

Droit de l'Urbanisme

Introduction générale

C'est un droit récent, au même titre que le champ d'action du domaine qu'il doit régler.

Le droit de l'urbanisme c'est l'ensemble des règles et des institutions relatives à l'aménagement des villes dans le but d'organiser la vie sociale au mieux de l'intérêt général.

Le droit de l'urbanisme se distingue du droit de l'aménagement, lequel dépasse les zones urbaines mais aussi se distingue du droit de la construction qui se limite à faire respecter les règles de l'art.

L'urbanisme est d'abord dans les zones urbaines, bâties.

Quel but doit suivre le droit de l'urbanisme ? 3 objectifs :

- droit protecteur :
 - o protection des biens et des personnes (hygiène, voiries, réseaux...)
 - o protection du patrimoine (Prosper Mérimée) en majeure partie dans les villes
 - o servitudes d'utilité publique
- droit protégeant et garantissant la création : permis de construire
- droit sanction : en cas de non respect des règles.

Les grandes étapes du droit de l'urbanisme :

On peut dire que jusqu'au début du 20^{ème} siècle on ne trouvait pas de réglementation spécifiques à l'urbanisme (utilisation des règles de construction, d'ordre et d'hygiène publique)

Conception de la ville : baron Haussmann (Préfet de police)

1^{ère} loi d'urbanisme : Loi du 14 mars 1919 complétée par celle du 19 juillet 1924. → ce sont des textes à proprement parlé d'aménagement urbain , d'urbanisme : dans le contexte de la reconstruction après la première guerre mondiale.

Pour la première fois : une loi va imposer aux villes de + de 10000 habitants et aux communes touristiques ou balnéaires de se doter d'un 'projet d'aménagement et d'embellissement et d'extension ».

Ces deux lois sont imposées aux villes : cette mission est confiée au maires.

Vichy en 1943 : transfert de cette compétence aux préfets.

Retour de la compétence au maire en 1982 à la décentralisation.

On retrouve la trace de « l'urbanisme municipal » (entre-deux guerres) dans les villes actuelles.

Problèmes des élus : absence de moyens → création de service d'aménagement dans les villes.

Au cours des années 40 :

- schémas directeurs
- schémas de secteurs

ils ne valent que pour les villes, le rural n'est pas considéré.

Formalisation du lotissement.

Création des ZUP (réponse apportée dans les années 50 à une arrivée massive de personnes en ville.

Années 60 : 3 étapes :

- ▶ document d'urbanisme
- ▶ opérations d'urbanisme
- ▶ les autorisations d'urbanisme (permis de construire)

ZUP : phénomène efficace dans un premier temps

Urbanisation réalisée par l'Etat.

Pas d'outils de contrôle des constructions.

En 65-66, arrivée des pieds noirs qui ont révélé les problèmes de l'urbanisation : pourquoi est-ce l'Etat qui intervient et pas les acteurs locaux ? problèmes de mixité, d'intégration.

Nécessité de penser à une échelle plus vaste que la commune (Pompidou, Delouvrier, Guichard, Pizzani, Sudreau...)

Loi d'orientation foncière (Pierre Sudreau) LOF (décembre 1967) : elle constitue une réforme sans précédent du droit de l'urbanisme = fondation.

Cette loi crée les principaux mécanismes, éléments du droit de l'urbanisme.

LOF 67

→ Documents d'urbanisme

- SDAU : Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme

Territoires urbains ont la possibilité d'élaborer un document de programmation, d'organisation à l'échelle supracommunale. L'état par le préfet mettait en place les SDAU.

- POS : Plan d'Occupation des Sols

Réglementer, organisation de l'espace communal sous la responsabilité de la commune. Document pour identifier les zones constructibles et les zones non constructibles : DROIT DES SOLS. Grâce à cet outil, en France, on a pu organiser le développement des territoires communaux.

Rationalisation de l'organisation grâce au POS. C'est le préfet qui signe les permis de construire (pas le maire).

- carte communale

POS « light » pour les communes rurales.

Permet à l'autorité administrative de localiser les nouvelles constructions, les modifications.

- MARNU : Mesures d'Application du Règlement National d'Urbanisme

Pour ceux qui ne choisissent ni le POS, ni la carte communale.

→ Opérations d'urbanisme

- ZUP → ZAC : Zone d'aménagement Concerté
 - association avec les élus, la population
 - pas uniquement du logement
 - urbanisation mixte (services, équipements, logements, activités...)
- Lotissements

→ OUTILS

- Création de la TLE : Taxe Locale d'Équipement
- COS : Coefficient d'Occupation des Sols
- PLD : Plafond Légal de Densité
- Création de formation en aménagement : CESA, IFUP...

En 1982, décentralisation :

Lorsque la commune dispose de documents d'urbanisme : les pouvoirs du préfet en matière d'urbanisme sont transmis au maire. Ce transfert n'est pas forcément apprécié par tous les maires qui devraient refuser des permis à leurs voisins... relations personnelles...

Apparition de cours d'urbanisme en droit.

Perfection de certains dispositifs

Années 1995-1996 : premières critiques de la LOF : à cause de

- de la coopération intercommunale, structure intercommunale de projet.

- Les SDAU ne servaient pas à grand chose → perte de cette référence.
- Par ses outils la LOF organisait l'urbanisation dans une dynamique d'étalement urbain, de consommation des espaces naturels. Problème de l'apparition de la notion de développement durable et des préoccupations écologistes : objectif de ne pas compromettre aujourd'hui l'avenir de plus tard.

La Lof a du être renversée. Le 13 décembre 2000 : Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU).

Les documents d'urbanisme

Le cadre juridique de la planification urbaine

1st Chapitre. LES PRESCRIPTIONS D'ORIGINE ETATIQUE.

Prescriptions : contraintes, obligations

I. LES NORMES JURIDIQUES CONTENUES DANS LE RÈGLEMENT NATIONAL D'URBANISME (RNU).

Le RNU est inclus dans le code de l'urbanisme.

Ces normes sont de deux catégories :

1. Les lois et règlements

On distingue les textes complètement, totalement consacrés à l'urbanisme, à l'aménagement du territoire...

- lois d'urbanisme : LOF, SRU, Loi Montagne, Loi Littorale, Loi sur l'air...
- loi dont quelques articles, dispositions concernent l'urbanisme : lois ordinaires au sujet des transports, de la circulation routière, de l'éducation, des finances...

L121-1-1 : Loi 121 article 1 alinéa 1

R121-1-1 : Règlement en application de la loi, plus précis...

Circulaires

JPce : jurisprudence

Le RNU ne contient pas les circulaires et la jurisprudence.

2. Autre prescription d'origine étatique : les directives territoriales d'aménagement (DTA)

Les DTA ont une valeur réglementaire, ce sont des décisions ministérielles.

2 particularités alternatives : elles portent sur un territoire précis, une région, un massif, une zone littorale, un type de végétation.

Les documents d'urbanisme locaux doivent en tenir compte.

Les DTA sont évolutives, certaines sont limitées dans le temps. Limite géographique et/ou limite de temps.

II. **LES SMVM : SCHÉMAS DE MISE EN VALEUR DE LA MER**

Les SMVM sont d'origine étatique → comité interministériel (mer, environnement, équipement, économie et finances).

Le rôle est de couvrir la totalité du littoral français en distinguant toute la zone littorale.

Le SMVM s'impose aux documents d'urbanisme locaux : SCOT, PLU...

3 types de zones :

- zones réservées à l'activité portuaire civile et militaire, urbanisation réservée à cette activité
- zones réservées au milieu naturel et à son exploitation, valorisation des espaces naturels : marais salants, ostréiculture, conchyliculture...
- zones des activités de loisirs : ports de plaisance, plage, baignade... urbanisme de loisirs, de tourisme...

Le SMVM a valeur réglementaire.

2nd Chapitre. LES CONTRAINTES DES NORMES INTERCOMMUNALES.

I. LES CHARTES INTERCOMMUNALES DE DEVELOPPEMENT

Crées par la loi du 7 janvier 83.

Le législateur avait voulu que les communes puissent librement s'associer pour élaborer une charte, un projet territorial, axé sur le développement local. L'originalité du mécanisme de 83 était la contractualisation entre régions et communes s'associant. Si les régions jouaient bien le jeu, les communes ne se sont pas forcément bien comportées : au bout de 5 ans : les crédits avaient été utilisés pour d'autres dépenses publiques → détournement de l'esprit des chartes. → considéré comme source de subventions supplémentaires.

POS et cartes communales devait prendre en compte les contraintes des chartes.

On ne crée plus beaucoup de chartes, ceci reste un outil marginal.

II. LE SCOT : SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE

La loi SRU a voulu faire du SCOT le document de planification urbaine de référence à l'initiative des communes **qui souhaitent adhérer à un projet de territoire.**

Dimension plus grande que le schéma directeur.

1. Les principes communs au SCOT et autres documents d'urbanisme

A) Le principe d'équilibre

« Le principe d'équilibre signifie que tout SCOT doit établir un équilibre entre le renouvellement urbain et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et ainsi qu'à la protection des espaces naturels et des paysages. »

→ redéploiement, optimisation de l'espace urbain = construire la ville sur la ville.

Conséquences :

- 80% des communes françaises n'avaient plus de réserves foncières à créer → développement urbain limité à l'espace bâti.
- Renchérissement du prix du m²
- Pénurie du bâti à certains endroits

B) *Le principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale*

« Tout document d'urbanisme doit prévoir des capacités de construction suffisantes pour satisfaire sans discriminations les besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'équipements, de voirie... »

- limitation du fonctionnement en quartiers homogènes
- intergénérationnel (crèche + maison de retraite)

C) *Le principe de respect de l'environnement*

« Tout document d'urbanisme doit organiser une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels afin de garantir la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol, du sous-sol. »

→ hors de question de développer des espaces sans prise en compte du développement durable → remise en question des choix de déplacements des années 70.

→ importance des PDU (transports) obligatoire pour les aggro > 100 000 habitants.

2. Le contenu du SCOT

2 parties :

- document de présentation : rapport de présentation
- document d'orientation

Tout ce qui est contenu dans le document d'orientation s'impose aux documents d'urbanisme locaux.

A) *Le rapport de présentation du SCOT*

Il correspond :

- ▶ A un diagnostic qui établit les prévisions économiques et démographiques ainsi que les besoins en matière de développement, aménagement de l'espace, environnement, équilibre social de l'habitat.

→ différencier les milieux (géographique, scientifique, géophysique du territoire) et les hommes (population, démographie, activités, habitat).

→ capable d'interpréter les données transmises par les différents spécialistes.

→ les rapports de présentation sont de + en + « chiadés ».

▶ L'état initial de l'environnement

Instantané, photo

De la faune, de la flore, qualité de l'eau, de l'air, du bruit...

Quel est l'état actuel ?

→ DIREN, DDAF, DDE, agence de l'eau, **Associations**

▶ Le PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Le développement durable c'est satisfaire nos besoins actuels sans compromettre la satisfaction de ceux des générations futures.

Le projet s'entend au sens de la projection (et non du projet programme).

Le projet de territoire va constituer le PADD.

Voir le projet avec une vision à plus terme, avec un objectif, une approche mobilisatrice.

Ex : objectif premier : logements à réhabiliter

Intégration dans une démarche de pays d'art et d'histoire.

Projet de territoire : objectif : constitution d'un pays d'art et d'histoire.

Moyens : logement à réhabiliter : patrimoine bâti

→ expression d'un projet de territoire : pas de programmation en tant que tel.

Le PADD est un document explicatif, illustratif :

- en zones urbaines
 - mixité sociale
 - commerces de proximité
 - les transports (TCSP)
- en zones rurales
 - environnement
 - patrimoine
 - vignes
 - terroirs

▶ Partie facultative : éventuelles phases de réalisation.

Si le projet de territoire est « un peu sec » → différentes phases de réalisation pour se rapprocher de l'approche programmation.

▶ Les conséquences du PADD sur l'état de l'environnement

Le rapport de présentation n'a aucune valeur juridique contraignante et réglementaire.

B) Les documents d'orientation

Ils contiennent les prescriptions, les informations imposables au tiers.

▶ 1^{ère} prescription : le zonage général du territoire du SCOT : c'est le découpage en zones à vocation dédiées. Grandes zones (pas trop précises).

▶ 2^{ème} prescription : les espaces naturels à protéger (localisation) : cette prescription s'impose aux documents d'urbanisme communaux. Ex : EBC espaces boisés classés.

▶ 3^{ème} prescription : les schémas de secteur : ils correspondent à des schémas spécifiques avec des prescriptions différentes sur certains secteurs (découpage du SCOT) : la question de la cohérence territoriale se pose ! les schémas de secteur s'imposent aux documents d'urbanisme de chaque commune.

▶ 4^{ème} prescription : localisation des réserves foncières (géographiquement) : voir les espaces disponibles pour les ZAC, ZAD...

3. La valeur juridique du SCOT

A) Les contraintes juridiques subies par le SCOT

Comme tout document d'urbanisme, le SCOT doit être compatible avec un certain nombre de normes qui lui sont supérieures.

Rappel : Conforme : identique

 Compatibilité : plus grande liberté d'interprétation, pas exactement pareil en tous les cas même objectif.

Le SCOT doit être compatible avec les lois et règlements, le SMVM, les DTA, la Charte de PNR si un PNR est concerné, ou la charte des parcs nationaux....

B) Les contraintes imposées par le SCOT aux documents d'urbanisme communaux

3 série de documents doivent être compatibles avec le SCOT. Ils ne doivent pas aller à l'encontre du SCOT.

- documents d'urbanisme réglementaire
 - o PLU
 - o Carte communale
 - o Plan de Secteurs Sauvegardés PSMV
- documents de planification sectorielle quelques domaines particulières
 - o PDU : Plan de Déplacements Urbains
 - o PLH : Programme Local de l'Habitat
 - o SDC : Schéma de Développement Commercial
- documents d'urbanisme opérationnel
 - o ZAD : Zone d'Aménagement Différé
 - o ZAC
 - o Lotissement
 - o OPAH

4. La difficulté de déterminer le périmètre

En effet, la loi impose 2 contraintes à ceux qui ont en charge d'élaborer un périmètre de SCOT. Il doit correspondre à un territoire de projet, un périmètre de projet. Le périmètre doit être d'un seul tenant et sans enclaves. Il peut être basé sur les périmètres des pays ou des PNR.

5. La réalisation du SCOT

A) L'initiative

Le code de l'urbanisme dit : « le SCOT est élaboré à l'initiative des communes ou de leurs groupements compétents.

A la préfecture, il existe une commission : la CDCD : Commission Départementale de Coopération Intercommunale.

La CDCI a pour mission d'organiser les conditions permettant l'émergence et la vitalité de l'intercommunalité dans le département.

→ réalisation de documents à l'échelle intercommunale (chartes....)

Les décrets d'application de la loi SRU ont confié à cette commission la responsabilité d'engager les communes dans la démarche du SCOT.

L'initiative va beaucoup plus vite, dès lors qu'il existe déjà un EPCI. L'initiative permettant de démarrer le SCOT doit être prise par 2/3 des communes représentant la moitié de la population du périmètre ou inversement (la moitié des communes représentant les 2/3 de la population).

Dès lors que cette initiative a été validée par le préfet, l'élaboration du futur SCOT sera assurée soit par un EPCI (lorsque les zones SCOT et EPCI sont identiques), soit par un syndicat mixte lorsqu'il n'existe pas d'EPCI compétent où lorsque les frontières du SCOT dépassent celles d'un EPCI.

En son sein, il se constitue un comité de pilotage chargé d'élaborer le document SCOT. Pour élaborer ce document le comité de pilotage pourra s'appuyer sur des moyens, des outils : en terme de personnel il pourra faire appel à des agents contractuels (« chargés de missions... ») ou faire appel à un bureau d'études privé.

Le comité de pilotage peut s'appuyer sur le porté à connaissance.

Durant cette phase d'élaboration, on doit organiser la concertation avec les personnes associées (société civile, associations...) → réunions publiques, débats...

Un débat contradictoire doit précéder la réalisation du PADD.

Lorsque le comité de pilotage estime que le projet de SCOT est suffisamment avancé, l'EPCI arrête le projet → décision du conseil, de l'assemblée délibérante de la société mixte ou de l'EPCI.

L'arrêté fixant le projet est transmis à la préfecture, laquelle fixera les dates de l'enquête publique (4 à 6 semaines).

Après l'enquête publique, le projet de SCOT est soumis pour approbation à chaque conseils municipaux des communes concernées.

Délai de 2 mois du préfet et des communes pour contester. Après ce délai → le SCOT est définitivement adopté.

Tout conseil municipal peut rejeter le projet de SCOT à condition qu'il puisse démontrer que des intérêts essentiels de la commune se trouvent menacés par le SCOT.

Une fois adopté, le SCOT est opposable aux documents évoqués précédemment pendant une période de 10 ans. Pendant les 10 ans, l'EPCI ou le Syndicat Mixte, maintient en fonctionnement le comité de pilotage pour suivre et actualiser le SCOT. Au bout de 5 ans : début de la période de mise en révision du SCOT de durée maximale de 5 ans.

Au 1^{er} septembre 2004, 158 périmètre de SCOT étaient arrêtés et les documents étaient en cours d'élaboration. 157 périmètres étaient en discussion. Au l'heure actuelle aucun SCOT n'ont été définitivement adoptés.

3rd Chapitre. LES CONTRAINTES RÉSULTANT DES PIG ET SUP.

I. LES PIG : PROJET D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

Toujours d'origine publique.

Caractéristiques : il est obligatoirement inscrit dans les documents d'urbanisme locaux lesquels ont à son égard une obligation de conformité.

II. LES SUP : SERVITUDE D'UTILITÉ PUBLIQUE

Contraintes qui sont inscrites, récapitulées dans les annexes des documents d'urbanisme. Ces contraintes pèsent sur les autorisations d'urbanisme.

Les instruments juridiques de la planification communale

4th Chapitre. LE PLAN LOCAL D'URBANISME : PLU

I. CARACTÈRES GÉNÉRAUX DU PLU

1. Les enjeux du PLU

- A la différence du POS qui constituait exclusivement un document d'urbanisme au service de la gestion du droit des sols, le PLU s'il conserve cette dimension de gestion du droit des sols doit en plus exprimer un projet communal. Ce projet étant de dimension « projection » → projection du territoire communal.
- Le PLU doit être élaboré en respectant des exigences de transparence et de concertation - débat (différent du POS) → consensus de discussions...
- Faire du PLU un véritable outil au service d'opérations d'urbanisme (urbanisme opérationnel).

2. La nature du projet communal

Le projet communal s'inscrit dans une logique de projection. Le PADD du PLU l'exprime : partie nouvelle par rapport au POS.

PLU : document en 5 parties :

- Le rapport de présentation
- Le PADD : projet communal
- Les documents graphiques : zonages
- Le règlement d'urbanisme
- Les annexes

Ces 5 parties doivent être de manière générale une expression du projet communal.

II. L'ÉLABORATION DU PLU

1. Une élaboration plus ouverte

Le législateur a souhaité transparence, concertation, démocratie... Il impose donc pendant toute la phase d'élaboration du PLU une concertation constante entre le maire et les personnes associées (l'Etat (DDE, DDAF...), ABF, l'EPCI en charge de l'élaboration du SCOT, les communes voisines, le département, les associations compétentes...). La durée moyenne d'élaboration d'un PLU est de 18 à 20 mois.

2. Le calendrier d'élaboration du PLU

Le maire prend l'initiative de la démarche d'élaboration du PLU et en particulier il appartient au maire d'informer les personnes associées de manière informelle du début de la démarche.

Le maire doit choisir qui élabore le PLU :

- soit les services municipaux en régie,
- soit par appel d'offre à une agence privée reconnue et habilitée par la préfecture.

C'est le conseil municipal qui va prescrire par une délibération, l'élaboration d'un PLU pour la commune. 4 informations majeures dans cette délibération :

- date (début de délais précis)
- organisme retenu pour l'élaboration du PLU (bureaux d'études privés, régie, Agences d'urbanisme d'agglomération, SAFER(c'est pas leur rôle mais elle le font quand même)).
- Le périmètre du Plu (identique à celui de la commune ou des communes). Sont exclues les zones dans lesquelles la commune n'a pas de pouvoirs (bases militaires, forêts domaniales)
- Liste des personnes associées

→ période de 6 mois après la délibération pendant laquelle l'organisme élabore le PLU

Au bout de 6 mois, le projet de PLU est déposé sur le bureau du maire. Lequel a alors 2 mois pour l'examiner. Au bout des 2 mois, le conseil municipal va valider le projet de PLU.

Ce projet va ensuite être adressé aux personnes associées, EPCI, communes voisines... → 3 mois pour examiner le projet de PLU. Au bout de ces 3 mois, si des divergences et des oppositions apparaissent, une commission de concertation sera constituée par la préfecture. Cette commission de conciliation dispose de 3 mois pour arriver à un accord. → à ce stade le projet est déterminé, on y touche pratiquement plus (considéré comme acquis).

A l'initiative du maire, le préfet va réaliser une enquête publique par un commissaire enquêteur : durée 1 mois.

C'est le tribunal administratif qui désigne le commissaire enquêteur. Il doit rédiger un rapport avec des conclusions sur le rapport. Le maire et le préfet ont ce rapport mais il reste consultatif et ce rapport ne revêt aucune obligation d'application.

Après l'enquête publique, la commune dispose de 3 mois pour une dernière réflexion (actualisation). Après les 3 mois, adoption du PLU par le conseil municipal et devient document d'urbanisme de base de la commune.

Pas de limite de validité d'u PLU, tant que son contenu correspond au territoire : il est applicable.

Le PLU est immédiatement applicable. Pendant les 2 mois de recours contentieux, le citoyen peut faire un recours contre le PLU au tribunal administratif.

La longueur de cette procédure d'élaboration a réduit les contentieux puisque ceux qui pourraient apporter des éléments contraires sont associés à l'élaboration.

3. [La révision du PLU](#)

Là aussi cette procédure très importante a été conçue en rupture avec le POS. En effet, les POS étaient mis constamment en révision alors qu'une simple modification aurait suffi → POS en révision permanente.

Avec le PLU, la révision est à l'initiative du maire ou du préfet.

Révision du PLU à l'initiative du préfet : lorsqu'un évènement majeur rend le PLU incompatible : PIG par exemple, lorsqu'un SCOT va être adopté ou bien lorsqu'une loi d'aménagement et d'urbanisme modifie certaines conditions → mise en conformité.

Révision du PLU à l'initiative du maire : lorsque le projet communal a été exécuté.

III. LE CONTENU DU PLU

5 parties

1. Le rapport de présentation

Le rapport de présentation doit établir la carte d'identité de la commune :

- analyse du milieu (physique, géo, structurant...)
- analyse des hommes (travail, déplacements, démographie...)

La loi SRU a voulu que le rapport de présentation soit plus complet que le diagnostic du POS.

Etat initial de l'environnement (qualité de l'eau, de l'air, du bruit, zones naturelles...)

Présentation succincte du projet communal

Conséquences du projet communal sur l'environnement.

Environ 20-25 pages.

2. Le PADD

Objectif donné : thématique, orientation principale.

Partie obligatoire : 5 points doivent être développés :

- développement économique et démographique
 - l'aménagement du territoire
 - l'environnement
 - l'équilibre social de l'habitat
 - transport équipements et services
- ➔ dans l'objectif du PADD

Partie facultative : A ces points là chaque commune en France peut ajouter 1 ou plusieurs des 6 points suivants :

- mesures destinées à préserver les centre-ville
- rénovation, restructuration des quartiers insalubres
- traitement des rues, sentiers, ouvrages et espaces publics
- sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers
- aménagement des entrées de ville
- préservation des paysages

La partie obligatoire était opposable aux tiers et remettait un caractère réglementaire pour éviter que ça reste un catalogue de bonnes intentions.

Juillet 2002 : modification de la loi ➔ PADD sans valeur juridique : la loi UH (Urbanisme et Habitat de juillet 2003 indique que le PADD doit être rédigé de façon succincte et de façon compréhensible par tous.

3. Les documents cartographiques

Correspondent au zonage du PLU. C'est à travers le zonage que l'esprit et la lettre de la loi SRU vont s'exprimer.

La loi SRU retire l'opposition entre les zones naturelles et zones urbanisées.

Le zonage du PLU détermine donc plusieurs zones :

- U : Zone urbaine :
 - Ua : centre-ville, bourg historique, cœur de la ville. On peut distinguer un découpage plus précis avec des zones Ua1 ou 1Ua. Ce sont des zones où les permis de construire doivent être accordés.
 - Ub : zones à dominante économique. Sous découpage possible. Permis accordés.
 - Uc : zones à dominante de logements collectifs
 - Ud : zone urbaine à dominante pavillonnaire
 - Ue : petits espaces naturels : jardins public espaces verts
 - UI : emprises ferroviaires (SNCF, Tram, RER, Métro...)
- AU : à urbaniser : dans l'espace urbain existant.
- A : espaces agricoles → interdictions de construire sauf bâtiments agricoles.
- N : espaces naturels → interdiction absolue de construire.

4. Le règlement du PLU

14 articles : ils se déclinent de façon spécifique pour chaque catégories de zones.

- Article 1 : les occupations et utilisations interdites → tout ce qui n'est pas interdit est possible.
- Article 2 : occupations et utilisations soumises à conditions particulières
- Article 3 : fixe les conditions de desserte des terrains pour les voies publiques ou privées (servitudes de passage, d'ouverture)
- Article 4 : les conditions de raccordements aux réseaux divers eau, assainissement, gaz, électricité...
- Article 5 : fixe la surface minimale des terrains constructibles → minimisation de cette surface dans l'esprit SRU
- Article 6 : fixe l'implantation des constructions par rapport aux voies publiques (par rapport à l'axe de la chaussée).
- Article 7 : fixe l'implantation des constructions par rapport aux limites de séparatives
- Article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété.

- Article 9 : fixe l'emprise des constructions par rapport au sol → outil de gestion de la trame urbaine.
- Article 10 : fixe la hauteur maximale des constructions (R+)
- Article 11 : fixe l'aspect extérieur des constructions
- Article 12 : fixe les aires de stationnement (1/10^{ème})
- Article 13 : fixe les espaces libres à végétaliser, aire de jeux, plantations...
- Article 14 : COS : Coefficient d'occupation des sols : rapport entre le terrain d'assiette et le nombre de m² constructibles (SHON).

5. [Les annexes du PLU](#)

On trouve trois parties dans les annexes :

- La liste des EPCI auxquels la commune adhère.
- La liste des annexes techniques :
 - Schémas des réseaux d'eau et d'assainissement
 - Note technique sur le système d'élimination des déchets
 - Dispositions techniques contenues dans un plan de prévention des risques (PPR)
 - Contraintes techniques d'un plan d'exposition au bruit
- Les documents par rapport auxquels le PLU doit être compatible → SCOT, SMVM, Chartes intercommunales de développement et d'aménagement, Directives territoriales d'aménagement, ZPPAUP (zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager), Secteurs sauvegardés, schémas départementaux d'organisation des services publics, PDU, PLH.

Le PLU n'a pas de durée de vie limitée dans le temps. Sa révision s'impose dès lors que des éléments fondamentaux en modifient le contenu.

5th Chapitre. LES DOCUMENTS D'URBANISME TENANT LIEU DE PLU

I. LE RENOUVEAU DE LA CARTE COMMUNALE

1. [La carte communale pertinente pour les petites communes](#)

La carte communale existait depuis 1967 et était proposée aux petites communes (rurales en particulier).

1 avantage : elle offrait aux communes rurales un zonage simple des zones constructibles ou non.

1 inconvénient : elle n'était pas un document d'urbanisme réglementaire.

→ pas de pouvoir d'urbanisme au maire → document indicatif

Or attente des maires ruraux d'un document moins lourd → la rénovation de la carte communale a consisté à faire passer 1 simple zonage réglementaire de constructibilité au niveau d'un véritable document de gestion du droit des sols.

2. [La nouvelle carte communale](#)

C'est un document d'urbanisme réglementaire qui ne comporte que 3 parties (pas de PADD, et pas de règlement).

Elle confère aux maires qui le souhaitent les pouvoirs d'urbanisme.

La nouvelle carte communale respecte l'élaboration participative et transparente.

3. [Le contenu de la carte communale](#)

3 parties :

- le rapport de présentation (même que celui du PLU sauf l'expression du projet communal)
- le zonage : pas de déclinaisons seulement des zones U, AU, N, A où s'applique le RNU (règlement national d'urbanisme)
- Annexes :
 - EPCI
 - Techniques
 - Conformités

Déroulement :

3 mois d'élaboration

1 mois d'enquête publique

adoption du conseil municipal

2 mois de recours contentieux.

II. LE PSMV : PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR

Il constitue le document d'urbanisme réglementaire en vigueur à l'intérieur du périmètre du secteur sauvegardé en lieu et place du PLU ou d'une carte communale.

Ce document est élaboré par les services de l'Etat : service départemental de l'architecture et du patrimoine (SDAP) → ABF : architecte des bâtiments de France : 3 ABF en moyenne par département.

Le PSMV est composé :

- d'un rapport justificatif
- un plan du périmètre
- 80 à 120 articles de réglementation

Tout permis de construire est soumis à l'avis de l'ABF.

La révision du PSMV est organisée par l' ABF (avis du conseil municipal et enquête publique).

