

Table des matières

Règles applicables dans un lotissement en cas de DAACT partielle.....	1
RT 2012 et bâtiment existant.....	2
Opposition à DP de division fondée sur le caractère non constructible du terrain.....	3
Certificat d'urbanisme en cours de validité / refus de PC ou de PA fondé sur le nouveau PLU.....	4
Cabinet médical / destination / sous-destination.....	4
Emplacement réservé / pris en compte dans les prospects ?.....	5
Logement sur le lieu de l'exploitation / jurisprudence sur les risques de vol.....	5

Annexes :

- fiche instruction PC dans un lotissement
- fiche réforme des destinations des constructions

Règles applicables dans un lotissement en cas de DAACT partielle

Vous souhaitez savoir si la cristallisation pendant 5 ans des règles favorables, prévue par l'article L. 442-14 du code de l'urbanisme, s'applique à compter de la DAACT partielle (hors finition) ou à compter de la DAACT finale.

L'article [L. 442-14](#) du code de l'urbanisme stabilise les règles favorables pendant 5 ans à compter de l'achèvement du lotissement, achèvement "constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat".

L'article [R. 442-18](#) dispose : "*Le permis de construire des bâtiments sur les lots d'un lotissement autorisé par un permis d'aménager peut être accordé :a) Soit à compter de l'achèvement des travaux d'aménagement du lotissement, constaté conformément aux [articles R. 462-1 à R. 462-10](#) ; b) Soit à compter de la délivrance de l'autorisation de procéder à la vente ou à la location des lots avant exécution des travaux, à condition que les équipements desservant le lot soient achevés. Dans ce cas, le lotisseur fournit à l'acquéreur un certificat attestant, sous sa responsabilité, l'achèvement de ces équipements. Ce certificat est joint à la demande de permis ; (...)*"

Ce sont les articles [R. 462-1 et suivants](#) qui définissent la DAACT. Il ressort de l'article R. 462-2 qu'une déclaration d'achèvement partiel (hors finitions) est bien une déclaration d'achèvement.

Il semble logique que le point de départ du délai de 5 ans soit le moment où les PC peuvent être délivrés. C'est bien le cas en cas d'achèvement partiel si les lots sont desservis.

La fiche n°2.2.1.1 ci-jointe confirme cette position :

Page 5 : "En cas d'évolution du document d'urbanisme, les colotis bénéficient d'une stabilisation des droits à construire. Les demandeurs bénéficient en effet de la règle du document d'urbanisme la plus favorable, pendant 5 ans (art. L. 442-14) à compter de la réception en mairie de la DAACT du lotissement **ou de l'attestation délivrée par le lotisseur pour chacun des lots (art. R. 442-18 a et b).** "

Le schéma page 8 mentionne **l'achèvement total ou hors finitions** comme point de départ.

RT 2012 et bâtiment existant

Question : une attestation RT2012 « élément par élément » doit-elle être jointe au dossier de PC concernant un bâtiment existant ?

Réponse :

Dans le cadre de l'instruction du PC, vous ne pouvez exiger que les pièces limitativement énumérées par le code de l'urbanisme et reprises dans le bordereau des pièces joint au formulaire de PC. Concernant la réglementation thermique, c'est la PC16-1 qui nous donne les références réglementaires.

Ainsi, l'article de référence est le [R. 431-16 \(j\)](#) du code de l'urbanisme. Il dispose :

j) Lorsque le projet est tenu de respecter les dispositions mentionnées à l'article R. 111-20 du code de la construction et de l'habitation, un document établi par le maître d'ouvrage attestant la prise en compte de la réglementation thermique, en application de l'article R. 111-20-1 de ce code, et pour les projets concernés par le cinquième alinéa de l'article [L. 111-9](#) du même code, la réalisation de l'étude de faisabilité relative aux approvisionnements en énergie, en application de l'article R. 111-20-2 dudit code ;

L'article R. 431-16 cite deux textes relatifs aux pièces exigibles, les articles R. 111-20 et L. 111-9 du CCH :

- l'article [R. 111-20](#) du CCH : il ne concerne que les bâtiments nouveaux et les parties nouvelles de bâtiments

- l'article L. 111-9 alinéa 5 du CCH : l'étude de faisabilité concerne également les bâtiments nouveaux

Par conséquent, au stade du dépôt du PC, la réglementation thermique n'est vérifiée que pour les bâtiments nouveaux et les parties nouvelles de bâtiments.

Pour ce qui concerne la réglementation thermique des **bâtiments existants**, le document est **joint le cas échéant à la DAACT** : cf article [R. 462-4-2](#) du CU. La RT n'est exigible que dans les cas prévus aux articles [R. 131-26](#) et [R. 131-28](#) du CCH.

Opposition à DP de division fondée sur le caractère non constructible du terrain

Comme suite à notre conversation de hier, je confirme qu'il y a de la jurisprudence relative aux oppositions à DP fondées sur le caractère non constructible du terrain. La jp de base semble être cet arrêt du CE :

Conseil d'État, 6ème / 1ère SSR, [17/12/2014, 367134](#)

5. Considérant qu'il résulte de l'ensemble de ces dispositions que les lotissements, qui constituent des opérations d'aménagement ayant pour but l'implantation de constructions, doivent dès lors respecter les règles tendant à la maîtrise de l'occupation des sols édictées par le code de l'urbanisme ou les documents locaux d'urbanisme, même s'ils n'ont pour objet ou pour effet, à un stade où il n'existe pas encore de projet concret de construction, que de permettre le détachement d'un lot d'une unité foncière ; qu'il appartient à l'autorité compétente, dans tous les cas, de s'opposer à une déclaration préalable portant sur un lotissement situé dans un secteur que ces règles rendent inconstructible ;

Elle a ensuite été reprise de nombreuses fois par les CAA et notamment cet arrêt récent :

CAA de MARSEILLE, 9ème chambre, [30/03/2021, 19MA00144](#) :

5. En deuxième lieu, il résulte des dispositions du code de l'urbanisme que les divisions pour construire, qui constituent des opérations d'aménagement ayant pour but l'implantation de constructions, doivent respecter les règles tendant à la maîtrise de l'occupation des sols édictées par le code de l'urbanisme ou les documents locaux d'urbanisme, même si elles n'ont pour objet ou pour effet, à un stade où il n'existe pas encore de projet concret de construction, que de permettre le détachement d'un lot d'une unité foncière. Il appartient, en conséquence, à l'autorité compétente de s'opposer à la déclaration préalable notamment lorsque, compte tenu de ses caractéristiques telles qu'elles ressortent des pièces du dossier qui lui est soumis, un projet permet l'implantation de constructions dont la compatibilité avec les règles d'urbanisme ne pourra être ultérieurement assurée lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme requises.

En ce qui concerne la desserte par les réseaux, il faut être prudent : si les réseaux d'eau et d'électricité se trouvent à moins de 100 m du projet, il peut être raccordé sans extension (cf [L. 332-15 al.4](#)) : le terrain n'est donc pas inconstructible pour ce motif et la DP ne peut être refusée.

Voir par exemple :

CAA de MARSEILLE, 9ème chambre - formation à 3, [09/07/2019, 17MA00608](#)

11. Il ressort des pièces du dossier que la parcelle cadastrée section A n° 856 appartenant à Mme C...est située à proximité de parties urbanisées de la commune, qu'elle est desservie par une voie d'accès suffisante, par les réseaux d'électricité et d'assainissement et que, s'agissant de l'alimentation en eau potable, son raccordement, et non pas son extension, peut être effectué au réseau public d'adduction d'eau situé à une distance de quarante mètres sur la voie publique. Ainsi, elle est suffisamment desservie par les réseaux publics d'eau potable et d'électricité. Si la commune de Passa fait valoir que ce raccordement ne serait possible qu'après l'obtention d'accords pour le passage de l'équipement sur des propriétés privées ne pouvant s'accommoder d'une simple prescription et la nécessité de la mise en oeuvre d'une procédure de désenclavement, la déclaration

préalable de division de la parcelle en deux lots en cause étant délivré sous réserve du droit des tiers, ce motif ne pouvait légalement et davantage justifier l'arrêté en litige.

Certificat d'urbanisme en cours de validité / refus de PC ou de PA fondé sur le nouveau PLU

Attention à l'arrêt du Conseil d'Etat n°[380438](#) du 18 décembre 2017 : Le CE a jugé :

*"8. Considérant qu'il résulte de la combinaison des articles L. 111-7, L. 123-6 et L. 410-1 du code de l'urbanisme que tout certificat d'urbanisme délivré sur le fondement de l'article L. 410-1 a pour effet de garantir à son titulaire un droit à voir toute demande d'autorisation ou de déclaration préalable déposée dans le délai indiqué examinée au regard des règles d'urbanisme applicables à la date de la délivrance du certificat ; que figure cependant parmi ces règles la possibilité de se voir opposer un sursis à statuer à une déclaration préalable ou à une demande de permis, lorsqu'est remplie, à la date de délivrance du certificat, l'une des conditions énumérées à l'article L. 111-7 du code de l'urbanisme ; qu'une telle possibilité vise à permettre à l'autorité administrative de ne pas délivrer des autorisations pour des travaux, constructions ou installations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan local d'urbanisme ; **que, lorsque le plan en cours d'élaboration et qui aurait justifié, à la date de délivrance du certificat d'urbanisme, que soit opposé un sursis à une demande de permis ou à une déclaration préalable, entre en vigueur dans le délai du certificat, les dispositions issues du nouveau plan sont applicables à la demande de permis de construire ou à la déclaration préalable**"*

En résumé : si à la date du certificat d'urbanisme, le maire aurait pu opposer un sursis à statuer sur une demande de permis au motif que le projet serait de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur PLU, alors le nouveau PLU est opposable à la demande de permis déposée dans le délai de validité du certificat.

Cabinet médical / destination / sous-destination

Vous souhaitez savoir dans quelles destination / sous destination se situe un cabinet médical.

La réponse est : destination "commerce et activités de service" et sous destination "activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle" :

L'article [R. 151-28](#) dispose :

*Les destinations de constructions prévues à l'article R. 151-27 comprennent les sous-destinations suivantes : (...) 3° Pour la **destination " commerce et activités de service "** : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, **activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle**, cinéma, hôtels, autres hébergements touristiques ; (...)*

La fiche du ministère ci-jointe précise page 11 :

La sous-destination activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle s'applique à toutes les constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant

l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms »... Les magasins de téléphonie mobile entrent également dans cette catégorie. Il est en effet considéré que la vente de forfait téléphonique constitue l'activité principale des opérateurs (et non la vente de téléphone qui est accessoire). On y trouve également les salles de sport privées, les spa...

Emplacement réservé / pris en compte dans les prospects ?

L'ER doit être pris en compte pour le prospect uniquement si l'article 6 est applicable aux voies à modifier ou à créer. Cf Cour administrative d'appel de Marseille du [15 juin 2006, 04MA00212](#) :

Considérant, en premier lieu, que si le requérant soutient que le chemin des Sausserons qui borde sa propriété serait un chemin d'exploitation privé pour lequel la procédure d'alignement ne serait pas applicable, il ressort des pièces du dossier que ledit chemin des Sausserons a fait l'objet d'un emplacement réservé n° 41 au bénéfice de la commune avec un élargissement de sa plate-forme portée à 5 mètres ; que, dès lors, du fait de cet emplacement réservé en vue de la création d'une voie publique, les dispositions de l'article NC 6 qui visent tant les voies existantes que celles à modifier ou à créer, sont opposables au projet de construction de M. X

Logement sur le lieu de l'exploitation / jurisprudence sur les risques de vol

Ci-dessous de la jurisprudence pour illustrer le fait que le risque de vols n'est pas un motif justifiant la présence constante sur le lieu de l'exploitation : le juge relève systématiquement qu'il n'est pas établi que seul le gardiennage sur place pourrait prévenir la commission de vols. Sous-entendu, il y a d'autres moyens d'empêcher les cambriolages.

CAA de MARSEILLE, 9ème chambre, 16/06/2020, [19MA02928](#)

4. Il ne ressort pas des pièces du dossier, notamment des attestations de deux connaissances du requérant et du procès-verbal d'huissier du 20 mai 2019 que les contraintes liées à l'exploitation d'arbres fruitiers et de champs de légumes en pleine terre, notamment le suivi et la surveillance de la production et la présence de deux poulaillers, d'une part, et à l'intervention humaine en cas de défectuosité intempestive des installations sur le site telles que la serre chauffée et la chambre froide, d'autre part, nécessiteraient la présence permanente de M. E... sur le lieu de son exploitation. **De même, il ne ressort pas de ces documents que seul le gardiennage sur place pourrait prévenir la commission de vols de ses récoltes et de son matériel.** Ainsi, en refusant de faire droit à sa demande d'autorisation de changer de destination du hangar agricole, le maire de Bessan n'a pas fait une inexacte application des dispositions de l'article A2 du règlement du PLU communal. Enfin, la circonstance que depuis la vente de sa résidence le 4 septembre 2015, il est désormais sans habitation est sans incidence sur la légalité de l'arrêté en litige. Il résulte de l'instruction que le maire aurait pris la même décision en se fondant sur le seul motif tiré du non-respect de ces dispositions. Par suite, il n'y a pas lieu pour la Cour de se prononcer sur la légalité de l'autre motif fondant l'arrêté du 4 mai 2018.

CAA de MARSEILLE, 9ème chambre - formation à 3, 09/07/2019, [19MA00379 - 19MA00380](#)

7. En l'espèce, si les intéressés exploitent sur le territoire de la commune de Saint Didier plusieurs hectares de cerisiers et de vignes, ils ne justifient pas, par les pièces versées au dossier, d'une exploitation de plans truffiers mycorhizés alors que, par ailleurs, leur projet d'exploiter du raisin muscat n'est qu'éventuel. Les intéressés se bornent à alléguer des particularités de l'agriculture fruitière sans pour autant justifier que le contrôle de la température et des concentrations en oxygène et en CO2 de la chambre froide de stockage des fruits ne puisse être effectué à distance. **Si les appelants utilisent du matériel coûteux comme des tracteurs lesquels seraient exposés à des risques de vols, il ne ressort pas des pièces du dossier que seul un gardiennage sur place puisse prévenir ces délits alors que, par ailleurs, ils ont été autorisés par le permis en litige à construire un hangar fermé permettant le stationnement de ces véhicules.** Enfin, la circonstance, qu'en raison du prêt relais contracté pour financer ce projet, les requérants ne disposeraient désormais plus d'aucun logement à proximité de leur exploitation, n'est pas de nature à rendre leur présence permanente sur place nécessaire. Dès lors, en délivrant le permis de construire en litige en tant qu'il autorise une construction à usage d'habitation, le maire de la commune de Saint Didier a méconnu les dispositions des articles A1 et A2 du règlement du plan local d'urbanisme.

CAA de MARSEILLE, 25/03/2021, [21MA00278](#)

7. Il ressort des pièces du dossier que M. A... est chef d'une exploitation agricole de 2,59 hectares, dont 1,49 hectare en cultures spécialisées, affectée à la culture de courgettes, tomates, épinards, persil, blettes et aubergines. Alors même que M. A... soutient résider temporairement à une trentaine de kilomètres du lieu d'exploitation, il ne ressort pas des pièces du dossier que les contraintes liées aux systèmes de chauffage des serres et d'irrigation d'une part, et les aléas météorologiques, d'autre part, nécessiteraient sa présence permanente sur site. **Si l'intéressé invoque des raisons tenant à la sécurité du matériel agricole et des récoltes, du fait de vols, il n'établit ni la réalité de ces faits, ni que seule la construction de son logement sur son lieu d'exploitation serait de nature à assurer la sécurité et le bon fonctionnement de l'exploitation.** Dans ces conditions, M. A... ne justifie pas que la construction envisagée d'une habitation sur place est liée et nécessaire à l'exploitation agricole. Dès lors, le moyen tiré de ce que l'arrêté méconnaît les dispositions des articles A1 et A2 du règlement du plan local d'urbanisme de Chateaurenard paraît, en l'état de l'instruction, sérieux.

CAA de MARSEILLE, 9ème chambre - formation à 3, 09/05/2018, [17MA00064](#)

4. En premier lieu, alors même que M. A..., chef d'exploitation consacrerait à son activité une amplitude de travail quotidienne importante sur les lieux afin d'assurer l'organisation des récoltes des pommes, leur conditionnement et leur vente, il ne ressort pas des pièces du dossier que les contraintes liées à la culture maraîchère sous tunnels et l'arboriculture, d'une part, et les aléas de la météorologie, d'autre part nécessiteraient sa présence permanente sur site, en pleine saison, eu égard à son emploi du temps. **Si l'EARL Les Carmes invoque des raisons tenant à la sécurité du matériel agricole et des récoltes, il ne ressort pas des pièces du dossier que seul le gardiennage sur place puisse prévenir les délits de vol et de dégradation de ses matériels et véhicule.** Enfin, la nécessité d'assurer la rentabilité de son exploitation, qui est étrangère à des motifs d'urbanisme, est sans incidence sur la légalité de l'arrêté du 9 octobre 2014. Dès lors, l'EARL Les Carmes ne justifie pas que la construction envisagée d'une habitation est liée et nécessaire à l'exploitation agricole. Par conséquent, l'arrêté du maire de la commune de Le Thor du 9 octobre 2014 lui accordant le permis de construire sollicité, méconnaît l'article NC1 du plan d'occupation des sols et le tribunal administratif a pu, à bon droit, juger que les sujétions avancées par la requérante n'étaient pas de nature à rendre indispensable le logement personnel de l'exploitant sur les lieux de son activité.

Cour Administrative d'Appel de Nantes, 2ème Chambre, 04/05/2018, [17NT02198](#)

qu'enfin, si M. A...fait état de risques de vols, il n'établit ni la réalité de ces risques ni que seule l'installation de son habitation sur son lieu d'exploitation serait de nature à assurer la sécurité et le bon fonctionnement de l'exploitation ; que, dans ces conditions, la présence permanente et rapprochée de M. A...sur l'exploitation agricole ne peut être regardée comme indispensable ; que, par suite, c'est sans commettre d'erreur de fait ni d'erreur d'appréciation, que le maire de Colomby-sur-Thaon a estimé que le projet de maison d'habitation de M. A...n'est pas nécessaire à l'exploitation agricole ni indispensable à l'activité d'un siège agricole au sens des dispositions du règlement du plan local d'urbanisme ;

CAA de MARSEILLE, 9ème chambre - formation à 3, 21/12/2015, [14MA03780](#)

4. Considérant, d'autre part, que si M. C... utilise du matériel coûteux et des produits phytosanitaires onéreux, et est exposé à des risques de vols, il ne ressort pas des pièces du dossier que seul un gardiennage sur place puisse prévenir ces délits ;

Cour Administrative d'Appel de Marseille, 1ère chambre - formation à 3, 09/10/2009, [07MA02537](#)

Considérant qu'aux termes de l'article NC 2 du règlement du plan d'occupation des sols de Grans, sont autorisées : 1b- Les constructions à usage d'habitation lorsqu'elles sont nécessaires à l'exercice de l'exploitation agricole ou de l'élevage ; que, si M. et Mme X font valoir que la culture de fleurs de crocus savitus, destinées à la production de safran, requiert une présence permanente de l'exploitant sur ses terres eu égard aux contraintes d'exploitation et à l'onérosité du produit, il ne ressort toutefois pas des pièces du dossier que Mme X, qui habite à 10 minutes de son exploitation de 300 m², ne peut, sans loger sur place, exercer son activité agricole dans les meilleures conditions ; **que, si M. et Mme X invoquent les risques de vols qui pourraient être commis sur le lieu de l'exploitation, ils n'établissent pas, toutefois, la réalité de ces risques ni, en tout état de cause, qu'il n'existerait pas de mesures plus compatibles avec la règle d'urbanisme applicable, pour assurer la sécurité de la production** ; que, dans ces conditions, la COMMUNE DE GRANS est fondée à soutenir que c'est à tort que les premiers juges ont considéré que le logement sur place de Mme X était nécessaire à son activité agricole au sens des dispositions précitées du plan d'occupation des sols et ont, par suite, annulé le refus litigieux ;

INSTRUCTION DES LOTISSEMENTS : DÉCISION ET EFFETS DU PERMIS D'AMÉNAGER DEPUIS LE 1^{er} MARS 2012

Sommaire

1. DÉCISION.....	2
1.1. Forme de la décision.....	2
1.2. Sens de la décision.....	2
1.3. Contenu de la décision.....	2
1.4. Fiscalité.....	3
1.5. Application des règles de droit commun à la décision.....	4
2. EFFETS DE LA DÉCISION.....	4
2.1. Durée de validité des permis d'aménager.....	4
2.2. Effets de la décision sur les autorisations de construire.....	4
2.3. Disparition des règles.....	8

La présente fiche rappelle la forme et le contenu des décisions de permis d'aménager relatives aux lotissements, en précisant les effets propres à cette procédure, notamment au regard de la validité des décisions et des droits des colotis.

1. DÉCISION

1.1. Forme de la décision

Conformément aux articles [L.424-1](#) à [L.424-2](#) et aux articles [R.424-1](#) à [R.424-4](#) du code de l'urbanisme, la décision peut être expresse ou tacite.

La décision expresse prend la forme d'un arrêté de permis d'aménager.

1.2. Sens de la décision

La décision expresse peut être :

- favorable sans prescriptions ;
- favorable avec prescriptions ;
- défavorable ;
- ou faire l'objet d'un sursis à statuer.

En principe, le silence de l'autorité compétente à l'issue du délai d'instruction éventuellement majoré ou prolongé exceptionnellement, vaut accord tacite du permis d'aménager ([art. R.424-1](#)).

Par exception, le défaut de notification d'une décision expresse dans le délai d'instruction **vaut décision implicite de rejet** dans les cas prévus aux articles [R.424-2](#) et [R.424-3](#).

Peuvent notamment faire l'objet d'une décision implicite de rejet :

- **les lotissements soumis à l'accord de l'architecte des Bâtiments de France (ABF)** lorsque celui-ci a notifié, dans le délai mentionné aux articles [R.423-67](#), [R.423-67-1](#) et [R.423-67-2](#), un avis défavorable ou un avis favorable assorti de prescriptions ;
- les lotissements soumis à autorisation au titre des sites classés ou en instance de classement ou des réserves naturelles ;
- les lotissements soumis à évaluation environnementale systématique et donc à enquête publique en application des [articles R. 123-7 à R. 123-23 du code de l'environnement](#) ([art. L.123-2](#), [R.122-2](#), [R.123-1](#) et [suivants](#) du code de l'environnement ; cf. **Fiche 8.3 - Évaluation environnementale**).

1.3. Contenu de la décision

L'arrêté de permis d'aménager comporte les mentions énumérées aux articles [A.424-2](#) à [A.424-8](#) du code de l'urbanisme, et notamment :

- les visas (les textes, la réglementation, les avis de services, etc.) ;
- les motivations justifiant la délivrance de la décision, par exemple l'existence d'un certificat d'urbanisme en cours de validité ;
- les considérants de droit et de fait pour les décisions assorties de prescriptions, pour les sursis à statuer, pour les décisions comportant des adaptations mineures ou des dérogations, ainsi que pour les décisions défavorables ;
- le sens de la décision ;
- le cas échéant, les prescriptions et les participations.

L'arrêté doit en outre préciser le nombre maximum de lots et la surface de plancher maximale constructible autorisée sur l'ensemble du lotissement. Il indique, s'il y a lieu, la répartition de cette surface de plancher ([art. A.424-10](#)). La surface de plancher maximale peut également être répartie par le lotisseur à l'occasion de la vente ou de la location des lots ([art. L.442-10](#) du code de l'urbanisme).

Le principe de répartition de la surface de plancher est également utilisé pour les projets concernés par des limitations du droit à emprise dans des zones à risques, selon les dispositions des PPR.

Si la commune ou l'intercommunalité compétente a décidé d'instituer le versement pour sous-densité (VSD) prévu aux articles [L.331-35](#) et suivants du code de l'urbanisme, le lotisseur peut décider de répartir la surface résultant du seuil minimal de densité (SMD) entre les différents lots. Dans ce cas, cette répartition peut être effectuée dans le permis d'aménager, si le lotisseur en fait la demande.

L'arrêté comporte les prescriptions émises à l'attention du lotisseur (ex. prescriptions portant sur la réalisation des travaux) et celles émises à l'attention des futurs constructeurs (ex. prescriptions architecturales).

L'arrêté indique si le début des travaux est conditionné à l'attente de formalités relevant d'une autre législation (ex. prescriptions archéologiques, défrichement, autorisation environnementale,...) en application de l'article [R.424-6](#) du code de l'urbanisme.

L'arrêté accordant le permis d'aménager peut autoriser la vente par anticipation avant l'achèvement des travaux du lotissement, si le lotisseur en a fait la demande et s'il joint les pièces nécessaires requises par l'article [R.442-13](#). L'arrêté précise dans ce cas les délais dans lesquels les travaux devront être achevés (art. [A.424-11](#) du code de l'urbanisme).

Si le lotisseur justifie d'une garantie d'achèvement des travaux, dans le but d'obtenir le différé des travaux de finition ou plus globalement le différé de l'ensemble des travaux du lotissement, l'arrêté doit fixer la date à laquelle les sommes devront être mises à disposition par le garant en vue du financement des travaux. En cas de différé des travaux de finition, l'arrêté précise le montant de la somme représentative du coût des travaux, qui devra être consignée en compte bloqué et fixe le délai dans lequel les travaux doivent être achevés.

=> cf. **Fiche 2.2.1.3 - Lotissements : les suites de la décision depuis le 1er mars 2012.**

Lorsque la décision autorise un projet soumis à évaluation environnementale, elle comprend en annexe un document comportant les éléments mentionnés au I de l'article [L.122-1-1](#) du code de l'environnement (art. [L.424-4](#) du code de l'urbanisme).

1.4. Fiscalité

En application de l'article [L.332-12](#) du code de l'urbanisme, les lotissements sont soumis aux régimes de taxes et de participation de droit commun (art. [L.332-6](#), [L.332-7](#) du code de l'urbanisme).

Si le projet comporte des travaux et/ou aménagements taxables, tels que des emplacements de stationnement, l'arrêté autorisant le permis d'aménager sera le fait générateur de la taxe d'aménagement et de la RAP

Les participations sont mises à la charge de l'aménageur dans le cadre d'une participation forfaitaire conformément à l'article [L.332-12-c](#) du code de l'urbanisme), sauf dans le cas où le taux de la taxe d'aménagement est supérieur à 5%.

Par contre, le versement pour sous-densité est dû, le cas échéant, par les demandeurs de permis de construire, conformément à l'article [L.331-9](#) du code de l'urbanisme.

L'aménageur peut se voir prescrire de plus une participation pour équipement public exceptionnel, si le projet le justifie - hors projet de lotissement à usage d'habitation - (art. [L.332-8](#) du code de l'urbanisme).

Il ne peut être perçu des futurs constructeurs aucune des contributions ou participations qui ont été mises à la charge du bénéficiaire du permis d'aménager. Si le permis d'aménager a fait l'objet d'une participation forfaitaire, aucune participation ne pourra être perçue des constructeurs.

Toutefois, si un projet de construction justifiait des équipements exceptionnels, il pourrait être mis à la charge du demandeur, une participation pour équipements publics exceptionnels (PEPE), par exemple en cas de puissance électrique importante.

Dans le délai de 2 mois à compter de l'intervention d'un permis tacite, l'autorité compétente peut, par arrêté, fixer les participations exigibles du bénéficiaire du permis (art. [L.424-6](#) du code de l'urbanisme).

1.5. Application des règles de droit commun à la décision

Les permis d'aménager portant sur des projets de lotissement sont soumis aux règles de droit commun, pour ce qui concerne :

- la détermination de l'autorité compétente (art. [L.422-1 à L.422-3](#) et [L.422-7](#) du code de l'urbanisme) ;
- leur notification (art. [R.424-10 à R.424-14](#) du code de l'urbanisme) ;
- leur affichage (art. [R. 424-15](#) du code de l'urbanisme) ;
- leur caractère exécutoire (art. [L.424-7 à L.424-9](#) du code de l'urbanisme).

Remarque :

Un permis d'aménager peut valoir permis de construire ou démolir, lorsque les travaux d'aménagement impliquent de façon accessoire la réalisation de constructions, ou de démolitions, à condition toutefois que les travaux d'aménagement et de construction ou de démolitions, relèvent de la même autorité compétente.

Exemple : un permis d'aménager pour un lotissement peut autoriser la construction d'un local poubelles.

2. EFFETS DE LA DÉCISION

2.1. Durée de validité des permis d'aménager

La validité des décisions relève du droit commun des autorisations d'urbanisme fixé par les [articles R.424-17 à R.424-20](#), à compter :

- de la notification de la décision expresse ;
- de la date à laquelle une décision tacite est intervenue ;
- de la date à laquelle les travaux peuvent être commencés lorsque le début des travaux est subordonné à une autre autorisation ou à une procédure prévue par une autre législation (fouilles archéologiques, autorisation environnementale, déclaration IOTA, dérogation au titre des espèces protégées, etc.).

La durée de validité du permis d'aménager est de 3 ans, et peut être prorogée de 2 fois un an (cf. **Fiche 2.2.1.3 Lotissements : les suites de la décision depuis le 1er mars 2012**).

Passé ce délai, l'autorisation devient caduque si les travaux d'aménagement sont interrompus pendant un délai supérieur à 1 an.

Le fait de réaliser les travaux par tranche ne prolonge pas le délai de validité, il ne peut y avoir une interruption des travaux pendant une durée supérieure à 1 an.

La péremption de la décision avant l'achèvement du lotissement interdit les ventes, les travaux, la délivrance des permis de construire sur les lots et rend impossible toute demande de modification du permis d'aménager.

A savoir :

Pour les lotissements autorisés sous forme d'arrêtés de lotir (dossiers déposés avant le 1^{er} octobre 2007), les travaux devaient être entrepris dans un délai de 18 mois à compter de l'autorisation.

La première tranche devait par ailleurs être achevée à la date prévue dans l'arrêté ou à défaut dans les 36 mois. La totalité des autres tranches, quel que soit leur nombre, devait être achevée à la date prévue dans l'arrêté ou à défaut dans les 6 ans. Dans le cas de caducité de l'arrêté de lotir le lotisseur peut terminer la tranche commencée, mais ne pourra pas poursuivre les autres tranches.

2.2. Effets de la décision sur les autorisations de construire

Les demandes d'autorisations de construire sont instruites en fonction de la réglementation applicable (code de l'urbanisme, document d'urbanisme et dispositions réglementaires du lotissement) au moment de la décision, sauf application d'un certificat d'urbanisme en cours de validité.

Le règlement, s'il existe, complète les règles d'urbanisme applicables et peut conférer un caractère impératif au plan de composition, lui donnant par la-même une valeur réglementaire.

Le cahier des charges, dès lors qu'il ne peut plus être approuvé par l'autorité compétente depuis le décret du 7 juillet 1977, constitue un document de nature strictement conventionnelle. Son objet se limitant à régir les rapports entre colotis, il ne constitue pas un document à caractère réglementaire devant être contrôlé par l'autorité compétente lors de la délivrance des permis de construire. Il ne figure pas au nombre des pièces à fournir.

En cas d'évolution du document d'urbanisme, les colotis bénéficient d'une stabilisation des droits à construire. Les demandeurs bénéficient en effet de la règle du document d'urbanisme la plus favorable, pendant 5 ans (art. [L. 442-14](#)) à compter de la réception en mairie de la DAACT du lotissement ou de l'attestation délivrée par le lotisseur pour chacun des lots (art. [R. 442-18 a et b](#)).

Cette disposition ne concerne pas les servitudes d'utilité publique, établies postérieurement à l'arrêté de lotir ou au permis d'aménager, que le permis de construire doit respecter et ne fait pas obstacle à l'application de l'article [R.111-2](#) du code de l'urbanisme.

A savoir :

La règle de stabilisation des droits à construire pendant 5 ans à compter de la DAACT ne s'applique pas en cas d'annulation contentieuse du document d'urbanisme ([Rép. ministérielle n° 00463, JO Sénat 24/07/2014, p. 1764](#) ; [CE 18/12/2009, n° 307272, Recueil Lebon](#)).

Dans ce cas, les permis de construire peuvent être refusés ou être assortis de prescriptions sur le fondement du document d'urbanisme remis en vigueur en application de l'article L.600-12 du code de l'urbanisme.

Les dispositions prévues à l'article [L.442-14](#) ne portent en effet que sur les dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues du seul fait des auteurs du document d'urbanisme. Elles ne peuvent remettre en question l'autorité de la chose jugée.

La caducité d'un POS n'a pas d'incidence sur la stabilité des droits à construire pour l'application des dispositions de l'article [L.442-14](#).

Attention :

Au-delà de ce délai de 5 ans, il faut appliquer le nouveau document d'urbanisme et le règlement du lotissement. En cas de disparité, c'est le plus restrictif qui s'applique.

Dans le cadre de la caducité des POS, il conviendra d'appliquer les dispositions relatives au RNU.

Les constructions doivent faire l'objet d'un permis de construire qui devra respecter le règlement du document d'urbanisme et les documents à caractère réglementaire du lotissement.

Le règlement du lotissement, s'il existe, ne se substitue pas aux règles du POS ou PLU : c'est la règle la plus contraignante qui s'applique ([CE 26/10/1992, Mme GIOVANOLLA, req. n° 98563](#)).

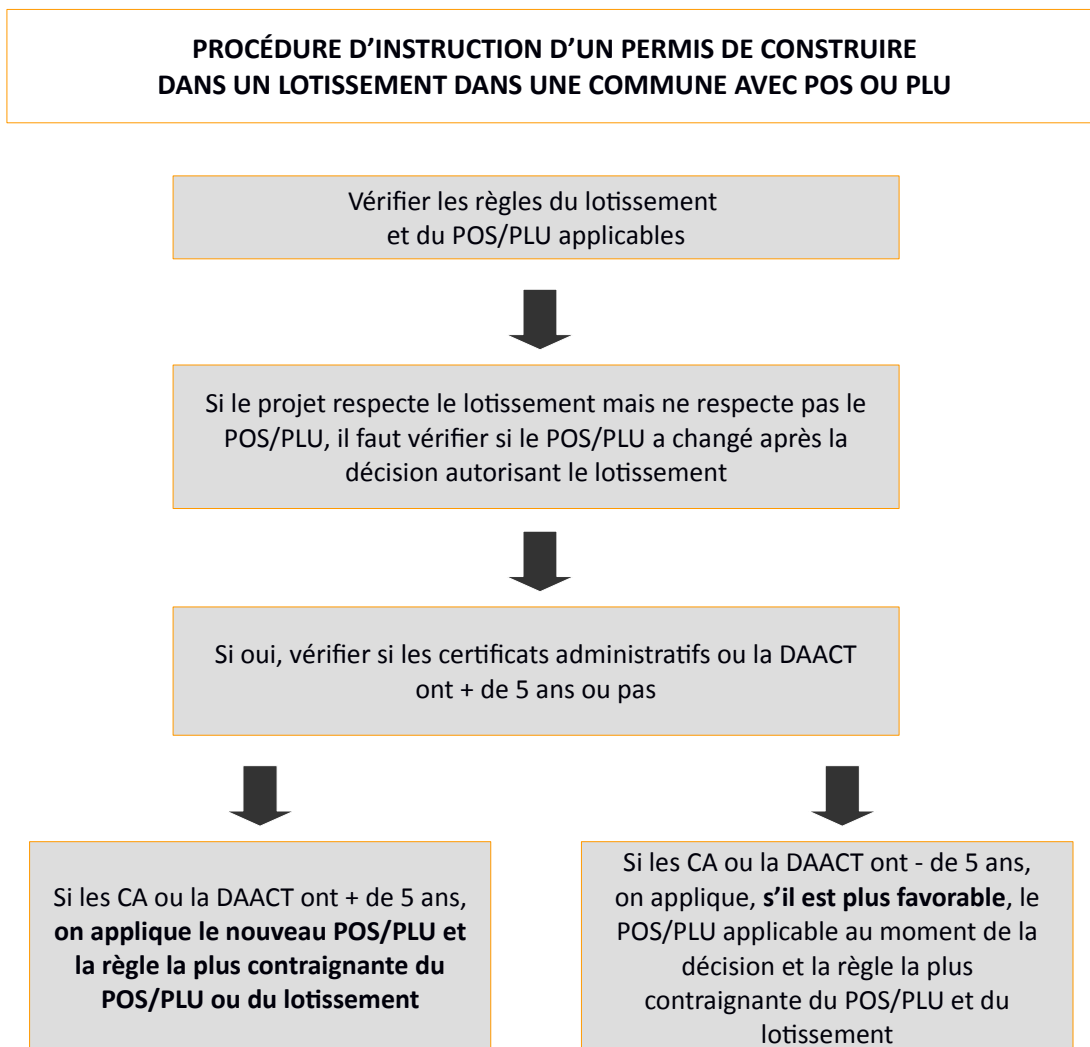
A savoir :

Pour les lotissements autorisés sous forme d'arrêté de lotir (dossiers déposés avant le 1er octobre 2007), la fin des travaux donnait lieu à la délivrance de certificats attestant l'achèvement et la bonne exécution des travaux (CA).

Schéma d'application

Lorsqu'un dossier est déposé pour un projet situé dans un lotissement dans une commune avec POS ou PLU, il convient tout d'abord de vérifier si les règles du lotissement sont encore applicables.

Si les dispositions du lotissement sont applicables, en tout état de cause, le non-respect des dispositions réglementaires du lotissement entraînera un refus du projet.



Exemple d'application

=> le PLU, applicable au moment de la délivrance du lotissement, impose des pentes de toit de 30° minimum

=> le règlement du lotissement impose des pentes de 35° minimum

=> le PLU a été modifié et impose des pentes de toit d'au moins 40°

=> un permis de construire est déposé avec des pentes à 35°

PROCÉDURE D'INSTRUCTION DU DOSSIER

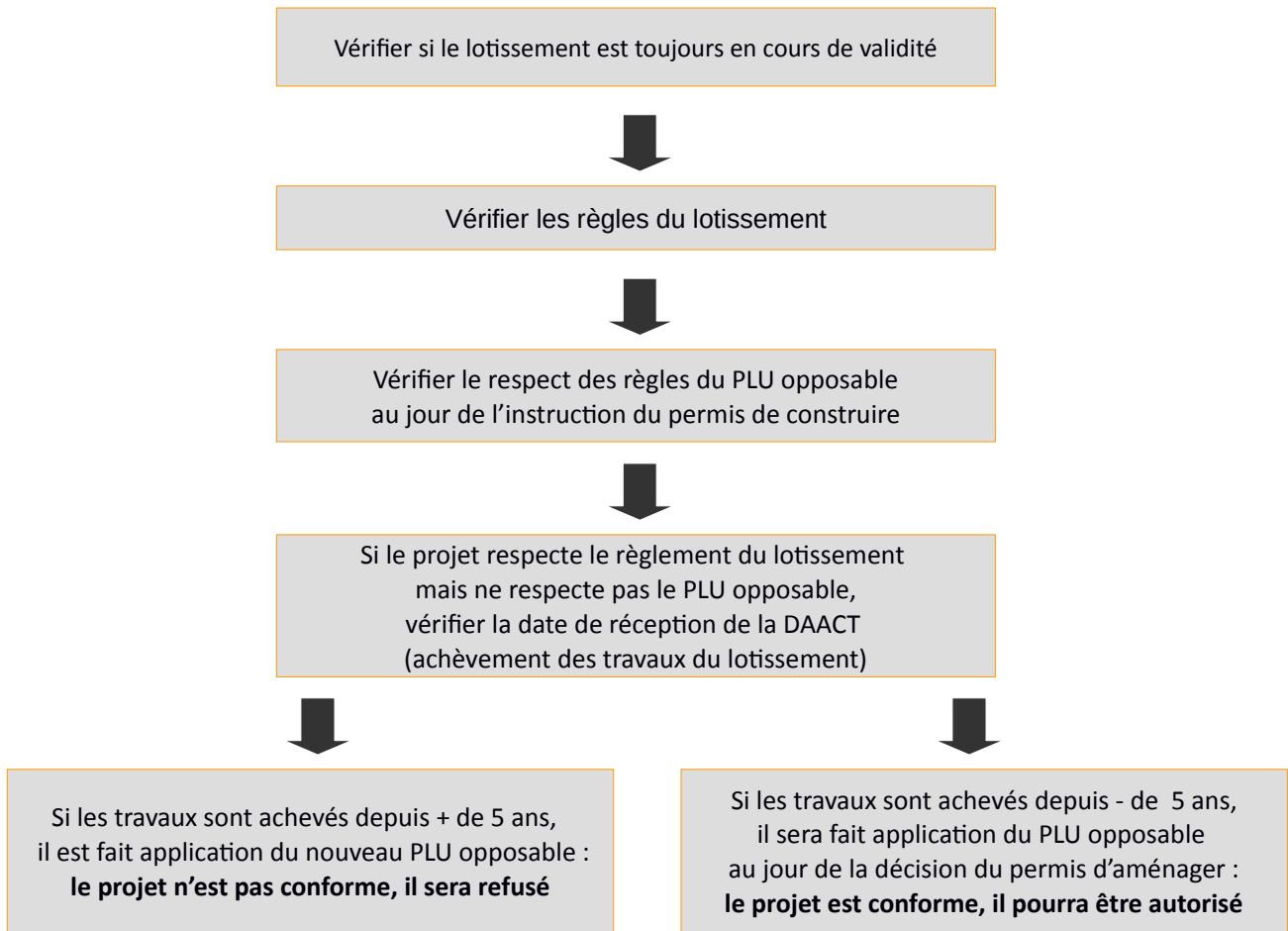
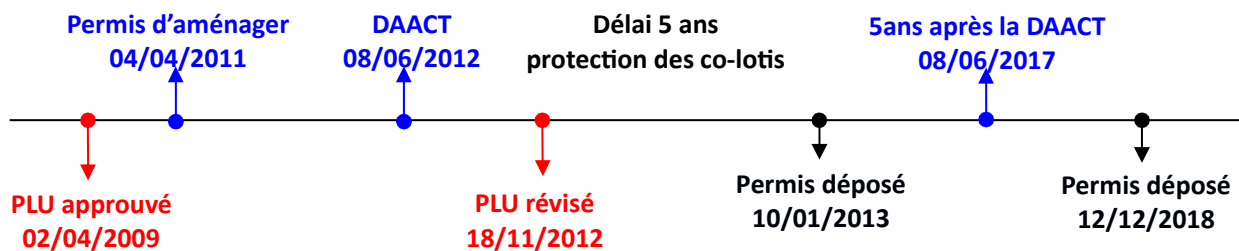


SCHÉMA D'EXAMEN D'UN DOSSIER DANS UN LOTISSEMENT AUTORISÉ SOUS FORME D'UN PERMIS D'AMÉNAGER, DANS UNE COMMUNE AVEC PLU



A savoir :

- o La demande de permis de construire déposée le 10/01/2013 est examinée au regard des règles du lotissement, puis au vu des règles du PLU applicable au jour de la prise de décision :
 - dans la mesure où les règles du document d'urbanisme ont évolué et que le projet ne respecte pas le PLU, il est procédé à l'examen du PLU opposable au jour du permis d'aménager. Le dossier de demande de permis de construire a en effet été déposé avant le terme du délai de 5 ans calculé à compter de la DAACT ;
 - le projet respectant les dispositions du PLU applicable au jour du permis d'aménager, le permis de construire pourra être accordé.
- o Par contre, la demande déposée le 12/12/2018 ne pourra être acceptée ; le demandeur ne pourra pas bénéficier des droits acquis puisque le délai de 5 ans sera dépassé.

2.3. Disparition des règles

Dans les communes dépourvues de POS ou de PLU approuvé, qu'il s'agisse de communes sans document d'urbanisme ou de communes uniquement dotées d'une carte communale, l'ensemble des règles des lotissements reste applicable sans limite de validité dans le temps.

En application de l'article [L.442-9](#) du code de l'urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

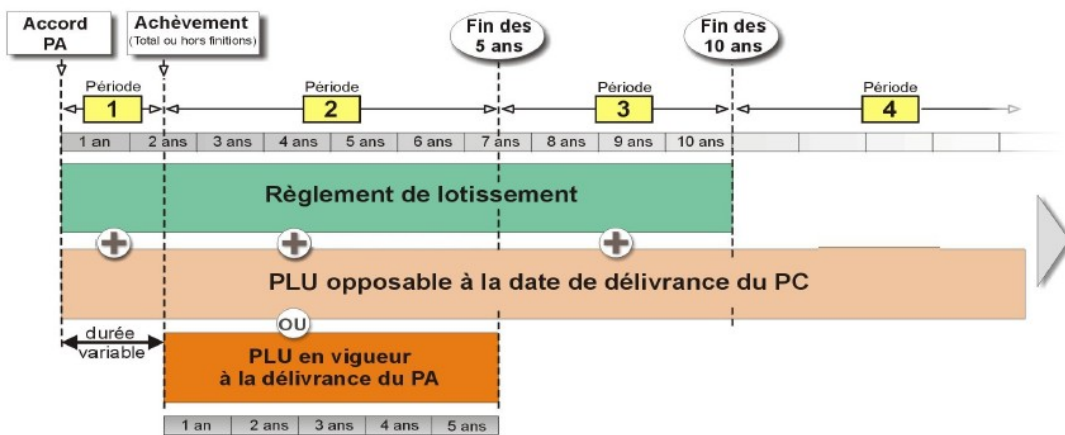
Par contre, le cahier des charges demeure applicable entre les colotis dans la mesure où il constitue un document conventionnel.

A savoir :

Depuis le décret du 7 juillet 1977, tous les cahiers des charges sont dépourvus de caractère réglementaire, dans la mesure où ils ne peuvent plus être approuvés par l'autorité compétente. Seuls certains cahiers des charges ayant fait l'objet d'une approbation avant le décret du 7 juillet 1977 ont conservé un caractère réglementaire.

Dans le cadre de la caducité des POS :

- les dispositions réglementaires des lotissements de plus de 10 ans, devenues caduques durant la validité du POS, ne sont pas remises en vigueur ;
- par contre, les dispositions réglementaires des lotissements arrivant au terme des 10 ans après la caducité du POS sont maintenues (la commune n'est plus couverte par un PLU ou un document d'urbanisme en tenant lieu).



Période 1 *Il s'agira toujours d'un PC (voire d'une DP) accordés au titre des b) et c) de l'article - R.442-18.*

Période 1 Application conjointe du règlement de lotissement ET du règlement du PLU opposable à la date de délivrance du PC

Période 2 Application conjointe du règlement de lotissement ET du règlement du PLU opposable à la date de délivrance du PC (OU de l'ancien PLU cristallisé s'il est plus favorable au demandeur)

Période 3 Application conjointe du règlement de lotissement ET du règlement du PLU opposable à la date de délivrance du PC

Période 4 Application du règlement du PLU opposable à la délivrance du PC

Si **divergence** entre les règles (du lotissement et du PLU applicable) :
la règle la plus contraignante (application du R.151-21)

Attention :

Dans le cas d'un POS ou d'un PLU, à l'issue de la période de 10 ans, si le lotisseur n'a pas vendu tous les lots, et si les lots invendus sont contigus, une nouvelle procédure de lotissement sera exigible avant toute division de lots, même si le bornage a été fait.

Fondements législatifs et réglementaires

- **Code de l'urbanisme :**
 - [L.442-1 et suivants](#)
 - [R.442-1 et suivants](#)
 - [L.424-1 et suivants](#)
 - [R.424-1 et suivants](#)
 - [A.424-1 et suivants](#)

Fiches connexes

- **Fiche 2.2.1.3** – *Lotissements : suites de la décision depuis le 1^{er} mars 2012*
- **Fiches 5 et 5.1** – *Compétences et délégations*
- **Fiche 7.1** – *Rédaction d'un arrêté de permis de construire et de déclaration préalable*
- **Fiche 7.4** – *Affichage*
- **Fiche 10** – *Taxes et participations*

Fiche technique 6 : Réforme des destinations de constructions

Le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et portant modernisation du contenu des plans locaux d'urbanisme a conduit à une réécriture de la partie réglementaire relative aux destinations de constructions pouvant être réglementées par le PLU (Partie 1).

Cette évolution résulte de l'application des lois ALUR¹ et ACTPE². La première prévoit une réforme de la liste des destinations de constructions pour répondre à des objectifs de mixité fonctionnelle, la seconde précise que « cette liste permet notamment de distinguer les locaux destinés à des bureaux, ceux destinés à des commerces et ceux destinés à des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ». En outre, un arrêt du Conseil d'État du 30 décembre 2014³ a consacré le caractère limitatif des destinations de constructions énumérées par le code de l'urbanisme.

Afin de permettre aux auteurs de PLU de prévoir des règles favorisant la mixité fonctionnelle et sociale, le décret prévoit de regrouper les 9 destinations antérieures en 5 destinations, elles-mêmes divisées en 20 sous-destinations. Cette nouvelle liste conserve son caractère limitatif (point 1.1).

Cette nouvelle division entre destinations et sous-destinations modifie également le régime des changements de destinations au titre des autorisations du droit des sols (Point 1.2)

Le décret clarifie également les possibilités offertes aux auteurs de PLU d'interdire ou autoriser sous conditions certains types d'activité (point 1.3).

Le décret a été complété par un arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu⁴(Partie 2).

¹ VI de l'article 157. — Un décret en Conseil d'Etat fixe la liste des destinations des constructions que les règles édictées par les plans locaux d'urbanisme peuvent prendre en compte. Cette liste permet de distinguer la destination des bâtiments, dans un objectif de mixité fonctionnelle.

² Article 59 Un décret en Conseil d'Etat fixe la liste des destinations des constructions que les règles édictées par les plans locaux d'urbanisme peuvent prendre en compte. Cette liste permet notamment de distinguer les locaux destinés à des bureaux, ceux destinés à des commerces et ceux destinés à des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

³ CE 30 décembre 2014, Groupe Patrice Pichet, req. n° 360850

⁴ Publié au JORF n°0274 du 25 novembre 2016, texte n° 51

1. Une nouvelle répartition réglementaire des neuf destinations de constructions en cinq destinations et vingt sous-destinations

L'ancien article **R*123-9** du code de l'urbanisme établissait une liste exhaustive de neuf destinations de constructions qui servaient :

- au contrôle du changement de destinations ;
- aux interdictions et restrictions d'implantation de constructions selon leur destination dans certaines zones du PLU ;
- à la différenciation des règles du PLU par type de constructions.

Cette catégorisation s'est avérée être insuffisamment exhaustive et de moins en moins adaptée à l'évolution de certaines activités au regard des enjeux de développement urbain.

La réforme des catégories de destinations vise donc à élargir les possibilités de différencier les règles selon les sous-destinations définies au niveau national et d'alléger le contrôle des changements de destination n'entraînant pas de travaux. Cette mesure permet de clarifier le contenu de chaque destination et sous-destination de manière à résoudre les ambiguïtés actuelles, source d'insécurité juridique. Elle favorise une gestion plus fine des règles applicables à chaque sous-destination, facilitant la réalisation des objectifs de mixité fonctionnelle.

Les articles **R.151-2, R.151-27 à R.151-29, R.151-30, R.151-33 et R.151-37** redéfinissent donc le champ d'application des prescriptions relatives aux destinations des constructions et types d'activité.

Articles recodifiés	Anciens articles	Contenu des dispositions
<i>Chapitre I : Contenu du plan local d'urbanisme</i>		
<i>Section 3 : Le règlement</i>		
Alinéa 2° de l'article R151-2	Création	La différenciation des règles dans une même zone est possible selon les destinations et les sous-destinations de constructions, sous réserve de justification dans le rapport de présentation
R151-27	Modification de l'antépénultième alinéa du R.123-9	Liste des cinq destinations de constructions
R151-28	Création	Liste des vingt sous-destinations de constructions
R151-29	Création	Annnonce de l'arrêté définissant les sous-destinations
R151-30 et R151-33	Création	Réglementation des interdictions et des autorisations sous conditions de constructions possible selon les destinations, sous-destinations ou types d'activités définies par le règlement
R151-37	Création	Permet d'imposer une mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière ; et de définir des majorations de volume constructible pour certaines destinations ou sous-destinations

Les 5 destinations et leurs sous-destinations principales

AVANT	APRES
Limitation à 9 destinations	Limitation à 5 destinations
<ul style="list-style-type: none"> • Habitation • Hébergement hôtelier • Bureaux • Commerce • Artisanat • Industrie • Exploitation agricole ou forestière • Entrepôt • Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (CINASPIC) 	<ul style="list-style-type: none"> • Habitation • Commerce et activités de service • Équipements d'intérêt collectif et services publics • Exploitation agricole et forestière • Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires
Les plans locaux d'urbanisme peuvent interdire ou soumettre à conditions les constructions dans certaines zones sur la base de ces destinations ou selon des natures d'activité	Les plans locaux d'urbanisme peuvent interdire ou soumettre à conditions les constructions dans certaines zones sur la base de ces destinations, sous destinations et selon certains types d'activité
Des règles différenciées peuvent être établies sur la base de ces neuf destinations	Des règles différenciées pourront être établies entre ces cinq destinations ainsi que selon les vingt sous-destinations

Limitation à 5 destinations et 20 sous-destinations
Des règles différenciées pourront être établies entre ces cinq destinations ainsi que selon les 20 sous-destinations limitatives suivantes :
Exploitation agricole et forestière : <ul style="list-style-type: none"> • Exploitation agricole • Exploitation forestière
Habitation : <ul style="list-style-type: none"> • Logement • Hébergement
Commerce et activités de service : <ul style="list-style-type: none"> • Artisanat et commerce de détail • Restauration • Commerce de gros • Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle • Hébergement hôtelier et touristique • Cinéma
Équipements d'intérêt collectif et services publics <ul style="list-style-type: none"> • Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés • Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés • Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale • Salles d'art et de spectacles • Équipements sportifs • Autres équipements recevant du public

<p>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</p> <ul style="list-style-type: none"> • Industrie • Entrepôt • Bureau • Centre de congrès et d'exposition
<p>Le contrôle des changements de destination prévu par l'article R.421-17 s'effectue sur la base des 5 destinations et de ces 20 sous-destinations.</p> <p>Le contrôle des changements de destinations « sans travaux » prévu par le b) de l'article R421-17 du CU s'effectue sur la base des seules destinations.</p> <p>Il n'y a pas d'autorisation en cas de changement de sous-destination à l'intérieur d'une même destination.</p> <p>En cas de travaux ,le contrôle s'effectue sur la destination et la sous-destination.</p> <p>Dans les autres cas et en application du c) de l'article R421-14 du CU, le contrôle porte sur les sous-destinations.</p>
<p>Les destinations sont définies :</p> <ul style="list-style-type: none"> - par les sous-destinations qu'elles recouvrent - par référence à leur définition nationale prise par arrêté (point 2)

1.1 La différenciation des règles selon les destinations et sous-destinations de constructions

1.1.1 Des règles générales différenciées par destinations ou sous-destinations pour favoriser la mixité fonctionnelle⁵.

Le décret permet aux auteurs de PLU d'édicter des règles différentes sur une base limitative de 5 destinations et 20 sous-destinations de constructions prévues aux articles [R.151-27](#) et [R.151-28](#) du code de l'urbanisme. Une justification doit être apportée dans le rapport de présentation expliquant la nécessité de cette différenciation pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) conformément à l'alinéa 2° de l'article [R.151-2](#).

De plus, les règles générales ou alternatives qui seront déterminées par le PLU sur la base des sous-destinations, doivent être motivées par des considérations d'aménagement et d'urbanisme. Elles ne peuvent aboutir à une interdiction générale et absolue d'une sous-destination sur l'ensemble d'une zone U ou AU, sauf lorsque la sous-destination est incompatible avec la vocation de la zone. Une interdiction traduisant le PADD ou encore les objectifs du SCOT est également possible.

Plusieurs déclinaisons de règles permettront de préserver ou imposer une mixité fonctionnelle, par exemple, en:

- Combinant des règles différenciées entre les sous-destinations avec les nouvelles possibilités offertes de réglementer les rez-de-chaussée (hauteur sous plafond). Les auteurs de PLU pourront notamment, afin d'assurer une diversité commerciale, prévoir des règles différenciées entre le commerce de gros, les restaurants, l'artisanat et le commerce de détail, et les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

- Édifiant des règles spécifiques de hauteur et d'emprise au sol, des ratios de stationnement, des normes relatives à la performance environnementale, des coefficients de biotope⁶ pour certaines sous-destinations.

⁵ Pour en savoir plus consulter la fiche technique n°11 : « mixité fonctionnelle et sociale »

⁶ Cf fiche technique n°13 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti

- Imposant des pourcentages de destinations ou sous-destinations de construction en application du 3° de l'article R151-37. Le PLU peut également prévoir, en cas de déséquilibre entre certaines destinations et sous-destinations, des bonus de constructibilité par rapport aux règles de hauteur et d'emprise au sol spécifiques à certaines destinations ou sous-destinations en application du 2° de l'article R151-37.

Les auteurs de PLU bénéficient de possibilités réglementaires élargies applicables aux destinations et sous-destinations dans la perspective de répondre aux objectifs du PADD en matière de mixité fonctionnelle.⁷

1.1.2 Des catégories de constructions faisant l'objet de dispositions législatives spécifiques

C'est seulement quand des dispositions législatives spécifiques existent pour certaines catégories de constructions qu'il est possible de réglementer plus finement que la sous-destination. Ces possibilités législatives ouvertes aux auteurs de PLU favorisent la mixité sociale, la diversité commerciale et l'intensification urbaine. Elles ne leur donnent pas pour autant la possibilité de faire de ces catégories de constructions des destinations ou sous-destinations spécifiques permettant d'élaborer des règles générales autres que celles limitativement prévues et encadrées par la loi.

En matière de stationnement, l'article L151-35 du code de l'urbanisme prévoit que, quelles que soient les dispositions prévues par le règlement du PLU, il ne pourra être opposé aux porteurs de projets de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, d'établissements assurant l'hébergement des personnes âgées dépendantes et de résidences universitaires, la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement (ou 0,5 en cas de proximité avec les transports en commun).

En matière de logement, la loi a introduit diverses dispositions, telles que la localisation d'emplacements réservés pour la réalisation de programmes de logements, dans le respect des objectifs de mixité sociale, en application du 4° de l'article L151-41. Elle permet aux auteurs de PLU de prévoir des emplacements réservés en imposant des pourcentages de réalisation de programmes de logements spécifiques.

En matière de commerce l'article L151-16 et le 4° de l'article R151-37 prévoient que le PLU peut définir des prescriptions pour protéger ou développer la diversité commerciale notamment via le commerce de détail et de proximité.

Le code de l'urbanisme prévoit également que le règlement du PLU peut choisir d'accorder des bonus de constructibilité pour certaines catégories de constructions notamment dans le cadre d'un programme de logement comportant des logements locatifs sociaux (2° de l'article L151-28) ou logements intermédiaires (4° de l'article L151-28)

1.1.3 La réglementation des locaux accessoires

L'article R151-29 du livre I du code de l'urbanisme reprend le principe du livre IV en précisant que les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

Le code de l'urbanisme reste cependant silencieux sur les seuils à partir desquels un local doit être considéré comme accessoire d'un bâtiment principal. Certains PLU établissent

⁷ Cf : Fiche technique 11 : « Mixité sociale et fonctionnelle »

donc des règles de surfaces de plancher spécifiques à partir desquelles un local est considéré comme accessoire et doit donc se voir attribuer la même destination ou sous-destination que le bâtiment principal.

L'arrêté qui instaurera un lexique national donnera une définition plus précise du local accessoire.

1.2 Les modalités du contrôle des changements de destinations et sous-destinations dans le cadre de l'instruction des autorisations du droit des sols

En matière d'autorisation de droits des sols, il convient de souligner que le régime du contrôle des changements de destinations prévu aux articles [R.421-14](#) et [R.421-17](#) du code de l'urbanisme est modifié :

- dans le cas où un changement de destination ou de sous-destination est accompagné de travaux modifiant les structures porteuses ou la façade de l'immeuble, et qu'un permis de construire est nécessaire, le contrôle sera opéré sur la base des 20 sous-destinations de constructions prévues à l'article R421-14 du code de l'urbanisme ;

- dans le cas d'un changement de destination sans modification des structures porteuses ou de la façade, au titre de l'article R421-17 du code de l'urbanisme, une déclaration préalable est exigée.

Il appartient à la collectivité de vérifier dans ces deux hypothèses que le projet est conforme aux dispositions de son PLU tant au niveau de la destination que de la sous-destination (par exemple en cas d'interdiction ou d'autorisation sous condition).

- dans le cas d'un changement de sous destination au sein d'une même destination sans modification des structures porteuses ou de la façade, il n'y a pas d'autorisation d'urbanisme requise. Toutefois, les porteurs de projets sont, dans cette hypothèse, toujours tenus de respecter les dispositions prévues par le plan local d'urbanisme.

Depuis le 1^{er} janvier 2016, ces modifications sont également applicables dans le cadre du règlement national d'urbanisme et pour les collectivités disposant d'une carte communale

1.3 La clarification de la réglementation des interdictions et des autorisations sous conditions de construction

1.3.1 Des interdictions et des autorisations sous conditions de construction, basées sur les destinations, sous-destinations et types d'activités

Selon les dispositions des articles [R151-30](#) et [R151-33](#) du code de l'urbanisme, les PLU peuvent interdire ou soumettre à des conditions particulières certains types d'activités qu'ils définissent ainsi que les constructions selon leurs destinations et sous-destinations prévues aux articles [R151-27](#) et [R151-28](#). Ces dispositions réglementaires précisent le champ des dispositions législatives prévues à l'article [L151-9](#) du code de l'urbanisme.

Contrairement aux destinations et sous-destinations qui sont limitatives, les types d'activité pouvant être interdits ou autorisés sous conditions ne sont pas définis ou limités par le code de l'urbanisme. Les auteurs de PLU peuvent donc les définir, en s'attachant à les justifier dans le rapport de présentation :

- pour la mise en œuvre du PADD ou pour des raisons de sécurité ou de salubrité en ce qui concerne les interdictions (Art. R151-30) ;
- pour tenir compte des circonstances locales en ce qui concerne les autorisations sous conditions (Art. R151-33).

Le règlement du PLU dispose d'une habilitation explicite des articles R.151-30 et R. 151-33 pour interdire ou autoriser sous conditions « les types d'activité qu'il définit ». Toutefois, les motifs qui peuvent être invoqués par les auteurs du PLU doivent être basés sur des éléments objectifs, consacrés par des législations ou des réglementations existantes notamment la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement. Le 2^o alinéa de l'article L112-4 du code de l'urbanisme est d'ailleurs sans équivoque sur cette dernière possibilité puisqu'il est prévu que les dispositions des ScoT, PLU(i), PSMV et cartes communales sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, aménagements, affouillements ou exhaussements des sols, la création de lotissements et l'ouverture des installations classées pour la protection de l'environnement.

Ces possibilités doivent également être mises en œuvre en tenant compte de la vocation de la zone notamment en zone A et N où la constructibilité est légalement encadrée et où sont exclus par principe les types d'activités, destinations ou sous-destinations incompatibles avec l'exercice de l'agriculture ou la préservation du caractère naturel de la zone.

Cette disposition permet d'englober l'ensemble des affectations du sol pouvant être réglementées. En effet, les seules destinations et sous-destinations de constructions ne permettent pas d'envisager les occupations du sol selon le type d'activité (activités polluantes, carrières, certains types d'ouvrages ou d'installation ne revêtant pas le caractère de construction). Ces interdictions peuvent également porter sur un champ plus large que les constructions et installations, notamment l'interdiction des affouillements, exhaussements ou remblais.

Le règlement du PLU peut également encadrer les interdictions et soumettre à conditions particulières des destinations et sous-destinations de constructions notamment pour poursuivre les objectifs rappelés par la loi et par le décret : mixité sociale, fonctionnelle et diversité commerciale⁸. A cette fin, le règlement peut combiner les destinations, sous-destinations et types d'activités. Toutefois, ces interdictions ou autorisations sous conditions doivent toujours être motivées au regard des objectifs qui lui sont dévolus par le code de l'urbanisme en matière d'urbanisme, d'environnement, de santé publique, de risques, de mixité fonctionnelle et sociale, de déplacement...

1.3.2 Doctrine et jurisprudence sur les interdictions de certaines destinations, sous-destinations et types d'activités

- *L'interdiction des émetteurs-récepteurs de télétransmission en zone U*
Conseil d'Etat 17 juillet 2013, Sté française de radiotéléphonie et a. , Req n°350380

⁸ Cf : Fiche technique 11 : « Mixité sociale et fonctionnelle »

Une collectivité territoriale révisant son plan local d'urbanisme pour interdire les émetteurs-récepteurs de télétransmission dans certaines zones urbaines doit le justifier dans son rapport de présentation. Cette justification doit porter sur des motifs d'urbanisme, le Conseil d'État ayant tranché que la « dangerosité de ces équipements pour la santé publique » n'était pas établie (CAA Bordeaux, 6 juin 2006, Cme d'Arcachon, req, n°03BX00602).

La réglementation des ouvrages de productions d'électricité en zone agricole et naturelle

- *Éoliennes dont l'énergie produite n'est pas destinée à l'autoconsommation*

La loi urbanisme et habitat n° 2003-590 du 2 juillet 2003 a fait l'objet d'une circulaire du 10 septembre 2003 qui dresse le panel des différents leviers juridiques disponibles pour favoriser le développement de l'éolien⁹. Cette loi a notamment introduit la possibilité d'élaborer un schéma régional éolien à valeur indicative. Ce document ne s'impose ni au ScoT, ni au PLU. Le PLU peut donc être amené à s'interroger sur l'interdiction ou l'autorisation sous condition de tels équipements particulièrement en zone naturelle ou agricole.

L'article **L151-11** du code de l'urbanisme dispose que les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs peuvent être autorisés s'ils ne sont pas « incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. »

Au sens de la jurisprudence du Conseil d'État, les éoliennes sont considérées comme des « équipements collectifs publics » qui peuvent donc être autorisés en zone agricole ou naturelle dès lors qu'ils ne sont pas destinés à une autoconsommation dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages en application du 1° de l'article L. 151-11.

- *Panneaux photovoltaïques*

La pose ou l'intégration de panneaux photovoltaïques sur un bâtiment existant ou sur une extension, ne modifie pas l'usage principal dudit bâtiment. Dès lors, ce bâtiment ne peut pas être qualifié d'ouvrage de production d'énergie et reste notamment soumis aux mêmes interdictions et limitations de construction en zones agricoles et naturelles prévues à l'article L151-11 du code de l'urbanisme.

2. L'arrêté définissant les destinations et sous-destinations

L'arrêté du 10 novembre 2016 définit les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu (JORF n°0274 du 25 novembre 2016, texte n° 51). Cette déclinaison des activités couvertes par chaque sous-destination a un caractère de définition et n'autorise pas les auteurs de PLU à édicter

⁹ <http://www.bulletin-officiel.developpement-durable.gouv.fr/fiches/exboenvireco/200322/A0220016.htm>

leurs propres définitions. Toutefois, il reste possible pour les auteurs de PLU de prévoir des exemples notamment sous forme de liste ouverte. Cette forme d'illustration peut être justifiée en fonction du projet de la collectivité ou du contexte local. Ces exemples ne devront pas aboutir à une nouvelle division des destinations ou sous-destinations pas plus qu'à la création de catégories spécifiques.

2.1 Présentation détaillée de l'arrêté

L'arrêté comporte une série de définitions générales. Il constitue le socle réglementaire et opposable des définitions aux collectivités territoriales dotées ou non d'un document d'urbanisme. Toutefois, les précisions et exemples suivants peuvent être apportés pour en éclairer l'application.

2.1.1 - Destination « exploitation agricole et forestière » : sous-destinations exploitation agricole et exploitation forestière

- La sous-destination **exploitation agricole** recouvre l'ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L. 311-1 du code rural et la pêche maritime.
- La sous-destination **exploitation forestière** recouvre notamment les maisons forestières et les scieries.

2.1.2 - Destination « Habitat » : sous-destinations logement et hébergement

- La sous-destination **logement** comprend les logements utilisés à titre de résidence principale, secondaire ou logement occasionnel.

Cette sous-destination intègre, sans les distinguer, tous les statuts d'occupation : propriétaire, accédant, locataire, occupant à titre gratuit, et tous les logements quel que soit leur mode de financement. En effet, l'affectation des logements n'est pas nécessairement connue au moment de la construction, elle peut varier entre différents logements d'un même bâtiment et évoluer au fil du temps. Le PLU n'est donc pas habilité à instaurer un contrôle aussi fin de l'affectation des logements.

Les seules différenciations réglementaires que peut faire un PLU entre des typologies de logements relèvent des dispositions législatives spécifiques notamment en matière de logements locatifs sociaux en application des articles L. 151-15 (programme de logements comportant une part de LLS sans droit de délaissement) ou du 1° de l'article L. 151-41 (programme de logements comportant une part de LLS avec droit de délaissement).

Cette sous-destination recouvre également :

- les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (par exemple les yourtes) ;
- les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ;

- les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Pour l'application de l'arrêté, les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme.
- La sous-destination **hébergement** recouvre les constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique: des étudiants (gestion CROUS), des foyers de travailleurs, EHPAD, des maisons de retraite, des résidences hôtelières à vocation sociale ...

Cette sous-destination recouvre également les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais à vocation commerciale (notamment les résidences étudiantes avec service para-hôtelier...). Ces structures peuvent proposer des hébergements en logement ou en chambres collectives ou individuelles.

Elle recouvre enfin les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des des demandeurs d'asile (CADA).

En application de l'article 141 de la loi égalité et citoyenneté adoptée en lecture définitive par l'Assemblée nationale le 22 décembre 2016, les résidences hôtelières à vocation sociale auront une double sous-destination de construction à la fois hébergement et hébergement hôtelier et touristique. Cette double sous-destination introduite par amendement vise à faciliter la transformation de construction existante en RHVS même si le plan local d'urbanisme a interdit l'une ou l'autre de ces destinations ou le passage de l'une à l'autre de ces sous-destinations. Cette disposition sera codifiée au premier alinéa de l'article L. 631-11 du code de la construction et de l'habitation. Un décret en élaboration viendra préciser la mise en œuvre du dispositif.

2.1.3 - Destination de construction commerce et activité de service : sous-destinations artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

- La sous-destination **artisanat et commerce de détail** recouvre tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile. Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure... L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.

Cette sous destination ne permet pas de déterminer de règles spécifiques à certains commerces (exemple : vente de vêtements, vente d'électroménager...). Toutefois, les auteurs du PLU disposent d'un outil supplémentaire : ils sont habilités par l'article L. 151-16 du code de l'urbanisme, sous certaines conditions, à identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.

- La sous-destination **restauration** recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe à une clientèle commerciale. Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.
- La sous-destination **commerce de gros** s'applique à toutes les constructions destinées à la vente entre professionnels (Ex : enseigne METRO, grossistes en rez-de-chaussée en ville...).
- La sous-destination **activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** s'applique à toutes les constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms »... Les magasins de téléphonie mobile entrent également dans cette catégorie. Il est en effet considéré que la vente de forfait téléphonique constitue l'activité principale des opérateurs (et non la vente de téléphone qui est accessoire). On y trouve également les salles de sport privées, les spa...
- La sous-destination **hébergement hôtelier et touristique** s'applique à tous les hôtels ainsi qu'à toutes les constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Cette sous-destination recouvre notamment l'ensemble des constructions à vocations touristiques :
 1. les résidences de tourisme,
 2. les villages résidentiels de tourisme ;
 3. les villages et maisons familiales de vacances...

Cette sous-destination recouvre également les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et, des parcs résidentiels de loisirs.

- La sous-destination **cinéma** s'applique à toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.

2.1.4 - Destination de construction " équipements d'intérêt collectif et services publics " sous-destinations : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

L'ensemble des sous-destinations de cette destination recouvre des constructions d'intérêt collectif et/ou de services publics. Un faisceau d'indices peut permettre de qualifier ce type d'ouvrage : investissement de la puissance publique en tant que maîtrise d'ouvrage ou investissement financier, désignation législative ou réglementaire de la per-

sonne morale comme délégataire ou investie d'une mission de service public, ouverture de la construction au public ou à des usagers d'un service public (Ex : Usager d'une bibliothèque municipale, d'une piscine...) , réalisation de la construction sur le domaine public ou privé de l'État, d'une collectivité locale ou assimilée...

- La sous-destination **locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** recouvre toutes les constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture...) ou annexe (ministère, service déconcentrés de l'État), ainsi qu'à l'ensemble des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires...). Elle s'applique également aux bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (Ex : ACOSS, URS-SAF...) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports public, VNF...). Cette sous-destination recouvre également les maisons de services publics.
- La sous-destination **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** recouvre les équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics, tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration... Elle recouvre également les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques
- La sous-destination **établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** recouvre l'ensemble des établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles...), les établissements d'enseignement professionnels et techniques, les établissements d'enseignement et de formation pour adultes, les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de santé privées ou publics (art. L6323-3 du code de la santé publique) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les « déserts médicaux »). Les maisons de santé ne répondant pas à ces critères seront classées dans la sous-destination « Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ».
- La sous-destination **salles d'art et de spectacles** recouvre les salles de concert, les théâtres, les opéras... Cette sous-destination n'inclut pas les stades qui peuvent occasionnellement accueillir des concerts ou spectacles mais dont la vocation principale est d'être un équipement sportif.
- La sous-destination **équipements sportifs** recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination recouvre les stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés (stade de football...) mais également les équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers comme les piscines municipales, les gymnases ...
- La sous-destination **autres équipements recevant du public** recouvre les autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples ...), pour tenir des réunions

publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier ...), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage.

2.1.5 - Destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » sous-destinations : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

- La sous-destination **industrie** recouvre les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture...) Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser. L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.
- La sous-destination **entrepôt** recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. Cette sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.
- La sous-destination **bureau** recouvre les constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.
- La sous-destination **centre de congrès et d'exposition** recouvre les constructions de grandes dimensions notamment les centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths...

2.2 Rappels de principes généraux

Le code de l'urbanisme permet aux auteurs de PLU de définir des règles différentes par destination et sous-destination de construction au sein de l'unité foncière voire du bâtiment.

2.2.1- Co-existence de plusieurs destinations au sein d'un même bâtiment

Lorsque plusieurs destinations ou sous-destinations cohabitent au sein d'une même construction ou de l'unité foncière, elles sont soumises aux règles des différentes destinations ou sous-destinations déclinées dans le PLU.

Un bâtiment qui comporte par exemple un commerce en rez-de-chaussée et des logements dans les étages supérieurs se voit donc appliquer les règles différenciées propres à ces deux sous-destinations, il n'existe en effet aucun lien de nécessité ou d'indissociabilité entre ces deux fonctions.

2.2.2 – Locaux constituant l'accessoire d'une construction

Sont concernées les constructions nécessaires à la bonne exécution d'un service public ou d'une activité agricole.

Ainsi, à titre d'exemple :

Le logement des pompiers est nécessaire au fonctionnement de la caserne. Il relève donc accessoirement de la sous-destination locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;

Le logement du personnel administratif travaillant en établissement public local d'enseignement nécessitant une présence permanente en raison des nécessités de service (gestionnaire et chef d'établissement notamment) ;

Le logement de l'agriculteur nécessaire à l'exploitation agricole selon les conditions prévues par les 1° des articles R151-23 et R151-25 du code de l'urbanisme ;

A l'inverse un bâtiment qui comporte un commerce en rez-de-chaussée et des logements dans les étages supérieurs se voit appliquer les règles différenciées propres à ces deux sous-destinations, il n'existe en effet aucun lien de nécessité ou d'indissociabilité entre ces deux fonctions.

Il n'existe pas de définition légale ou réglementaire du lien de nécessité à l'exploitation agricole. Toutefois, la jurisprudence administrative apporte des éléments de réponse. Ainsi, le logement de l'agriculteur n'est pas systématiquement considéré comme nécessaire à l'exploitation agricole, il faut que le lien de nécessité soit avéré. Le juge administratif a en effet pu considérer qu'était nécessaire à l'exploitation agricole le logement d'un éleveur de bétail en raison de l'obligation d'être en permanence à proximité de son élevage.

Dans l'hypothèse où le logement de l'agriculteur est nécessaire à l'exploitation agricole, et dans le cas où ce logement est accessoire à l'exploitation agricole, il sera alors considéré comme relevant de la sous-destination « exploitation agricole ».

2.2.3. - Les définitions des destinations et sous-destinations ne s'appliquent qu'aux seules constructions et pas aux installations

Les destinations et sous-destinations réglementent uniquement les constructions, et non les installations qui disposent d'un régime propre dans le PLU en application de plusieurs bases législatives et réglementaires du code de l'urbanisme qui prévoient :

- à l'article L151-9, que «...[Le règlement] peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être fait ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire. » et, qu'en application du 1° de l'article R151-30 : « Pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement peut, dans le respect de la vocation générale des zones, interdire: [...] certains usages et affectations des sols ainsi que certains types d'activités qu'il définit. »

- la possibilité, en application du 1° de l'article R151-33 : « en fonction des situations locales, de soumettre à conditions particulières, [...] les types d'activités qu'il définit.

- une habilitation générale du PLU à encadrer l'implantation d'installations classées en application de l'article L152-1 qui prévoit que : « L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux

catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques. »

- qu' en zone naturelle ou en zone agricole, en application du 1° de l'article L151-11 du même code, le plan local d'urbanisme peut choisir d' « autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages »

Les implantations d'installations de production d'énergie renouvelable telles que les éoliennes, les champs de panneaux photovoltaïques ou encore les unités de méthanisation peuvent donc être réglementées en tant qu'installations.

Version fiche	Date	Auteur
1	Août 2016	DHUP/QV3
2	Septembre 2016	DHUP/QV3
3	Février 2017	DHUP/QV3