

LA PLANIFICATION LOCALE A VOCATION GENERALE

Chapitre 1 : DTA

Chapitre 2 : dispositions communes aux SCOT/PLU/Cartes communales

Chapitre 3 : SCOT

Chapitre 4 : PLU

Chapitre 5 : Cartes communales

CHAPITRE 1 :

DTA

= **document d'urbanisme d'Etat**, rédigé sous sa responsabilité

= document d'orientation **faisant la liaison entre l'aménagement du territoire et l'organisation urbanistique inter-communale**.

Ces **DTA**, créés par la Loi 4/2/1995, devaient encadrer efficacement les POS et pallier l'inadaptation des SD.

Elles **s'opposent aux SCOT et en leur absence aux PLU**

Dans ces DTA, il faut **intégrer et coordonner les orientations de l'Etat et des Collectivités Territoriales**.
Mais il est difficile de conjuguer tous les intérêts...

SECTION 1 : LE CHAMPS D'APPLICATION

Selon l'article L 111-1-1, des **DTA** peuvent fixer, sur certaines parties du territoire, les orientations fondamentales de l'Etat en matière d'aménagement et d'équilibre, entre les perspectives de développement, de protection et de mise en valeur du territoire.

Elle fixe les principaux objectifs de l'Etat en matière de localisation des grandes infrastructures de transport et des grands équipements, ainsi qu'en matière de préservation des espaces naturels, des sites et des paysages.

SECTION 2 : LES PROCEDURES D'ELABORATION

Elles sont élaborées sous la responsabilité de l'Etat :

- à son initiative
- à la demande de la région après consultation du Conseil Economique et social de la Région.

Les collectivités territoriales sont associées à cette élaboration (Régions, Départements, Communes de + 20.000 hab, groupements de communes compétents, comités de massif)

Les modalités d'association sont assez floues dès lors qu'elles ne sont pas fixées par des textes.

Autrement dit, l'élaboration des DTA repose sur une démarche fortement déconcentrée, conduite sous l'autorité du Préfet.

SECTION 3 : CONTENU

Ce contenu est **variable**.

Elles peuvent fixer, sur certaines parties du territoire, les orientations fondamentales de l'Etat en matière d'aménagement, de perspectives de développement, de mise en valeur du territoire.

Elles fixent les **principaux objectifs de l'Etat en matière de localisation des grandes infrastructures de transport et en matière de préservation des espaces naturels, sites et paysages.**

Elles peuvent **préciser les dispositions montagne ou littoral.**

Les **DTA** doivent être **compatibles avec les dispositions de l'article L 110 et L 121-1.**

Elles sont un document liaison entre l'aménagement du territoire (compétence de l'Etat) et les documents locaux d'urbanisme.

D'un point de vue formel, elles comprennent des **documents graphiques**, et un **rapport écrit.**

Chapitre 2 :

LES DISPOSITIONS COMMUNES AUX SCOT/PLU/CC

-documents locaux d'urbanisme-

La **loi SRU** a mis en facteur commun à l'ensemble des documents d'urbanisme, un ensemble de dispositions qui s'appliquent tant aux SCOT qu'aux PLU, et dans une certaine mesure aux Cartes Communales. Ces éléments sont divers : **Art. L 121-1 et svts** Code de l'Urbanisme.

SECTION 1 : LES OBJECTIFS DES DOCS LOCAUX D'URBANISME

- **Le maintien de l'équilibre entre le développement urbain, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des espaces naturels, en respectant les objectifs de développement durable**
- **Le respect de la mixité sociale et urbaine**
- **La gestion économe des sols**

SECTION 2 : LA PARTICIPATION DE L'ETAT AUX DOCS D'URBANISME

§1 : LE PORTER A LA CONNAISSANCE (L 121-2)

Dès que le maire ou le Pdt de l'EPCI chargé de l'élaboration ou de la révision d'un des documents d'urbanisme, a transmis la délibération engageant la procédure, **le Préfet porte à la connaissance de cette autorité les éléments qui sont nécessaires à la mise en forme du document.**

§2 : LES MODALITES D'ASSOCIATION DE L'ETAT

L'Etat est associé à l'élaboration des documents d'urbanisme dans les conditions définies dans le CU dans les chapitres relatifs aux SCOT et PLU.

Cette association de l'Etat n'est pas prévue de façon explicite pour les cartes communales.

Avant la **loi SRU**, l'association de l'Etat était formalisée par un arrêté de mise en œuvre. Il a été supprimé.

Il s'agit en fait d'établir un dialogue entre les services de l'Etat et l'autorité chargée d'élaborer le document.

§3 : LA MISE A DISPOSITION GRATUITE DES SERVICES DE L'ETAT

Les services de l'Etat, notamment les DDE, peuvent être mis gratuitement à la disposition des communes pour élaborer, modifier, réviser des documents d'urbanisme.

Cepdt, on peut observer que l'Etat a tendance à se désengager et les communes font appel à des agences d'urbanisme.

§4 : LE FINANCEMENT DES DOCUMENTS LOCAUX D'URBANISME (Art L 121-7 al1er)

Les dépenses entraînées par les études et l'établissement des documents d'urbanisme sont prises en charge par les communes et leurs groupements.

Ces dépenses font l'objet, de la part de l'Etat, d'une **compensation de charges due à un transfert de compétence**.

La Loi 2/7/2003 prévoit que les dépenses exposées à cette occasion par les communes sont inscrites en **section d'investissement**.

SECTION 3 : LES AUTRES PERSONNES PARTICIPANT A L'ELABORATION DES DOCS D'URBANISME (L 121-4)

- Régions
- Etat
- Départements
- organismes chargés des transports urbains
- organismes chargés de la gestion des parcs naturels
- chambres consulaires
- les sections régionales de conchyliculture dans les communes littorales

⇒ associés à l'élaboration des SCOT et PLU

SECTION 4 : LES DIVERSES PERSONNES CONSULTEES

- associations locales d'utilisateurs agréés
- associations agréées de protection de l'environnement (agrément délivré par le Préfet, l'association doit avoir fonctionné depuis 3 ans au moins)

Les documents d'urbanisme applicables au territoire frontalier doivent prendre en compte l'occupation des sols dans les territoires des Etats limitrophes.

A ces fins, les communes peuvent consulter les collectivités territoriales de ces Etats, ainsi que tout organisme étranger compétent en matière d'urbanisme/aménagement/environnement/déplacement.

SECTION 5 : LA COMMISSION DE CONCILIATION

Elle est instituée dans chaque département.

Son rôle est de proposer une solution aux oppositions entre collectivités locales, de chercher un compromis

C'est une instance de règlement amiable des conflits entre les collectivités locales.

Elle n'a pas de pouvoir de contrainte.

Elle est composée d'élus locaux et de personnes qualifiées désignées par le Préfet ; le Pdt est un élu local.

Elle peut être saisie par le Préfet, par les Communes, ou par les personnes publiques associées à l'élaboration.

Elle entend les parties intéressées, et éventuellement, les associations locales pré-citées.

Elle émet des propositions dans un délai de 2 mois.

Les propositions sont notifiées par le Président à la personne chargée de l'élaboration des documents, ainsi qu'à la personne qui a saisi la Commission.

SECTION 6 : L'ASPECT CONTENTIEUX, L'INCIDENCE DE L'ANNULATION D'UN DOCUMENT LOCAL D'URBANISME (Article L 121-8)

L'annulation ou la déclaration d'illégalité d'un SCOT, PLU, CC, SD... a pour effet de **remettre en vigueur le document correspondant immédiatement antérieurs.**

CHAPITRE 3 :

SCOT (schéma de cohérence territoriale)

SECTION 1 : L'ELABORATION DES SCOT

§1 : INITIATIVE DE LA CREATION ET DETERMINATION DU PERIMETRE

Le SCOT est élaboré à l'**initiative des communes ou de leur groupement.**

Désormais, les groupements compétents, c'est-à-dire les **comités d'agglomération**, et les **comités urbains**, peuvent susciter l'élaboration d'un SCOT.

Sur ce point, la réglementation d'urbanisme rejoint les objectifs de **coopération inter-communale** énoncés par la **loi 12/7/1999** relative au renforcement et à la simplification de la coopération inter-communale.

Le périmètre du SCOT doit couvrir un territoire d'un seul tenant et sans enclaves, tout en prenant en considération :

- **périmètres de groupement de communes**
- **agglomérations nouvelles**
- **schéma de développement commercial**
- **programmes locaux d'habitat**
- **chartes inter-communales de développement et d'aménagement**

§2 : L'ETABLISSEMENT DU PROJET DE SCOT

1. ORGANE CHARGE DE L'ELABORATION

Le SCOT est élaboré :

- par un **EPCI existant dans la communauté urbaine ou d'agglomération**
- par un **EPCI ad hoc**
- par le **syndicat mixte**

C'est cet établissement qui assurera la procédure d'établissement, notamment **par délibération.**

Il précisera les **modalités de concertations** telles qu'elles sont précisées par **l'article L 300-2.**

En effet, selon cet article, *« l'organe délibérant de l'EPCI délibère sur les objectifs poursuivis, et sur les modalités d'une concertation associant, pendant toute l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales, et les autres personnes concernées dont les représentants de la profession agricole ».*

2. MODALITES DE CONSULTATION ET D'ASSOCIATION

Depuis la **Loi SRU**, l'Etat n'est plus associé de droit.

Ainsi, **à la demande du Préfet ou du Président de l'EPCI, les services de l'Etat sont associés.**

C'est le **Pdt de l'EPCI qui conduit les procédures de l'élaboration du SCOT.**

Le préfet porte à la connaissance les normes supra-communales et les études techniques dont dispose l'Etat pouvant être utiles à l'élaboration.

Sont **associés** également :

- **la région** , à la demande du Pdt du Conseil Régional
- **les départements** , à la demande du Pdt du Conseil Général

Sont **consultés** également :

- **Les Pdts des organes délibérants des collectivités publiques et organismes associés, et les maires des communes limitrophes** chaque fois qu'ils en font la demande pendant la durée de l'élaboration.
- **Les Pdts des associations agréées**
- Le Pdt EPCI peut consulter **toute personne ou association ayant compétence en matière d'habitat, d'urbanisme...**
- S'il existe, **le document de gestion de l'espace agricole et forestier ([L 112-1 Code Rural](#))**

3. ARRETE DE PROJET

[L'article L 122-8](#) prévoit qu' **avant d'arrêter le projet du SCOT, un débat a lieu au sein de l'EPCI, sur les orientations générales du PADD** (4 mois avant l'examen du projet du SCOT)

Puis **le projet de SCOT étant élaboré, il est arrêté par délibération de l'EPCI, après un débat en son sein.**

Cette délibération peut simultanément tirer le bilan de la concertation, faite en application de **[l'article L 300-2](#)**

Elle est **affichée pendant 1 mois, au siège de l'EPCI, et dans les mairies des communes membres concernées.**

Elle est **transmise au Préfet, aux communes, et organismes associés.**

L'avis est réputé favorable s'il n'intervient pas dans les 3 mois

Quant aux **associations agréées, elles sont consultées, à leur demande, sur le projet.**

4. EXERCICE DU DROIT DE RETRAIT, PROCEDURE PREALABLE

Dans la mesure où une commune ou un groupement de commune membre d'un EPCI, estime que l'un de ses intérêts essentiels est compromis par les disposition du projet de SCOT, en lui imposant des contraintes ou des nuisances excessives, la commune ou le groupement peut, dans les 3 mois avant l'examen du projet, saisir le préfet par délibération motivée, afin de se retirer.

Dans un délai de 3mois après consultation de la commission de conciliation, le Préfet donne un avis motivé. Il s'agit là d'une procédure préalable au retrait.

§3 : ENQUETE PUBLIQUE

La **[Loi SRU](#)** a substitué à la simple mise à disposition du public, la **procédure d'une enquête publique** organisée dans les formes prévues par la **[Loi 18/7/1985](#)**.

Le dossier soumis à une enquête publique comprend :

- **le rapport de présentation**
- **le PADD**
- **les documents d'orientations générales**
- **les documents graphiques**
- **les avis émis par les collectivités et organismes associés ou consultés**
- **la délibération de la commune et l'avis du Préfet si un droit de retrait a été formulé**
- **les documents adressés lors du porter à la connaissance**

Durée 1 mois

§4 : APPROBATION

A l'issue de l'enquête publique, le SCOT ... éventuellement modifié pour tenir compte notamment des observations du public, des avis des communes, des personnes publiques consultées, du Préfet...est **approuvé** par l'organe délibérant de l'EPCI

Il est transmis au Préfet, à la région, au département, aux organismes associés, aux communes ou établissement qui on engagé la procédure du retrait.

Il est tenu à la disposition du public.

La délibération approuvant le SCOT devient exécutoire 2 mois après sa transmission au Préfet.

Pendant ces délais, le Préfet peut demander, par arrêté motivé au Pdt de l'EPCI, les modifications qu'il estime nécessaires d'apporter au SCOT :

- dès lors que ces dispositions ne seraient pas compatibles avec :
 - o les DTA
 - o les dispositions montagnes ou littorales
- dès lors que ces dispositions compromettraient gravement les principes posés par les articles L 110 et L 121-1

Ce SCOT est exécutoire dès la publication et la transmission au Préfet de la délibération apportant les modifications demandées.

§5 : EXERCICE DU DROIT DE RETRAIT

A la suite de la consultation de la commission de conciliation, le Préfet prend un arrêté motivé.

Si la commune n'a pas obtenu les modifications demandées malgré au avis favorable du Préfet, le Conseil Municipal ou l'organe délibérant de l'EPCI peut, dans un délai de 2 mois suivant la notification qui lui est faite de la délibération approuvant le SCOT, décider de se retirer.

Le Préfet ne peut que constater le retrait par arrêté.

SECTION 2 : LA GESTION DES SCOT

L'EPIC qui est compétent pour l'approbation du SCOT, est également chargé du suivi du SCOT, de sa modification et de sa révision (Loi SRU)

Rien n'empêche toutefois qu'un nouvel EPIC soit crée en remplacement de celui qui a procédé à l'élaboration.

La **procédure de modification du SCOT** a été introduite par la Loi 2/7/2003.

Enfin, il est des cas dans lesquels le PLU doit être **mis en compatibilité avec** :

- la **DUP d'une opération**
- une **déclaration de projet**
- une **déclaration d'intérêt général**.

§1 : LA REVISION DU SCOT

Antérieurement à la Loi SRU, la révision du SCOT se faisait à l'initiative des communes.

Désormais, il est mis en révision par une **décision de l'organe délibérant de l'EP chargé de sa gestion**. La procédure de révision se fait en empruntant exactement la **procédure normale d'élaboration**.

§2 : LA MODIFICATION DU SCOT

Cette procédure a été introduite par la [Loi 2/7/2003](#), qui a ajouté un alinéa à [L 122-13 CU](#), au terme duquel **un SCOT peut être modifié par délibération de l'EP, si la modification ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD.**

La procédure de modification étant engagée **par délibération**, elle se poursuit **par une enquête publique**.

Le projet de modification est cependant ratifié, avant l'ouverture de l'enquête aux communes, aux groupements de communes membres de l'EP, aux communes voisines, aux EPCI, au Préfet, aux régions, aux départements, au comité de massif....

§3 : LA DELIBERATION DECENALE (Article L 122-14 CU)

La [Loi SRU](#) met en place un **mécanisme original de caducité des SCOT**.

Au plus tard après l'expiration d'un délai de 10 ans à compter de l'approbation d'un SCOT, l'EPCI responsable de son élaboration « procède à une analyse des résultats de l'application du SCOT et délibère sur son maintien en vigueur ou sa mise en révision complète ou partielle »

A défaut d'une telle délibération, le SCOT devient caduque.

SECTION 3 : LE CONTENU DU SCOT (Article L 122-1 CU)

§1 : LE SCOT ET LES D'URBANISME SUPERIEURES

Il doit être **compatible avec les règles d'urbanisme qui lui sont supérieures** :

- [Article L 110](#)
- [Article L 121-1](#)
- DTA
- En l'absence de DTA, avec les dispositions Montagne/Littoral s'il couvre un territoire sur lequel elles s'appliquent
- Chartes des parcs naturels régionaux
- Directives paysagères (orientations et principes fondamentaux des structures paysagères)
- Les programmes d'équipement de l'Etat/Collectivités Locales/EP/SP
- PIG

Compatible ne veut pas dire conforme.

§2 : LE CONTENU MATERIEL

Le SCOT est un **document à caractère prospectif** qui est **élaboré à partir des données économiques, sociales, culturelles, démographiques existantes...**et à partir duquel il **présente les orientations générales vers lesquelles tendent les communes où il s'impose.**

Il fixe des règles d'aménagement.

3 axes :

- **Il expose le diagnostic, fait un état des lieux du point de vue démographique, des transports...**
- **Il présente le PADD retenu qui fixe les objectifs des politiques publiques d'urbanisme, d'habitat, de développement économique, de loisirs, de régulation du trafic.** Le PADD tient compte de la Charte de développement du paysage.
- **Pour mettre en œuvre le PADD, il fixe les orientations générales de l'organisation de l'espace, de la restructuration des espaces urbanisés, et détermine les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser, et les espaces naturels, agricoles ou forestiers.**

Les SCOT peuvent être complétés et précisés par des [schémas de secteur](#).

§3 : LE CONTENU FORMEL

- **Rapport de présentation**

- PADD
- Document d'orientation générale
- Documents graphiques

A : LE RAPPORT DE PRESENTATION (Article R 122-2)

Il expose le diagnostic qui est établi au regard des prévisions économiques, démographiques, et des différents besoins répertoriés dans différents secteurs.

Il analyse l'état initial de l'environnement.

Il explique les choix retenus pour établir les PADD et le document d'orientation.

Il explique le cas échéant les principales phases de réalisation envisagées.

Il évalue les incidences prévisibles des orientations du schéma sur l'environnement et expose la manière dont le schéma prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

Il fait un état des lieux, y compris environnemental de ce qui existe et de ce qui est nécessaire, et explique les perspectives retenues, et il tire les conséquences environnementales.

B : LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (Article R 122-2-1)

Le PADD fixe les objectifs des politiques publiques d'urbanisme en matière d'habitat, de développement économique, de loisirs, de déplacements des personnes et des marchandises, de stationnement des véhicules et de régulation du trafic automobile.

C : LES DOCUMENTS D'ORIENTATIONS GENERALES (Article R 122-3)

Le document d'orientations générales, élaboré dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux **articles L. 110** et **L. 121-1**, précise :

- Les orientations générales de l'organisation de l'espace et de la restructuration des espaces urbanisés
- Les espaces et sites naturels ou urbains à protéger dont il peut définir la localisation ou la délimitation
- Les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser, et les espaces naturels et agricoles ou forestiers
- Les objectifs relatifs, notamment :
 - o A l'équilibre social de l'habitat et à la construction de logements sociaux
 - o A la cohérence entre l'urbanisation et la création de dessertes en transports collectifs
 - o A l'équipement commercial et artisanal, aux localisations préférentielles des commerces et aux autres activités économiques
 - o A la protection des paysages, à la mise en valeur des entrées de ville
 - o A la prévention des risques
- Les conditions de création de dessertes en transport collectif
- En zone de montagne, le SCOT précise, le cas échéant, l'implantation et l'organisation générale des unités touristiques nouvelles

D : LES DOCUMENTS GRAPHIQUES

Ils ne présentent pas une existence autonome par rapport aux autres documents, comme il en allait avec les SD. Ces documents graphiques ne constituent pas une carte de destination générale des sols.

Toutefois, ils peuvent intervenir pour délimiter certains espaces ou sites à protéger, et plus particulièrement pour préciser cartographiquement, les documents d'orientations générales.

La **Loi 9/6/2003** ne précise pas de façon très nette quel est le contenu de ces documents graphiques.

SECTION 4 : LES EFFETS DU SCOT

§1 : COMPATIBILITE ENTRE LES - DOCUMENTS - OPERATIONS - AUTORISATIONS- D'URBANISME ET LE SCOT

Certains docs d'urbanisme, opérations voire autorisations d'urbanisme doivent être compatibles avec le SCOT :

- programmes locaux d'habitat
- plan de déplacement urbain
- PLU
- cartes communales
- plans de sauvegarde et de mise en valeur
- schémas de développement commercial
- opérations foncières et opérations d'aménagement (ZAC, ZAD, Lotissements s'ils dépassent un certain nombre de lots...

Si l'un des documents ou opérations n'est pas compatible avec le SCOT, il y a lieu de les réviser pour les rendre compatible, à défaut il ne pourrait être approuvé.

En revanche, **les SCOT ne sont pas opposables aux autorisations d'urbanisme.**

CE, Domat, 2/3/1977 : Le permis de construire « n'est pas au nombre des décisions administratives dont la légalité doit s'apprécier par référence aux dispositions des SDAU » lesquelles ne sont donc pas directement opposables aux demandes d'autorisation du sol.

Cette jurisprudence n'a pas été démentie par la suite mais la loi SRU rend le SCOT opposable aux opérations ou constructions portant sur une SHON de plus de 5000 m².

§2 : CONSTRUCTIBILITE LIMITEE EN L'ABSENCE DE SCOT

Par ailleurs, la loi 13/12/2000 modifiée par loi 2/7/2003 a posé un principe de constructibilité limitée dans les communes non couvertes par un SCOT.

Cette règle a pour but d'éviter l'étalement des villes et de protéger les zones péri-urbaines d'un grignotage.

En l'absence de SCOT, ne peuvent pas être ouvertes à l'urbanisation :

- Les zones AU et N d'un PLU situées à plus de 15km de la périphérie d'une agglomération (Loi SRU) de + 50.000 hab (Loi 2/7/2003)
- Les zones situées sur 15 km du rivage de la mer.

Il n'est pas possible de procéder à la révision d'un PLU pour transformer les zones AU et N en ZU.

Toute fois, il peut être dérogé à ces dispositions avec l'accord du Préfet, pris après avis de la chambre d'agriculture.

CHAPITRE 4 :

PLU

La Loi du 13/12/2000 a transformé les POS en PLU.

Leur caractère facultatif est maintenu, celui-ci étant toujours tempéré par le principe de constructibilité limitée.

Elle **supprime formellement l'association de l'Etat qui demeure cependant présent en tant que garant des intérêts supra-communaux.**

De plus, elle **renforce la démocratisation de la procédure d'élaboration.**

Quant à leur contenu, le législateur a voulu répondre aux objectifs de renouvellement urbain, sans écarter l'action foncière urbanistique qui était la préoccupation essentielle des POS.

SECTION 1 : L'ELABORATION DES PLU

§1 : PRESCRIPTION ET MISE A L'ETUDE

1 : ACTE DE PRESCRIPTION

Le **PLU** est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la commune.

La procédure débute par une **délibération du conseil municipal, ou de l'EPCI prescrivant le PLU, qui fixe les modalités de concertation (L 300-2)**

Elle fait l'objet de **mesures de publicité** :

2 : ASSOCIATIONS DE CONSULTATION

L'Etat est simplement associé.

Art L 123-7 : à l'initiative du maire ou à la demande du Préfet, les services de l'Etat sont associés à l'élaboration du projet de PLU.

Les modalités d'association ne sont pas enfermées dans un cadre formel trop rigide.

Le Préfet doit porter à la connaissance de l'organisme chargé de l'élaboration :

- **la norme supra-communale qui s'impose**
- **différents documents nécessaires à l'élaboration**

Sont associées les personnes énoncées dans le chapitre précédent : régions, départements, organismes de gestion des parcs naturels

Elles participent avec leurs services à l'élaboration du PLU.

Sont consultés à leur demande les Pdt Conseil GI /RI, associations agréées, maires des communes voisines, Elles sont consultées par le maire chaque fois qu'elles le demandent, pendant la durée d'élaboration du PLU.

Le maire peut consulter tout organisme ou association compétente en matière d'aménagement
Par ailleurs, le maire peut recueillir l'avis de toutes les personnes qui lui paraissent nécessaires...

3 : CONCERTATION

Le projet de PLU doit être soumis à la concertation visée par **l'article L 300-2.**

L'arrêté qui présente le PLU précise les modalités de concertation.

4 : MISE A L'ETUDE

C'est une procédure **conduite par le maire ou le Pdt de l'EPCI.**

Une commission de conciliation peut être saisie.

Le projet peut être élaboré par :

- **les services techniques de la commune ou de l'EPCI**
- **dans le cadre également de la mise à disposition gratuite des services de l'Etat**
- **par un bureau d'études privé**

La personne chargée de l'élaboration est placée sous l'autorité du maire.

§2 : ARRETE DE PROJET

Le projet de PLU est arrêté après un débat au sein du conseil municipal.

Il porte sur les orientations générales du PADD.

Il doit avoir lieu au plus tard 2 mois avant que le projet en soit arrêté.

Le projet est ensuite arrêté par délibération du Conseil Municipal.

Cette délibération tire le bilan de la procédure de la concertation.

Elle fait l'objet d'un **affichage en mairie pendant 1 mois.**

Le projet est alors transmis aux personnes qui ont été associées et aux communes limitrophes, sur leur demande.

Elles ont 3 mois pour donner leur avis ; à défaut, cet avis est réputé favorable.

§3 : ENQUETE PUBLIQUE

Le projet de PLU tel qu'il a été arrêté est soumis à EP par le maire.

Elle permet à toute personne intéressée de prendre connaissance du projet arrêté et de formuler son opinion.

Elle est effectuée dans les conditions fixées par Loi 12/7/1983 relative à la démocratisation des EP.

Formellement, **l'EP est ouverte par arrêté du maire.**

Le maire ou le Pdt de l'EP chargé de l'élaboration va saisir le Pdt du TA afin qu'il désigne un commissaire enquêteur (objectif de transparence).

Par un arrêté, le maire va indiquer :

- le lieu où l'enquête publique se déroulera
- l'objet de l'EP
- les heures et jours d'ouverture auxquels le dossier peut être consulté, pour faire des observations sur le registre
- les réunions publiques si elles sont prévues
- la durée de l'enquête, qui ne peut pas être inférieure à 1 mois, avec prorogation possible de 15 jours
- le nom et la qualité du commissaire enquêteur
- le lieu et les heures de réception par celui-ci
- le lieu où pourra être consulté le rapport du commissaire-enquêteur

Cet arrêté fait l'objet de mesures de publicité, à savoir 15 jours avant le début de l'enquête, puis 8 jours à compter du début de l'enquête.

- Affichage en mairie
- insertion dans 2 journaux locaux

Le dossier auquel peut avoir accès le public comprend :

- l'ensemble des documents qui composent le PLU
- les avis émis par les collectivités et personnes associées ou consultées
- les documents techniques qui ont fait l'objet d'un porter à la connaissance.

A l'expiration du délai d'enquête, le registre est clos.

Le commissaire enquêteur fait un rapport adressé au maire dans le délai d'1 mois.

Le rapport est tenu à la disposition du public.

§4 : APPROBATION DES PLU

A : MODALITES D'APPROBATION

Le PLU est approuvé par délibération du Conseil Municipal ou de l'EPCI.

Si à la suite de l'enquête publique, des modifications qui porteraient atteinte à l'économie générale du PLU peuvent intervenir, il y a lieu de procéder à une nouvelle enquête publique.

Le PLU approuvé est tenu à la disposition du public.

B : CARACTERE EXECUTOIRE

Dans les communes couvertes par un SCOT, le PLU devient alors exécutoire : il est opposable à toute personne publique ou privée, dès la date de la transmission de la délibération l'approuvant au Préfet, et dès l'accomplissement des formes de publicité.

Dans les communes non-couvertes par un SCOT, l'acte publié approuvant le PLU devient exécutoire 1 mois suivant la transmission au Préfet.

Pdt ce délai, le **Préfet** effectue un certain nombre de **contrôles** et peut dder, par lettre motivée notifiée à la commune, les **modifications** qu'il estime nécessaire d'apporter au plan dès lors que celui-ci viendrait à compromettre des intérêts supra-communaux, ou s'il portait atteinte aux intérêts des communes limitrophes.

Dès que la délibération approuvant les modifications demandées a été publiée et transmise au Préfet, le PLU devient exécutoire.

→ La procédure est décentralisée mais le Préfet retrouve compétence pour faire respecter les intérêts supra-communaux.

C : LES EFFETS DU PLU APPROUVE

1. EFFETS GENERAUX

Le **PLU** approuvé est **opposable à toute personne publique ou privée, pour l'exécution de tout travaux, construction, plantation, affouillement, exhaussement, création de lotissement, création d'installation classée...**

Les autorisations de construire ou d'utiliser le sol ne sont délivrées que si les projets qu'elles visent sont conformes aux dispositions du PLU approuvé, sous réserve d'adaptations mineures.

Les sujétions imposées par le PLU constituent une servitude d'urbanisme soumise au principe général de non-indemnisation visé par [l'article L 160-7](#).

2. OUVERTURE D'UN DROIT DE DELAISSEMENT

Les **proprio d'un fonds peuvent mettre en demeure la collectivité ou le SP d'acquérir le terrain, dans les conditions fixées par le législateur.**

La [Loi SRU](#) a mis en facteur commun le régime des droits de délaissement **dans le cas de sursis à statuer, des emplacements réservés, des terrains grevés d'une servitude, dans certaines zones urbaines du PLU et dans les terrains compris à l'intérieur d'une ZAC.**

Mais il existe 2 autres cas de délaissement soumis au régime du droit commun :

- **délaissement dans les zones de préemption délimitées par le PLU**
- **délaissement à l'intérieur des ZAD**

Ces derniers cas sont soumis à un régime de droit commun qui ne présente aucun avantage pour celui qui l'utilise.

En revanche, les délaissements exercés dans le cadre des [articles L 230-1 et suivants](#) du CU, s'analysent comme étant une **véritable garantie pour les propriétaires.**

Le titulaire de ce droit met en demeure la collectivité d'acquérir le bien.

Elle a **1 an pour répondre.**

Dans la mesure où elle est ok sur le prix : pas de pb.

Si elle n'est pas ok sur le prix, une des parties peut saisir le juge de l'expropriation qui fixera le montant de l'indemnité.

L'avantage pour le propriétaire tient en ce que :

- **Le juge de l'expropriation ne tiendra pas compte de la servitude**
- **Le juge de l'expropriation accordera une indemnité de remplacement**

3. LES ESPACES BOISES

Ils sont classés comme tel par le PLU : **protection particulière**.

Le classement en espace boisé **interdit tout changement d'affectation ou de mode d'occupation du sol de nature à compromettre la protection/conservation/création des boisements** ([Art L 130-1](#))

La coupe et l'abattage d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés.

4. TRANSFERT DE COMPETENCE

Les communes dotées d'un POS/PLU, depuis au moins 6 mois, délivrent en leur nom et sous leur responsabilité, les autorisations d'urbanisme.

Elles se voient attribuer **compétence en matière de droit de préemption urbain, de création de ZAC, de délimitation du périmètre de restauration immobilière, de constitution d'AFU.**

Le transfert de compétence est définitif.

5. LE PRINCIPE DE NON-INDEMNISATION DES SERVITUDES

• PRINCIPE

Article L 160-5 pose le principe de non-indemnisation des servitudes instituées par le CU en matière de voirie/hygiène/esthétique/autre objet concernant l'utilisation du sol, la hauteur des constructions, les interdictions de construire...

• EXCEPTIONS AU PRINCIPE

Est indemnisable :

- **la servitude qui entraîne une modification de l'état antérieur des lieux**
- **la servitude qui porte atteinte à un droit acquis** (seuls les actes individuels confèrent un droit acquis)
- **[CE, 3/7/1998, BITOUZET](#)**...hypocrisie du CE
« l'indemnisation du préjudice causé par une servitude est possible, dans des cas exceptionnels...lorsque la charge imposée à la propriété privée est spéciale et anormale, et hors de proportion avec l'objectif d'intérêt général poursuivi »

SECTION 2 : LA GESTION DES PLU

Les documents d'urbanisme doivent évoluer : il y a lieu de les gérer.

Cette **gestion se fait par la commune et l'EPCI s'il existe**.

Le législateur a mis en place diverses procédures correspondant à des évolutions +/- importantes.

Par ailleurs, **des procédures que l'on peut qualifier d'« urgence », permettent à l'Etat d'intervenir directement pour faire prévaloir des intérêts supra-communaux.**

§1 : PROCEDURES DE DROIT COMMUN

3 techniques pour faire évoluer un PLU : **mise à jour, révision, modification**

A : LA MISE A JOUR

Cette procédure est retenue chaque fois qu'il est nécessaire de **modifier le contenu des annexes du PLU**.

Le **Préfet** dispose d'une possibilité de **mettre en demeure la commune, dans un délai de 3 mois, de mettre à jour les annexes (SUP) ; à défaut il y procède d'office.**

B : LA MODIFICATION ET LA REVISION DU PLU

L'article L 123-13 distingue entre les **procédures de modification et de révision de droit commun**, et la **révision simplifiée**.

• MODIFICATION ET REVISION (Droit commun)

Elle est utilisée **quand la modification envisagée** :

- **ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD**
- **ne réduit pas les espaces boisés classés en zone agricole/forestière**
- **ne comporte pas de graves risques de nuisances**

La **procédure de modification** se fait par une **délibération du Conseil Municipal**.

D'un point de vue formel, le **projet de modification est notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique**, au :

- Préfet
- Pdt Conseil Régional/GI
- Autres personnes associées

Le projet est approuvé après enquête publique par le Conseil Municipal.

→ le projet est directement soumis à enquête publique puis approuvé. Il n'y a pas de procédure d'information, de porter à la connaissance

En revanche, **la procédure de révision du PLU est identique à celle mise en place pour son élaboration.**

• REVISION SIMPLIFIEE

Avant **la Loi 2/7/2003**, cette révision simplifiée était une procédure d'urgence.

La notion d'urgence a disparu avec cette loi.

Il peut être recouru à la procédure simplifiée de révision lorsque celle-ci a pour seul objet la réalisation d'une opération à caractère public ou privé, présentant un intérêt général, notamment pour la commune ou toute autre collectivité ou lorsque la révision a pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Cette procédure est également applicable à un **projet d'extension des zones constructibles, qui ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD, et ne comportent pas de graves risques de nuisances.**

Cette procédure a été prévue par **l'article L 123-21 1)** tel qu'il est issu du **Décret 9/6/2004**

§2 : LES PROCEDURES DILLIGENTEES PAR L'ETAT

Le Préfet peut demander à l'autorité compétente de modifier ou réviser le PLU afin de satisfaire à un intérêt supra-communal.

Pour cela, il **adresse au maire une lettre motivée.**

S'il ne s'est pas exécuté, dans les 3 ans, en révisant ou modifiant le PLU, le Préfet peut, après avis du Conseil Municipal et enquête publique, procéder lui-même à la révision/modification du PLU.

Il en va de même si le maire, ayant répondu positivement ne s'est pas exécuté dans le délai de 6 mois.

§3 : LES EFFETS SU PLU MIS EN REVISION

Dès que le PLU a été mis en révision, **l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les autorisations de construire.**

§4 : L'ABROGATION DU PLU

La **Loi SRU** a autorisé l'abrogation d'un PLU.

Mais y a t'il un intérêt à abroger un PLU ?

- les habitants sont habitués
- les règles sont plus précises que dans le RNU
- le PLU est opposable aux autorisations de construire (à la différence de la carte communale)

SECTION 3 : LE CONTENU DES PLU

§1 : LE PLU ET LES REGLES SUPRA-COMMUNALES

Les dispositions du PLU doivent **respecter les dispositions des articles L 110 et L 121-1**.

Elles doivent aussi **respecter les orientations définies par les documents et règles supra-communales**, selon les principes énoncés par **l'article L 111-1-1**.

Si la commune est couverte par un SCOT, le PLU doit être compatible avec les orientations qu'il définit.

Si la commune n'est pas couverte par un SCOT, le PLU doit être compatible avec les DTA et les prescriptions particulières de massif si elles existent.

Si la commune n'est pas couverte par un SCOT ou une DTA, le PLU doit être compatible avec les règles disposées par la Loi Montagne et Littoral.

Le **principe de compatibilité limitée** implique que le **PLU soit compatible avec la norme immédiatement supérieure, sans qu'il y ait lieu de vérifier si une autre norme hiérarchiquement supérieure est respectée**. Mais rien n'empêche dans le cadre d'un recours contentieux de soulever l'exception d'illégalité du PLU en invoquant la violation de la règle qui est supérieure à celle qui lui est immédiatement supérieure.

Notion de compatibilité : un document est compatible avec un texte ou un document qui lui est supérieur, s'il n'est pas contraire aux orientations et principes fondamentaux de ce texte ou de ce document, et qu'il contribue même partiellement à leur réalisation.

Notion de conformité : un document est conforme à un texte ou un document de portée supérieure lorsqu'il respecte en tout point le texte ou le document.

Par ailleurs, **le PLU doit être dans tous les cas compatible avec le plan de déplacement urbain, le programme de développement de l'habitat, le schéma de mise en valeur de la mer, les chartes des parcs naturels régionaux** (si ces documents existent)

§2 : LA STRUCTURE DU PLU

- **Rapport de présentation**
- **PADD**
- **Règlement**
- **Documents graphiques**
- **Des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou a des secteurs, assorties le cas échéant de documents graphiques**
- **En zone montagne s'il y a lieu, de l'étude justifiant de la compatibilité de l'urbanisme en discontinuité de l'existant**
- **Annexes**

A : RAPPORT DE PRESENTATION

Ce document est important, même s'il n'a **pas d'effets juridiques propres**.

Il n'est **pas opposable en tant que tel aux autorisations d'urbanisme**.

La justice administrative a de nombreuses fois retenu l'irrégularité du rapport de présentation pour annuler un PLU venant d'être approuvé ou révisé.

Il doit être **rédigé lors de l'élaboration du PLU**, mais aussi **repris lorsque le PLU est modifié ou révisé**.

Dans ces derniers cas, il est complété par l'exposé des motifs des développements apportés.

Ce document donne une vision globale de la commune et présente ses perspectives d'avenir au regard de l'environnement :

- diagnostic établi par la commune
- état initial de l'environnement
- explication des choix retenus pour établir le PADD
- motifs de la délimitation des zones
- exposé des règles applicables dans les zones
- orientations d'aménagement
- évaluation de l'incidence des orientations du plan sur l'environnement

B : PADD

La **loi SRU** en avait fait le document pivot du PLU.

Il était opposable dans toutes ses dispositions.

Il définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune et peut présenter des orientations d'aménagement sectorielles.

Approche volontariste de la politique urbaine.

Mais les difficultés à rédiger ce document, la crainte des communes de se voir confrontées à un contentieux important du fait du caractère « gazeux » de ce document, ont conduits le législateur à restreindre les ambitions des décideurs nationaux et à leur faire « poser les pieds sur terre ».

La **Loi 2/7/2003** en a **limité la portée**.

1. AU TERME DE LA LOI SRU

Il comportait 2 parties :

- **Une partie obligatoire** qui devait définir dans le respect des **articles L 110 et L 121-1**, les orientations d'urbanisme et d'aménagement du territoire.
- **Une partie facultative** qui pouvait préciser certains projets particuliers correspondant à la mise en œuvre de certaines orientations énoncées dans la 1^{ère} partie.

L'article R 123-3 tel qu'il était issu du **Décret 27/3/2001** fixait la liste des précisions qui pouvaient être apportées dans le cadre de cette 2^{ème} partie. Cet article a été modifié par le **Décret 9/6/2004**.

2. LE PADD AU TERME DE LA LOI URBANISME ET HABITAT DU 2/7/2003

Le PADD est désormais réduit à sa **partie obligatoire**.

La partie facultative peut donner lieu à des documents séparés, à savoir les orientations d'aménagements.

La **circulaire du 31/7/2003** indique : « *qu'il doit s'agir d'un document simple, court et non technique qui présente le projet communal* ».

Une **brochure du Ministère de l'Équipement** ajoute qu'il ne doit contenir que « *quelques pages seulement* », « *être accessible à tous les citoyens* », et « *permettre un débat clair au Conseil Municipal* ».

Le **Décret 9/6/2004** précise seulement que **le PADD définit, dans le respect des objectifs et des principes L 110 et L 121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune.**

3. LA PORTEE JURIDIQUE DU PADD

Antérieurement à la Loi 2/7/2003, le PADD était opposable tant dans ses parties facultatives que dans ses parties obligatoires, à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements, ou exhaussements des sols pour la création des lotissements ainsi que les installations classées.

La [loi 2/7/2003](#) a limité la portée juridique du PADD : **il n'est plus juridiquement opposable aux tiers contrairement au règlement et aux orientations d'aménagement.**

La [loi 2/7/2003](#) situe le PADD par rapport aux autres règles d'urbanisme.

Toutefois, **il conserve des effets juridiques dans la mesure où il existe une obligation de cohérence entre le PADD et les orientations d'aménagement lorsqu'elles existent.**

Il doit aussi y avoir un **lien de compatibilité entre le PADD et les orientations d'urbanisme.**

C : LES ORIENTATIONS GENERALES (OA)

Dans [la Loi SRU](#), les OA consistaient dans la **partie facultative** du PADD.

La [loi 2/7/2003](#) les a détachées et en a fait un **document spécifique du PLU.**

L'article L 123-1 al 2 énonce que les PLU peuvent comporter des orientations relatives à des quartiers, à des secteurs à mettre en valeur, à réhabiliter/restructurer/aménager.

Elles peuvent prévoir en cohérence avec le PADD, les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour :

- **mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées des villes, le patrimoine,**
- **lutter contre l'insalubrité**
- **permettre le renouvellement urbain ou le développement de la commune.**

Les OA peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement.

Elles précisent les **caractéristiques des voies et espaces publics.**

Ces actions et opérations d'aménagement peuvent faire l'objet d'orientations, d'aménagements, par quartiers ou par secteurs.

Ces OA ont un **caractère facultatif.**

D : LE REGLEMENT ET LES DOCS GRAPHIQUES

Antérieurement à la Loi SRU, il y avait dissociation entre le règlement et les documents graphiques. Désormais, ils sont traités ensembles et sont opposables.

• LE REGLEMENT Art L 123-1 al 5 (Loi 2/7/2003)

Il fixe en cohérence avec le PADD :

- **les règles générales**
- **les servitudes d'utilisation des sols applicables à chaque zone et qui sont relatives à la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols.**

Le règlement **délimite les ZU, ZAU, ZN, ZA.**

Le règlement définit les **règles concernant l'implantation des constructions.**

Art R 123-9 : « les dispositions que le règlement du PLU peut comprendre en tout ou partie considérant toutefois que doivent obligatoirement figurer dans le règlement les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et limites séparatives de propriétés voisines »

- **conditions d'occupation du sol** (servitude de hauteur, coefficient d'emprise du sol)
- **possibilités maximales de construction (COS)**

Ce règlement comprend **14 articles** mais il appartient à l'autorité qui le rédige d'en limiter le contenu à certains d'entre eux.

Dans chaque zone ou sous-zone, on retrouve tout ou partie de ces articles.

Le règlement est en **3 parties** :

- **nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**
 - o type d'occupation ou d'utilisation du sol interdit
 - o type d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières
- **conditions de l'occupation du sol**
 - o accès et voirie
 - o desserte par les réseaux
 - o caractéristiques des terrains
 - o implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
 - o implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
 - o implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
 - o emprise au sol (coefficient d'emprise au sol)
 - o hauteur maximale des constructions
 - o stationnement
- **possibilités maximales d'occupation du sol**
 - o COS
 - o Le cas échéant ([Décret 9/6/2004](#)), dans les ZAC, la SHON dont la construction est autorisée dans chaque îlot.

• **LES DOCS GRAPHIQUES**

Ils font apparaître les **différentes zones U, AU, A, N**.

Il s'agit de **parties du territoire ou de la commune correspondant à des unités foncières entières dont l'état ou la vocation est d'être affectées à une destination déterminée**.

Ils peuvent en outre faire apparaître s'il y a lieu les **secteurs protégés en raison de la richesse naturelle du sol ou du sous-sol**, les **emplacements réservés aux voies et ouvrages publics**, les **espaces boisés** ainsi que **différents secteurs présentant des spécificités propres**.

Ils peuvent aussi contenir des **règles** et des **servitudes** (règles de prospects)

D : LES ANNEXES

Elles peuvent prendre la forme de **documents graphiques**.

Elles contiennent les **SUP**, la liste des **emplacement réservés**, **plans de différents réseaux**, la **zone de préemption...**

Seules les SUP contenues dans les annexes du PLU sont opposables.

§3 : LA PRESENTATION SPATIALE DU PLU

Il y a dans le PLU un **zonage général** : N/AU/A/N, avec des **règles de constructibilité dans chacune de ces zones**.

[Antérieurement à la loi SRU](#), les POS distinguaient entre les zones U et les zones N. Les zones N se déclinaient en 4 catégories :

- NA : zone d'urbanisation future
- NB : zone partiellement desservie en voies et réseaux, souvent ayant fait l'objet d'un mitage ; mais qu'il n'est pas envisagé à court terme d'urbaniser.
- NC : zone agricole et forestière
- ND : zone à protéger du fait de la qualité des sites ou des paysages, ou incluant des terrains exposés à des risques naturels.

On ne passe du POS au PLU que si le POS fait l'objet d'une révision.

A : LE ZONAGE GENERAL

Le PLU comprend **4 catégories de zones** :

• ZONES URBAINES

Peuvent être classées en ZU les secteurs du PLU déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Dans ces zones, les constructions ou projets d'opération (ex. lotissements) doivent pouvoir être autorisés dès lors que les réseaux divers et la voirie sont suffisants ou dès lors qu'ils sont en cours de réalisation. Mais ce n'est pas parce qu'on est en ZU que le terrain est forcément constructible.

• LES ZONES A URBANISER

Peuvent être classés par le PLU en zone AU les secteurs à caractère naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Dans ces zones, 2 situations peuvent se présenter.

- soit les voies et réseaux divers situés à la périphérie immédiate de la zone sont suffisants
→ le PADD et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Généralement, les constructions y seront autorisées par l'intermédiaire d'opération d'aménagement tel qu'un lotissement ou une ZAC.
- soit les voies et réseaux divers situés à la périphérie immédiate de la zone sont insuffisants
→ l'ouverture à l'urbanisation se fera après la révision du POS/PLU

• ZONES AGRICOLES

Peuvent être classés en ZA les secteurs de la commune équipés ou non en voies et réseaux divers, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terrains agricoles.

Seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux SP, à l'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

Toutefois, depuis [la loi 2/7/2003](#), le règlement du PLU peut désigner les bâtiments d'exploitation qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, à condition que la production agricole ne soit pas compromise.

Le [Décret du 9/6/2004](#) précise que ces bâtiments sont identifiés sur les documents graphiques du règlement.

• ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Peuvent être classés en ZN les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger soit du fait de la qualité des sites, paysages, écosystèmes, soit du fait de l'existence d'une exploitation forestière, ou encore du fait de leur caractère d'espace naturel.

Dans ces zones, concernant la constructibilité, 2 possibilités coexistent, mais elles sont exclusives l'une de l'autre :

- Soit des constructions groupées sur une partie de la zone par l'intermédiaire du transfert de COS
- Soit peuvent être autorisés, dans des secteurs de taille et capacité d'accueil limité, des constructions à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la conservation des sols et de façon générale à la vocation de la zone. Il s'agirait d'ilots intégrés à l'environnement.

B : LE ZONAGE SPECIAL

Il se superpose au zonage général.

Il peut s'agir de protéger :

- une zone délimitée par un PDU
- des secteurs dans lesquels la délivrance du PC est subordonnée au permis de démolir
- des espaces boisés ou encore des emplacements réservés

• espaces boisés

[L 130-1 al 1](#), les PLU peuvent classer comme espace boisé les forêts et bois, à conserver/protéger/créer.

- emplacements réservés

Des terrains bâtis ou non-bâtis peuvent être réservés par un PLU afin que soit réalisé un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert public.

La réserve doit être effectuée exclusivement au bénéfice d'une personne publique ou d'un organisme gestionnaire d'un service public. Elle est opposable dès que le PLU est lui-même opposable. Seules des constructions provisoires peuvent être autorisées. Les proprio des terrains en emplacement réservés peuvent exercer un droit de délaissement.

- Zonage L 130-2

Dans les zones U, il est possible de geler les terrains pendant une durée déterminée.

- Il peut être déterminé, pour une durée de 5 ans, un périmètre, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global.
- Il peut être réservé des emplacements, en vue de la réalisation des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements définis par le PLU.
- Il est possible de créer des pré-emplacements réservés ayant pour objectifs ceux identiques aux emplacements réservés.

Les propriétaires de terrains situés dans ces 3 types de zones disposent d'un droit de délaissement.

- Les zones de COS

A l'intérieur des zones où un COS a été fixé, des dispositions particulières peuvent être prévues en cas de détachement d'une unité foncière.

§4 : LES REGLES D'UTILISATION DU SOL

Les différentes catégories de règles qui sont énoncées dans les 14 articles énumérés précédemment peuvent se fixer en tout ou partie dans le règlement et les documents graphiques du PLU.

A : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Sont indiquées les occupations et utilisations du sol qui sont interdites ainsi que celles soumises à des conditions particulières dans chaque zone (terrains de camping interdits)

B : REGLES RELATIVES AUX CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

- règles relatives à la voirie et aux accès (sous-entendues des préoccupations de sécurité publique)
- règles relatives à la desserte de réseaux d'eau, d'électricité (sous-entendues des préoccupations de salubrité publique)
- règles relatives aux caractéristiques des terrains
- règles concernant l'implantation des constructions par rapport à la voirie, aux limites séparatives, à la hauteur des constructions, au stationnement...

Le coefficient d'emprise au sol exprime le pourcentage maximum d'emprise au sol du bâtiment devant être édifié par rapport à l'unité foncière accueillant un bâtiment.

Ex : unité foncière = 1000 m²

CES = 80%

800 m² au sol peuvent servir à l'emprise d'un bâtiment

200 m² doivent rester libres de toute occupation

C : LES REGLES RELATIVES AUX POSSIBILITES MAXIMALES D' OCCUPATION

DU SOL : LE COS

Les COS sont l'un des aspects les plus connus et les plus remarquables de la technique des POS : ils sont un **mécanisme de limitation de la densité**.

On les retrouve maintenant **dans les PLU dans les zones U et AU**, ainsi que **dans les zones à protéger en raison de la qualité de leurs paysages et de leurs écosystèmes**.

1 : LA NOTION DE COS

Le COS détermine, en fonction notamment de la capacité des équipements et de la nature des constructions, la densité de construction admise dans chaque zone ou partie de zone.

Art R 123-10 : c'est « *le rapport exprimant le nombre de m² de plancher hors œuvre nette ou le nombre de m³ susceptibles d'être construits par m² de sol* »

La multiplication du COS par la superficie du terrain donne la surface de plancher susceptible d'être construite.

Ex : surface du terrain = 1000 m²

COS = 0,2

SHON = 200 m²

Les COS peuvent être uniques, alternatifs ou différenciés selon la destination des constructions (habitat, bureaux, commerces...)

2 : LA NOTION DE SHOB

La surface hors œuvre constructible brute est égale à la **somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction**.

3 : LA NOTION DE SHON

La **surface hors œuvre constructible nette** est égale à la **SHOB après déduction** :

- de la **surface de plancher hors œuvre des combles et sous-sols non aménagés** (- 1.80 m)
- de la **surface de plancher hors œuvre des toitures-terrasses, des balcons, loggia**.
- des **surfaces non closes situées au rez-de-chaussé**
- des **surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules**
- dans les exploitations agricoles, ne sont pas comptées les serres de production, les locaux destinés à abriter les animaux ou les récoltes
- **surface égale à 5% des surfaces hors œuvres affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des 3 premières déductions.**

Si le terrain est déjà construit, la surface des bâtiments existants est prise en compte pour le calcul de densité.

Bcp de contentieux :

- COS calculé à partir de la SHON : plus on peut déduire de surface, plus on peut construire de bâtiment
- TLE est calculée à partir de la SHON

4 : LES REGLES D'EDITION DU COS

• LES COS EN ZONE U / AU

Le PLU peut prévoir des COS en ZU et ZAU.

Ces COS peuvent être différents selon la nature et l'affectation des constructions : habitation, hébergement hôtelier, bureaux, artisanat, commerce, exploitation agricole, entrepôt, installations de SP.

1. LE TRANSFERT DE COS EN ZONE N

Il est possible dans ces zones de construire sous la forme d'un regroupement de construction, c'ad :

- soit par l'intermédiaire d'îlots intégrés à l'environnement
- soit par l'intermédiaire du transfert de COS

Dans les ZN, il peut être prévu un mécanisme dit de transfert de COS.

On parle de transfert public dans les zones à protéger en raison de la qualité de leurs paysages.

Le mécanisme du transfert de COS est celui par lequel la densité constructible sur un terrain va se trouver augmentée par l'achat des droits de construire résultant d'un COS sur un autre terrain.

Le transfert permet le dépassement du COS sur le terrain bénéficiaire, mais il a l'avantage de contenir la densité globale de la zone, et de concentrer les constructions importantes sur l'une des parties.

Le PLU défini en Zone N la zone de transfert de COS : « en vue de favoriser un regroupement des constructions sur d'autres terrains situés dans certains secteurs de la zone ».

A l'intérieur de celle-ci, il détermine :

- la zone d'accueil de COS : seule cette zone est constructible
- la zone de réserve de COS

Le règlement fixe alors deux COS :

- un COS est applicable dans la zone de transfert
- un COS est applicable sur la zone de réserve (COS fictif)

Dans ce cas, à l'intérieur de la ZN que l'on affecte d'un COS fictif très faible, on réserve une zone constructible affectée d'un COS plus élevé (zone d'accueil de COS).

On ne pourra construire dans cette zone d'accueil de COS qu'en acquérant les COS fictifs dans les zones de réserve de COS.

Les constructions ne peuvent être autorisées qu'après transfert.

Lorsque le proprio d'un terrain situé en réserve de COS a vendu son COS fictif, le terrain est frappé par une servitude non aedificandi, qui ne pourra être levée que par Décret CE.

Dans ces zones, le PLU détermine les conditions du transfert du COS fixé par l'ensemble de la zone.

En cas de transfert, la totalité du terrain dont les constructions sont transférées est frappée de plein droit d'interdiction de construire (L 123-4)

• COS ET EMPLACEMENT RESERVE

Pour le calcul de la densité constructible sur un terrain frappé par un emplacement réservé, il est tenu compte de celui-ci pour les possibilités de constructions.

Ex : Terrain 100 m², emplacement réservé sur 200 m², COS = 0.1, SHON autorisée = 1000 – (200x0.1) = 80 m².

Toutefois, si le proprio du terrain dont une partie est comprise dans un emplacement réservé accepte de céder gratuitement cette partie du bénéficiaire de la réserve, il peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain, le droit de construire qui était affecté au terrain cédé gratuitement.

Ex : dans l'exemple, on pouvait construire jusqu'à 100 m².

• COS ET CESSIION GRATUITE DE TERRAIN

A l'occasion de la délivrance d'un PC, le proprio d'un terrain peut être obligé de céder jusqu'à 10% de sa parcelle afin que soit créée/élargie ou redressée une voie publique.

Le COS affecté à la partie cédée gratuitement est reporté sur la partie gardée par le propriétaire.

• COS ET BATIMENTS SINISTRES

L'article **L 111-3 CU** permet la reconstruction d'un bâtiment sinistré à l'identique sauf si la carte communale ou le PLU en dispose autrement.

Encore faut-il que cette construction ait été régulièrement édifiée.

Attention : lors de la vente d'immeubles anciens, toujours vérifier la régularité des constructions.

Si à l'époque de la construction, le COS est de 1, et si après le sinistre, le PLU ayant été révisé, le COS a été ramené à 0.5, il sera possible de construire dans la limite de 1.

• **COS ET DIVISION D'UNITE FONCIERE**

L'article L 111-5 CU, tel qu'il était rédigé **avant la loi du 13/12/2000**, prévoyait qu'en cas de division d'une unité foncière, bâtie, et dotée d'un COS, il devait être obtenu au moment de la division, un certificat d'urbanisme

Le but = éviter que les règles de densité de COS ne soient violées (gendarme des densités)

La **Loi SRU** a supprimé le CU de l'article **L 111-5**.

La **Loi 2/7/2003** a réintroduit un mécanisme de gestion de COS en cas de division d'une unité foncière.

Aux termes de **L 123-1-1**, dans les zones où étaient fixés un ou plusieurs COS (Zones U/AU/N dès lors qu'il y a eu un transfert de COS), le règlement du PLU peut prévoir, que si une partie détachée depuis moins de 10 ans d'un terrain dont les droits de construire ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

Désormais, cette possibilité de limiter la densité constructible devient facultative.

Le vendeur de l'unité foncière bâtie ainsi détachée doit fournir à l'acheteur un certificat attestant la SHON des bâtiments existants sur la parcelle concernée.

L'acte de vente doit rappeler le respect de cette formalité.

Chapitre 5 :

CARTES COMMUNALES

Ces documents d'urbanisme visent essentiellement les communes rurales.

Il faut remonter à l'origine, c'est à dire à la **circulaire 12/10/1978**.

Il s'agissait de faire préciser par les communes un certain nombre d'orientations relatives à la gestion de leurs sols, ce qui devait faciliter l'examen des permis de construire en application du RNU.

En fait, il s'agissait du fond de carte cadastral sur lequel étaient consignées les ZU, celles qu'on envisageait d'ouvrir à l'urbanisation, les SUP qui s'imposent dans la commune.

Elles étaient élaborées soit à l'initiative du Préfet, soit à l'initiative du maire.

La **loi 7/1/1983**, n'a pas légalisé les cartes communales.

Le législateur a préféré la **procédure unique du POS, permettant de moduler son contenu**.

Le législateur de 1983 fait implicitement référence aux cartes communales, quand il indique que dans les communes qui ont prescrit un POS, et qui ont déterminé les mesures d'application du RNU (Marnu), le principe de constructibilité limitée est levé pour 2 ans.

La **loi 19/8/1986** a redonné vigueur aux cartes communales qui prenaient l'appellation de **MARNU**.

Ces MARNU avaient pour effet de **lever le principe de constructibilité limitée pour une durée de 4 ans**.

La **loi SRU** légalise la carte communale et l'érige en document d'urbanisme.

Les cartes communales sont désolidarisées du principe de constructibilité limitée.

La [loi 2/7/2003](#) apportera quelques modifications, sans en bouleverser l'économie.

→ c'est la **question de la planification dans les communes rurales**.

Conflit de compétence entre la DDE et le Ministère de l'agriculture.

On a fait le « POS à 2 vitesses » : contenu obligatoire et contenu facultatif.

Dans les communes rurales, le contenu est limité.

SECTION 1 : LA PROCEDURE D'ELABORATION

La procédure est assez peu explicitée par le texte législatif.

C'est une **procédure ni décentralisée, ni participative**.

Elaborée dans les communes non-dotées de PLU.

Elaborée sur tout ou partie du territoire communal à l'initiative de la commune.

Le Préfet, à la demande du Maire, porte à sa connaissance les dispositions supra-communales.

Les obligations de concertation ([L 300-2](#)) n'ont pas été reprises pour les cartes communales.

Le maire doit cpdt consulter le document de gestion de l'espace agricole et forestier ([L 112-1 Code Rural](#))

Il n'est pas prévu non plus de procédure d'association et de consultation.

Le projet ayant été défini, il est soumis à enquête publique, puis d'une approbation par délibération du Conseil municipal, et d'un arrêté du Préfet.

On retrouve les procédures existantes en matière de tutelle administrative que existaient avant les lois de décentralisation de 1982.

L'espace rural est mis sous la tutelle de l'Etat.

Si le Préfet n'a pas répondu dans le délai de 2 mois, l'approbation est tacite.

Information du public (affichage en mairie, et mention dans un journal local diffusé dans le département)

Les cartes communales approuvées sont **tenues à la disposition du public**.

SECTION 2 : LA REVISION DES CARTES COMMUNALES

Elles sont révisées selon les mêmes conditions de forme et de fond que celles qui président à l'élaboration.

SECTION 3 : LE CONTENU DES CARTES COMMUNALES

Elles doivent **respecter les règles supra-communales** : [L 110 et L 121-1](#).

Elles doivent être **compatibles s'il y a lieu avec les SCOT, les schéma de mise en valeur de la mer, les chartes des parcs naturels régionaux, le programme local de l'habitat, le PDU**.

Elles sont, selon une [circulaire 6/9/2001](#), de **véritables documents d'urbanisme qui définissent les secteurs constructibles de la commune, sans être soumis à la règle de constructibilité limitée**.

Formellement, elles comprennent :

- **un rapport de présentation**
- **un ou plusieurs documents graphiques**

Ces documents graphiques délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et ceux où elles ne sont pas admises, à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection, ou de l'extension des constructions existantes, et des installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ou à la mise en valeur des ressources naturelles (3 premières exceptions visées par le principe de constructibilité limitée)

Les cartes communales peuvent prévoir des zones AU en discontinuité des zones U.

Depuis la loi 2/7/2003, le Conseil Municipal peut délimiter des zones en vue de la réalisation d'un équipement ou d'une opération d'aménagement déterminée dans lesquelles la commune dispose d'un droit de préemption urbain.

Dans ce cas, le régime du droit de préemption est celui du droit de préemption urbain.

Attention : la carte communale ne contient pas de règlement, pas de PADD : elle manque de consistance.

Dans les communes dotées de cartes communales, le RNU va s'appliquer dans son intégralité.

SECTION 4 : EFFETS

Ce sont des documents administratifs faisant grief, c'est-à-dire susceptibles de recours en annulation devant le JA ([CE, 22/7/1992, Syndicat Viticole de Peyssac Léognan](#))

En revanche, elles ne sont pas directement opposables aux autorisations d'urbanisme.

On ne peut pas refuser un PC au motif que la construction devant être édifiée se situe dans une partie non urbanisée de la carte communale.

Par ailleurs, dans ces communes, les autorisations d'urbanisme peuvent être délivrées par le maire au nom de la commune, si le Conseil Municipal en a décidé ainsi.

Enfin, la carte communale étant érigée en document d'urbanisme, elle suit le même régime que les autres documents d'urbanisme en cas d'illégalité de la procédure ([L 600-1](#)) et de notification en cas de recours contentieux ([R 600-1](#))