole est parfois difficile à appréhender et donne lieu à un contentieux régulier pour la réalisation de constructions ou de travaux.

La réalisation de certains travaux immobiliers peut rendre nécessaire l'accomplissement de formalités administratives préalables qui permettent ainsi de vérifier leur compatibilité avec le droit de l'urbanisme. La demande de certificat d'urbanisme est parfois utile voire conseillée avant l'achat d'un terrain ou d'un immeuble bâti à modifier, ou toute opération de construction projetée sur un terrain. Soit le certificat d'urbanisme est de « simple information » et il ne se prononce alors pas sur le caractère ou non constructible du terrain en se bornant à indiquer la situation du terrain au regard des règles d'urbanisme et les limitations administratives au droit de propriété. Ce type de certificat mentionne également le régime des taxes. Le certificat d'urbanisme « détaillé » quant à lui indique si le terrain peut être utilisé pour l'opération projetée.

### **Les constructions nouvelles sont soumises à permis de construire, sauf**

- ▣ les constructions dont la hauteur < 12 m. et la surface  $\leq 2m^2$
- ▣ les habitations légères de loisirs implantées sur des terrains de camping ou des parcs résidentiels de loisirs autorisés et dont la SHON  $\leq 35m^2$
- ▣ les éoliennes dont la hauteur (mat + nacelle) < 12m
- ▣ les piscines  $\leq 10 m^2$
- ▣ les châssis et serres dont la hauteur  $\leq 1,80 m$
- ▣ les murs dont la hauteur < 2 m
- ▣ les clôtures
- ▣ le mobilier urbain
- ▣ les murs de soutènement
- ▣ les canalisations, câbles ou lignes quand ils sont souterrains
- ▣ les constructions dont la durée de maintien en place < 3 mois

**Avertissement** : La consultation de cette fiche ne saurait remplacer un entretien privé avec un juriste qui sera seul en mesure d'apporter une solution précise à votre problème et en lien avec toute évolution du droit. Nous ne saurions donc être considéré comme responsable de toute utilisation qui pourrait être faite de cette fiche et de son contenu, de quelque façon que ce soit.

Comité de pilotage du **Tourisme Vert**  
octobre 2008

- ▣ les travaux d'infrastructure terrestre, maritime ou fluviale
- ▣ les constructions couvertes par le secret de la défense nationale

**Les constructions nouvelles suivantes sont soumises à déclaration préalable**

- ▣ les constructions créant entre 2m<sup>2</sup> et 20m<sup>2</sup> de SHOB
- ▣ les habitations de loisirs implantées dans des campings classés ou des parcs résidentiels de loisirs autorisés, dont la SHON > 35m<sup>2</sup>
- ▣ les constructions (autres qu'éoliennes) dont la hauteur >12 m<sup>2</sup> et la SHOB ≤ 2m<sup>2</sup>
- ▣ les ouvrages et accessoires des lignes de distribution d'énergie dont la tension < 63 000 V
- ▣ les murs dont la hauteur ≥ 2m
- ▣ les piscines ≤ 100 m<sup>2</sup> non couvertes ou dont la hauteur de la couverture <1,80m
- ▣ les châssis et serres dont la hauteur est comprise entre 1,80 et 4m et dont la surface <2000m<sup>2</sup> sur une même unité foncière.



Le permis de construire ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique.

**Réglementations concernant les constructions existantes**

Les travaux exécutés sur des constructions existantes sont dispensées de toute formalité à l'exception de :

<b>Travaux soumis à permis de construire</b>	<b>Travaux soumis à déclaration préalable</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>- les travaux créant une SHOB &gt;20m<sup>2</sup></li><li>- les travaux modifiant les structures porteuses ou la façade des bâtiments lorsque ces travaux s'accompagnent d'un changement de destination</li><li>- les travaux ayant pour effet de modifier le volume du bâtiment et de percer ou d'agrandir une ouverture sur un mur extérieur</li><li>- les travaux nécessaires à la réalisation d'une opération de restauration immobilière</li><li>- tous les travaux portant sur un immeuble inscrit au titre des monuments historiques.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- les travaux de ravalement et les travaux modifiant l'aspect extérieur d'un bâtiment existant</li><li>- les changements de destination d'un bâtiment existant</li><li>- les travaux créant une SHOB comprise entre 2m<sup>2</sup> et 20 m<sup>2</sup></li><li>- les travaux conduisant à modifier plus de 10 m<sup>2</sup> de SHOB en SHON</li></ul>

**Avertissement** : La consultation de cette fiche ne saurait remplacer un entretien privé avec un juriste qui sera seul en mesure d'apporter une solution précise à votre problème et en lien avec toute évolution du droit. Nous ne saurions donc être considéré comme responsable de toute utilisation qui pourrait être faite de cette fiche et de son contenu, de quelque façon que ce soit.

Comité de pilotage du **Tourisme Vert**  
octobre 2008

Une réglementation spécifique s'applique dans les secteurs sauvegardés et les sites classés.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire et pour se prononcer sur un projet faisant l'objet d'une déclaration préalable est :

- le maire, au nom de la commune, dans les communes qui se sont dotées d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, ainsi que, lorsque le conseil municipal l'a décidé, dans les communes qui se sont dotées d'une carte communale ;
- le préfet ou le maire au nom de l'Etat dans les autres communes.