



VIE MUNICIPALE

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Sadroc - avancement

La première étape consistant en la réalisation du diagnostic de territoire a été présentée aux Personnes Publiques Associées. Elle a permis notamment de faire un état des lieux complet de l'activité agricole sur la commune (réunion et entretiens individuels avec les agriculteurs exploitants), d'analyser l'évolution socio-économique du territoire ou encore de dresser ses caractéristiques paysagères.

Depuis l'automne 2024, la commune se penche sur la réalisation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui est le document cadre du PLU. Il permettra de définir des grandes orientations de développement et de protection à l'échelle communale, un scénario d'évolution démographique en phase avec les tendances constatées et compatible avec les documents supra-communaux en vigueur (SRADDET¹ Nouvelle-Aquitaine, SCOT² Sud Corrèze, PLH³ de la Communauté d'Agglomération du Bassin de Brive, ...). Ce document a pu être enrichi des idées et remarques que vous avez fait remonter dans le cadre du questionnaire mis en ligne, ce dont nous vous remercions.

Ce document a été présenté aux Personnes Publiques Associées le 16 Avril.

Il est ensuite prévu de vous restituer le travail accompli dans le cadre d'une réunion publique d'information et d'échanges qui se déroulera le 22 mai 2025 à 18h30 au foyer communal. Elle permettra également de présenter le cadre réglementaire dans lequel le Plan Local d'Urbanisme doit être réalisé.

Une nouvelle phase de concertation et d'information sera réalisée dans l'été, avec la mise en place de permanences en mairie, en présence des élus de la commission et du bureau d'études, permettant la consultation des projets de pièces réglementaires du PLU (règlement, zonage et Orientations d'Aménagement et de Programmation).

ZOOM sur les autorisations d'urbanisme et la transition Carte Communale/PLU :

Nous attirons votre attention sur le fait que la réalisation du Plan Local d'Urbanisme (PLU) est aujourd'hui une nécessité compte tenu de l'ancienneté de la Carte Communale qui ne répond plus aux exigences réglementaires du Code de l'Urbanisme. Ce futur document aura néanmoins un impact sur les surfaces constructibles définies aujourd'hui.

Ainsi, nous souhaitons vous rappeler les durées de validité des autorisations d'urbanisme et les effets que pourra avoir la mise en application du futur PLU sur ces dernières :

Type	Durée de validité	Cristallisation des droits	A l'approbation du PLU
Certificat d'urbanisme	18 mois, prorogeable par période de 1 an <u>si les règles d'urbanisme, les servitudes d'utilité publique et les taxes applicables au terrain n'ont pas changé.</u>	18 mois à compter de la délivrance du certificat d'urbanisme sauf dans les cas suivants : - Changement de règles concernant la sécurité et la salubrité publique - Si le CU est suivi d'une déclaration préalable ou d'un permis de construire et que les conditions permettant d'opposer un sursis à statuer (cf zoom ci-après) sont réunies à la date de délivrance du CU.	Aucune prorogation possible des CU délivrés dans le cadre de la carte communale, que le terrain reste constructible ou non.

¹ Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires

² Schéma de Cohérence Territoriale

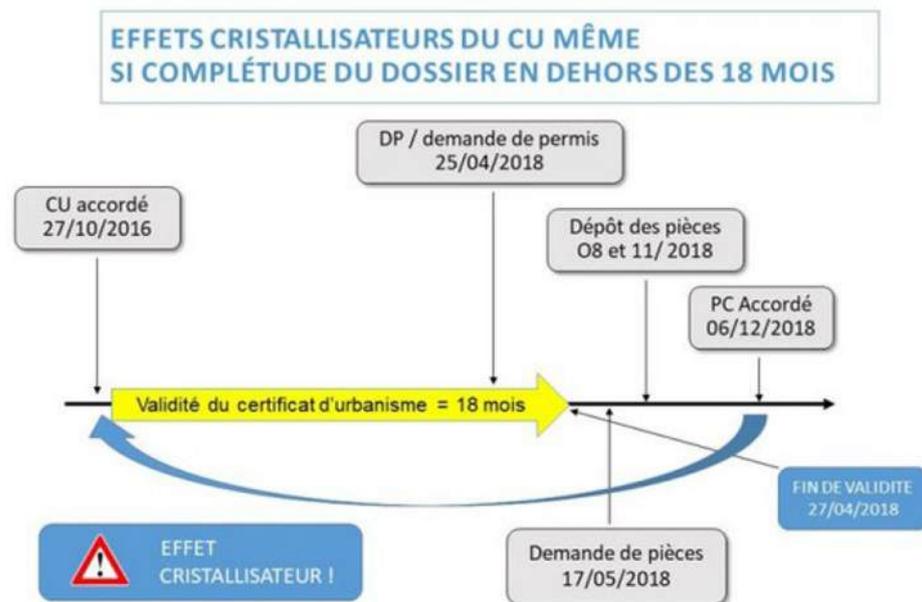
³ Programme Local de l'Habitat



VIE MUNICIPALE

Type	Durée de validité	Cristallisation des droits	A l'approbation du PLU
Déclaration préalable	3 ans, prorogeable deux fois 1 an <u>si les règles d'urbanisme n'ont pas changé.</u>	Uniquement dans le cas de la déclaration préalable de division : Droits à construire cristallisés pendant 5 ans à condition qu'il y ait division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.	Si PC ou DP délivré dans le cadre de la carte communale, pas de prorogation/demande de modification possible si le projet est situé dans une zone du PLU interdisant le projet (terrain constructible basculant en zone Agricole ou Naturelle notamment)
Permis de construire / Permis d'Aménager	Rappel : il faut que les travaux commencent dans la période de validité sans s'interrompre pendant plus d'un an consécutif.	La cristallisation court à compter de la réalisation de la division (transmission de la Déclaration Attestant l'Achèvement de la Conformité des Travaux)	

Pour exemple :



ZOOM sur le sursis à statuer :

Le sursis à statuer est une procédure permettant à la mairie de suspendre temporairement l'instruction d'une demande d'autorisation d'urbanisme. Cette suspension doit être justifiée par des raisons d'opportunité ou de conformité avec le plan local d'urbanisme en cours d'élaboration.

Le sursis à statuer ne constitue ni une décision négative, ni une décision positive. Il permet à l'administration de ne pas appliquer la règle en vigueur au moment où elle est saisie pour pouvoir appliquer plus tard la règle future, qui, le cas échéant, pourra interdire l'opération pourtant permise par les textes lorsqu'elle est envisagée. Il concernera les demandes d'autorisation portant sur des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur PLU, dès lors qu'a lieu le débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (Article L.153-11 du Code de l'Urbanisme).

La décision définitive doit être connue dans les deux ans suivant la mise en œuvre du sursis à statuer. Passé ce délai, la commune devra statuer sur la demande (accord ou refus).