



PRÉFÈTE DE LA CREUSE

# PORTER À CONNAISSANCE RÉGLEMENTAIRE

Élaboration du Plan Local d'Urbanisme (Intercommunal)  
(Articles L.101-1 à L. 101-3 et L.132-1 à L. 132-3 du Code de l'Urbanisme)

## VOLET RÉGLEMENTAIRE

**Version février 2020**

Document réalisé par la Direction Départementale des Territoires de la Creuse  
Service Urbanisme, Habitat et Construction Durables  
Cité Administrative – BP 147 – 23 003 Guéret Cedex  
Tel : 05.55.51.59.00 – Fax : 05.55.61.20.21 – Courriel : [ddt@creuse.gouv.fr](mailto:ddt@creuse.gouv.fr)



# **SOMMAIRE**

## ***Sommaire***

SOMMAIRE.....	3
PRÉAMBULE.....	5
ENCADREMENT NORMATIF DU PLAN LOCAL D'URBANISME (INTERCOMMUNAL) ou PLU(i)...	6
1 Les principes généraux de développement durable s'imposant à tous les documents d'urbanisme opérationnels.....	6
2 Liens juridiques entre PLU(i) et documents de rang supérieur.....	7
PROCÉDURE D'ÉLABORATION DU PLU(i).....	10
1 La zone de couverture du PLU(i).....	10
2 Lancement de la démarche – délibération.....	10
3 De la concertation à l'approbation.....	10
4 Évaluation Environnementale.....	16
5 Dispositions relatives au contentieux de l'urbanisme.....	17
PROCÉDURES D'ÉVOLUTION DU PLU(i).....	18
1 La révision.....	18
2 La modification.....	18
3 La mise en compatibilité.....	19
4 La mise à jour des annexes.....	20
5 L'abrogation.....	20
6 Procédures particulières.....	20
CONTENU DU PLU(i).....	21
1 Le rapport de présentation du PLU(i).....	21
2 Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD).....	24
3 Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).....	25
4 Le règlement du PLU(i) ().....	28
5 Les annexes du PLU(i).....	35
6 Éléments d'aménagement foncier ou à prendre en compte pour l'élaboration d'un PLU(i).....	35
7 Disposition financière liée à l'urbanisme : Concours particulier de l'État au sein de la dotation générale de décentralisation.....	37
ANNEXES.....	38
1 Principaux textes législatifs.....	38
2 Liste des destinations et sous-destinations.....	40
3 CDPENAF.....	41
4 Lexique national d'urbanisme.....	42

# PRÉAMBULE

Le porter-à-connaissance (PAC) de l'État est régi par un ensemble d'articles issus du code de l'urbanisme. Il consiste à transmettre aux communes ou à leurs groupements compétents, les informations nécessaires à l'exercice de leurs compétences en matière d'urbanisme.

## ARTICLES L. 132-1 À L. 132-4 DU CODE DE L'URBANISME

*Informations portées à la connaissance des communes ou de leurs groupements compétents par l'État. Dans les conditions précisées par le présent titre, l'État veille au respect des principes définis à l'article L. 101-2 et à la prise en compte des projets d'intérêt général ainsi que des opérations d'intérêt national.*

*L'autorité administrative compétente de l'État porte à la connaissance des communes ou de leurs groupements compétents :*

*1° Le cadre législatif et réglementaire à respecter;*

*2° Les projets des collectivités territoriales et de l'État en cours d'élaboration ou existants.*

*L'autorité administrative compétente de l'État leur transmet à titre d'information l'ensemble des études techniques dont elle dispose et qui sont nécessaires à l'exercice de leur compétence en matière d'urbanisme. Tout retard ou omission dans la transmission de ces informations est sans effet sur les procédures engagées par les communes ou leurs groupements.*

*Les informations portées à connaissance sont tenues à la disposition du public par les communes ou leurs groupements compétents. En outre, tout ou partie de ces pièces peut être annexé au dossier d'enquête publique.*

*L'autorité administrative compétente de l'État transmet aux maires et aux présidents d'établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de politique locale de l'habitat qui en font la demande la liste des immeubles situés sur le territoire des communes où ils exercent leur compétence et appartenant à l'État et à ses établissements publics.*

Il appartient à l'État, dans le cadre de son association et de son contrôle de légalité, de veiller au respect des principes définis par l'article L. 101-2. Le PAC s'inscrit donc dans cette démarche en tant qu'outil complémentaire de la procédure d'association des documents d'urbanisme.

# **ENCADREMENT NORMATIF DU PLAN LOCAL D'URBANISME (INTERCOMMUNAL) ou PLU(i)**

## **1 Les principes généraux de développement durable s'imposant à tous les documents d'urbanisme opérationnels**

ARTICLES L. 101-1 ET L. 101-2 DU CODE DE L'URBANISME  
(Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015  
modifiée par la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018)

*Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :*

*1° L'équilibre entre :*

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;*
- e) Les besoins en matière de mobilité ;*

*2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;*

*3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;*

*4° La sécurité et la salubrité publiques ;*

*5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;*

*6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;*

*7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;*

*8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.*

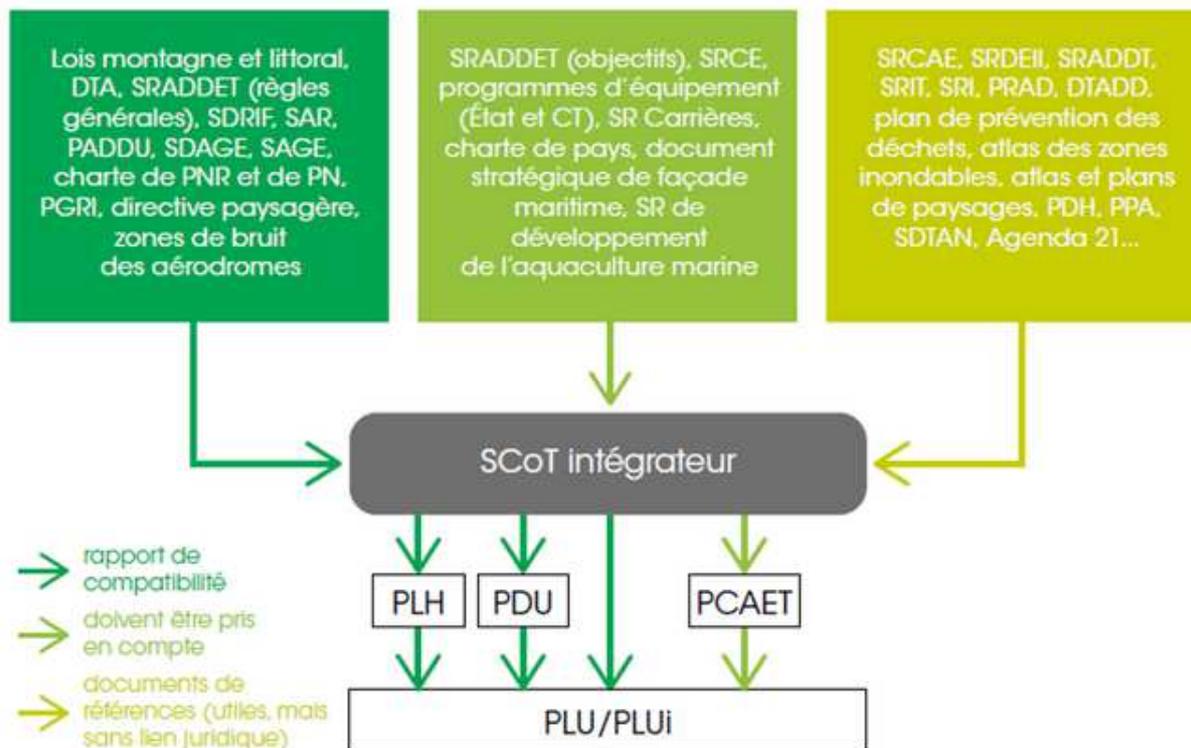
Analyse : Le PLU(i) devra donc permettre le respect des objectifs de développement durable et des 3 principes suivants :

**Le principe d'équilibre**, entre le renouvellement urbain, le développement urbain et rural, l'utilisation économe des sols, la préservation des espaces agricoles, forestiers et la protection des espaces naturels, des paysages, et la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables.  
**Le Grenelle a également introduit la mise en valeur des entrées de ville et la revitalisation des centres urbains et ruraux.**

**Le principe de diversité des fonctions** urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat. Il convient d'assurer une répartition territorialement équilibrée des commerces et des services, un équilibre entre les zones d'emploi et les zones d'habitat et d'éviter, autant que possible, la constitution de zones « monofonctionnelles ». L'objectif de **mixité sociale** dans l'habitat passe par la diversité de l'offre de logements (y compris les logements sociaux) au sein d'un même espace. Dans la logique de ce principe pour les zones urbaines, toutes les occupations/utilisations du sol qui ne sont pas explicitement interdites par l'article premier du règlement sont autorisées.

**Le principe d'économie de l'espace et de respect de l'environnement.** Les documents d'urbanisme doivent veiller à l'utilisation économe de l'espace, à la sauvegarde du patrimoine naturel et bâti, à maîtriser l'expansion urbaine, à diminuer les émissions de gaz à effet de serre ce qui passe par la réduction des obligations de déplacement, à préserver les milieux naturels et à se préoccuper notamment des continuités écologiques, à permettre la maîtrise de l'énergie et la production de celle-ci à partir de sources renouvelables, à prendre en compte les risques naturels et technologiques.

## 2 Liens juridiques entre PLU(i) et documents de rang supérieur



## **Définition et liens juridiques entre les documents :**

### **La compatibilité :**

Elle ne doit pas être confondue avec **la notion de conformité**. Lorsqu'un document doit être conforme à une norme supérieure, l'autorité qui l'établit ne dispose d'aucune marge d'appréciation. Elle doit retranscrire à l'identique dans sa décision la norme supérieure, sans possibilité d'adaptation. C'est la relation de conformité qui prévaut dans les relations entre permis de construire et PLU(i).

Dans le cadre d'un rapport de **compatibilité**, l'autorité élaborant une décision n'est pas tenue de reproduire à l'identique la norme supérieure. Mais la norme inférieure ne doit pas contrarier les options fondamentales de la norme supérieure. La conformité stricte n'est pas exigée, des écarts sont tolérés, l'atteinte qui peut être portée à la norme supérieure par la norme inférieure, mais doit rester marginale. Le PLU(i) devra donc respecter les options fondamentales du schéma de cohérence territoriale (SCOT), sans être tenu de reprendre à l'identique son contenu.

Le SCOT est à la fois une démarche politique et un outil de planification juridique. Son élaboration est un processus qui s'inscrit dans la durée et qui mobilise diverses forces vives du territoire : élus, acteurs institutionnels, société civile. C'est un document d'urbanisme dont le contenu, les objectifs et la portée sont définis par le code de l'urbanisme. Il est issu d'une volonté politique de préparer collectivement l'avenir du territoire.

### **La prise en compte :**

Il s'agit d'une relation juridique à peine plus souple que l'obligation de compatibilité.

Selon le Conseil d'État, la prise en compte impose de « ne pas s'écarter des orientations fondamentales sauf, sous le contrôle du juge, pour un motif tiré de l'intérêt [de l'opération] et dans la mesure où cet intérêt le justifie ». (CE, 9 juin 2004, 28 juillet 2004 et 17 mars 2010)

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) va devenir le document de planification stratégique régional. Le SCOT devra prendre en compte ce nouveau schéma régional à l'horizon 2020.

Le SRADDET Nouvelle-Aquitaine devrait prochainement être approuvé.

## **2.1 Documents de planification de rang supérieur**

### **2.1.1 Avec relation de compatibilité**

#### *ARTICLE L. 131-1 À L. 131-3 DU CODE DE L'URBANISME*

Les dispositions des SCOT dont le territoire de l'EPCI est concerné, **en l'occurrence selon le cas** :

- Le SCOT de la communauté d'Agglomération du Grand Guéret approuvé le 6 décembre 2012

Cas particulier, en cas de territoire non couvert par un SCOT approuvé : le principe de l'urbanisation limitée s'applique (L. 142-1 à 5 du CU).

À noter : Dans le cas où l'approbation de l'élaboration ou de la révision d'un SCOT interviendrait après l'approbation du PLU(i), celui-ci doit être rendu compatible avec le SCOT approuvé ou révisé dans un délai d'un an. Ce délai est porté à trois ans si la mise en compatibilité implique une révision du PLU(i) (article L. 131-6 du CU).

En l'absence de SCOT, les PLU(i) doivent être compatibles, s'il y a lieu, avec les documents et objectifs suivants :

- Les règles générales du SRADDET
- Dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes prévues aux articles L. 112-4
- Chartes des parcs naturels régionaux et des parcs nationaux
- Orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eaux et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)
- Objectifs de gestion des risques d'inondation définis par les Plans de Gestion des Risques d'Inondation pris en application de l'article L. 566-7 du code de l'environnement, ainsi qu'avec les orientations fondamentales et les dispositions de ces plans définies en application des 1° et 3° du même article L. 566-7, lorsque ces plans sont approuvés
- Directives de protection et de mise en valeur des paysages.

De plus, dans l'attente de l'approbation du SCOT couvrant le périmètre du PLU(i) en cours d'élaboration, le projet de PLU(i) devra être soumis à la CDPENAF en cas de création et de réduction des surfaces naturelles, agricoles et forestières (articles L. 142-4 et 5 du code de l'urbanisme).

### ***2.1.2 Relation de prise en compte***

En l'absence de SCOT, les PLU(i) doivent prendre en compte, s'il y a lieu, les documents suivants :

- Les objectifs du SRADDET
- Schémas Régionaux de Cohérence Écologique
- Plans Climat-Air-Énergie Territoriaux
- Schémas Régionaux des Carrières
- Programmes d'Équipements de l'État, des Collectivités Territoriales, des Établissements et Services Publics.

### ***2.1.3 Autres relations : tout autre document situé sur le schéma de la hiérarchie***

Le cas échéant, les Chartes des Parcs Naturels Régionaux devront également être pris en compte.

### ***2.1.4 L'abrogation d'une carte communale***

Une carte communale comprise dans le périmètre d'un projet de PLU/PLUi doit être abrogée pour que le nouveau document puisse être approuvé et rendu exécutoire.

Dans un souci de parallélisme des formes entre l'approbation et l'abrogation d'une carte communale, la procédure d'abrogation doit faire l'objet d'une enquête publique. L'enquête publique portant abrogation de la carte communale peut être réalisée conjointement à l'enquête publique portant sur l'élaboration du PLU(i).

# **PROCÉDURE D'ÉLABORATION DU PLU(i)**

## **1 La zone de couverture du PLU(i)**

ARTICLES L. 153-1 à L. 153-3 DU CODE DE L'URBANISME

Le PLU(i) est élaboré sur la totalité de son territoire : une commune ou une intercommunalité, à l'exception du territoire couvert par un plan de sauvegarde et de mise en valeur (et cas particulier du secteur d'aménagement et de développement touristique d'intérêt communal).

## **2 Lancement de la démarche – délibération**

ARTICLES L. 153-8 à L. 153-11 DU CODE DE L'URBANISME

La collectivité compétente en matière de PLU(i) énonce son intention d'élaborer ou de réviser le document (prescription) et indique comment elle a l'intention de mener la concertation, par une délibération de son organe délibérant. La délibération doit préciser les objectifs poursuivis par la collectivité, ces objectifs doivent être suffisants. En effet, des jugements récents sont venus sanctionner ces insuffisances et ont conduit à l'annulation totale de plusieurs PLU(i).

**[SI PLUi]** L'élaboration ou la révision d'un PLUi nécessite une collaboration étroite entre l'EPCI et ses communes membres, dont les conditions doivent être définies par une délibération de l'organe délibérant de l'EPCI, à la suite d'une conférence intercommunale rassemblant, à l'initiative du président, l'ensemble des maires des communes membres.

Cette conférence intercommunale doit intervenir au début de la procédure. Il est recommandé de la réunir avant la délibération prescrivant l'élaboration du PLUi, auquel cas cette délibération peut comprendre les conditions de la collaboration, ou juste après celle-ci.

**NB :** Au cours de la procédure, une ou plusieurs communes membres de l'EPCI peuvent demander à être couvertes par un plan de secteur. Dans ce cas, cette demande doit être examinée lors d'un conseil communautaire. L'organe délibérant doit se prononcer par délibération sur l'opportunité de créer ce ou ces plan(s) de secteurs au sein du PLUi.

## **3 De la concertation à l'approbation**

La collectivité, suite à sa délibération de prescription, conduit ensuite ses études à travers un **diagnostic territorial**, en faisant un état initial de l'environnement et ensuite en définissant les enjeux. Elle élabore le document, en associant toutes les personnes y ayant vocation, de sa propre initiative ou à leur demande. C'est pendant cette période d'études, qui n'est pas contrainte à un formalisme particulier, que l'on trouve les phases de concertation et d'association des personnes publiques associées (PPA).

Les articles L. 151-1 à L. 151-48 et suivant du code de l'urbanisme décrivent le contenu, la portée, les modalités d'élaboration, les possibilités d'évolution du PLU(i) (ces éléments sont détaillés dans la partie : contenu du PLU(i)).

Rappelons que l'élaboration du document d'urbanisme est l'occasion de débattre, tout au long de la procédure, tant au sein du conseil municipal/communautaire qu'avec la population, des objectifs de développement, des projets d'aménagement et des dispositions retenues pour les mettre en œuvre (article L. 300-2 du code de l'urbanisme)

→ Il s'agit d'une procédure qui se veut participative.

### 3.1 La concertation

#### ARTICLES L. 103-2 à L. 103-6 DU CODE DE L'URBANISME

Elle est **obligatoire** tout au long de la procédure jusqu'à l'arrêt du projet de PLU(i). Il appartient à la commune/ intercommunalité de préciser les objectifs poursuivis et de décider des modalités de la concertation en vertu des enjeux, du contexte local, des orientations d'urbanisme et d'aménagement. Une fois les modalités de concertation décidées, celles-ci doivent être respectées. À l'issue de la concertation, il conviendra de tirer le bilan. **Le bilan de la concertation sera joint au dossier de l'enquête publique.**

### 3.2 L'association des personnes publiques associées (PPA)

Le principe régissant les modalités de l'élaboration associée est celui de la **souplesse**. Les textes relatifs à la procédure n'organisent aucune contrainte ou formalisme en la matière. Cela permet d'une part d'adapter les modalités d'association au contexte local et d'autre part de faciliter le dialogue et la concertation entre les différentes personnes intéressées, en privilégiant le contenu du document.

Les personnes publiques associées de droit ont un statut particulier dans le déroulement de la procédure :

- elles reçoivent la notification de la délibération de prescription d'élaboration ou de révision du PLU(i) ;
- elles peuvent demander à être consultées pendant toute la durée de la procédure ;
- le projet de PLU(i) arrêté leur est transmis pour avis nonobstant le fait qu'elles ne se soient pas manifestées préalablement ;
- leur avis sur le projet de PLU(i) arrêté est annexé au dossier de PLU(i) soumis à enquête.

Conformément aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du code de l'urbanisme, les personnes publiques associées de droit au projet de PLU(i) sont, entre autre :

- l'État et ses services,
- le président du Conseil régional,
- le président du Conseil départemental,
- l'autorité compétente en matière d'organisation de transports urbains,
- les chambres consulaires (métiers, commerce et industrie, agriculture),
- les organismes de gestion des parcs naturels régionaux et des parcs nationaux,
- l'EPCI chargé du suivi du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT),
- l'EPCI chargé d'un SCOT dont la commune, lorsqu'elle n'est pas couverte par un tel schéma, est limitrophe,
- l'EPCI compétent en matière de programme local de l'habitat.

→ Saisine de l'établissement public (Syndicat Mixte ou Pôle d'Équilibre Territorial et Rural (PETR)) chargé de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation du SCOT lorsque le territoire objet du plan est situé dans le **périmètre d'un SCOT**.

Dans le cadre de l'association, cet établissement sera consulté, à sa demande, aux différentes étapes clés du projet PLU(i) afin de tenir compte des dispositions du SCOT. Il doit formuler son **avis** au plus tard trois mois après la transmission du projet du PLU(i). À défaut, l'avis est réputé favorable. La portée de cet avis est très large, puisque le code de l'urbanisme prévoit qu'il se prononce dans les limites de ses compétences propres. Il s'agit donc d'une analyse au regard des orientations générales

résultant du projet de SCOT (maîtrise de l'urbanisation diffuse, mixité urbaine, déplacements, création d'équipements structurants, préservation des espaces naturels et agricoles...)

### **3.3 Le débat sur le PADD**

ARTICLES L. 153-12 à L. 153-33 DU CODE DE L'URBANISME

Un débat au sein du conseil municipal/ communautaire sur les orientations générales du PADD est obligatoire. Il a lieu au plus tard deux mois avant l'examen du projet de PLU(i). Il n'y a pas lieu de le formaliser par une délibération. Ce débat est l'expression du projet de la collectivité dans le respect de l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme. À ce titre, il est nécessaire que les orientations générales de ce projet soient **quantifiées, caractérisées et planifiées** dans le temps. Le PADD ne doit pas être une reformulation du code de l'urbanisme. Il **donne le cadre de l'élaboration des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et du règlement**.

#### **Consultation de l'Autorité Organisatrice des Transports Urbains**

L'article L. 153-13 du code de l'urbanisme stipule que lorsqu'un Plan Local d'Urbanisme (intercommunal) est élaboré par une commune qui n'est ni membre d'un EPCI compétent en matière de Plan Local d'Urbanisme et ni membre d'une Autorité Organisatrice des Transports Urbains et qu'elle est située à moins de 15 km de la périphérie d'une agglomération de plus de 50 000 habitants, le maire doit recueillir l'avis de l'Autorité Organisatrice des Transports Urbains sur les orientations du projet d'aménagement de développement durable (PADD). Cet avis est réputé favorable à défaut de réponse dans un délai de deux mois à compter de la saisine (article R. 153-2 du CU).

■ En cas de révision du PLU(i), **le débat sur le PADD peut avoir lieu simultanément à la mise en révision, au moment de la prescription** (article L. 153-33 du CU).

### **3.4 L'arrêt du projet**

ARTICLES L. 153-14 à L. 153-15 et R. 153-15 DU CODE DE L'URBANISME

L'arrêt du projet de PLU(i) a lieu **deux mois minimum après le débat sur le PADD**. Il est formalisé par une délibération de l'organe délibérant compétent qui doit y mentionner le débat sur le PADD.

La délibération qui arrête le projet de PLU(i) peut simultanément tirer le bilan de la concertation (article R. 153-3 du code de l'urbanisme).

Celle-ci doit être transmise pour avis aux personnes visées conformément aux articles L. 153-14 à L. 153-18. Elle vient clore la procédure de concertation et démarre alors la consultation des personnes publiques associées (PPA).

### **3.5 Les diverses consultations du projet de PLU(i) arrêté**

ARTICLES L. 132-12, L. 153-16 à L. 153-18 et R. 153-4 à R. 153-7  
DU CODE DE L'URBANISME

■ La délibération d'arrêt du projet de PLU(i), accompagnée du dossier de projet, est transmise pour avis aux personnes publiques associées énumérées aux articles L. 153-16, L. 153-17 et L. 153-18 du code de l'urbanisme, ainsi qu'à leur demande aux personnes publiques associées énumérées à l'article L. 132-13.

**Dans la limite de leurs compétences propres**, les personnes publiques associées disposent d'un délai de trois mois pour donner leur avis. À défaut, celui-ci est réputé favorable (article R 153-4 du CU).

Le projet de PLU(i) arrêté est également soumis à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) selon les cas définis à l'annexe 3 du présent document.

### ***3.6 L'enquête publique***

ARTICLES L. 153-19 ET L. 153-20 ET R. 153-8 À R. 153-10 DU CODE DE L'URBANISME

Le dossier de PLU(i) arrêté est soumis à enquête publique. Il comprend les pièces composant le PLU(i) (articles R 151-1 à R 151-10 du CU) ainsi que les pièces mentionnées à l'article R 123-8 du code de l'environnement.

**Pour la bonne information du public**, il est également souhaitable de joindre au dossier une synthèse des observations des personnes publiques consultées sur le projet arrêté et des réponses apportées par la commune/l'intercommunalité à ces observations.

En cas de modification des règles dans une zone d'aménagement concertée (ZAC), le dossier d'enquête publique devra comprendre l'étude d'impact de la ZAC (article R. 311-7 du CU).

■ Le code de l'environnement, dans ses articles L 123-1 et suivants et R 123-1 et suivants, encadre la procédure et le déroulement de l'enquête publique.

→ **Le commissaire enquêteur dispose ensuite d'un délai d'un mois pour rendre son rapport et ses conclusions.**

Pour rappel, la législation de l'enquête publique a évolué au 1er janvier 2017 :

Bien qu'il s'agisse de la majorité, seules les enquêtes publiques portant sur des projets ayant une incidence sur l'environnement sont concernées par l'obligation d'utiliser Internet.

La procédure courante papier reste alors obligatoire et se complète avec l'adjonction d'Internet comme un lieu de consultation complémentaire où le public peut déposer ses observations. Le courrier électronique (ou tout autre moyen numérique) devient obligatoire avec une nuance importante : publier les avis sur Internet est obligatoire. Par ailleurs, dans un souci d'équité, un accès gratuit au dossier est également garanti par un ou plusieurs postes informatiques dans un lieu ouvert au public.

### ***3.7 L'approbation du projet de PLU(i)***

ARTICLES L. 153-21 ET L. 153-22 DU CODE DE L'URBANISME

Après l'enquête publique, en tenant compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, l'organe délibérant **approuve** par délibération le document éventuellement modifié.

**[Si PLUi]** ces avis, ces observations et ce rapport doivent être présentés lors d'une conférence intercommunale rassemblant les maires des communes membres de l'EPCI.

■ Si les modifications éventuellement apportées après enquête publique réduisent les zones agricoles ou forestières, ou créent un ou des STECAL, l'approbation du PLU(i) ne peut intervenir qu'après

avis de la chambre d'agriculture, de la CDPENAF et, le cas échéant, de l'institut national des appellations d'origine dans les zones d'appellation d'origine contrôlée et du centre régional de la propriété forestière (article R. 153-6 du CU).

### **3.8 Caractère exécutoire du PLU(i) approuvé**

ARTICLES L. 153-23 ET L. 153-26 DU CODE DE L'URBANISME

Dès lors que le territoire concerné est **couvert par un SCOT** en vigueur, le PLU(i) devient exécutoire (opposable aux tiers) dès transmission du dossier au Préfet du département ET accomplissement des mesures réglementaires de publicité.

Cependant, lorsque le PLU(i) porte sur un territoire qui n'est **pas couvert pas un SCOT** approuvé, il est publié et transmis à l'autorité administrative compétente de l'État dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Il devient exécutoire à l'issue d'un délai d'un mois à compter de cette transmission.

### **3.9 Mesures de publicité**

ARTICLES R. 153-20 ET R. 153-21 DU CODE DE L'URBANISME

L'article R. 153-20 du code de l'urbanisme énumère les actes officiels relatifs aux procédures d'élaboration, de révision, de modification d'un PLU(i) devant faire l'objet d'une publicité.

L'article R. 153-21 du code de l'urbanisme précise les lieux d'affichage et de publication de ces différents actes (en général dans la presse locale et tout autre support de communication envers un public large).

■ Ces diverses mesures de publicité **conditionnent** la date exécutoire du PLU(i).

### **3.10 Mise à disposition du PLU(i)**

ARTICLES L. 133-6 ET L. 153-22 DU CODE DE L'URBANISME

Le PLU(i) approuvé est tenu à la disposition du public et est consultable au siège de l'EPCI et des communes concernées lorsqu'il s'agit d'un PLU(i) et dans la mairie compétente lorsqu'il s'agit d'un PLU.

### **3.11 Dématérialisation**

ARTICLES L. 133-1 À L. 133-5 ET R. 153-22 DU CODE DE L'URBANISME

*À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020, la publication (prévue au premier alinéa de l'article L.2131-1 du code général des collectivités territoriales) des délibérations mentionnées à l'article R.153-20 du code de l'urbanisme ainsi que celle des documents sur lesquels elle porte, s'effectue sur le portail national de l'urbanisme mentionné à l'article L.133-1 du code de l'urbanisme selon des modalités fixées par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.*

■ La numérisation des documents d'urbanisme est dorénavant une étape incontournable lors de la préparation des dossiers du PLU(i).

### **3.12 Les évaluations post approbation**

#### ARTICLES L. 153-27 À L. 153-30 DU CODE DE L'URBANISME

Le conseil municipal/ communautaire procède, **neuf ans au plus tard** après la délibération portant approbation ou révision du PLU(i), à une analyse des résultats de l'application de ce plan au regard des objectifs prévus à l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports. Ce bilan des résultats donne lieu à une délibération du conseil communautaire ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce PLU(i).

Le préfet peut demander les modifications qu'il estime nécessaires d'apporter au document d'urbanisme lorsque ce dernier ne répond pas aux objectifs définis à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation. Dans un délai d'un mois, la collectivité fait connaître au préfet s'il entend procéder aux modifications. À défaut d'accord ou à défaut d'une délibération approuvant les modifications demandées dans un délai d'un an à compter de la demande de modifications, le préfet engage une modification ou une révision du plan.

## **4 Évaluation Environnementale**

ARTICLES L. 104-1 À L. 104-8 ET R. 104-1 À R. 104-33 ET R. 151-3  
DU CODE L'URBANISME

L'évaluation environnementale d'un plan ou programme est définie (article L. 122-4 du code de l'environnement) comme un processus constitué de l'élaboration d'un rapport sur les incidences environnementales, la réalisation de consultations, la prise en compte de ce rapport et de ces consultations lors de l'approbation du plan ou programme et la publication d'informations sur la décision.

L'évaluation environnementale doit avant tout être considérée comme un outil **d'aide à la décision et doit traduire une véritable démarche d'intégration de l'environnement**. Son objet est préventif et doit permettre de faire les choix qui ne portent pas atteinte à l'environnement.

### **4.1 L'autorité environnementale**

L'autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement pour les PLU(i), dite « Autorité Environnementale (AE) », est la **Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe)** (article R. 104-21 2° du CU).

Parallèlement à la transmission aux personnes publiques associées du dossier de PLU(i) arrêté, la collectivité compétente doit saisir la MRAe, par une transmission spécifique, afin de recueillir son **avis en tant qu'autorité environnementale**. Il est rappelé que la loi du 1er août 2008 sur la responsabilité environnementale dispose que l'autorité administrative doit s'opposer à tout document de planification si l'évaluation environnementale est inexistante ou insuffisante.

### **4.2 PLU(i) soumis à évaluation environnementale**

Font l'objet d'une évaluation environnementale **les PLU(i) susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement**, compte-tenu notamment de la superficie du territoire auquel ils s'appliquent, de la nature et de l'importance des travaux et aménagements qu'ils autorisent et de la sensibilité du milieu dans lequel ceux-ci doivent être réalisés (article L. 104-2 du CU).

## 5 Dispositions relatives au contentieux de l'urbanisme

### ARTICLE L. 600-9 DU CODE DE L'URBANISME

La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) permet au juge administratif, saisi de conclusions dirigées contre un SCOT, un PLU(i) ou une carte communale, s'il estime, après avoir constaté que les autres moyens ne sont pas fondés, qu'une **illégalité** entachant l'élaboration ou la révision de ces documents est susceptible d'être régularisée, de surseoir à statuer jusqu'à l'expiration du délai qu'il fixe pour cette régularisation et pendant lequel le document d'urbanisme reste applicable, sous les réserves suivantes :

- ✓ En cas d'illégalité **pour vice de forme ou de procédure**, le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'illégalité a eu lieu, après le débat sur les orientations du PADD.
- ✓ En cas d'illégalité **autre qu'un vice de forme ou de procédure**, le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'illégalité est susceptible d'être régularisée par une procédure de modification.

Si, après avoir écarté les autres moyens, le juge administratif estime que le vice qu'il relève affecte notamment les dispositions relatives à l'habitat ou aux transports et déplacements des OAP, il peut limiter à cette partie la portée de l'annulation qu'il prononce.

■ L'annulation ou la déclaration d'illégalité d'un SCoT, d'un PLU(i), d'un document d'urbanisme en tenant lieu ou d'une carte communale, a pour effet de remettre en vigueur le document d'urbanisme immédiatement antérieur. (article L.600-12 du Code de l'Urbanisme).

# **PROCÉDURES D'ÉVOLUTION DU PLU(i)**

## **1 La révision**

### **1.1 Générale**

#### ARTICLE L. 153-31 DU CODE L'URBANISME

Une révision générale doit être réalisée dès que l'EPCI/la commune envisage, soit :

- « de changer les orientations définies par le PADD »;
- « de réduire un espace boisé classé, une zone agricole, naturelle et forestière » ;
- « de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance » ;
- « d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier » ;
- « de créer des orientations d'aménagement et de programmation [...] valant création d'une zone d'aménagement concerté ».

### **1.2 Allégée**

#### ARTICLE L. 153-34 DU CODE L'URBANISME modifié

Lorsque la révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé (EBC), une zone agricole ou naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou de nature à induire de graves risques de nuisance, sans qu'il soit porter atteinte aux orientations définies par le PADD.

## **2 La modification**

### **2.1 De droit commun**

#### ARTICLE L. 153-36 DU CODE L'URBANISME

Sous réserve de ne pas relever de la révision « générale » ou « allégée », la modification de droit commun peut être engagée pour :

- modifier le règlement (y compris graphique) ;
- modifier les OAP.

Ou dans les cas suivants (L. 153-41 du CU) :

- si les possibilités de constructions résultant de l'augmentation cumulée des règles de densité (implantation, CES, hauteur) excèdent 20 % (sauf jusqu'à 50 % pour du logement social et 30 % pour les constructions performantes énergétiquement (L. 151-28 du code de l'urbanisme)) ;
- si diminution des possibilités de construire ;

- si réduction d'une zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU).

## **2.2 Simplifiée**

### ARTICLE L. 153-45 DU CODE L'URBANISME

Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut être adoptée selon une procédure simplifiée :

- pour la rectification d'une erreur matérielle ;
- si les possibilités de constructions résultant de l'augmentation cumulée des règles de densité (implantation, CES, hauteur) n'excèdent pas 20 % (sauf jusqu'à 50 % pour du logement social et 30 % pour constructions performantes énergétiquement (L. 151-28 du CU) ;
- autres cas non soumis aux procédures précédentes (aspects extérieurs, règles qui iraient à l'encontre de dispositif individuel de production d'énergies renouvelables ...).

## **3 La mise en compatibilité**

### **3.1 Soit avec prise en compte d'un document supérieur**

#### ARTICLE L. 153-49 DU CODE L'URBANISME

Elle s'applique avec :

- Un document supérieur selon la nature et l'importance des changements nécessaires comme la révision ou la modification ;
- Un projet faisant l'objet d'une DUP : la procédure est menée par le préfet. L'arrêt de DUP emporte approbation des nouvelles dispositions du PLU(i) ;
- Un projet faisant l'objet d'une déclaration de projet : la procédure est conduite par la collectivité. La déclaration de projet emporte approbation des nouvelles dispositions du PLU(i).

### **3.2 Soit avec projet soumis à « déclaration de projet »**

#### ARTICLE L. 153-54 DU CODE L'URBANISME

Lorsque la réalisation d'un projet public ou privé de travaux, de construction ou d'opération d'aménagement, présentant un caractère d'utilité publique ou d'intérêt général, nécessite une mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme, ce projet peut faire l'objet d'une déclaration d'utilité publique (DUP) ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet. Dans ce cas, l'enquête publique porte à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du document d'urbanisme qui en est la conséquence. Il en résulte deux conditions :

- la mise en œuvre d'un projet public ou privé de travaux, de construction ou d'opération d'aménagement,
- la reconnaissance de l'intérêt général.

## **4 La mise à jour des annexes**

### ARTICLE L. 153-60 DU CODE L'URBANISME

Elle est effectuée chaque fois qu'il est nécessaire de modifier le contenu des annexes (R. 151-51 à R. 151-53 du CU).

La procédure de la mise à jour s'effectue par simple arrêté de l'autorité compétente. L'arrêté restera affiché pendant 1 mois.

## **5 L'abrogation**

### ARTICLE L. 153-19 DU CODE L'URBANISME

Elle est prononcée par l'autorité compétente après enquête publique. Le dossier soumis à l'enquête comprend un rapport exposant les motifs et les conséquences juridiques de l'abrogation projetée.

## **6 Procédures particulières**

### **6.1 La « procédure intégrée pour le logement »**

#### ARTICLES L. 153-54 ET L. 300-6-1 DU CODE L'URBANISME

« Favoriser la production rapide de logements » et « diviser par deux les délais nécessaires à la réalisation des projets » sont les objectifs poursuivis par la procédure intégrée pour le logement (PIL), l'une des mesures qui devrait permettre de répondre à l'objectif du gouvernement de construire 500 000 logements dont 150 000 sociaux. Elle vise :

- à rationaliser les démarches des porteurs de projets,
- à pallier les difficultés liées à la complexité des législations (environnement, patrimoine, urbanisme) avec possibilité d'adapter une norme supérieure.

### **6.2 La « procédure intégrée pour l'immobilier »**

#### ARTICLES L. 153-54 ET L. 300-6-1 DU CODE L'URBANISME

Deux objectifs :

- Accélérer la réalisation de projets d'immobilier d'entreprise qualifiées d'intérêt économique majeur (PIEM) et soumis à évaluation environnementale,
- Simplifier les règles d'urbanisme.

# **CONTENU DU PLU(i)**

## ARTICLE L. 151-2 DU CODE DE L'URBANISME

*Le plan local d'urbanisme comprend :*

*1° Un rapport de présentation*

*2° Un projet d'aménagement et de développement durables (PADD)*

*3° Des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)*

*4° Un règlement*

*5° Des annexes*

*Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. Ces documents graphiques peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels ils s'appliquent.*

Le PLU(i) tenant lieu de plan local habitat (PLH) ou de plan de déplacements urbains (PDU), contient également un Programme d'Orientations et d'Actions (POA) dont le détail se trouvera également ci-après.

## **1 Le rapport de présentation du PLU(i)**

### **1.1 Le contenu du rapport de présentation**

#### ARTICLES R 151-1 ET R 151-2 DU CODE DE L'URBANISME

Le rapport de présentation constitue l'une des pièces essentielles du dossier de PLU(i) dans la mesure où il sert de « base de référence » au juge administratif en cas de recours contentieux pour apprécier la légalité des options retenues et le « part pris » d'urbanisme. Il constitue les principales conclusions du diagnostic et peut dorénavant contenir des annexes (études, évaluations...) venant étayer ce dernier.

Le rapport de présentation doit fournir au public une information complète sur les choix d'urbanisme et d'aménagement de la commune/ intercommunalité (pour une durée qui ne devrait pas excéder une dizaine d'années) et sa lecture doit permettre de mieux comprendre les motivations qui ont guidé les choix effectués. Toutes les règles doivent donc être justifiées dans le rapport de présentation. Ceci implique qu'il soit rédigé dans un langage clair et accessible à tous. Il ne saurait non plus exister de contradictions entre le rapport de présentation d'une part, et le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), le règlement et les documents graphiques d'autre part.

Dans le cas des révisions, modifications ou mises en compatibilité : le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés lorsque le PLU(i) est :

- Révisé dans les cas prévus aux 2° et 3° de l'article L. 153-31
- Modifié
- Mis en compatibilité

## EXTRAIT ARTICLE L. 151-4 DU CODE DE L'URBANISME

*Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier; d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services. **Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales.***

*Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.*

*Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.*

### EN APPLICATION DE CET ARTICLE, IL DOIT DONC (R. 151-1 et R. 151-2)

*1° Exposer les principales conclusions du diagnostic sur lequel il s'appuie ainsi que, le cas échéant, les analyses des résultats liés à l'évaluation du PLU telle que prévues par les articles L. 153-27 à L. 153-30 (indicateurs nécessaires à identifier) et comporter, en annexe, les études et les évaluations dont elles sont issues, le cas échéant, les analyses pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat (indicateurs à identifier) ;*

*2° Analyser les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis identifiés par le schéma de cohérence territoriale en vertu du deuxième alinéa de l'article L. 141-3 ainsi que des autres espaces bâtis identifiés par le rapport lui-même en vertu du troisième alinéa de l'article L. 151-4 ;*

*3° Analyser l'état initial de l'environnement, exposer la manière dont le plan prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement ainsi que les effets et incidences attendus de sa mise en œuvre sur celui-ci.*

*4° Comporter les justifications suivantes :*

*→ La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;*

*→ La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;*

*→ La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6 ;*

*→ La délimitation des zones prévues par l'article L. 151-9 ;*

*→ L'institution des zones urbaines prévues par l'article R. 151-19, des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article L. 151-41 ;*

*→ Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre.*

**[Si PLUi-H]** : Le PLUi tenant lieu de PLH, le rapport de présentation comprend, en outre, le diagnostic sur le fonctionnement du marché local du logement, sur la situation d'hébergement et sur les conditions d'habitat définies aux articles L. 302-1 et R. 302-1-1 du code de la construction et de l'habitation (article R. 151-54 du CU). Le rapport de présentation explique les choix retenus par le programme d'orientations et d'actions.

**[Si PLUi-D]** : Le PLUi tenant lieu de plan de déplacements urbains (PDU), le rapport de présentation expose les dispositions retenues en matière de transports et de déplacements dans le PADD et dans les OAP (article R. 151-55 du CU). Le rapport de présentation explique les choix retenus par le programme d'orientations et d'actions.

## **1.2 L'évaluation environnementale**

### ARTICLE R. 151-3 DU CODE DE L'URBANISME

*Au titre de l'évaluation environnementale lorsqu'elle est requise, le rapport de présentation :*

- 1° Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L.122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;*
- 2° Analyse les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;*
- 3° Expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnées à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;*
- 4° Explique les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article L. 151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ;*
- 5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;*
- 6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;*
- 7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.*

*Le rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.*

## 2 Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

- Le PADD doit être simple, court et non technique. Il est la pièce angulaire du document et doit traduire le projet du territoire. Tout doit y être mentionné.

### ARTICLE L. 151-5 DU CODE DE L'URBANISME

*Le projet d'aménagement et de développement durables définit :*

*1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;*

*2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*

*Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.*

Le PADD ne peut se concevoir sans une estimation réaliste des perspectives d'évolution démographique et économique assorties d'une analyse des besoins qui seront engendrés par les évolutions envisagées. Une programmation des équipements publics ou d'intérêt collectif (écoles, établissements pour personnes âgées, voiries, réseaux d'eau, d'électricité, etc.) est indispensable en liaison avec le projet de développement urbain proposé.

De même, l'analyse de l'activité immobilière (mutations foncières, demandes en matière de logements, permis de construire délivrés...) sera d'une grande utilité pour définir une politique de l'habitat assurant à la fois la mixité sociale, la satisfaction des besoins présents et futurs et respectant un développement durable. Enfin, le PADD devra fixer des objectifs en terme de gestion économe des sols pour se conformer à l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme.

**[Si PLUi-H] :** Lorsque le PLU(i) tenant lieu de PLH, le PADD détermine les principes et objectifs mentionnés aux a à f de l'article R. 302-1-2 du code de la construction et de l'habitat (article R. 151-54 du CU).

**[Si PLUi-D] :** Lorsque le PLU(i) tenant lieu de PDU, le PADD détermine les principes mentionnés à l'article L. 1214-1 du code des transports et vise à assurer les objectifs fixés à l'article L. 1214-2 de ce code (article R. 151-55 du CU).

Le PLUi tenant lieu de PLH, il poursuit les objectifs énoncés à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation et contient un Programme d'Orientations et d'Actions (POA) qui comprend toute mesure ou tout élément d'information nécessaire à la mise en œuvre de la politique de l'habitat (article L. 151-45 du CU). Le rapport de présentation doit expliquer les choix retenus par ce programme (article L. 151-45 du CU).

Le PLUi tenant lieu de plan de déplacements urbains (PDU), il poursuit les objectifs énoncés aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports et contient également un Programme d'Orientations et d'Actions (POA) qui comprend toute mesure ou tout élément d'information nécessaire à la mise en œuvre de la politique des transports et des déplacements (article L. 151-45 du CU). Le rapport de présentation doit expliquer les choix retenus par ce programme (article L. 151-45 du CU).

### 3 Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

ARTICLES L. 151-6, L. 151-7, L. 151-46, L. 151-47 ET R. 151-6 À R. 151-8  
DU CODE DE L'URBANISME

*(L. 151-6) Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.*

*(PLU(i)) En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17.*

*(L. 151-7) Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :*

*1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;*

*2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;*

*3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;*

*4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;*

*5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;*

*6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévus aux articles L. 151-35 et L. 151-36.*

*En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales.*

En premier lieu, il doit y avoir une cohérence des OAP avec le PADD. On compte 3 types d'OAP :

- les OAP par quartier ou secteur, aussi appelées OAP « sectorielles » (R. 151-6)
- les OAP des secteurs d'aménagement (sans disposition réglementaire) (R. 151-8)
- les OAP patrimoniales (R151-7).

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), obligatoires depuis la loi ENE (Grenelle II) du 10 juillet 2010, constituent une des pièces du PLU(i). Elles participent à la mise en œuvre du PADD, projet politique de la commune/ l'EPCI, dans une relation de respect de ses orientations.

**[Si PLUi-H ou D] : Le PLUi tenant lieu de PLH ou de PDU, les OAP précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les principes et objectifs relevant d'un PLH ou d'un PDU (articles L. 151-46 et L. 151-47 du CU).**

Le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 a conduit à une réécriture de la partie réglementaire relative aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP), complétant les dispositions

législatives s'y appliquant. Les OAP issues de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) et complétées par la loi Grenelle II se sont révélées être des dispositifs de planification stratégique efficaces et largement plébiscités.

La partie législative du code de l'urbanisme prévoit que les OAP sont une pièce obligatoire du PLU(i) (L. 151-2). Leur contenu est encadré par les articles L. 151-6 et L. 151-7 qui indiquent les éléments facultatifs communs à toutes les OAP.

L'obligation de recourir aux OAP sectorielles en zone 1AU est également réaffirmée dans l'article R. 151-20 qui la mentionne explicitement. Toute nouvelle zone ouverte à l'urbanisation devra donc comporter des OAP sectorielles.

Dans cette hypothèse, les OAP sont obligatoires et le règlement est facultatif.

### **3.1 Les OAP « sectorielles »**

#### ARTICLE R. 151-6 DU CODE DE L'URBANISME

Les OAP portant sur des quartiers ou des secteurs sont le principal outil de projet d'aménagement du PLU(i), permettant d'accueillir des secteurs de projet. Les OAP doivent rester un outil souple adapté à la temporalité du projet urbain permettant d'éviter les modifications successives du document. Elles visent les extensions urbaines et les secteurs de renouvellement urbain. Leur rôle et leur portée sont maintenant déclinés dans la partie réglementaire qui prévoit notamment :

- un renforcement de la prise en compte de la qualité des espaces dans lesquels le secteur s'inscrit ;
- la possibilité de ne pas recourir au règlement, sous réserve de justifications et de répondre au minimum à 6 objectifs listés.

Le contenu des « OAP sectorielles » est renforcé à l'article R. 151-6. Il s'agit de mieux prendre en compte les zones urbanisées existantes, mais également les zones naturelles et agricoles en continuité desquelles s'inscrit le nouveau secteur d'aménagement. Les OAP doivent proposer des formes urbaines qui respectent les qualités des bourgs ou quartiers existants, et traiter les lisières entre les nouvelles constructions et le paysage qui l'entoure.

### **3.2 Les OAP portant sur des secteurs d'aménagement**

#### ARTICLES R 151-8 ET R 151-20 DU CODE DE L'URBANISME

Les modalités de recours aux OAP des secteurs d'aménagement définies à l'article R. 151-8 ouvrent la possibilité, en zones U et AU, de concevoir des OAP qui s'appliquent seules, en l'absence de dispositions réglementaires dans le secteur. Cette possibilité est confortée par le caractère facultatif de l'ensemble des articles du règlement, mais sous conditions. Les dispositions édictées doivent : répondre aux objectifs du PADD ; porter au minimum sur les objectifs listés à l'article R. 151-8 ; et doivent comporter un **schéma d'aménagement précisant les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur**.

La réalisation d'OAP sans règlement est soumise à une justification particulière dans le rapport de présentation, conformément aux dispositions de l'alinéa 3° de l'article R. 151-2, et de représentation des secteurs concernés sur les documents graphiques conformément aux dispositions de l'article R. 151-6.

De même, lors de l'instruction des demandes d'occupation du sol (permis ou déclaration préalable), les articles d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme (RNU) continueront à s'appliquer

selon le régime actuellement prévu par les articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-26, et R. 111-27 du code de l'urbanisme qui restent inchangés.

Les OAP couvrant des secteurs sans règlement doivent répondre à un double enjeu :

- Permettre la stabilité du PLU(i) face à la temporalité des projets
- Permettre une instruction des demandes d'urbanisme dans un rapport de compatibilité avec leurs dispositions.

Cette mesure vise à consolider l'utilisation des OAP, confortée par une meilleure identification des objectifs sous-tendus. Elle conforte une valorisation de la planification par le projet et pas uniquement par la règle. L'enjeu est par ailleurs de permettre une certaine stabilité du document d'urbanisme face à la temporalité longue des projets d'aménagement. Les OAP des secteurs d'aménagement donnent un cadre d'élaboration et d'instruction plus souple que le règlement qui, pour des secteurs nouvellement ouverts à l'urbanisation, ne permet pas toujours d'anticiper les adaptations programmatiques et formelles parfois nécessaires.

■ Cette possibilité doit cependant être utilisée avec précaution, afin que les orientations déclinées soient suffisamment claires, sans être trop précises, pour permettre une bonne adéquation des projets avec les objectifs fixés. Son usage doit notamment s'appuyer sur des études préalables ciblées permettant à la collectivité d'orienter et motiver ses choix et de les décliner dans les orientations majeures de l'aménagement du secteur pour l'avenir.

### **3.3 Les « OAP patrimoniales »**

#### ARTICLE R. 151-7 DU CODE DE L'URBANISME

La création d'OAP à vocation patrimoniale définie à l'article R. 151-7 fait écho à l'article R. 151-19 autorisant les auteurs de PLU(i) à délimiter des zones urbaines renvoyant au RNU. Cette disposition vise à offrir aux collectivités concernées la possibilité de bénéficier de garanties de protection de leur patrimoine vernaculaire proches de celles qui leur étaient offertes par l'article L. 151-19, qu'un renvoi au RNU ne permet pas d'appliquer. Les OAP patrimoniales assurent donc l'application de dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments et ensembles bâtis ou naturels présentant un intérêt culturel, historique, architectural ou écologique, après identification et localisation de ces derniers.

La délivrance des autorisations d'urbanisme dans ces secteurs devra, en application de l'article R. 424-5-2, être motivée au regard de l'article R. 111-27. Toutefois, elles peuvent également s'appliquer dans des secteurs non couverts par un renvoi au RNU et dans tous types de PLU(i). Dans ce cas, l'article R. 424-5-2 ne trouve pas à s'appliquer.

Il est recommandé aux auteurs de PLU(i) d'accorder un soin tout particulier au travail d'identification préalable et de connaissance du patrimoine, car il sera déterminant pour décliner des dispositions pertinentes et adaptées aux particularités de chaque élément.

## **4 Le règlement du PLU(i) ()**

ARTICLES L. 151-8 À L. 151-42 ET R. 151-9 À R. 151-50 DU CODE DE L'URBANISME

### **4.1 Objectifs du document**

Le règlement délimite les zones :

- Urbaines (U)
- À urbaniser (AU)
- Agricoles (A)
- Naturelles ou forestières à protéger. (N).

Le règlement fixe, en cohérence avec le PADD (article R 151-9 du Code de l'Urbanisme), les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme, qui peuvent comporter l'interdiction de construire. Toute occupation du sol devra y être conforme, qu'elle fasse l'objet ou non d'une demande d'autorisation.

**[Si PLUi-D] :** Pour les PLUi tenant lieu de plan de déplacements urbains (PDU), conformément à l'article L. 151-47 du code de l'urbanisme, le règlement :

- Fixe les obligations minimales en matière de stationnement pour les véhicules motorisés, en tenant compte notamment de la desserte en transports publics réguliers et, le cas échéant, de la destination des bâtiments, dans le respect des conditions prévues au II de l'article L. 111-5-2 du code de la construction et de l'habitation ;

- Détermine des secteurs à l'intérieur desquels les conditions de desserte et de transports publics réguliers permettent de réduire ou de supprimer les obligations minimales en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, notamment pour la construction d'immeubles de bureaux. À l'intérieur de ces secteurs, il fixe un nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, lors de la construction de bâtiments destinés à un usage autre que l'habitation.

Par ailleurs, le PLUi tenant lieu de PDU, doit comprendre le ou les plans de mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics.

### **4.2 Composition et règles d'écriture**

L'objet du décret du 28 décembre 2015 porte modernisation du contenu du PLU(i) et recommande un plan pour la rédaction du règlement.

#### **4.2.1 Vers un contenu thématique du règlement**

ARTICLES L. 151-8 à L. 151-42 et R. 151-9 à 151-16 DU CODE DE L'URBANISME

La structure thématique du règlement du PLU(i) doit regrouper les différents outils réglementaires offerts aux auteurs d'un PLU(i). Les composantes écrites et graphiques du règlement sont réunies dans ces paragraphes thématiques. Les PLU(i) ont en outre la possibilité de recourir aux documents graphiques pour l'ensemble des outils pouvant être mis en œuvre (Ex : Plan des règles de hauteurs des constructions).

La structuration peut être faite selon trois thèmes découlant de l'enchaînement des sous-sections 3 à 5 de la partie réglementaire du code de l'urbanisme (L. 151-8 à L. 151-42) ; la voici proposée ci-après :

***I. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité :***

- *Destinations et sous-destinations (R. 151-27 à R. 151-29)*
- *Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités (R. 151-30 à R. 151-36)*
- *Mixité fonctionnelle et sociale (R. 151-37 et 38)*

***II. Caractéristiques urbaines, architecturale, environnementale et paysagère :***

- *Volumétrie et implantation des constructions (R. 151-39 et R. 151-40)*
- *Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (R. 151-41 et R. 151-42)*
- *Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions (R. 151-43)*
- *Stationnement (R. 151-44 à R. 151-46)*

***III. Équipements et réseaux :***

- *Desserte par les voies publiques ou privées (R. 151-47 et 48)*
- *Desserte par les réseaux (R. 151-49 et 50)*

Cette structuration reste facultative, cependant son utilisation est fortement conseillée afin d'en faciliter la lecture et la compréhension pour ses utilisateurs. Il ne s'agit pas d'une liste à remplir intégralement. Les auteurs de PLU(i) doivent rester libres de composer leur règlement avec une partie seulement des outils mis à leur disposition.

La liste des destinations et sous-destinations (annexe 2) a été définie par le décret n°2015-1783 du 28/12/2015.

#### ARTICLE L. 151-8 DU CODE DE L'URBANISME

*Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L.101-1 à L.101-3.*

#### ARTICLE R. 151-10 DU CODE DE L'URBANISME

*Le règlement est constitué d'une partie écrite et d'une partie graphique, laquelle comporte un ou plusieurs documents. Seuls la partie écrite et le ou les documents composant la partie graphique du règlement peuvent être opposés au titre de l'obligation de conformité définie par l'article L. 152-1.*

→ Il contient également la délimitation graphique des zones prévues à l'article L. 151-9 et définies au paragraphe 4.3.

Afin que le règlement soit proportionné aux enjeux du projet de territoire, l'article R. 151-9 détermine la composition du règlement : « Le règlement contient exclusivement les règles générales et servitudes d'utilisation des sols destinées à la mise en œuvre du PADD... ». Dans ce cadre,

l'ensemble des articles composant le règlement d'un PLU(i) devient facultatifs, offrant davantage de flexibilité à la collectivité. Il appartiendra à la collectivité d'élaborer son règlement en évaluant quels sont les articles nécessaires à la mise en œuvre de son PADD. Ainsi, en application de l'article L. 151-17 et de la suppression de l'obligation en partie réglementaire, le statut des règles d'implantation devient facultatif.

De plus, cette disposition entend clarifier le statut juridique parfois ambigu des pièces gravitant autour du règlement : seuls les éléments inclus dans la partie écrite ou les documents graphiques du règlement sont opposables aux tiers dans un rapport de conformité. Aucune pièce écrite ne pourra donc être annexée au règlement. Cependant, le décret n'évoquant pas le statut des annexes, il ne s'oppose pas formellement à l'existence de cahiers de recommandations ou de compléments d'informations annexés au PLU(i), et non au règlement, dans la mesure où ils n'ont pas de valeur réglementaire.

#### ***4.2.2 Des règles générales***

La rédaction du règlement écrit nécessite de procéder, préalablement, à un inventaire exhaustif des diverses occupations du sol existantes sur l'ensemble du territoire communal/intercommunal, de façon à les intégrer dans le règlement et permettre leur évolution.

En étroite concertation avec les services instructeurs des autorisations de construire et d'occuper le sol, le rédacteur du règlement devra s'attacher à éviter les ambiguïtés ou les incorrections de rédaction.

L'article R. 151-11 clarifie la valeur réglementaire des illustrations ou représentations graphiques : lorsqu'une règle fait exclusivement l'objet d'une représentation dans un document graphique, la partie écrite du règlement doit mentionner son caractère contraignant ; dans le cas contraire, elle ne revêt qu'un caractère explicatif. Le ou les documents graphiques font apparaître les limites des zones, secteurs, périmètres, espaces que le PLU(i) identifie.

La justification des règles doit se trouver uniquement dans le rapport de présentation. L'article R. 151-12 offre la possibilité pour le règlement du PLU(i) de recourir, en plus des règles quantitatives (fréquemment métriques ou surfaciques), à des règles qualitatives. Ces règles renvoient uniquement à une obligation de résultat sans imposer le moyen d'y parvenir. Elles sont principalement rédigées sous forme d'objectifs à atteindre et doivent répondre à des critères d'appréciation stricts afin d'en assurer la sécurité juridique.

#### ***4.2.3 Des règles alternatives***

Les règles générales peuvent être assorties de règles alternatives qui en permettent une application circonstanciée à des conditions locales particulières. L'article R. 151-13 donne une assise réglementaire à l'utilisation des règles alternatives afin de permettre au règlement du PLU(i) de prévoir, à côté d'une règle générale, une ou plusieurs règles subsidiaires visant des hypothèses plus limitées que les cas courants pour lesquels la règle générale est adaptée. Ces règles alternatives ne peuvent avoir pour objet ou pour effet de se substituer aux possibilités reconnues à l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme de procéder à des adaptations mineures par l'article L. 152-3 et d'accorder des dérogations aux règles du PLU(i) par les articles L. 152-4 à L. 152-6.

Application d'une règle alternative dans des secteurs de mutualisation de parcelles contiguës (Art. R. 151-21) : le PLU(i) peut délimiter des secteurs dans lesquels des règles alternatives s'appliquent dès lors qu'un permis conjoint est déposé sur plusieurs parcelles contiguës. Cette mesure a pour but d'inciter à la mutualisation des règles (notamment de stationnement et d'espaces verts). Cette possibilité ne remet pas en cause le droit, pour les pétitionnaires, de déposer un permis de construire à plusieurs en dehors de ces secteurs mais permet au PLU(i) de choisir de favoriser une application plus efficace de certaines règles.

Enfin, la règle s'appuie sur un socle de vocabulaire (**lexique**) normalisé, pouvant être complété localement (annexe 4).

#### Exemples :

*Dans les zones U et AU, le règlement peut, à l'intérieur d'une même zone, délimiter des secteurs dans lesquels les projets de constructions situés sur plusieurs unités foncières contiguës qui font l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager conjointe sont appréciés comme un projet d'ensemble et auxquels il est fait application de règles alternatives édictées à leur bénéfice par le PLU(i).*

*Ces règles alternatives définissent notamment les obligations faites à ces projets lorsque le règlement prévoit sur ces secteurs, en application de l'article L. 151-15, qu'un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logement en précisant ce pourcentage et les catégories prévues.*

*Dans le cas d'un lotissement ou celui de la construction, sur une ou plusieurs unités foncières contiguës, ou le cas de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le PLU(i), sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.*

Un lexique national définit par arrêté un ensemble de termes, principalement volumétriques, utilisés dans le code de l'urbanisme et par les auteurs de PLU(i). Le lexique pourra être complété par d'autres termes si la collectivité le juge nécessaire pour la compréhension de son PLU(i) (Art R. 111-1 dernier alinéa et R. 151-15 et R. 151-16). Les définitions pourront être précisées.

Lorsque ces termes figurent dans les règles écrites ou graphiques (y comprises documents), ils doivent être utilisés conformément aux définitions qui en sont données par ce lexique.

### **4.3 Les différentes zones du PLU(i)**

ARTICLES L. 151-11 à L. 151-13 et R. 151-17 à R. 151-26 DU CODE DE L'URBANISME  
ARTICLE R. 151-17 DU CODE DE L'URBANISME

*Le règlement délimite, sur le ou les documents graphiques, les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles, les zones naturelles et forestières Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues par la présente section.*

### **Pour y voir plus clair :**

Les différents zonages du PLU(i) ne sont pas impactés par la réforme. Le règlement délimite :

- les zones urbaines (zones U),
- les zones à urbaniser (zones AU),
- les zones agricoles (zones A),
- les zones naturelles (zones N) définies par les articles R. 151-24 et 25 du Code de l'Urbanisme.

#### **4.3.1 Les zones urbaines (U)**

##### ARTICLES R. 151-18 et R 151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Elles représentent les secteurs déjà urbanisés, ceux dans lesquels les équipements publics sont existants ou en cours de réalisation et ceux pouvant admettre immédiatement des constructions. En classant ces zones « U », l'EPCI/la commune admet implicitement qu'il/elle a le niveau d'équipement nécessaire à une urbanisation immédiate. Compte-tenu des dispositions sur le financement de l'aménagement, il importera, dans un premier temps, de faire le point sur le degré d'équipement des parcelles qui conduira à leur affectation dans une zone en particulier ; si elles sont suffisamment équipées, elles pourront être qualifiées « d'urbaines » dans le document d'urbanisme révisé.

#### **4.3.2 Les zones à urbaniser (AU)**

##### ARTICLE R. 151-20 DU CODE DE L'URBANISME

Si les réseaux n'existent pas encore ou si leur capacité est insuffisante à la périphérie de la zone AU, celle-ci pourra demeurer fermée à l'urbanisation, dans l'attente de son équipement, et pourra être ouverte par une modification ou une révision du PLU(i) comportant notamment les OAP de la zone. Ce sont des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation dès lors qu'ils seront équipés. Conformément aux dispositions de l'article R. 151-20 du code de l'urbanisme, si à la périphérie de la zone existent des réseaux suffisants, la zone doit être ouverte à l'urbanisation soit dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes, prévus par les OAP et le règlement de la zone. Les possibilités de classement en zone AU ont été étendues par le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015. Ce classement peut être opéré indépendamment du caractère naturel du secteur concerné afin de permettre de classer en zone à urbaniser des secteurs ne bénéficiant pas des équipements suffisants pour être classé en zone urbaine (U) mais ne présentant pas pour autant un caractère naturel tels que les secteurs de friches urbaines.

#### **4.3.3 Les zones dédiées à l'agriculture (A)**

##### ARTICLE R. 151-22 DU CODE DE L'URBANISME

*Les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.*

Le degré d'équipement de ces zones n'est d'aucune influence sur son classement qui doit seul prendre en compte le « potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ». Les

constructions à usage d'habitation pour les exploitants agricoles ne peuvent être autorisées que sous conditions de la nécessité d'une surveillance permanente et rapprochée.

#### ARTICLE R. 151-23 DU CODE DE L'URBANISME

*Peuvent être autorisées, en zone A :*

*1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitaton agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;*

*2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.*

#### 4.3.4 Les zones naturelles et forestières (N)

##### ARTICLES R. 151-24 et R. 151-25 DU CODE DE L'URBANISME

*(R 151-24) Les zones neturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de :*

*1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*

*2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*

*3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;*

*4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;*

*5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.*

*(R. 151-25) Peuvent être autorisées en zone N :*

*1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;*

*2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.*

Particularités : Les constructions disséminées dans l'espace qu'il soit agricole, naturel ou forestier et qui n'ont aucun lien avec le caractère de la zone, doivent faire l'objet d'un recensement précis, en relation avec la profession agricole. Pour les habitations, celles-ci pourront faire l'objet d'extension ou d'annexes et les autres types de constructions sont « gelées ».

Leurs annexes peuvent être autorisées dans une zone d'implantation avec des conditions de hauteur, d'emprise et de densité soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF). Cette mesure vise à limiter la consommation de l'espace.

## ***4.4 Les documents graphiques du règlement et leur contenu***

Dans le silence des auteurs, les représentations graphiques n'ont pas de caractère réglementaire mais uniquement illustratif. Ainsi, si les auteurs de PLU(i) souhaitent que les éléments graphiques inscrits dans le règlement écrit aient une valeur opposable, ils doivent le mentionner explicitement, soit en le précisant pour chaque illustration, soit en introduisant un principe général d'opposabilité des illustrations en introduction du règlement.

### ***4.4.1 Règles graphiques***

L'article R 151.11 du Code de l'Urbanisme clarifie la valeur réglementaire des illustrations utilisées au sein des règles écrites : mention doit être faite de leur caractère contraignant, dans le cas contraire elles ne revêtent qu'un caractère explicatif.

Les documents graphiques qui sont opposables ont pour objet de localiser les zones, secteurs, emplacements où vont s'appliquer les règles édictées par le PLU(i). Ils doivent donc être précis et complets sous peine d'inapplicabilité et donc d'illégalité des dispositions édictées par le PLU(i). Les fonds de plans, supports du zonage, devront être mis à jour par report des constructions et ouvrages nouvellement édifiés. Afin de faciliter la lecture des documents graphiques, il y aurait lieu d'utiliser les mêmes fonds de plan pour les différents documents composant le PLU(i) (plans de zonage, plans des réseaux d'assainissement, du réseau d'eau potable, plan des servitudes d'utilité publique, autres plans en annexe). Un plan doit s'accompagner, au minimum, d'une légende, d'une échelle, de l'orientation, d'une date. Si les plans originaux (carte d'aptitude à l'assainissement autonome, par exemple) sont dressés en couleur, il y a lieu, soit d'adapter le graphisme, soit d'établir les copies des plans en couleur. Toujours dans un souci de lisibilité du PLU(i), il y aurait lieu de faire clairement apparaître, sur le plan de zonage, l'intitulé des principales voies, notamment celles pour lesquelles le règlement impose des marges de recul des constructions ou d'autres prescriptions.

### ***4.4.2 Documents graphiques réglementaires***

À l'article R. 151-14, il est rappelé que toute création de secteur dans le PLU(i) doit être représentée graphiquement, en distinguant :

- la délimitation du zonage, en application des articles L. 151-9 et R. 151-14 du code de l'urbanisme ;
- les secteurs, périmètres et espaces (art. R. 151-14) identifiés dans le PLU(i). À ce titre, ils comportent obligatoirement la délimitation des périmètres des OAP (art. R. 151-6).

Les secteurs, périmètres et espaces sont introduits dans les différentes thématiques auxquelles ils se rapportent, pour gagner en lisibilité et rappeler leur vocation précise. Pour chaque thématique, les documents graphiques réglementaires peuvent représenter des éléments portants sur :

- la délimitation et réglementation des zones urbaines, à urbaniser, agricole, naturelle et forestière : R. 151-19 ; R. 151-21 ;
- les interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités : R. 151-31, R. 151-32, R. 151-34 (1°, 2°, 3° et 4°), R. 151-35, R. 151-36 ;
- les éléments de mixité fonctionnelle et sociale : R. 151-37 (4°, 5°, 6°, 7°), R. 151-38 ;
- la volumétrie et l'implantation des constructions : R. 151-39, R. 151-40 ;

- la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère : R. 151-41 (3°), R. 151-42 (3°, 4°)
- le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions : R. 151-43 (3°,4°,5°,6°);
- le stationnement : R. 151-45 ;
- la desserte par les voies publiques ou privées : R. 151-48 (1°, 2°, 3°) ;
- la desserte par les réseaux : R. 151-50.

## **5 Les annexes du PLU(i)**

### ARTICLES R. 151-51 À R. 151-53 DU CODE L'URBANISME

Il s'agit de bien distinguer les annexes obligatoires au PLU(i), listées aux articles R. 151-52 et R. 151-53 du code de l'urbanisme, des annexes que les auteurs de PLU(i) peuvent ajouter, à des fins d'information, mais qui ne sont pas des annexes prévues par le code. Ces dernières n'étant pas énoncées, il ne peut leur être donné de valeur d'opposabilité, les documents opposables étant clairement identifiés au deuxième alinéa de l'article R. 151-10 : « seuls la partie écrite et le ou les documents composant la partie graphique du règlement peuvent être opposés au titre de l'obligation de conformité définie par l'article L. 152-1 ».

Il est finalement recommandé de restreindre l'utilisation des annexes non obligatoires afin de limiter le risque contentieux qui résulterait d'une mauvaise appréciation de leur statut juridique par les utilisateurs.

Les annexes obligatoires comportent des documents qui relèvent de procédures spécifiques, souvent « étrangères » au PLU(i) (servitudes d'utilité publique, plan d'exposition au bruit des aérodromes, voies classées bruyantes, etc.) mais avec des incidences sur les dispositions d'urbanisme et doivent être prises en considération par le PLU(i). Elles peuvent et doivent être actualisées par simple arrêté du président de l'EPCI compétent ou du maire en matière de PLU(i). Pour ce qui concerne les servitudes d'utilité publique, elles s'opposent au PLU(i).

Les servitudes d'utilité publique (ou SUP) sont des servitudes administratives qui doivent être annexées au PLU(i) conformément à l'article L. 151-43. « Les plans locaux d'urbanisme comportent en annexe les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et figurant sur une liste dressée par le décret en Conseil d'État. »

## **6 Éléments d'aménagement foncier ou à prendre en compte pour l'élaboration d'un PLU(i)**

### **6.1 Les lotissements**

#### ARTICLES R. 442-1 À R. 442-25 ET L. 442-1 À L. 442-14 DU CODE L'URBANISME

*Article L.442-1 :*

*Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.*

Il est nécessaire de s'interroger sur l'intégration dans le PLU(i) des règles régissant les lotissements existants, intégration prévue par le code de l'urbanisme. L'article L. 442-9 du code de l'urbanisme prévoit notamment qu'en cas de PLU(i) approuvé, les règles d'urbanisme propres aux lotissements cessent de s'appliquer au terme de 10 ans, à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir. L'article L. 442-11 prévoit que le conseil communautaire/municipal peut, par arrêté, modifier tout ou partie des documents d'un lotissement afin de les mettre en concordance avec les règles du PLU(i) approuvé après l'autorisation de lotir. L'enquête publique prévue à cette fin peut « être effectuée en même temps que l'enquête publique relative à l'élaboration/révision du PLU(i) ».

## **6.2 Les zones d'aménagement concertées (ZAC)**

### ARTICLES L. 311-1 À L. 311-8 ET R. 311-12 DU CODE L'URBANISME

*Extrait de l'Article L.311-8 :*

*Les zones d'aménagement concerté sont les zones à l'intérieur desquelles une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés. Le périmètre et le programme de la zone d'aménagement concerté sont approuvés par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale.*

Si l'arrêt de projet du PLU(i) modifie les règles applicables à l'intérieur d'un périmètre de zone d'aménagement concerté créée à l'initiative d'une personne publique autre que celle ayant arrêté le PLU(i), l'avis de cette personne publique est requis préalablement à l'approbation du PLU(i). Lorsque la zone d'aménagement concerté a été créée à l'initiative d'un établissement public de coopération intercommunale, cette approbation ne peut intervenir qu'après avis favorable de cet établissement public. Cet avis est réputé émis en l'absence de réponse à l'issue d'un délai de trois mois (R. 153-7). Toutefois, le silence de l'établissement public de coopération intercommunale à l'origine de la zone d'aménagement concerté vaut rejet du projet.

## **6.3 Les entrées de ville**

Le PLU(i) comporte, si nécessaire, une étude « Entrée de Ville » (article L. 111-8 du CU). Cette étude présente un projet urbain sur un site situé le long d'une autoroute, une voie express, une déviation, ou une route à grande circulation et éventuellement aux voies identifiées par le SCOT (article L. 141-19 du CU) et ceci en dehors des espaces urbanisés (article L. 111-6 du CU). Elle doit justifier, en fonction des spécificités locales, que les règles proposées sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. Ce projet urbain devra trouver des traductions dans le règlement (graphique et écrit) et les OAP du PLU(i).

## **7 Disposition financière liée à l'urbanisme : Concours particulier de l'État au sein de la dotation générale de décentralisation**

ARTICLES L. 132-15 DU CODE L'URBANISME

ET L. 1614-9 ET R. 1614-41 À 47 DU CGCT

L'article 83 de la loi n°83-663 du 22 juillet 1983 a institué la Dotation Générale de Décentralisation (DGD) qui est une aide financière de l'État destinée à compenser l'accroissement des charges résultant du transfert de compétence de l'État aux collectivités locales. Au sein de cette dotation, l'État apporte son concours pour l'élaboration et la révision des documents d'urbanisme.

La DGD relative aux documents d'urbanisme a été réformée en 2013, afin de mieux répondre aux besoins locaux et aux évolutions récentes en matière d'urbanisme.

La commission de conciliation en matière d'urbanisme fixe des critères d'attribution qui tendent à promouvoir l'amélioration et l'évolution des documents d'urbanisme face aux politiques actuelles. En effet, la politique nationale favorise l'émergence des PLUi dont l'objectif est de planifier l'aménagement du territoire à l'échelle du bassin de vie et non plus à l'échelle communale.

La DGD est versée principalement pour les procédures d'élaboration et/ou de révision des PLU(i).

# ANNEXES

## ***1 Principaux textes législatifs***

**La loi n° 2000-1208** du 13 décembre 2000 de Solidarité et Renouvellement Urbains, dite **SRU**, a pour objectif de promouvoir un aménagement du territoire plus cohérent, plus solidaire et plus soucieux du développement durable. Elle a posé les principes généraux du droit de l'urbanisme avec lesquels doivent notamment être compatibles les SCOT, les PLU(i) et les cartes communales : aménagement équilibré de l'espace, diversité fonctionnelle/sociale, utilisation économe et équilibrée des sols. Ces grands principes s'imposent aux documents d'urbanisme, mais on ne peut en faire une obligation de résultat.

**La loi n° 2009-967** du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement (dite loi **Grenelle 1**) renforçait les principes d'un urbanisme durable : lutter contre la régression des surfaces agricoles et naturelles, lutter contre l'étalement urbain et la déperdition d'énergie, permettre la revitalisation des centres-villes, préserver la biodiversité, assurer une gestion économe des ressources et de l'espace, créer un lien entre densité et niveau de desserte par les transports en commun.

**Les lois n° 2010-788** du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (dite loi **Grenelle 2**) et n° 2010-874 du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche (**LMAP**) obligent à une prise en compte expresse du développement durable dans les documents d'urbanisme et en fournissent les outils dans les domaines de l'urbanisme et du foncier. Elles visent à préserver les espaces agricoles, forestiers et naturels et à favoriser un urbanisme économe en ressources foncières et énergétiques, articulées avec les politiques de l'habitat, de développement commercial et de transports-déplacements.

**La loi n° 2010-874** du 27 juillet 2010 portant modernisation de l'agriculture et de la pêche (**LMAP**) cible la protection des espaces agricoles afin d'assurer le développement durable de l'agriculture, de la forêt et des territoires. Elle a pour objectif, entre autres, de préserver le capital de production de l'agriculture et notamment le foncier agricole.

**La loi n° 2014-366** du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (dite loi **ALUR**) définit le cadre juridique d'une ville plus dense en lançant un processus de modernisation des documents d'urbanisme, en favorisant notamment les PLU intercommunaux. La loi ALUR va faciliter la production de logements tout en luttant contre la consommation excessive de l'espace. Son objectif est de :

- Prendre des mesures en matière d'urbanisme permettant la mobilisation des terrains bien situés et déjà équipés et la densification des secteurs urbanisés ;
- Renforcer les possibilités du code de l'urbanisme pour lutter contre la consommation d'espace ;
- Améliorer les outils fonciers pour permettre la construction de logements.

**La loi n° 2014-1170** du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (**LAAF**) s'inscrit dans le prolongement de la réorientation de la Politique Agricole Commune (PAC). Elle engage la transition de l'agriculture française vers un nouveau modèle plus respectueux écologiquement, socialement et performant sur le plan économique.

**La loi n° 2014-626** du 18 juin 2014 relative à l'**artisanat, au commerce et aux très petites entreprises**, dans le cadre du Pacte national pour la croissance, la compétitivité et l'emploi et dans le plan d'action pour le commerce et les commerçants, a pour objectif de soutenir une offre commerciale et artisanale diversifiée sur le territoire français en favorisant le développement des très petites entreprises. La loi « Pinel » réforme les baux commerciaux en les rapprochant des baux d'habitation.

**La loi n° 2015-990** du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques comporte des mesures qui impactent le domaine de la planification d'urbanisme :

- En élargissant le champ du dispositif temporaire incitant l'élaboration d'un PLU(i) pour les EPCI compétents en matière de planification d'urbanisme de la loi du 20 décembre 2014 ci-dessus citée
- En permettant la majoration, sous conditions, des droits à construire pour les logements intermédiaires
- En alignant le régime d'autorisation des annexes sur celui des extensions des bâtiments d'habitations existants en zone A et N.

**La loi n° 2015-991** du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République (dite loi **NOTRe**) institue un schéma régional d'aménagement de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) qui devient le document de planification stratégique régional. Les documents d'urbanisme (SCoT, à défaut PLU(i) et carte communale,) les PDU, les PCET et les chartes des parcs naturels et régionaux doivent prendre en compte ce nouveau schéma régional et être compatible avec les règles générales du fascicule de ce schéma pour celles qui sont opposables.

**La loi n° 2015-992** du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte (**LTECV**) introduit des plans climat air énergie territoriaux (PCAET) et modifie les dispositions concernant leur prise en compte dans les documents d'urbanisme.

**Ordonnance n° 2015-1174** du 23 septembre 2015 relative à la recodification de la partie législative du Livre 1er du code de l'urbanisme.

**Le décret n° 2015-1783** du 28 décembre 2015, relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du PLU(i), intègre une réforme visant le contenu des PLU(i) afin de rompre avec une déclinaison d'articles et une rédaction issues des anciens plans d'occupation des sols (POS), devenues inadaptées pour traduire les enjeux contemporains de l'urbanisme.

**Arrêté n° 0274** du 10 novembre 2016, texte n°51, définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme (RNU) et les règlements des PLU(i) ou les documents en tenant lieu.

**La loi n° 2016-1087** du 08 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages, qui vise à renforcer la protection et la valorisation de notre patrimoine naturel.

## **2 Liste des destinations et sous-destinations**

Le PLU(i) pourra édicter des règles différenciées pour les destinations et sous-destinations suivantes :

Destinations prévues à l'article R. 151-27	Sous-destinations prévues à l'article R. 151-28
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole Exploitation forestière
Habitation	Logement Hébergement
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail Restauration Commerce de gros Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle Hébergement hôtelier et touristique Cinéma
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale Salles d'art et de spectacles Équipements sportifs Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie Entrepôt Bureau Centre de congrès et d'exposition

Un arrêté en date du 10 novembre 2016 précise les définitions de chaque destination et sous-destination :

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000033472190&categorieLien=id>

**Examen des projets de plans locaux d'urbanisme (intercommunaux) par la CDPENAF**

**1 – Projet de PLU(i) arrêté**  
 → Consultation de la CDPENAF par l'EPCI compétent ou la commune

**Consultation obligatoire de la CDPENAF :**

- Elaboration hors périmètre d'un SCOT – L.153-16 CU (AS)
- Si réduction des zones A ou N d'un PLU(i) situé hors d'un périmètre de SCOT approuvé – L.153-16 CU (AS)
- Tous les PLU(i) :
  - si extensions ou aménagements d'habitation autorisées en zones N ou A – L.151-12 CU (AS)
  - si STECAL délimitées en zone N ou A – L.151-13 CU (AS)

**Auto-saisine de la CDPENAF (en l'absence de consultation obligatoire) :**  
 Tous les PLU(i)\* compris dans le périmètre d'un SCOT approuvé avant le 13 octobre 2014 – L.153-17 CU

\* Le bureau planification informe le secrétariat de la CDPENAF des procédures en cours

**2 – Demande de dérogation au principe d'urbanisation limitée en l'absence de SCOT**  
 → Consultation de la CDPENAF par le préfet (AS)

Consultation obligatoire de la CDPENAF au titre de la demande de dérogation si le PLU(i) ouvre à l'urbanisation des zones N, A ou 2AU – L.142-5 et R.142-2 CU

**3 – Atteinte substantielle aux surfaces AOP**  
 → Consultation de la CDPENAF par le préfet

Consultation obligatoire de la CDPENAF pour avis conforme si réduction substantielle des surfaces affectées à une AOP ou atteinte substantielle aux conditions de production d'une AOP – L.112-1-1 CRPM

Nota : cas très marginal dans le département de la Creuse

**Délai : 3 mois** à compter de la saisine du préfet – D.112-1-24 CRPM

**Procédure**

L'EPCI compétent ou la commune transmet la demande de dérogation (+ note de synthèse) au Préfet

L'EPCI compétent ou la commune transmet le dossier de PLU(i) arrêté (+ synthèse) pour avis simple au secrétariat de la CDPENAF

Le préfet saisit la CDPENAF pour avis simple copie de la saisine à la DDT – SUHCD – bureau planification

**Commission unique**

**Avis de la CDPENAF sur le projet de PLU(i) arrêté** et en particulier sur les objets de consultation obligatoire (réduction des zones N ou A, encadrement réglementaire des extensions et annexes et délimitation des STECAL en zone N ou A)  
 Délai : 3 mois à compter de sa saisine par l'EPCI ou la collectivité – R.151-26 et R.153-4 CU

**Avis de la CDPENAF sur la demande de dérogation**  
 Délai : 2 mois à compter de sa saisine par le préfet – R.142-2 CU

Le secrétariat de la CDPENAF transmet l'avis de la CDPENAF sur le projet de PLU(i) arrêté à l'EPCI ou à la commune (+ copie à la DDT – SUHCD – bureau planification)

Le secrétariat de la CDPENAF transmet l'avis de la CDPENAF sur la demande de dérogation à la préfecture (+ copie à la DDT – SUHCD – bureau planification)

Le bureau planification :  
 - instruit la demande de dérogation  
 - rédige l'arrêté accordant la dérogation ou la notification de refus  
 - transmet le projet d'arrêté ou de notification de refus à la préfecture pour signature

Le préfet signe l'arrêté accordant la dérogation ou le courrier de refus

L'avis de la CDPENAF sur le projet de PLU(i) est annexé au dossier d'enquête publique – R.123-8 CE et L.112-1-1 CRPM

La préfecture notifie à l'EPCI ou à la commune :  
 - l'avis de la CDPENAF portant sur la demande de dérogation  
 - l'arrêté accordant la dérogation ou la notification de refus (+ copie à la DDT – SUHCD – bureau planification)  
 Délai : 4 mois à compter de la demande de dérogation – R.142-2 CU

L'avis de la CDPENAF sur la demande de dérogation et l'arrêté accordant la dérogation sont annexés au dossier d'enquête publique – R.123-8 CE et L.112-1-1 CRPM

## **4 Lexique national d'urbanisme**

Les auteurs des PLU(i) conservent la faculté d'étoffer ce lexique par des définitions supplémentaires et de préciser les définitions nationales sans en changer le sens, notamment pour les adapter au contexte local.

### **1. Les définitions retenues**

#### ***Annexe***

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage.

Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

#### ***Bâtiment***

Un bâtiment est une construction couverte et close.

#### ***Construction***

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

#### ***Construction existante***

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

#### ***Emprise au sol***

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

#### ***Extension***

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

#### ***Façade***

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

## ***Gabarit***

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

## ***Hauteur***

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

## ***Limites séparatives***

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

## ***Local accessoire***

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

## ***Voies ou emprises publiques***

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

## **2. Les précisions utiles pour l'emploi des définitions**

Les éléments ci-après permettent de préciser la finalité des définitions du lexique pour en faciliter l'application.

### ***Annexe***

La présente définition permet de distinguer les extensions des annexes à une construction principale, notamment dans les zones agricoles, naturelles ou forestières.

Afin de concilier la possibilité de construire des annexes, avec les objectifs d'une utilisation économe des espaces naturels, et de préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières d'une part (article L.101-2 du code de l'urbanisme), et de maintien du caractère naturel, agricole ou forestier des zones A et N d'autre part, un principe « d'éloignement restreint » entre la construction principale et l'annexe est inscrit dans cette définition. Les auteurs de PLU, pourront déterminer la zone d'implantation de ces annexes au regard de la configuration locale.

Il est précisé que l'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle est liée fonctionnellement et peut être accolée ou non.

Il conviendra d'apporter une attention particulière à ce qui peut être qualifié d'annexe ou d'extension et aux règles qui s'y attachent, dans le cadre de l'instruction relative à l'application du droit des sols.

### ***Bâtiment***

Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale.

Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :

- soit de l'absence totale ou partielle de façades closes;
- soit de l'absence de toiture;
- soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

### ***Construction***

Le lexique vise à clarifier la définition de la construction au regard des autres types d'édifices (installation, ouvrage, bâtiment). La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment.

Le caractère pérenne de la construction est notamment issu de la jurisprudence civile (JCP 1947.II. 3444, concl. Dupin ; V. P. le TOURNEAU, Droit de la responsabilité et des contrats, 2008/2009,

Dalloz Action, n°8028) et pénale (Crim. 14 oct. 1980: Bull. crim. n° 257; RDI 1981. 141, note Roujou de Boubée).

La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'Homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme.

La définition du lexique ne remet pas en cause le régime d'installation des constructions précaires et démontables, et notamment ceux relatifs aux habitations légères de loisirs, et aux résidences mobiles de loisirs.

### ***Construction existante***

Cette définition comporte un critère physique permettant de la différencier d'une ruine (conformément à la jurisprudence). Elle retient en outre la condition d'existence administrative : seule une construction autorisée est considérée existante.

Ainsi une construction, édifiée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite (CE. 15 mars 2006, Ministre de l'équipement, req. N°266.238).

### ***Emprise au sol***

Cette définition reprend les termes de l'article R\*420-1 du code de l'urbanisme qui s'appliquait uniquement au livre IV dudit code. On notera que les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont donc à comptabiliser dans leur emprise.

## ***Extension***

L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal).

La présente définition permettra notamment aux auteurs de PLU(i) d'édicter des règles distinctes entre les constructions principales, les extensions et les annexes.

Il conviendra d'apporter une attention particulière à ce qui peut être qualifié d'annexe ou d'extension et aux règles qui s'y attachent, dans le cadre de l'instruction relative à l'application du droit des sols.

## ***Façade***

Cette définition vise à intégrer les dimensions fonctionnelles, et esthétique d'une façade, le règlement du PLU(i) permettant d'encadrer les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions, ainsi qu'aux ouvertures pratiquées en façade et aux ouvrages en saillie (balcons, oriels, garde-corps, cheminées, canalisations extérieures ...).

Les éléments de modénatures tels que les acrotères, les bandeaux, les corniches, les moulures décoratives ou fonctionnelles, les bordures, les chambranles ou marquises sont constitutifs de la façade.

L'application de cette définition ne remet pas en cause les dispositions des articles L111-16 et L111-17 du code de l'urbanisme qui permettent aux PLU de s'opposer à l'utilisation de l'isolation extérieure (réalisée par des matériaux renouvelables ou par des matériaux ou procédés de construction) dans les sites patrimoniaux remarquables, en sites inscrits ou classés, à l'intérieur du cœur d'un parc national, sur les monuments historiques et dans leurs abords, et dans les périmètres dans lesquels les dispositions de l'article L. 111-16 s'appliquent.

## ***Gabarit***

La notion de gabarits s'entend comme la totalité de l'enveloppe d'un bâtiment, comprenant sa hauteur et son emprise au sol.

Le gabarit permet d'exprimer la densité en termes volumétriques, en définissant des formes bâties conformes aux limites de dimensions que doivent respecter les édifices dans une zone donnée. Il peut ainsi être utilisé pour octroyer des bonus de constructibilité.

## ***Hauteur***

La présente définition vise à simplifier l'application des règles relatives à la hauteur des constructions en précisant et uniformisant les points de référence servant à la mesurer. Elle permet également de sécuriser la mise en œuvre des dérogations aux règles de hauteur des PLU(i) qui sont autorisées, sous certaines conditions, par l'article L152-6 du code de l'urbanisme pour construire davantage de logements en zone tendue.

Il doit être précisé que la demande relative à l'application du droit des sols doit faire apparaître le niveau du sol avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation d'un projet de construction. Toutefois, il est de jurisprudence constante que, le niveau du sol précité, peut intégrer les modifications du niveau du terrain intervenues avant le dépôt de la demande, et sans lien avec les travaux envisagés, sauf si ces aménagements ont été réalisés dans un objectif

frauduleux visant à fausser l'appréciation de l'administration sur la conformité de la construction projetée à la réglementation d'urbanisme applicable.

Sont notamment exclues du calcul de la hauteur au sens du présent lexique, les antennes, les installations techniques telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps).

Le PLU(i) pourra réglementer au cas par cas, soit la hauteur d'une construction dans sa totalité, soit façade par façade.

Enfin, il est rappelé que les auteurs des PLU(i) conservent la faculté de préciser les définitions du lexique national sans en changer le sens, et peuvent donc préciser les modalités d'appréciation de la hauteur dans le cas de terrains en pentes.

### ***Limites séparatives***

Cette définition permet de définir le terrain d'assiette sur lequel s'applique les règles d'urbanisme et introduit les notions de limites latérales et de fond de parcelle, qui peuvent être déclinées dans les PLU(i) pour préciser les règles d'implantation de la construction.

### ***Local accessoire***

Les locaux accessoires dépendent, ou font partie intégrante, d'une construction principale à laquelle ils apportent une fonction complémentaire et indissociable. Ils peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante ...

De plus, conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

### ***Voies ou emprises publiques***

Cette définition a pour objectif de faciliter l'application des règles d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies qui jouxtent les constructions. Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ...).

Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques ...