

Yves
Goujon

COMPRENDRE
SIMPLEMENT **le droit**
2^e édition **de l'urbanisme**



EDITIONS
LE MONITEUR

Sommaire

Un peu d'histoire	9		
Partie 0		Partie 2	
Principes généraux	15	Outils de l'aménagement	97
0 Démocratie environnementale appliquée au droit de l'urbanisme	17	7 Intervention foncière – Droits de préemption.....	99
Partie 1		8 Réalisation publique de l'aménagement – Zones d'aménagement concerté (ZAC)	109
Encadrement du droit de construire – Règles nationales, règles décentralisées .	25	9 Financement des équipements publics liés à l'urbanisation – Principes généraux des contributions d'urbanisme	115
1 Règles applicables sur l'ensemble du territoire ou spécifiques à certaines parties du territoire	27	10 Financement des équipements publics liés à l'urbanisation – Taxe d'aménagement	117
2 Règlement national d'urbanisme (RNU).....	41	11 Lutte contre l'étalement urbain – Versement pour sous-densité.....	127
3 Servitudes d'utilité publique (SUP)	53	12 Autres contributions de nature fiscale et participations d'urbanisme	133
4 Schémas de cohérence territoriale (SCoT)	63	13 Un outil d'information – Le certificat d'urbanisme .	139
5 Plans locaux d'urbanisme.....	75	Partie 3	
6 Cartes communales	91	Quelles autorisations pour quels travaux ?	147
		14 Principes généraux des autorisations d'urbanisme .	149
		15 Surfaces utilisées dans le code de l'urbanisme	155

16	Quelles autorisations pour les constructions nouvelles ?.....	165
17	Quelles autorisations pour les travaux réalisés sur des constructions existantes ?.....	173
18	Opérations soumises à une autre législation que le code de l'urbanisme	181
19	Quelles autorisations pour les travaux et aménagements affectant l'utilisation du sol ?....	187
20	Quelles autorisations pour les divisions foncières et lotissements ?.....	193
21	Quelles autorisations pour les démolitions ?.....	199

Partie 4

Composition des dossiers d'autorisations d'urbanisme..... 203

22	Dossier de permis de construire	205
23	Dossier de permis de démolir.....	223

24	Demande de permis d'aménager et déclaration préalable hors lotissement	227
25	Demande de permis d'aménager et déclaration préalable de lotissements.....	237

Partie 5

Instruction des autorisations d'urbanisme, exécution et contrôle des travaux..... 249

26	Procédures d'instruction communes à toutes les autorisations d'urbanisme.....	251
27	Exécution et contrôle des travaux.....	265
28	Mise en œuvre du lotissement.....	269
29	Contestation des autorisations d'urbanisme	273
	Index	277

Schémas de cohérence territoriale (SCoT)

4

Références : C. urb., art. L. 131-1 à L. 131-3, L. 141-1 à L. 144-2 et R. 141-1 à R. 143-16

4.1 Objet des schémas de cohérence territoriale

Les schémas de cohérence territoriale (SCoT) sont des documents destinés à servir de cadre de référence pour les différentes politiques sectorielles, notamment celles centrées sur les questions d'organisation de l'espace et d'urbanisme, d'habitat, de mobilité, d'aménagement commercial, d'environnement, etc. Ils en assurent la cohérence. Il en est de même pour les documents suivants :

- documents sectoriels intercommunaux : plans locaux d'urbanisme intercommunaux (PLUi), programmes locaux de l'habitat (PLH), plans de déplacements urbains (PDU) ;
- PLU ou cartes communales établis au niveau communal.

Les SCoT sont des outils de conception et de mise en œuvre d'une planification stratégique intercommunale, à l'échelle d'un large bassin de vie ou d'une aire urbaine, dans le cadre d'un projet d'aménagement et de développement durables.



À RETENIR

Les SCoT doivent respecter les principes du développement durable :

- principe d'équilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural et la préservation des espaces naturels et des paysages ;
- principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale ;
- principe de respect de l'environnement.

4.2 Articulation des SCoT avec les normes supérieures

Les schémas de cohérence territoriale n'existent pas indépendamment des autres documents ou textes ayant vocation à gérer l'utilisation des sols. Ces documents sont très nombreux et les SCoT doivent les prendre en considération de manière plus ou moins importante.

Avant l'adoption d'une ordonnance le 27 juin 2020, les SCoT devaient prendre en compte ces documents selon deux modalités : la « compatibilité » et la « prise en compte ». La prise en compte établit un lien moins étroit que la compatibilité. La prise en compte impose de ne pas s'écarter des orientations fondamentales sauf pour un motif tiré de l'intérêt de l'opération et dans la mesure où cet intérêt le justifie.

L'ordonnance du 17 juin 2020 est venue simplifier cette hiérarchie des normes bien complexe.

Le lien juridique dit de « prise en compte » d'un document sectoriel est remplacé par le lien juridique de compatibilité avec ce document. Cela permet de ne conserver qu'un seul type de lien juridique et donc de clarifier la portée de ce qui doit être intégré dans un document d'urbanisme. Seuls les programmes d'équipement et les objectifs des schémas régionaux d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) ne voient pas leur lien de prise en compte modifié.

Cette ordonnance relative à la hiérarchie des normes est applicable aux SCoT dont l'élaboration ou la révision est engagée à compter du 1^{er} avril 2021. Toutefois, l'ordonnance laisse la possibilité, pour les SCoT dont l'élaboration ou la révision a été prescrite avant le 1^{er} avril 2021, de faire application des évolutions prévues par cette ordonnance.

4.2.1 Documents devant être intégrés par les SCoT dans un rapport de compatibilité (à compter du 1^{er} avril 2021)

Les SCoT doivent être compatibles avec :

- les dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral (voir § 1.2 et 1.3) ;
- les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes (voir § 1.4) ;
- les règles générales du fascicule du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires prévu par le code général des collectivités territoriales ;
- le schéma directeur de la région Île-de-France ;
- les schémas d'aménagement régional de Guadeloupe, Guyane, Martinique, Mayotte et de La Réunion ;
- le plan d'aménagement et de développement durable de Corse ;
- les chartes des parcs naturels régionaux et des parcs nationaux ;
- les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux ;
- les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux ;
- les objectifs de gestion des risques d'inondation définis par les plans de gestion des risques d'inondation, ainsi que les orientations fondamentales et les dispositions de ces plans définies ;
- les schémas régionaux des carrières ;
- les objectifs et dispositions des documents stratégiques de façade ou de bassin maritime ;

- le schéma départemental d'orientation minière en Guyane ;
- le schéma régional de cohérence écologique ;
- le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement ;
- le plan de mobilité d'Île-de-France ;
- les directives de protection et de mise en valeur des paysages.



À RETENIR

La compatibilité ne doit pas être confondue avec la conformité. Lorsqu'un document doit être conforme à une norme supérieure, il ne dispose d'aucune marge d'appréciation.

Dans le cadre d'un rapport de compatibilité, le SCoT n'est pas tenu de reproduire à l'identique la norme supérieure. La notion de compatibilité prévoit une obligation de non-contrariété de la norme inférieure avec les aspects essentiels de la norme supérieure.

4.2.2 Principe de compatibilité limitée

En présence d'un SCoT ces règles et documents ne s'imposent pas directement au PLU. Elles ne lui sont opposables que par l'intermédiaire du SCoT qui doit les intégrer et avec lequel le PLU doit être compatible.

Ce n'est qu'en l'absence de SCoT que ces règles et documents deviennent directement opposables au PLU.



À RETENIR

Ce principe est appelé « règle de la compatibilité limitée ». Il signifie qu'en cas de superposition de plus de deux normes de rang différent sur le même territoire, la norme inférieure n'a pas à être compatible avec l'ensemble de celles qui lui sont supérieures, mais seulement avec celle qui lui est immédiatement supérieure.

4.2.3 Règles et documents devant être pris en compte par le SCoT (à compter du 1^{er} avril 2021)

Les SCoT doivent prendre en compte :

- les objectifs du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires ;
- les programmes d'équipement de l'État, des collectivités territoriales et des établissements et services publics.



LE SAVIEZ-VOUS ?

Les schémas régionaux d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) sont élaborés par les régions. Ils fixent les objectifs de moyen et long termes sur le territoire de la région en matière d'équilibre et d'égalité des territoires, d'implantation des différentes infrastructures d'intérêt régional, de désenclavement des territoires ruraux, d'habitat, de gestion économe de l'espace, d'intermodalité et de développement des transports, de maîtrise et de valorisation de l'énergie, de lutte contre le changement climatique, de pollution de l'air, de protection et de restauration de la biodiversité, de prévention et de gestion des déchets.

Les schémas régionaux de cohérence écologique (SRCE) sont établis dans le cadre des orientations nationales pour la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques. Ils sont élaborés, mis à jour et suivis par l'État et la région. Ils identifient et cartographient les espaces naturels, les corridors écologiques ainsi que les cours d'eau, canaux et zones humides qui constituent les trames vertes et bleues.

Les schémas régionaux de développement de l'aquaculture marine sont établis dans chaque région comportant une façade maritime afin de recenser les sites existants et les sites propices au développement d'une aquaculture marine durable.

Les schémas régionaux des carrières définissent les conditions générales d'implantation des carrières et les orientations relatives à la logistique nécessaire à la gestion durable des granulats, des matériaux et des substances de carrières dans la région. Ils prennent en compte l'intérêt économique national et régional, les ressources, y compris marines et issues du recyclage, ainsi que les besoins en matériaux dans et hors de la région, la protection des paysages, des sites et des milieux naturels sensibles, la préservation de la ressource en eau, la nécessité d'une gestion équilibrée et partagée de l'espace, l'existence de modes de transport écologiques, tout en favorisant les approvisionnements de proximité, une utilisation rationnelle et économe des ressources et le recyclage. Ils identifient les gisements potentiellement exploitables d'intérêt national ou régional et recensent les carrières existantes. Enfin, ils fixent les objectifs à atteindre en matière de limitation et de suivi des impacts, et les orientations de remise en état et de réaménagement des sites.

4.2.4 Schéma récapitulatif de l'articulation des SCoT avec les autres normes d'urbanisme

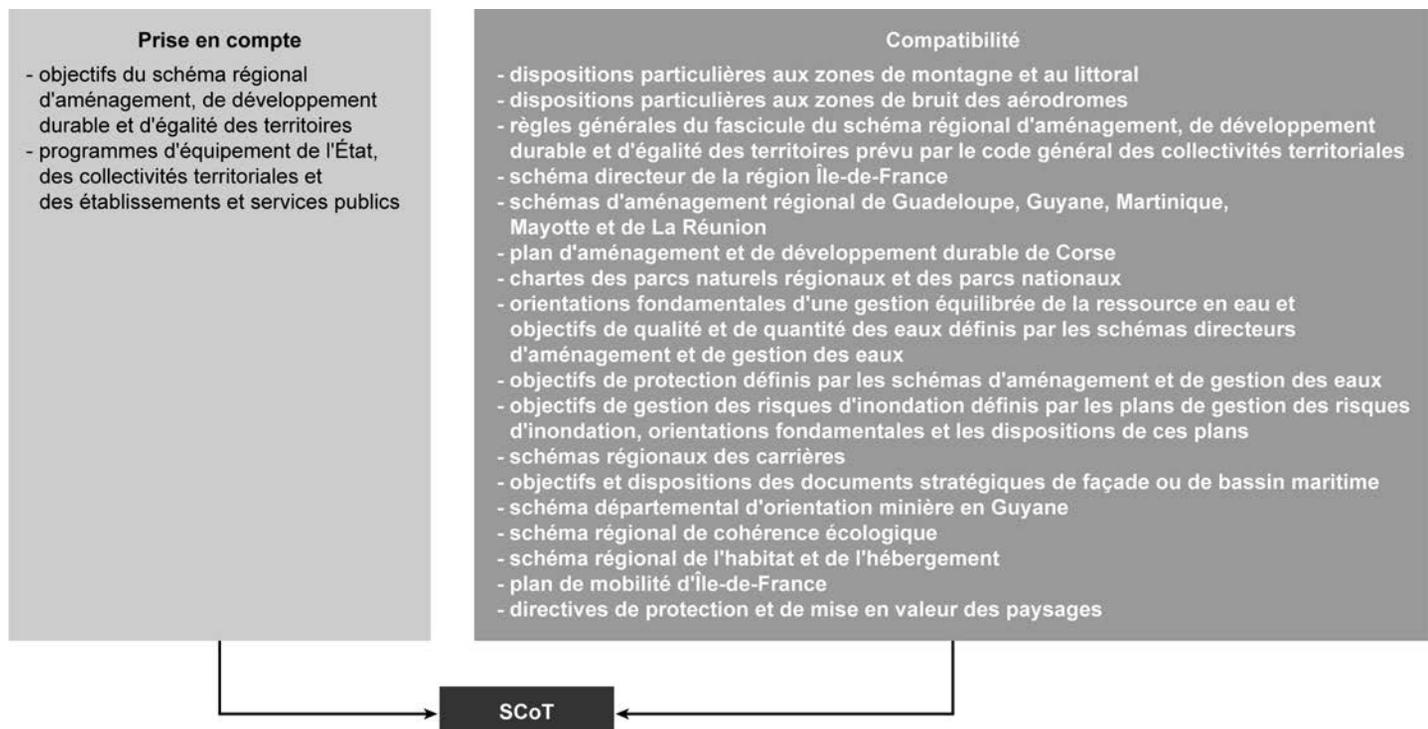


Fig. 4.1. Compatibilité et prise en compte des SCoT avec les autres normes d'urbanisme

4.3 Contenu des schémas de cohérence territoriale

À compter du 1^{er} avril 2021, le SCoT est composé de trois documents :

- un projet d'aménagement stratégique ;
- un document d'orientation et d'objectifs ;
- des annexes.

Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques.

4.3.1 Projet d'aménagement stratégique (PAS)

Le projet d'aménagement stratégique définit les objectifs de développement et d'aménagement du territoire à un horizon de vingt ans sur la base d'une synthèse du diagnostic territorial et des enjeux qui s'en dégagent. Ces objectifs peuvent être représentés graphiquement. Ils concourent à la coordination des politiques publiques sur les territoires, en favorisant un équilibre et une complémentarité des polarités urbaines et rurales, une gestion économe de l'espace limitant l'artificialisation des sols, les transitions écologique, énergétique et climatique, une offre d'habitat, de services et de mobilités adaptés aux nouveaux modes de vie, une agriculture contribuant notamment à la satisfaction des besoins alimentaires locaux, ainsi qu'en respectant et mettant en valeur la qualité des espaces urbains comme naturels et des paysages.

Il permet aux élus de se projeter dans le temps long à travers la spatialisation d'un projet politique stratégique et prospectif à vingt ans environ. Il s'assure du respect des équilibres locaux et de la mise en valeur de l'ensemble du territoire par une complémentarité entre développement de l'urbanisation, système de mobilités et espaces à préserver.

4.3.2 Document d'orientation et d'objectifs (DOO)

Le document d'orientation et d'objectifs est le document opérationnel du SCoT. Il contient les éléments juridiquement opposables du SCoT.

Le document d'orientation et d'objectifs détermine les conditions d'application du projet d'aménagement stratégique. Il définit les

orientations générales d'organisation de l'espace, de coordination des politiques publiques et de valorisation des territoires.

Il repose sur la complémentarité entre :

- les activités économiques, artisanales, commerciales, agricoles et forestières ;
- une offre de logement et d'habitat renouvelée, l'implantation des grands équipements et services qui structurent le territoire, ainsi que l'organisation des mobilités assurant le lien et la desserte de celui-ci ;
- les transitions écologique et énergétique, qui impliquent la lutte contre l'étalement urbain et le réchauffement climatique, l'adaptation et l'atténuation des effets de ce dernier, le développement des énergies renouvelables, ainsi que la prévention des risques naturels, technologiques et miniers, la préservation et la valorisation des paysages, de la biodiversité, des ressources naturelles, des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Le document d'orientation et d'objectifs peut décliner toute autre orientation nécessaire à la traduction du projet d'aménagement stratégique, relevant des objectifs énoncés par le code de l'urbanisme et de la compétence des collectivités publiques en matière d'urbanisme.

En particulier, il se décline dans cinq domaines.

Activités économiques, agricoles et commerciales

En premier lieu, le document d'orientation et d'objectifs fixe les orientations et les objectifs en matière de :

- développement économique et d'activités, en intégrant les enjeux d'économie circulaire et en visant une répartition équilibrée entre les territoires ;
- préservation et développement d'une activité agricole respectant les sols ainsi que l'environnement et tenant compte des besoins alimentaires ;
- localisations préférentielles des commerces dans les polarités existantes et à proximité des lieux de vie, des secteurs de revitalisation des centres-villes, des transports et préservation environnementale, paysagère et architecturale des entrées de villes.

Le document d'orientation et d'objectifs comprend un document d'aménagement artisanal et commercial déterminant les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, en raison de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire, le commerce de centre-ville et le développement durable.

Ces conditions privilégient la consommation économe de l'espace, notamment en entrée de ville, par la compacité des

formes bâties, l'utilisation prioritaire des surfaces commerciales vacantes et l'optimisation des surfaces dédiées au stationnement. Elles portent également sur la desserte de ces équipements par les transports collectifs et leur accessibilité aux piétons et aux cyclistes ainsi que sur leur qualité environnementale, architecturale et paysagère, notamment au regard de la performance énergétique et de la gestion des eaux.

Le document d'aménagement artisanal et commercial localise les secteurs d'implantation périphérique ainsi que les centralités urbaines, qui peuvent inclure tout secteur, notamment centre-ville ou centre de quartier, caractérisé par un bâti dense présentant une diversité des fonctions urbaines, dans lesquels se posent des enjeux spécifiques. Il prévoit les conditions d'implantation, le type d'activité et la surface de vente maximale des équipements commerciaux spécifiques aux secteurs ainsi identifiés.

Il peut également :

- définir les conditions permettant le développement ou le maintien du commerce de proximité dans les centralités urbaines et au plus près de l'habitat et de l'emploi, en limitant son développement dans les zones périphériques ;
- prévoir les conditions permettant le développement ou le maintien de la logistique commerciale de proximité dans les centralités urbaines afin de limiter les flux de marchandises des zones périphériques vers les centralités urbaines ;
- déterminer les conditions d'implantation des constructions commerciales et de constructions logistiques commerciales en fonction de leur surface, de leur impact sur les équilibres territoriaux, de la fréquence d'achat ou des flux générés par les personnes ou les marchandises ;
- conditionner l'implantation d'une construction à vocation artisanale ou commerciale à l'existence d'une desserte par les transports collectifs et à son accessibilité aux piétons et aux cyclistes ;
- conditionner l'implantation d'une construction logistique commerciale à la capacité des voiries existantes ou en projet à gérer les flux de marchandises.

Offre de logements, de mobilité, d'équipements, de services et densification

Pour répondre aux besoins en logement des habitants, le document d'orientation et d'objectifs définit les objectifs et les principes de la politique de l'habitat participant à l'évolution et à l'optimisation de l'usage des espaces urbains et ruraux, en cohérence avec les perspectives démographiques et économiques du territoire, en privilégiant le renouvellement urbain. Il décline l'exigence de mixité sociale, en prenant en compte l'évolution

démographique et économique ainsi que les projets d'équipements et de desserte en transports collectifs.

Il fixe :

- les objectifs d'offre de nouveaux logements, répartis, le cas échéant, entre les établissements publics de coopération intercommunale ou par secteur géographique ;
- les objectifs de la politique d'amélioration et de la réhabilitation du parc de logements existant public ou privé, au regard des enjeux de lutte contre la vacance, de dégradation du parc ancien, de revitalisation et de baisse des émissions de gaz à effet de serre ;
- les orientations de la politique de mobilité dans un objectif de diminution de l'usage individuel de l'automobile ;
- les grands projets d'équipements, de réseaux et de desserte nécessaires au fonctionnement des transports collectifs et des services ;
- les objectifs chiffrés de densification en cohérence avec l'armature territoriale et la desserte par les transports collectifs.

Le document d'orientation et d'objectifs peut subordonner l'ouverture à l'urbanisation d'un secteur nouveau ou des secteurs à urbaniser de moyen et long terme à :

- l'utilisation prioritaire des friches urbaines, de terrains situés en zone urbanisée et desservis par les équipements mentionnés à l'article L. 111-11 et des zones déjà ouvertes à l'urbanisation ;
- la réalisation d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, permettant d'apprécier la capacité de densification des territoires.

Transition écologique et énergétique, valorisation des paysages, objectifs chiffrés de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

Le document d'orientation et d'objectifs définit :

- les objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain par secteur géographique ;
- les orientations en matière de préservation des paysages, les espaces naturels, agricoles, forestiers ou urbains à protéger, notamment en raison de leur participation à l'amélioration du cadre de vie. Il transpose les dispositions pertinentes des chartes de parcs naturels régionaux à une échelle appropriée ;
- les modalités de protection des espaces nécessaires au maintien de la biodiversité et à la préservation ou à la remise en bon état des continuités écologiques et de la ressource en eau ;
- les orientations qui contribuent à favoriser la transition énergétique et climatique, notamment la lutte contre les émissions territoriales de gaz à effet de serre et de polluants atmosphériques, et l'accroissement du stockage de carbone dans les sols et les milieux naturels.

Zones de montagne

En zone de montagne, le document d'orientation et d'objectifs définit la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement, notamment en matière de logement des salariés, y compris les travailleurs saisonniers, des unités touristiques nouvelles structurantes.

Il définit, si besoin au regard des enjeux de préservation du patrimoine naturel, architectural et paysager spécifique à la montagne, les objectifs de la politique de réhabilitation et de diversification de l'immobilier de loisir.

Zones littorales et mer

Lorsqu'ils comprennent une ou des communes littorales, les schémas de cohérence territoriale peuvent fixer les orientations fondamentales de l'aménagement, de la protection et de la mise en valeur de la mer et du littoral.

Le document d'orientation et d'objectifs détermine les critères d'identification des villages, agglomérations et autres secteurs déjà urbanisés et en définit la localisation.

Il définit :

- les orientations en matière d'équilibre entre les enjeux environnementaux et climatiques, d'une part, et les activités notamment économiques, résidentielles et touristiques, d'autre part ;
- les orientations relatives à l'accès au littoral et au partage des usages, notamment dans le cadre du développement des énergies marines renouvelables, du maintien et du développement des activités de loisirs, aquacoles ou halieutiques ;
- les orientations de gestion des milieux aquatiques et la prévention des risques liés à la mer ainsi que, s'il y a lieu, l'organisation du retrait stratégique, notamment par l'identification des zones rétro-littorales propices au développement de l'habitat.

Le document d'orientation et d'objectifs précise, dans une perspective de gestion intégrée de la zone côtière, les vocations des différents secteurs de l'espace maritime, les conditions de la compatibilité entre les différents usages de ces derniers, et les conséquences qui en résultent pour l'utilisation des diverses parties du littoral qui sont liées à cet espace.

Il précise les mesures de protection du milieu marin. Il définit les orientations et principes de localisation des équipements industriels et portuaires, s'il y a lieu. Il mentionne les orientations relatives à l'aquaculture marine et aux activités de loisirs.

4.3.3 Annexes

Les annexes ont pour objet de présenter :

- le diagnostic du territoire, qui présente, notamment au regard des prévisions économiques et démographiques, les besoins en termes d'aménagement de l'espace, de ressource en eau, d'équilibre social de l'habitat, de mobilités, d'équipements et de services. Il prend en compte la localisation des structures et équipements existants, les besoins globaux en matière d'immobilier, la maîtrise des flux de personnes, les enjeux de consommation économe de l'espace et de préservation de l'environnement, notamment en matière de biodiversité et de potentiel agronomique, des paysages et du patrimoine architectural ainsi que ceux relatifs à la prévention des risques naturels et l'adaptation au changement climatique. En zone de montagne, ce diagnostic est établi également au regard des besoins en matière de réhabilitation de l'immobilier de loisir et d'unités touristiques nouvelles structurantes ;
- l'évaluation environnementale prévue par le code de l'urbanisme ;
- la justification des choix retenus pour établir le projet d'aménagement stratégique et le document d'orientation et d'objectifs ;
- l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant le projet de schéma et la justification des objectifs chiffrés de limitation de cette consommation définis dans le document d'orientation et d'objectifs ;
- lorsque le schéma de cohérence territoriale tient lieu de plan climat-air-énergie territorial, des éléments spécifiques de ce document relatifs à la mise en œuvre et au suivi de ces objectifs.

En outre, peuvent figurer dans les annexes tous documents, analyses, évaluations et autres éléments utilisés pour élaborer le schéma que l'établissement public estime nécessaire de présenter à titre indicatif ainsi que le programme d'actions du SCoT.

Ce programme précise les actions prévues sur le territoire pour mettre en œuvre la stratégie, les orientations et les objectifs du schéma de cohérence territoriale, que ces actions soient portées par la structure en charge de l'élaboration du schéma de cohérence territoriale, les établissements publics de coopération intercommunale membres de cette structure, ou tout autre acteur public ou privé du territoire concourant à la mise en œuvre du schéma de cohérence territoriale ou associé à son élaboration, en prenant en compte les compétences de chacun. Ce programme peut également identifier les actions prévues relatives aux objectifs nationaux de l'État et aux objectifs régionaux, ou les mesures prévues dans les conventions ou contrats qui les concernent, quand ils existent, dès lors que ceux-ci concourent à la mise en œuvre du schéma de cohérence territoriale.

4.4 Effets juridiques des SCoT

4.4.1 Documents devant tenir compte du SCoT

Les normes du SCoT qui ont un effet juridique sont celles qui sont contenues dans les documents d'orientations et d'objectifs. Ces normes sont constituées par les pièces écrites mais aussi par les plans qui les accompagnent.

Les DOO des SCoT s'imposent dans un rapport de compatibilité aux documents suivants :

- les plans locaux d'urbanisme (voir chapitre 5) ;
- les plans de sauvegarde et de mise en valeur ;
- les cartes communales (voir chapitre 6) ;
- les programmes locaux de l'habitat ;
- les plans de mobilité ;
- la délimitation des périmètres d'intervention en vue de mettre en œuvre une politique de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels ;
- les zones d'aménagement différé (voir chapitre 7) et les zones d'aménagement concerté (voir chapitre 8) ;
- les projets soumis à autorisations d'exploitation commerciale ;
- les autorisations d'aménagement cinématographique ;
- les permis de construire tenant lieu d'autorisation d'exploitation commerciale (voir chapitre 18).



LE SAVIEZ-VOUS ?

Les secteurs sauvegardés peuvent être créés dans des quartiers de grand intérêt patrimonial. Lors de la création de ces secteurs, un plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) est élaboré, sous la responsabilité de l'État. Il se substitue alors au plan local d'urbanisme. L'ensemble des travaux, y compris à l'intérieur des immeubles, est soumis au contrôle, de l'architecte des Bâtiments de France.

Les plans de mobilité ont vocation à remplacer les plans de déplacement urbain à compter du 1^{er} janvier 2021. Ils déterminent les principes régissant l'organisation de la mobilité des personnes et du transport des marchandises, la circulation et le stationnement dans le ressort territorial de l'autorité organisatrice de la mobilité. Ils visent à contribuer à la diminution des émissions de gaz à effet de serre liées au secteur des transports, selon une trajectoire cohérente avec les engagements de la France en matière de lutte contre le changement climatique, à la lutte contre la pollu-

tion de l'air et la pollution sonore ainsi qu'à la préservation de la biodiversité.

Les programmes locaux de l'habitat (PLH) permettent aux communes de fixer de manière prévisionnelle pour cinq ans leurs priorités en matière d'habitat et de prendre l'initiative de leur mise en œuvre.

4.4.2 Règle de « l'urbanisation limitée » en l'absence de SCoT

Le code de l'urbanisme prévoit une règle qui s'inspire de la règle de la constructibilité limitée en l'absence de PLU (voir chapitre 1). Cette règle dite de « l'urbanisation limitée » en l'absence de SCoT a pour objectif d'inciter les communes à prendre l'initiative de l'élaboration d'un SCoT ou à entrer dans un périmètre.

La règle de l'urbanisation limitée prévoit que, sauf exceptions limitatives, dans les communes où un schéma de cohérence territoriale n'est pas applicable :

- les zones à urbaniser délimitées après le 1^{er} juillet 2002 ainsi que les zones naturelles, agricoles ou forestières d'un plan local d'urbanisme ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution d'un document d'urbanisme ;
- les secteurs non constructibles des cartes communales ne peuvent être ouverts à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution de la carte communale ;
- les secteurs situés en dehors des parties urbanisées des communes non couvertes par un document d'urbanisme ne peuvent être ouverts à l'urbanisation pour autoriser ponctuellement des projets (voir § 1.1.3) ;
- à l'intérieur d'une zone ou d'un secteur rendu constructible après la date du 4 juillet 2003, il ne peut être délivré d'autorisation d'exploitation commerciale ou d'autorisation d'aménagement cinématographique.

Il peut être dérogé à cette règle, avec l'accord du préfet, donné après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, si l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.

4.5 Procédure d'élaboration des SCoT

4.5.1 Initiative de l'élaboration

L'initiative appartient aux communes et à leurs groupements dès la recherche du périmètre, publié par le préfet. Les élus sont responsables de l'élaboration du document, ils l'approuvent par délibération, en assurent le suivi et décident de sa mise en révision.

4.5.2 Délimitation du périmètre du SCoT

Le code de l'urbanisme fixe un cadre juridique et définit les conditions de fond à respecter lors de la délimitation, ainsi que les compétences et les procédures à suivre.

Le périmètre du futur SCoT doit délimiter un territoire d'un seul tenant et sans enclave.

Le périmètre du schéma de cohérence territoriale doit prendre en compte de façon cohérente les besoins de protection des espaces naturels et agricoles et les besoins et usages des habitants en matière d'équipements, de logements, d'espaces verts, de services et d'emplois.

Il prend également en compte :

- les périmètres des groupements de communes, des pays et des parcs naturels, ainsi que les périmètres déjà définis des autres schémas de cohérence territoriale, des bassins de mobilité, des plans de mobilité, des programmes locaux de l'habitat et des chartes intercommunales de développement et d'aménagement ;
- les déplacements urbains, notamment les déplacements entre le domicile et le lieu de travail et de la zone de chalandise des commerces, ainsi que les déplacements vers les équipements culturels, sportifs, sociaux et de loisirs ;
- dans les zones de montagne, la communauté d'intérêts économiques et sociaux à l'échelle d'une vallée, d'un pays, d'un massif local ou d'une entité géographique constituant une unité d'aménagement cohérent.

Le projet de périmètre est déterminé, selon les cas, par les conseils municipaux ou l'organe délibérant du ou des établissements publics de coopération intercommunale compétents, à la majorité :

- soit des deux tiers au moins des communes intéressées représentant plus de la moitié de la population totale de celles-ci ;

- soit de la moitié au moins des communes intéressées représentant les deux tiers de la population totale.

Le projet de périmètre est ensuite communiqué au préfet qui recueille l'avis du ou des départements concernés. Puis le préfet arrête le périmètre du schéma de cohérence territoriale sous réserve que le périmètre retenu réponde aux critères précédemment listés et permette la mise en cohérence des questions d'urbanisme, d'habitat, de développement économique, de déplacements et d'environnement.

4.5.3 Établissement public chargé du schéma

Les SCoT ne sont pas élaborés directement par les communes mais par un établissement public de coopération intercommunale qui les regroupe. Cet établissement public est en même temps chargé de l'approbation, du suivi et de la révision du schéma.

4.5.4 Prescription de l'élaboration du SCoT et définition des modalités de concertation

L'acte initial engageant la procédure est formalisé par une délibération de prescription.

La délibération qui prescrit l'élaboration du SCoT doit porter, d'une part, sur les objectifs poursuivis par l'EPCI, d'autre part, sur les modalités de la concertation avec les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

Cette délibération constitue, dans ses deux volets, une formalité substantielle dont la méconnaissance entache d'illégalité le SCoT approuvé.

4.5.5 Établissement du projet

Concertation avec la population

La collectivité doit mettre en place une concertation avec la population. Les formes ne sont pas imposées, il appartient à la collectivité d'en définir les modalités en fonction de ses habitudes de communication et de travail avec ses administrés. Les modalités

mises en place doivent créer les conditions suffisantes permettant un réel échange avec la population. Il ne s'agit pas d'une information descendante. Les modalités fixées dans la délibération de prescription sont à mettre en œuvre obligatoirement.

Association des personnes publiques

Des « personnes publiques » sont associées à l'élaboration du SCoT. Ces personnes publiques associées sont les suivantes :

- l'État ;
- les régions ;
- les départements ;
- les autorités organisatrices de transports ;
- les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de programme local de l'habitat ;
- les organismes de gestion des parcs naturels régionaux et des parcs nationaux ;
- les chambres de commerce et d'industrie territoriales ;
- les chambres de métiers ;
- les chambres d'agriculture ;
- dans les communes littorales : les sections régionales de la conchyliculture ;
- les syndicats mixtes de transports ;
- la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- les établissements publics chargés de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation des schémas de cohérence territoriale limitrophes.

Cette association permet d'aboutir à un SCoT partagé avec les partenaires institutionnels de la collectivité. Les formes de l'association ne sont pas imposées, elles sont à convenir avec les partenaires.

Études

Les études à conduire dans le cadre de cette phase d'élaboration du projet ont pour objet :

- d'établir un diagnostic du territoire ;
- d'élaborer un projet et de le formaliser sous forme d'un SCoT.

Le diagnostic territorial est établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, d'agriculture, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'agriculture, de préservation du potentiel agronomique, d'équilibre social et d'habitat, de transports, d'équipements et de services.

Pour cela, l'établissement public s'organise librement pour définir sa méthode de travail, conduire les études, choisir un maître d'œuvre, organiser et animer les processus de décision, de concertation et d'association.

Débat sur les orientations générales du PADD

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) expose un projet politique adapté et répondant aux besoins et enjeux du territoire. Un débat doit avoir lieu au sein de l'organe délibérant de l'établissement public portant sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durables. Le débat a lieu quatre mois au plus tard avant l'examen du projet de schéma.

4.5.6 Approbation du projet de SCoT

Bilan de la concertation

La concertation avec la population fait l'objet d'un bilan formalisé. Il doit reprendre de manière synthétique les modalités de concertation mises en œuvre, les questions soulevées dans ce cadre et les réponses argumentées de la collectivité. Le bilan de la concertation doit intervenir au plus tard lors de l'arrêt du projet de SCoT.

Arrêt du projet de SCoT

Lorsque la collectivité estime que la réflexion sur le projet de SCoT est aboutie, elle « arrête » le projet de SCoT. Cet « arrêt », formalisé par décision de l'organe délibérant de l'autorité compétente, marque la fin des études.

La délibération peut comporter le bilan de la concertation avec la population.

Cette étape est particulièrement importante puisqu'elle marque la fin des études et le début de la phase de consultation administrative. Dès lors, les capacités de modification du projet de SCoT sont restreintes à la prise en compte des avis que les personnes publiques associées émettront, des résultats de l'enquête publique ou à la correction d'éventuelles erreurs matérielles.

La collectivité consulte les personnes publiques associées. Ces personnes et cette commission disposent d'un délai de trois mois pour faire part de leur avis dans la limite de leur compétence propre. À défaut d'avis exprimé dans ce délai, leur avis est réputé favorable.

Enquête publique

À l'issue de la consultation des personnes publiques, le projet de SCoT, tel qu'il a été arrêté, est soumis à enquête publique. Les avis des personnes publiques associées sont joints au dossier soumis à enquête.

À compter de la clôture de l'enquête publique, le commissaire enquêteur dispose d'un mois pour remettre son rapport et ses conclusions motivées. Ces documents doivent être tenus à la disposition du public dès réception.

Approbation du SCoT

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur sont examinés en vue d'apporter d'ultimes modifications au dossier. Les avis des personnes publiques associées sont également pris en compte.

Le SCoT est approuvé par décision de l'organe délibérant de l'EPCI chargé de son élaboration.

Le schéma de cohérence territoriale est publié et transmis au préfet au titre du contrôle de légalité.

Le SCoT est exécutoire deux mois après sa transmission au préfet.



LE SAVIEZ-VOUS ?

La durée d'élaboration d'un SCoT varie généralement entre trois et cinq ans.

4.6 Évaluation périodique des SCoT

Six ans au plus tard après la délibération approuvant le schéma de cohérence territoriale, l'établissement public qui a élaboré ce document procède à une analyse des résultats de l'application du schéma. Cette analyse porte sur les résultats notamment en matière d'environnement, de transports et de déplacements, de maîtrise de la consommation de l'espace, d'implantations commerciales et, en zone de montagne, de réhabilitation de l'immobilier de loisir et d'unités touristiques nouvelles structurantes.

À l'issue de cette analyse, son organe délibérant doit délibérer sur son maintien en vigueur ou sur sa révision partielle ou complète.

À défaut d'une telle délibération, le schéma de cohérence territoriale devient caduc.

4.7 Évolution des SCoT

4.7.1 Révision des SCoT

Champ d'application

La procédure de révision est obligatoire dès lors que le schéma de cohérence territoriale prévoit des changements portant sur :

- les orientations définies par le projet d'aménagement stratégique ;
- les dispositions du document d'orientation et d'objectifs relatives à la gestion économe des espaces et à la protection des espaces agricoles, naturels et urbains ;
- les dispositions du document d'orientation et d'objectifs relatives à la politique de l'habitat ayant pour effet de diminuer l'objectif global concernant l'offre de nouveaux logements.

Procédure

Le SCoT est révisé par l'établissement public qui l'a établi. La procédure applicable est la même que celle prévue pour l'élaboration.

Il n'est toutefois pas nécessaire de délibérer à nouveau sur le périmètre du schéma.

Par ailleurs, le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables peut être avancé et avoir lieu dès la mise en révision du schéma.

4.7.2 Modification des SCoT

Le code de l'urbanisme a prévu une procédure de modification plus simple qui permet d'apporter au schéma des changements limités. La procédure de modification s'applique en dehors des cas où la révision s'impose.

La procédure est engagée à l'initiative du président de l'établissement public qui établit le projet de modification et notifie ce dernier au préfet, ainsi qu'aux personnes associées, avant l'ouverture de l'enquête publique ou, dans le cadre d'une modifica-

tion simplifiée, avant la mise à disposition du public. Il s'agit d'une procédure qui est calquée sur la procédure de modification du PLU.

Modification de droit commun

La procédure de modification de droit commun doit être mise en œuvre lorsque le projet de modification concerne les dispositions du DOO relatives :

- aux activités économiques, agricoles et commerciales ;
- à l'offre de logements, de mobilité, d'équipements, de services et densification ;
- aux zones de montagne ;
- aux zones littorales et maritimes.

Dans ces hypothèses, le projet de modification est soumis à enquête publique.

Lorsque la modification ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

À l'issue de l'enquête publique, le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des

observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public.

Modification simplifiée

Lorsque la procédure de modification de droit commun ne s'impose pas ou lorsque la modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle, l'établissement public en charge du schéma peut recourir à la procédure de modification simplifiée.

L'enquête publique est remplacée par une mise à disposition du public du projet de modification accompagné de l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, des avis émis par les personnes associées. La mise à disposition du public dure un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées.

À l'issue de cette mise à disposition, le président de l'établissement public en présente le bilan devant l'organe délibérant, qui en délibère et adopte le projet, le cas échéant modifié pour tenir compte des avis émis et des observations formulées lors de la mise à disposition.

Table des matières

Un peu d'histoire	9	Partie 0	
De l'Antiquité à l'Ancien Régime	9	Principes généraux	15
Absence de législation spécifique antérieure à la Première Guerre mondiale	10	0 Démocratie environnementale appliquée au droit de l'urbanisme	17
Première Guerre mondiale et émergence d'un droit de l'urbanisme autonome	11	0.1 Principes généraux de la démocratie environnementale	17
Consolidation du droit de l'urbanisme	11	0.1.1 Affirmation de deux droits nouveaux.....	17
Loi du 15 juin 1943 : l'urbanisme devient affaire d'État.....	12	Participation du public.....	17
Perfectionnement du droit de l'urbanisme dans les années 1950	12	Droit à l'information	18
Accélération de la croissance urbaine des années 1970 et droit de l'urbanisme	12	0.1.2 Émergence d'une nouvelle forme de citoyenneté.....	18
Décentralisation et droit de l'urbanisme	12	Citoyenneté issue de la notion d'environnement.....	18
Compétence « urbanisme » partagée entre l'État et les communes	12	Droits humains fondamentaux.....	18
Adaptation concomitante des instruments du droit de l'urbanisme.....	13	0.2 Participation du public	19
		0.2.1 Projets concernés	19
		0.2.2 Procédure de concertation	20
		Autorité compétente	20
		Période et durée de la concertation	20
		Définition des objectifs poursuivis	20
		Modalités et formes de la concertation.....	20
		Bilan de la concertation	21
		0.3 Évaluation environnementale	21
		0.3.1 Champ d'application.....	21
		Documents relevant systématiquement de l'évaluation environnementale.....	21

	Documents relevant de l'évaluation environnementale sous conditions.....	21			
0.3.2	Contenu de l'évaluation environnementale.....	22			
0.3.3	Consultation de l'Autorité environnementale.....	22			
0.3.4	Suites données à l'avis de l'Autorité environnementale.....	23			
Partie 1					
Encadrement du droit de construire - Règles nationales, règles décentralisées.....					
1 Règles applicables sur l'ensemble du territoire ou spécifiques à certaines parties du territoire.....					
1.1	Constructibilité limitée.....	27			
1.1.1	Principe d'inconstructibilité.....	27			
1.1.2	Notion de partie actuellement urbanisée (PAU).....	27			
1.1.3	Exceptions au principe.....	28			
	Exceptions par nature.....	28			
	Exceptions ponctuelles.....	28			
1.2	Dispositions relatives à l'aménagement et à la protection de la montagne.....	29			
1.2.1	Champ d'application.....	29			
	Pourquoi une loi Montagne ?.....	29			
	Communes concernées.....	30			
1.2.2	Opposabilité aux autorisations de construire.....	30			
1.2.3	Principes généraux de protection.....	30			
	Protection des terres agricoles, pastorales et forestières.....	30			
	Préservation des espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard.....	31			
	Urbanisation en continuité.....	31			
	Orientation du développement touristique.....	31			
1.2.4	Règles spécifiques.....	32			
	Protection des rives des plans d'eau.....	32			
	Limitation de la création de nouvelles routes.....	32			
1.2.5	Unités touristiques nouvelles (UTN).....	32			
	Définition des UTN.....	32			
1.3	Dispositions relatives à l'aménagement et à la protection du littoral.....	34			
1.3.1	Champ d'application.....	34			
	Pourquoi une loi Littoral ?.....	34			
	Communes concernées.....	34			
1.3.2	Opposabilité aux autorisations de construire.....	34			
1.3.3	Principes généraux.....	35			
	Superposition partielle des trois régimes de protection.....	35			
	Extension de l'urbanisation en continuité sur l'ensemble du territoire communal.....	35			
	Extension de l'urbanisation limitée et justifiée dans les espaces proches du rivage.....	35			
	Interdictions de construire dans la bande littorale de 100 mètres.....	36			
1.3.4	Règles spécifiques.....	36			
	Protection des espaces littoraux remarquables.....	36			
	Protection des espaces boisés.....	37			
	Limitation de création de nouvelles routes.....	37			
	Encadrement de l'implantation des terrains de camping et de caravanage.....	37			
1.4	Dispositions relatives à l'urbanisme au voisinage des aérodromes.....	37			
1.4.1	Aérodromes concernés.....	37			
	Pourquoi réglementer l'urbanisation autour des aérodromes ?.....	37			
	Communes concernées.....	38			
1.4.2	Zones de bruit.....	38			
	Classement en quatre zones.....	38			
1.4.3	Opposabilité.....	38			
1.4.4	Principes de limitation de l'urbanisation.....	38			
	Interdiction des constructions à usage d'habitation.....	38			
	Interdiction des équipements publics.....	39			
1.5	Orientation de l'urbanisme le long des voies routières les plus importantes.....	39			
1.5.1	Champ d'application.....	39			
1.5.2	Principe d'inconstructibilité.....	39			
	Communes sans document d'urbanisme.....	39			
	Communes disposant d'un document d'urbanisme.....	39			
	Opérations exclues.....	39			
1.5.3	Conditions de la constructibilité de ces espaces.....	40			
	Communes sans document d'urbanisme.....	40			
	Commune couverte par une carte communale.....	40			
	Communes disposant d'un document d'urbanisme.....	40			
2	Règlement national d'urbanisme (RNU).....	41			
2.1	Champ d'application.....	41			
2.1.1	Communes non couvertes par un document de planification urbaine (PLU ou POS).....	41			
2.1.2	Articles d'ordre public.....	41			

2.2	Règles de protection et de desserte des constructions	42	2.8	Règles relatives à l'aspect des constructions	49
2.2.1	Respect de la salubrité et de la sécurité	42	2.8.1	Préservation des paysages et des sites.....	49
	Sécurité publique	42	2.8.2	Règles particulières	49
	Salubrité publique	42		Dans les secteurs déjà partiellement bâtis présentant une unité d'aspect.....	49
	Principe de réciprocité	42		Murs séparatifs et murs aveugles	49
2.2.2	Nuisances graves	42		Bâtiments industriels.....	50
2.2.3	Protection des espaces naturels et culturels.....	42	2.9	Règles de raccordement aux réseaux publics	50
	Conservation du patrimoine archéologique	43	2.9.1	Constructions concernées	50
	Dispositions antimitage	43	2.9.2	Règle générale et impérative.....	50
2.2.4	Desserte des constructions.....	43	2.9.3	Financement des raccordements à usage individuel	50
	Sécurité des accès routiers.....	43		Champ d'application.....	50
	Implantation d'espaces verts.....	44		Mise en œuvre.....	50
	Eau potable et assainissement.....	44	2.10	Tableau récapitulatif	51
	Protection des intérêts financiers de la commune.....	44	3	Servitudes d'utilité publique (SUP)	53
2.3	Règles d'implantation et de volume des constructions	44	3.1	Servitudes d'utilité publique et plan local d'urbanisme	53
2.3.1	Implantation de plusieurs constructions sur un même terrain	44	3.1.1	Objet des servitudes d'utilité publique	53
2.3.2	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	44	3.1.2	Obligation de report en annexe des servitudes d'utilité publique	53
2.3.3	Implantation des constructions par rapport aux propriétés voisines	45	3.1.3	Sanctions de l'absence de mention de la servitude dans les annexes du PLU	53
2.3.4	Dérogations	46	3.1.4	Catégories de servitudes d'utilité publique	54
2.4	Reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans et restauration de bâtiments	46	3.2	Servitudes relatives à la conservation du patrimoine naturel ou culturel	54
2.4.1	Reconstruction après démolition ou destruction	46	3.2.1	Littoral maritime	54
	Conditions à respecter.....	46		Servitude de protection des bords de mer	54
	Limite au droit à reconstruire	46		Servitude de passage des piétons sur le littoral	54
2.4.2	Restauration d'un bâtiment	46		Servitude de passage des piétons transversale au rivage de la mer	54
2.5	Écoconstructions	47	3.2.2	Eaux	55
2.5.1	Reconnaissance d'un droit à réaliser des constructions contribuant au développement durable.....	47		Servitude de passage des engins mécaniques servant aux opérations de curage des cours d'eau non domaniaux	55
2.5.2	Limitations géographiques de ce droit	47		Protection des eaux potables	55
	Périmètres protégés de droit	47		Protection des eaux minérales	55
	Périmètres spécifiques définis par les communes	47	3.2.3	Réserves naturelles et parcs nationaux	55
2.5.3	Une obligation renforcée pour les bâtiments industriels commerciaux et tertiaires	48	3.2.4	Zones agricoles protégées	55
2.6	Stationnements	48	3.2.5	Monuments historiques.....	55
2.7	Protection de l'environnement et principe de précaution	48		Monuments classés	55
2.7.1	Consécration du principe de précaution	49		Monuments inscrits	56
2.7.2	Mise en œuvre du principe de précaution	49	3.2.6	Monuments naturels et sites	56
				Sites inscrits	56
				Sites classés	56

3.2.7	Patrimoine architectural et urbain	56	3.5.4	Plan de prévention des risques technologiques	61
	Sites patrimoniaux remarquables (SPR).....	56	3.5.5	Installations classées	61
	Plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP) .	56			
	Zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager.....	57	4	Schémas de cohérence territoriale	
	Aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AMVAP)	57		(SCoT)	63
	Régime des travaux dans les SPR, PVAP, ZPPAUP et AMVAP	57	4.1	Objet des schémas de cohérence territoriale	63
3.3	Servitudes relatives à l'utilisation de certaines		4.2	Articulation des SCoT avec les normes supérieures	63
	ressources et équipements	57	4.2.1	Documents devant être intégrés par les SCoT dans un rapport de compatibilité (à compter du 1 ^{er} avril 2021)	64
3.3.1	Électricité et gaz	57	4.2.2	Principe de compatibilité limitée	64
	Canalisations électriques.....	57	4.2.3	Règles et documents devant être pris en compte par le SCoT (à compter du 1 ^{er} avril 2021)	64
	Canalisations de transport et de distribution de gaz	57	4.2.4	Schéma récapitulatif de l'articulation des SCoT avec les autres normes d'urbanisme	65
3.3.2	Énergie hydraulique.....	57	4.3	Contenu des schémas de cohérence territoriale	66
3.3.3	Hydrocarbures	58	4.3.1	Projet d'aménagement stratégique (PAS)	66
3.3.4	Réseaux de chaleur	58	4.3.2	Document d'orientation et d'objectifs (DOO)	66
3.3.5	Canalisation de produits chimiques.....	58		Activités économiques, agricoles et commerciales	66
3.3.6	Eaux et assainissement	58		Offre de logements, de mobilité, d'équipements, de services et densification	67
3.3.7	Servitudes de halage et de marchepied, et servitudes à l'usage des pêcheurs	58		Transition écologique et énergétique, valorisation des paysages, objectifs chiffrés de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers	67
3.3.8	Navigation intérieure	58		Zones de montagne	68
	Servitudes relatives à la navigation maritime	58		Zones littorales et mer	68
	Servitudes concernant les postes électrosémaphoriques de la marine militaire.....	58	4.3.3	Annexes	68
3.3.9	Voies ferrées	58	4.4	Effets juridiques des SCoT	69
3.3.10	Réseau routier	59	4.4.1	Documents devant tenir compte du SCoT	69
	Terrains nécessaires aux routes nationales et autoroutes	59	4.4.2	Règle de « l'urbanisation limitée » en l'absence de SCoT....	69
	Servitudes d'alignement.....	59	4.5	Procédure d'élaboration des SCoT	70
3.3.11	Circulation aérienne	59	4.5.1	Initiative de l'élaboration.....	70
	Servitudes aéronautiques de dégagement et de balisage.....	59	4.5.2	Délimitation du périmètre du SCoT.....	70
	Servitudes établies à l'extérieur des zones de dégagement	59	4.5.3	Établissement public chargé du schéma	70
	Réservations de terrains pour les besoins du trafic aérien	59	4.5.4	Prescription de l'élaboration du SCoT et définition des modalités de concertation.....	70
3.3.12	Remontées mécaniques et pistes de ski	59	4.5.5	Établissement du projet.....	70
3.3.13	Télécommunications	59		Concertation avec la population	70
3.4	Servitudes relatives à la défense nationale	60		Association des personnes publiques	71
3.4.1	Défense des côtes et sécurité de la navigation	60		Études	71
3.4.2	Établissements de poudres et de munitions	60		Débat sur les orientations générales du PADD.....	71
3.4.3	Autres servitudes	60	4.5.6	Approbation du projet de SCoT	71
3.5	Servitudes relatives à la salubrité et à la sécurité			Bilan de la concertation	71
	publiques	60		Arrêt du projet de SCoT	71
3.5.1	Cimetières.....	60			
3.5.2	Établissements conchylicoles.....	60			
3.5.3	Plans de prévention des risques naturels prévisibles.....	60			

Enquête publique	72	Documents graphiques délimitant ou identifiant des secteurs ou espaces faisant l'objet de règles particulières.....	83
Approbation du SCoT.....	72	Documents graphiques délimitant des prescriptions aux effets indépendants du règlement du PLU.....	83
4.6 Évaluation périodique des SCoT.....	72	Plans de masse	83
4.7 Évolution des SCoT	72	5.3.6 Annexes	84
4.7.1 Révision des SCoT.....	72	5.4 Procédure d'élaboration du plan local d'urbanisme	84
Champ d'application.....	72	5.4.1 Périmètre du PLU	84
Procédure.....	72	Couverture de l'intégralité du territoire communal ou intercommunal	84
4.7.2 Modification des SCoT	72	Transfert automatique de la compétence PLU à l'intercommunalité	84
Modification de droit commun	73	5.4.2 Prescription de l'élaboration du plan local d'urbanisme	85
Modification simplifiée	73	Contenu de la délibération prescrivant l'élaboration du PLU....	85
5 Plans locaux d'urbanisme	75	Effets de la prescription du PLU	85
5.1 Objet des plans locaux d'urbanisme.....	75	5.4.3 Établissement du projet.....	85
5.2 Articulation des plans locaux d'urbanisme avec les normes supérieures	76	Concertation avec la population	85
5.2.1 Règle de la compatibilité limitée en présence d'un SCoT.....	76	Association des personnes publiques	85
5.2.2 Documents devant être intégrés par le PLU en l'absence de SCoT.....	76	Études	85
5.2.3 Schéma récapitulatif de l'articulation des PLU avec les autres normes d'urbanisme.....	77	Débat sur les orientations générales du PADD.....	86
5.3 Contenu des plans locaux d'urbanisme	78	5.4.4 Approbation du projet de PLU	86
5.3.1 Rapport de présentation.....	78	Bilan de la concertation	86
Document de présentation global du PLU	78	Arrêt du projet de PLU.....	86
Document de référence.....	78	Enquête publique	86
5.3.2 Projet d'aménagement et de développement durables (PADD)	78	Approbation du PLU	86
5.3.3 Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ..	79	5.4.5 Spécificités de l'élaboration d'un PLU intercommunal (PLUi)	87
Portée réglementaire des orientations d'aménagement	79	Conférence intercommunale au lancement de l'élaboration	87
5.3.4 Règlement	79	Débat sur les orientations du PADD	87
Zones urbaines (zones U)	80	Conférence intercommunale préalable à l'approbation du PLUi	87
Zones à urbaniser (zones AU)	80	5.4.6 Schéma récapitulatif de l'élaboration d'un PLU (fig. 5.2).....	87
Zones agricoles (zones A)	80	5.5 Évaluations périodiques du PLU	88
Zones naturelles et forestières (zones N).....	80	5.6 Évolution du plan local d'urbanisme	88
Structure du règlement écrit.....	81	5.6.1 Procédures pour faire évoluer le contenu du PLU : la révision ou la modification	88
Règles relatives à la destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	81	5.6.2 Révision du PLU.....	88
Règles relatives aux caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	81	Champ d'application de la révision.....	88
Règles relatives aux équipements et réseaux	83	Procédure de révision « de droit commun ».....	88
5.3.5 Documents graphiques du règlement	83	Procédure de révision avec examen conjoint du projet	89
Documents graphiques délimitant le champ d'application des règles.....	83	5.6.3 Modification du PLU avec enquête publique	89
Documents graphiques délimitant les zones	83	5.6.4 Modification simplifiée du PLU	89
		Champ d'application de la modification simplifiée	89
		Spécificité procédurale de la modification simplifiée	90

5.7	Caducité programmée des plans d'occupation des sols	90
5.7.1	Caducité programmée des POS.....	90
5.7.2	Retour aux règles du RNU en cas de caducité des POS	90
6	Cartes communales	91
6.1	Champ d'application territorial des cartes communales	91
6.2	Contenu des cartes communales	91
6.2.1	Objet des cartes communales.....	91
	Délimitation des secteurs constructibles et non constructibles..	91
	Classement en secteur constructible	91
	Constructions autorisées en secteur non constructible	92
	Adaptation, réfection ou extension des constructions existantes	92
	Équipements collectifs	92
	Interdiction de reconstruire à l'identique un bâtiment détruit ou démoli	92
6.2.2	Dossier de carte communale	92
	Rapport de présentation	92
	Documents graphiques	93
	Annexes	93
6.3	Effets des cartes communales	94
6.3.1	Compétence pour délivrer les autorisations d'occupation et d'utilisation des sols	94
6.3.2	Réglementation applicable.....	94
6.4	Procédure d'élaboration, d'évaluation et d'évolution de la carte communale	94
6.4.1	Élaboration de la carte communale	94
	Autorité compétente	94
	Prescription de l'élaboration par une délibération de l'organe délibérant.....	94
	Procédure d'élaboration.....	94
	Double approbation de la carte communale	94
6.4.2	Révision de la carte communale	95
	Procédure de révision de droit commun.....	95
	Rectification d'une erreur matérielle	95
	Mise à jour des annexes de la carte communale	95

Partie 2	Outils de l'aménagement	97
7	Intervention foncière - Droits de préemption	99
7.1	Objet du droit de préemption	99
7.1.1	Définition du droit de préemption	99
7.1.2	Objectifs du droit de préemption	99
	Réalisation d'une opération d'intérêt général.....	99
	Poursuite des objectifs limitativement énumérés dans le code de l'urbanisme.....	99
7.1.3	Droits de préemption prévus par le code de l'urbanisme.....	100
7.2	Procédure de préemption	100
7.2.1	Biens susceptibles de faire l'objet d'une préemption	100
7.2.2	Biens non soumis au droit de préemption	100
7.2.3	Obligation de déclaration d'intention d'aliéner (DIA) préalable à la vente.....	101
7.2.4	Décision de préemption.....	101
7.2.5	Détermination du prix	101
	Préemption aux prix et conditions de la DIA	101
	Préemption à un prix ou des conditions différents	101
	DIA préalable à une adjudication autorisée ou ordonnée par le juge	102
	Réponse du propriétaire et fixation judiciaire du prix	102
7.2.6	Saisine du juge de l'expropriation	102
7.2.7	Affectation de l'immeuble	102
7.2.8	Rétrocession de l'immeuble	103
7.3	Droit de préemption urbain	103
7.3.1	Territoires couverts par un PLU	103
7.3.2	Territoires couverts par une carte communale	103
7.3.3	Possibilité d'instaurer un droit de préemption renforcé	103
7.3.4	Possibilité d'exclure certaines opérations	104
7.3.5	Droit de délaissement	104
7.4	Zones d'aménagement différé (ZAD)	104
7.4.1	Objectifs de la ZAD.....	104
7.4.2	Durée de validité.....	104
7.4.3	Autorité compétente.....	104
7.4.4	Acte de création.....	105
7.4.5	Conséquences sur le droit de préemption urbain	105
7.4.6	Motivation de la décision de préemption	105
7.4.7	Délaissement.....	105

7.5	Droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce et les baux commerciaux ...	105	9	Financement des équipements publics liés à l'urbanisation - Principes généraux des contributions d'urbanisme	115
7.5.1	Objet du droit de préemption commercial	105	9.1	Un régime d'exception au principe du financement public des équipements publics	115
7.5.2	Champ d'application du droit de préemption commercial ...	106	9.2	Contributions de nature fiscale – Taxes d'urbanisme	115
7.5.3	Biens soumis au droit de préemption commercial	106	9.3	Contributions à caractère non fiscal – Participations d'urbanisme	115
7.5.4	Biens exclus de la préemption commerciale.....	106	9.1.4	Règles de cumul des taxes et participations d'urbanisme	116
7.5.5	Procédure de préemption	106	9.4.1	Projet urbain partenarial	116
	Déclaration d'une cession effectuée par voie d'adjudication	106	9.4.2	Non-cumul de participations pour un même équipement	116
	Déclaration d'une cession de gré à gré dans le cadre d'une liquidation judiciaire	107	9.5	Conditions d'exigibilité des participations.....	116
7.5.6	Exercice du droit de préemption commerciale.....	107	9.5.1	Nécessité d'une décision expresse.....	116
	Préemption commerciale exercée dans le cadre d'une adjudication ou d'une liquidation judiciaire	107	9.5.2	Possibilité de participations pour les décisions tacites sous condition	116
7.5.7	Rétrocession du bien	108	9.6	Conséquences de l'illégalité des participations	116
	Statut du bien pendant la période transitoire	108	9.6.1	Action en répétition.....	116
8	Réalisation publique de l'aménagement - Zones d'aménagement concerté (ZAC)	109	9.6.2	Modalités de remboursement.....	116
8.1	Objet des zones d'aménagement concerté	109	10	Financement des équipements publics liés à l'urbanisation - Taxe d'aménagement	117
8.2	Création de la ZAC	109	10.1	Institution de la taxe d'aménagement.....	117
8.2.1	Initiative de la création	109	10.1.1	Part communale.....	117
8.2.2	Processus de création : études et concertation préalables ...	110		Application de plein droit.....	117
	Études préalables	110		Institution décidée par la commune	117
	Concertation préalable	110	10.1.2	Part départementale	117
8.2.3	Dossier de création.....	110	10.1.3	Part régionale de la région Île-de-France	118
8.2.4	Décision portant création et ses effets	111	10.2	Assiette de la taxe d'aménagement.....	118
	Autorité compétente	111	10.2.1	Champ d'application de la taxe d'aménagement	118
	Contenu de la décision	111	10.2.2	Fait générateur	118
	Conséquences de la décision.....	111	10.2.3	Base d'imposition.....	118
8.3	Réalisation de la ZAC	111		Surface de plancher fiscale	119
8.3.1	Réglementation d'urbanisme applicable.....	111		Autres aménagements et installations taxables	119
8.3.2	Dossier de réalisation.....	111			
8.3.3	Programme des équipements publics.....	111			
8.3.4	Choix du mode de réalisation.....	112			
8.3.5	Exécution de la ZAC	112			
	Acquisition des terrains.....	112			
	Réalisation des travaux.....	112			
	Cession des terrains	112			
8.4	Achèvement de la ZAC	113			
8.4.1	Modification.....	113			
8.4.2	Suppression.....	113			

10.3	Calcul, abattements et exonérations de la taxe d'aménagement	119	11.3	Procédure de rescrit	131
10.3.1	Valeurs forfaitaires et exonérations	119	11.3.1	Le rescrit : une procédure nouvelle dans le domaine de la fiscalité de l'urbanisme.....	131
	Valeur forfaitaire par mètre carré pour les constructions de droit commun (tab. 10.2).....	119	11.3.2	Procédure à suivre.....	131
	Valeur des aménagements et installations déterminée forfaitairement (tab. 10.3)	119		Existence d'une demande préalable.....	131
	Abattements	120		Instruction de la demande	131
	Exonérations	121		Décision expresse	131
10.3.2	Taux d'imposition de la part communale	124		Décision implicite d'acceptation.....	131
	Taux de base	124	11.4	Recouvrement du versement pour sous-densité	132
	Taux majoré	124	11.4.1	Redevables.....	132
10.3.3	Taux de la part départementale	124	11.4.2	Délais de paiement.....	132
10.3.4	Taux de la part régionale en Île-de-France	124	12	Autres contributions de nature fiscale et participations d'urbanisme	133
10.4	Mode de calcul de la taxe d'aménagement	124	12.1	Autres contributions de nature fiscale	133
10.4.1	Constructions créant de la surface de plancher taxable	124	12.1.1	Redevance pour la création de bureaux ou de commerce en région Île-de-France (RCB)	133
10.4.2	Aménagements et installations.....	125		Champ d'application.....	133
10.5	Recouvrement de la taxe d'aménagement	125		Calcul de la redevance.....	134
10.5.1	Redevables.....	125		Exonérations	134
10.5.2	Information du contribuable et de la collectivité territoriale	125		Paiement de la redevance.....	134
10.5.3	Valeurs de référence	125	12.1.2	Redevance d'archéologie préventive (RAP)	134
10.5.4	Délais de paiement.....	125		Champ d'application.....	134
11	Lutte contre l'étalement urbain – Versement pour sous-densité	127		Travaux autorisés en application du code de l'urbanisme.....	135
11.1	Institution du versement pour sous-densité	127		Calcul et paiement de la redevance pour les travaux autorisés en application du code de l'urbanisme	135
11.1.1	Un outil au service de la lutte contre l'étalement urbain	127	12.2	Participations d'urbanisme	135
11.1.2	Établissement du seuil minimal de densité (SMD)	127	12.2.1	Participation pour la réalisation d'équipements publics exceptionnels	135
	Unité foncière.....	127		Principe.....	135
	Partie de terrains inconstructibles.....	127		Modalités	136
	Terrain comprenant une construction	128	12.2.2	Projet urbain partenarial (PUP)	136
11.1.3	Instauration du versement pour sous-densité par la commune.....	128		Principe.....	136
	Notion de seuil minimal de densité.....	128		Champ d'application.....	136
	Institution dans les secteurs urbanisés et à urbaniser de la commune.....	128		Création de la convention de projet urbain partenarial.....	136
	Limites imposées au seuil minimal de densité	128		Délimitation du périmètre.....	136
11.2	Détermination du versement pour sous-densité (VSD)	128		Information du public.....	136
11.2.1	Modes de calcul.....	128		Équipements mis à la charge du cocontractant.....	136
11.2.2	Détermination de la valeur du terrain	129		Articulation du PUP avec les autres taxes et participations.....	137
11.2.3	Exclusions et exonérations.....	129			

13	Un outil d'information – Le certificat d'urbanisme	139	Partie 3	Quelles autorisations pour quels travaux ? ..	147
13.1	Caractères spécifiques du certificat d'urbanisme ...	139	14	Principes généraux des autorisations d'urbanisme	149
13.1.1	Un acte d'information	139	14.1	Nature des travaux et procédure à suivre	149
13.1.2	Un acte ne valant pas autorisation.....	139	14.2	Regroupement d'autorisations disparates	150
13.1.1	Un acte créateur de droits	140	14.2.1	Regroupement de onze régimes d'autorisations en trois permis.....	150
13.2	Demande de certificat d'urbanisme	140	14.2.2	Regroupement de quatre régimes de déclaration en un régime unique : la déclaration préalable.....	150
	Demandeur	140	14.2.3	Regroupement des demandes de permis	150
13.2.1	Présentation et contenu de la demande	140	14.3	Clés de lecture pour déterminer la nécessité ou non d'une autorisation	150
	Formulaire de demande	140	14.4	Constructions nouvelles exclues du champ d'application du permis de construire	151
	Nombre d'exemplaires.....	140	14.4.1	Projets dispensés de toute formalité en raison de leur nature ou de leur faible importance	151
	Renseignements à fournir.....	140	14.4.2	Projets dispensés de toute formalité en raison de leur nature.....	152
	Pièces à joindre à la demande.....	140	14.4.3	Projets dispensés de toute formalité en raison de leur caractère temporaire	152
13.2.2	Dépôt et transmission de la demande.....	142	14.4.4	Projets dispensés de toute formalité pour des motifs de sécurité	152
13.3	Instruction et délivrance du certificat d'urbanisme	142	14.4.5	Projets dont le contrôle est exclusivement assuré par une autre autorisation ou une autre législation.....	153
13.3.1	Délais d'instruction.....	142		Travaux sur les monuments historiques classés.....	153
13.3.2	Modalités de délivrance	142		Ouvrages ou installations de stockage souterrain de gaz, de fluides ou de déchets	153
13.3.3	Autorités compétentes	142		Certains affouillements ou exhaussements de sol	153
	Communes dotées d'un PLU ou d'une carte communale approuvés.....	143		Dispositifs de publicité et enseignes ou préenseignes	153
	Communes non dotées d'un PLU ou d'une carte communale approuvés.....	143	14.4.6	Projets implantés en mer, sur le domaine public maritime immergé au-delà de la laisse de basse mer.....	153
13.4	Contenu du certificat d'urbanisme	143	14.4.7	Terrasses ou plates-formes de plain-pied.....	153
13.4.1	Renseignements fournis dans les deux types de certificat ...	143	14.4.8	Obligation de respecter les règles d'urbanisme même en cas de dispense de formalités	153
	Dispositions d'urbanisme applicables au terrain	143	14.4.9	Limitation des exemptions dans certains secteurs protégés .	154
	Limitations administratives au droit de propriété	143	15	Surfaces utilisées dans le code de l'urbanisme	155
	Régime des taxes et participations d'urbanisme	143	15.1	Surface fiscale	156
	Droit de préemption.....	143	15.1.1	Surface de plancher « brute »	156
	Accord ou avis nécessaire d'un service de l'État et sursis à statuer	143	15.1.2	Surfaces déductibles	156
13.4.2	Renseignements additionnels dans le certificat opérationnel	144			
	Équipements publics existants ou prévus	144			
	Possibilité de réaliser ou non une opération sur le terrain	144			
13.5	Portée du certificat d'urbanisme	144			
13.5.1	Stabilisation de la réglementation applicable	144			
13.5.2	Bénéficiaires de la garantie.....	145			
13.5.3	Durée de la garantie	145			
	Délai de validité du certificat.....	145			
	Prorogation du certificat	145			
13.5.4	Garanties apportées par le certificat opérationnel.....	145			

15.2	Surface de plancher	160	17	Quelles autorisations pour les travaux réalisés sur des constructions existantes ?	173
15.2.1	Garages accessoires à une construction	160	17.1	Travaux sur les constructions existantes : dispense de formalité sauf exceptions	173
15.2.2	Combles non aménageables	160	17.2	Travaux d'extension	173
15.2.3	Surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble à l'exclusion des maisons individuelles...	161	17.3	Changements de destination	174
15.2.4	Caves et celliers annexes à des logements desservis par une partie commune	162	17.4	Ravalements	177
15.2.5	Surface de 10 % pour les logements desservis par des parties communes intérieures.....	162	17.5	Modification de l'aspect extérieur	177
15.3	Emprise au sol	162	17.6	Transformation d'une surface close en surface de plancher	178
15.4	Récapitulatif des différentes surfaces	164	17.7	Travaux situés dans des secteurs protégés	178
15.4.1	Surface de plancher taxable ou surface fiscale (fig. 15.13) ..	164	17.8	Travaux sur monuments historiques	179
15.4.2	Surface de plancher (fig. 15.14)	164	18	Opérations soumises à une autre législation que le code de l'urbanisme	181
15.4.3	Emprise au sol – Autorisation d'urbanisme (fig. 15.15)	164	18.1	Cas où l'autorisation d'urbanisme vaut autorisation au titre d'une autre réglementation ...	182
16	Quelles autorisations pour les constructions nouvelles ?	165	18.2	Cas où l'autorisation d'urbanisme est soumise à un accord prévu par une autre réglementation ...	184
16.1	Constructions neuves : obligation d'un permis de construire sauf exceptions	165	18.3	Cas où la délivrance d'un permis ou la réalisation des travaux est différée dans l'attente de formalités prévues par une autre législation	185
16.1.1	Constructions immobilières	165	19	Quelles autorisations pour les travaux et aménagements affectant l'utilisation du sol ?	187
16.1.2	Constructions de nature mobilière.....	165	19.1	Travaux et aménagements affectant le sol : dispense de formalité sauf exceptions	187
16.1.3	Ouvrages, outillages ou installations	165	19.2	Aménagements de terrains en vue de l'hébergement touristique (tab. 19.1)	187
16.2	Constructions neuves soumises à déclaration préalable	166	19.3	Aires de jeux et de sport	189
16.2.1	Constructions nouvelles créant de nouvelles surfaces de plancher	166	19.4	Aires de stationnement, dépôts de véhicules et garages collectifs	189
16.2.2	Constructions nouvelles ne créant pas de nouvelles surfaces de plancher ou créant moins de 5 m ² de surface de plancher.....	166	19.5	Aménagements divers	190
16.2.3	Autres constructions ou installations	166			
16.3	Tableaux récapitulatifs	166			
16.3.1	Constructions de droit commun.....	166			
16.3.2	Habitations légères de loisirs.....	167			
16.3.3	Éoliennes et centrales photovoltaïques	168			
16.3.4	Constructions et installations créant moins de 5 m ² d'emprise au sol ou de surface de plancher autres que les éoliennes	169			
16.3.5	Murs	169			
16.3.6	Piscines	170			
16.3.7	Châssis et serres de production	170			
16.3.8	Lignes de distribution d'énergie électrique	171			
16.3.9	Clôtures.....	171			

23	Dossier de permis de démolir	223	25.2	Contenu de la demande de permis d'aménager un lotissement	237
23.1	Qualité du demandeur	223	25.2.1	Formalisme de la demande	237
23.2	Contenu de la demande	223	25.2.2	Nombre d'exemplaires à fournir	239
23.2.1	Formulaire de demande	223	25.2.3	Renseignements à fournir	240
23.2.2	Nombre d'exemplaires à fournir	225	25.2.4	Recours obligatoire à un architecte ou un paysagiste pour présenter la demande	240
23.2.3	Renseignements à fournir	225	25.2.5	Dossier à joindre à la demande dans tous les cas	240
23.2.4	Dossier joint à la demande dans tous les cas	225		Plan de situation du terrain	240
23.2.5	Pièces complémentaires éventuelles	226		Notice décrivant le terrain et le projet d'aménagement	240
24	Demande de permis d'aménager et déclaration préalable hors lotissement	227		Plan de l'état actuel du terrain	241
24.1	Qualité du demandeur	227		Plan de composition d'ensemble du projet	241
24.2	Contenu de la demande de permis d'aménager un lotissement	227		Vues et coupes	242
24.2.1	Formalisme de la demande	227		Photographies	242
24.2.2	Nombre d'exemplaires à fournir	229		Programme et plans des travaux d'équipement	242
24.2.3	Renseignements à fournir	229		Document graphique d'implantation des bâtiments	243
24.2.4	Dossier à joindre à la demande dans tous les cas	230		Projet de règlement	243
	Plan de situation du terrain	230		Attestation de la garantie d'achèvement des travaux	243
	Notice décrivant le terrain et le projet d'aménagement	230		Engagement du lotisseur de constituer une association syndicale des acquéreurs de lots	243
	Plan de l'état actuel du terrain à aménager et de ses abords	230	25.2.6	Pièces complémentaires éventuelles	244
	Plan de composition d'ensemble du projet	230	25.3	Contenu de la déclaration préalable de lotissement	244
24.2.5	Pièces complémentaires éventuelles	230	25.3.1	Formalisme de la déclaration	244
24.3	Contenu de la déclaration préalable	232	25.3.2	Nombre d'exemplaires à fournir	247
24.3.1	Formalisme de la déclaration	232	25.3.3	Renseignements à fournir	247
24.3.2	Nombre d'exemplaires à fournir	234	25.3.4	Dossier joint dans tous les cas à la déclaration préalable	248
24.3.3	Renseignements à fournir	234		Plan de situation du terrain	248
24.3.4	Dossier joint dans tous les cas à la déclaration préalable	234		Plan sommaire des lieux	248
	Plan de situation du terrain	234		Croquis et plan coté en trois dimensions	248
	Plan sommaire des lieux	234	25.3.5	Pièces complémentaires éventuelles	248
	Croquis et plan coté en trois dimensions	234			
24.3.5	Pièces complémentaires éventuelles	235			
25	Demande de permis d'aménager et déclaration préalable de lotissement	237	Partie 5	Instruction des autorisations d'urbanisme, exécution et contrôle des travaux	249
25.1	Qualité du demandeur	237	26	Procédures d'instruction communes à toutes les autorisations d'urbanisme	251
			26.1	Délais d'instruction	251
			26.1.1	Point de départ du délai d'instruction	251
				Autorisations ne pouvant être délivrées qu'après une enquête publique	251
				Procédures intégrées pour le logement (PIL)	251
				Nécessité d'un dossier complet	252

26.1.2	Délai de droit commun : un, deux ou trois mois.....	252	26.9	Modification et transfert	264
26.1.3	Modification du délai d'instruction de droit commun	252	26.9.1	Modification de l'autorisation	264
	Majoration de délai	252	26.9.2	Transfert de l'autorisation.....	264
	Substitution de délai	252	26.9.3	Procédure de modification ou de transfert.....	264
	Point de départ différé du délai d'instruction	252	27	Exécution et contrôle des travaux	265
26.2	Notification des délais d'instruction et des demandes de pièces complémentaires	255	27.1	Caractère exécutoire de l'autorisation	265
26.2.1	Notification du délai d'instruction de droit commun.....	255	27.2	Déclaration d'ouverture de chantier	266
26.2.2	Notification de la majoration ou de la substitution de délai	255	27.3	Achèvement et contrôle des travaux	266
26.2.3	Examen de la recevabilité du dossier	255	27.3.1	Déclaration d'achèvement des travaux et de conformité des travaux	266
26.2.4	Prolongations exceptionnelles des délais d'instruction.....	256	27.3.2	Contrôle de la conformité	266
26.2.5	Possibilité de suspension des délais d'instruction pour les projets affectant un site Natura 2000	256		Délai de contestation de la conformité des travaux au permis..	266
26.3	Consultations	257		Cas de récolement obligatoire.....	267
26.3.1	Consultations d'ordre général	257		Décision de l'administration sur la conformité des travaux	267
26.3.2	Consultations obligatoires	257	28	Mise en œuvre du lotissement	269
26.3.3	Délai et conditions d'émission des avis	258	28.1	Réalisation des travaux	269
	Délai de droit commun pour émettre un avis	258	28.1.1	Affichage sur le terrain.....	269
	Dérogation aux modalités de droit commun d'émission des avis	258	28.1.2	Déclaration d'ouverture de chantier	269
26.4	Autorités compétentes	260	28.1.3	Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux	269
26.4.1	Communes dotées d'un document de planification urbaine	260	28.2	Vente des lots	270
	Autorisations délivrées en principe au nom de la commune	260	28.2.1	Avant-contrat après délivrance du permis d'aménager	270
	Autorisations délivrées par exception au nom de l'État	260	28.2.2	Cession après achèvement de l'ensemble des travaux.....	270
26.4.2	Communes non dotées d'un document de planification urbaine.....	260	28.2.3	Cession avant réalisation des travaux de finition	270
26.5	Règles contrôlées par les autorisations d'urbanisme	260	28.2.4	Cession avant réalisation de l'ensemble des travaux	270
26.6	Formes de la décision	261	28.2.5	Mise en œuvre de la garantie d'achèvement	270
26.6.1	Décisions expresses	261	28.3	Délivrance des permis de construire	271
26.6.2	Décisions tacites	261	29	Contestation des autorisations d'urbanisme	273
	Cas général : l'absence de décision vaut décision tacite	261	29.1	Retrait de l'autorisation par l'autorité administrative	273
	Absence de permis tacite	262	29.1.1	Conditions de fond	273
26.6.3	Sursis à statuer	262		Exigence d'une illégalité	273
26.7	Délai de validité des autorisations d'urbanisme	263		Illégalités externes.....	273
26.7.1	Délai de péremption	263		Illégalités internes	273
26.7.2	Interruption du délai de validité.....	263	29.1.2	Autorité compétente pour prononcer le retrait	274
26.7.3	Prorogation.....	263	29.1.3	Conditions de délai.....	274
26.8	Publicité du permis de construire	263			
26.8.1	Affichage sur le terrain.....	263			
26.8.2	Affichage en mairie	264			

29.1.4	Procédure contradictoire préalable	274	29.2.2	Recours émanant d'un tiers	275
29.1.5	Formes du retrait.....	274		Intérêt à agir d'un particulier.....	275
29.2	Recours contre les autorisations d'urbanisme	274		Intérêt à agir d'une association	275
29.2.1	Recours émanant du demandeur de l'autorisation	274		Intérêt à agir contre un permis de construire valant autorisation d'exploitation commerciale (§ 18.1)	275
	Décisions pouvant être contestées.....	274		Délai de recours	276
	Délai de recours	274	29.2.3	Contrôle de légalité du préfet.....	276
	Recours administratif gracieux ou hiérarchique.....	274		Obligation de transmission des autorisations d'urbanisme	276
	Cas particulier de la contestation d'un refus d'une autorisation fondé sur un avis négatif de l'architecte des Bâtiments de France (ABF).....	275		Mise en œuvre du contrôle de légalité	276
				Délai d'exercice du déféré préfectoral.....	276
			29.2.4	Obligation de notification du recours.....	276
			Index	277	



Le groupe Infopro Digital, certifié ISO 14001,
est engagé dans une démarche environnementale.
Cet ouvrage est imprimé en France sur un papier issu de forêts gérées durablement.

Achévé d'imprimer sur les presses SEPEC, sous le numéro

"les Bruyères", 01960 Péronnas France
Dépôt légal : mai 2021



COMPRENDRE SIMPLEMENT le droit de l'urbanisme

Yves Goujon

est juriste, chargé d'études juridiques au sein de la direction de l'urbanisme de Toulouse Métropole. Il est également formateur en droit de l'urbanisme et l'auteur, aux Éditions du Moniteur, de *Taxe d'aménagement et versement pour sous-densité, Calcul des surfaces réglementaires*, coauteur du *code pratique du patrimoine et de l'intervention sur le bâti existant* et du *Guide Bonhomme*.

Réforme après réforme, le droit de l'urbanisme n'a cessé de s'enrichir et de se complexifier pour prendre en compte les objectifs de lutte contre l'insalubrité, de développement de l'activité économique, de protection du patrimoine et de développement durable.

Grâce à son approche sous forme de chapitres synthétiques illustrés et suivant la structure du Code de l'urbanisme, cet ouvrage fournit les clés pour comprendre simplement les principaux éléments du droit des sols et de l'aménagement du territoire : règles nationales d'urbanisme, documents locaux de planification (PLU, SCoT, carte communale), outils de l'aménagement et de l'action foncière (droits de préemption, ZAC, financement, etc.), régime et instruction des autorisations et déclarations applicables à tous types de travaux (sur constructions nouvelles ou existantes), etc.

Comprendre simplement le droit de l'urbanisme offre une analyse complète et claire permettant :

- de connaître et respecter les règles d'occupation des sols ;
- de maîtriser les règles de la planification urbaine pour pouvoir aménager l'espace public et privé de façon cohérente, harmonieuse et durable ;
- d'identifier les outils réglementaires et opérationnels dont disposent les acteurs publics pour mettre en œuvre une politique d'aménagement, qu'elle s'inscrive dans un contexte local ou national.

De nombreux schémas et tableaux illustrent et explicitent les procédures et les termes les plus techniques afin de faciliter la compréhension des règles applicables.

Cette deuxième édition intègre les dernières réformes, notamment les ordonnances de modernisation des SCoT et de simplification de la hiérarchie des normes en droit de l'urbanisme, entrées en vigueur le 1^{er} avril 2021.

Cet ouvrage s'adresse aux professionnels de l'aménagement et de l'urbanisme (élus, architectes, entrepreneurs en bâtiment, etc.), aux étudiants (urbanistes, géographes, etc.) et aux juristes qui souhaitent s'initier à cette matière aussi dense que foisonnante.

0 | Principes généraux : Démocratie environnementale • **1 | Encadrement du droit de construire :** RNU – Servitudes d'utilité publique – SCoT – PLU • **2 | Outils de l'aménagement :** Droits de préemption – ZAC – Taxe d'aménagement – Certificat d'urbanisme • **3 | Quelles autorisations pour quels travaux ? :** Surfaces utilisées dans le code de l'urbanisme – Quelles autorisations pour les constructions nouvelles ? – Quelles autorisations pour les travaux sur constructions existantes ? • **4 | Composition des dossiers d'autorisations d'urbanisme :** Dossier de permis de construire – Dossier de permis d'aménager • **5 | Instruction des autorisations d'urbanisme, exécution et contrôle des travaux**

Photographies de couverture : © Fotolia.

Les ouvrages de la collection « Comprendre simplement » ont pour objectif d'expliquer les mécanismes physiques et les principes constructifs qui permettent de faire les meilleurs choix technologiques et d'aboutir à une bonne conception architecturale. Leur approche pédagogique conjugue trois axes complémentaires : l'expérience commune, la démarche scientifique et l'exemple.