



## PLUi ET CONSTRUCTIBILITÉ DES PARCELLES

Agglopolys s'est engagée dans l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme intercommunal Habitat-déplacements (PLUi-HD). Les différentes pièces du futur document d'urbanisme, dont le zonage et le règlement, sont en cours d'élaboration. Des temps de communication avec les habitants d'Agglopolys sont prévus en 2021 avant une enquête publique, pour une mise en application au second semestre 2022.

Si vous vous posez des questions sur la constructibilité de vos parcelles, voici les grands principes à retenir :

### Comment se fait le choix des zones constructibles ?

Différentes lois ont progressivement enrichi le code de l'urbanisme pour **protéger les espaces agricoles et les espaces forestiers et naturels de l'urbanisation**. Il s'agit de maintenir les terres agricoles exploitées ou en friches garantes de l'autonomie alimentaire du territoire, ne pas rendre plus difficile leur exploitation, et de protéger les espaces jouant un rôle pour la biodiversité, le climat et la qualité de l'air.

**La mise en place ou le maintien de zones constructibles doit être justifié par les besoins réels du territoire pour les 15 années à venir.** La priorité est de réaliser les nouveaux logements dans les espaces déjà bâtis (divisions foncières, remise sur le marché du logement vacant...). La localisation des zones à construire doit être analysée au regard de plusieurs enjeux : risques, paysage, biodiversité, agriculture, proximité des services et des emplois...

La construction dans les hameaux fait l'objet d'une attention particulière pour ne pas augmenter de manière trop importante le nombre d'habitants dans ces secteurs (passage d'engins agricoles, nuisances sonores/poussières...). **Ainsi il ne sera plus possible de construire de nouvelle habitation dans les hameaux de petite taille.**

**Des terrains qui étaient constructibles deviennent inconstructibles. Comment leurs propriétaires seront-ils informés ? Comment les futurs acquéreurs peuvent-ils s'assurer de la constructibilité d'une parcelle ?**

**Le caractère constructible ou non d'un terrain n'est pas immuable.** Un terrain n'est pas automatiquement constructible de manière indéfinie, l'urbanisme fait régulièrement l'objet de nouvelles lois pour s'adapter aux contraintes environnementales, aux besoins sociaux...

Les propriétaires sont tenus de se tenir informés sur l'évolution des règles d'urbanisme, il ne sera pas réalisé

de communiqué à portée individuelle. Ils peuvent contester ces évolutions, mais c'est l'intérêt général qui prime. Des réunions publiques seront organisées début 2021, un registre est tenu dans chaque mairie et une fois le projet de PLUi-HD arrêté, une enquête publique sera menée avant son approbation définitive.

**Dès lors, dans le cas où un projet de construction irait à l'encontre des futures règles applicables du PLUi-HD, l'octroi du permis de construire peut être suspendu pendant 2 ans ; c'est ce qu'on appelle « le sursis à statuer ».** Lors de la vente d'un terrain, pour l'acheteur il est judicieux de **faire inscrire dans le compromis de vente une condition suspensive** liée à l'obtention d'un permis de construire purgé de tout recours.

**Des constructions existantes se retrouvent en zone non constructible. Perdront-elles de la valeur, ne pourront-elles plus être vendues ?**

**Une construction bâtie légalement avant le PLUi-HD** peut effectivement se retrouver en zone agricole ou naturelle, par principe inconstructible. Ces biens pourront toujours être vendus, ils seront toujours recherchés par les acquéreurs souhaitant habiter un milieu rural, avec un grand terrain, sans risque de voir se construire de nouvelles maisons autour :

- **s'il s'agit d'une habitation** : des extensions et des annexes (piscine, garage...) pourront être réalisées. Une règle précisera les seuils à ne pas dépasser.
- **s'il s'agit d'un ancien bâtiment agricole** : certains bâtiments seront repérés sur le plan de zonage afin de permettre au propriétaire de demander un changement de destination en vue de la réalisation d'un projet en ces murs (pour y faire un logement, un atelier d'artisanat, un gîte...).
- la reconstruction à l'identique sera autorisée dans les zones Agricoles et dans les zones Naturelles (hors forêts et vallées inondables).

**Pour plus d'informations sur le PLUi-HD, rendez-vous sur [agglopolys.fr/plui](http://agglopolys.fr/plui) ou dans votre mairie.**