

CHAPITRE 1

RÉVISIONS DES DOCUMENTS DE RÉFÉRENCE

Rappel du référentiel - savoirs associés

33C7 – Préciser les sources du droit de l'urbanisme, analyser les documents de référence

33C8 – Recenser les contraintes d'utilisation du sol, les règles d'orientation générale

33C9 – Interpréter et exploiter les documents d'urbanisme

Objectifs

- Revoir les principales règles et sources en matière d'urbanisme avant d'entamer leur mise en œuvre.

Ce chapitre reprend volontairement certains documents abordés dans le tome 1. Ceci s'inscrit dans une démarche de connaissances nécessaire des notions.

RAPPEL DES DOCUMENTS DE RÉFÉRENCE

1 LE PRINCIPE GÉNÉRAL DE CONSTRUCTIBILITÉ LIMITÉE

La loi n° 83-8 de décentralisation du 7 janvier 1983, relative à la répartition des compétences entre les communes, les départements, les régions et l'État, a introduit dans le code de l'urbanisme, sous les articles L. 111-1-2 et L. 111-1-3, une règle fondamentale, dite de la « constructibilité limitée ». Aujourd'hui, cette règle figure à **l'article L.111-3 du Code de l'urbanisme**.

Ce texte (modifié par la loi du 19 août 1986, puis par la loi SRU (solidarité et renouvellement urbains) pose le principe suivant : toute construction est interdite en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune, en l'absence de plan d'occupation des sols

(POS), de plan local d'urbanisme (PLU), de carte communale opposable aux tiers, ou de tout document d'urbanisme en tenant lieu (ce qui comprend traditionnellement les plans de sauvegarde et de mise en valeur). En l'absence **de plan local d'urbanisme** ou de **carte communale opposable** aux tiers, ou encore de tout **document d'urbanisme** en tenant lieu, l'article L. 111-1-2 du code de l'urbanisme susvisé assortit la règle de la constructibilité limitée d'exceptions.

2 OBJECTIF DU DROIT DE L'URBANISME

Le but du droit de l'urbanisme est de fixer un ensemble de règles afin que l'occupation des sols et l'aménagement de l'espace soient conformes aux objectifs d'aménagement des collectivités publiques.

Le droit de l'urbanisme cherche à unifier l'utilisation du sol et de l'espace sur l'ensemble du territoire national. Comme c'est un droit qui est relativement neuf il hérite des contraintes urbanistiques imposées par la loi mais surtout par des coutumes et des usages selon les régions et variant parfois considérablement d'un lieu à un autre. Ainsi le législateur a souhaité que désormais les collectivités territoriales déterminent le contenu des règles d'urbanisme en vigueur sur leurs territoires.

Les sources nationales et locales du droit de l'urbanisme s'articulent donc pour uniformiser la réglementation.

Bien entendu de nombreuses difficultés demeurent c'est pourquoi le code de l'urbanisme a organisé un système par lequel il confie à l'administration le soin de contrôler, a priori, la légalité des projets d'utilisation du sol.

C'est aussi ce qui justifie que le droit de l'urbanisme soit souvent rapproché et considéré comme une branche du droit public. Dans bon nombre de procédures qui le concerne les pouvoirs publics ont un rôle à jouer. La plupart des opérations relevant du droit de l'urbanisme sont soumises à l'aval de l'administration : Les permis de construire, de démolir, d'aménager ou encore la procédure de déclaration préalable...

Mais ce droit a aussi des conséquences sur les individus et donc concerne aussi le droit privé (il oblige les individus à soumettre à des autorisations de constructions par exemple, il soumet les personnes aux questions de servitude et de relations de voisinage.) Par ailleurs le droit pénal a été également appelé en renfort. La plupart des agissements portant atteinte au droit de l'urbanisme tombent donc désormais sous le coup de la loi pénale dès lors qu'ils enfreignent une disposition d'urbanisme ou une procédure d'autorisation soumise au contrôle de l'administration. L'article L160-1 du code de l'urbanisme constitue le fondement légal des sanctions pénales réprimant la violation d'une disposition d'urbanisme.

3 LES CODES DE L'URBANISME, LE CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

En droit français, le **Code de l'urbanisme** est le code regroupant les dispositions législatives et réglementaires relatives au droit de l'urbanisme. Créé en 1954, ce code n'a cessé d'être enrichi de textes nouveaux. Une réforme y a été apportée par l'ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005. Ce code, qui a force de loi, comprend une partie législative et une partie réglementaire, ainsi que des arrêtés à caractère réglementaire.

Le **code de la construction et de l'habitation** est le **code** qui regroupe les dispositions législatives et réglementaires relatives à la **construction**, à la promotion immobilière, aux logements sociaux et à d'autres questions relatives à l'immobilier.

4 DOCUMENT D'URBANISME ET AUTORISATIONS REQUISES

Les documents d'urbanisme

Il existe **trois types de documents** d'urbanisme réglementaires pour gérer les droits à construire sur le territoire. Ces trois documents sont établis par les collectivités et approuvés après enquête publique.

Du plan d'occupation des sols ou POS au PLU

Le plus ancien et le plus connu des documents d'urbanisme actuels dans la mémoire collective, c'est le **plan d'occupation des sols**. Sa création remonte à la loi d'orientation foncière du 30 décembre 1967. Le plan d'occupation des sols contenait le plan cadastral communal (zone agricole, zone naturelle, zone constructible...). Pendant plus de trente années, les POS ont autorisé des permis de construire sans un véritable projet communal. Avec le (PLU) le plan local d'urbanisme, le législateur a voulu casser la conception de l'urbanisme basée trop souvent sur de « l'urbanisme de propriétaire » pour lancer « un urbanisme de projet »

Le PLU (plan local d'urbanisme) a ainsi été créé, il fait suite à **la loi SRU (solidarité et renouvellement urbain) du 13 décembre 2000.**



Le PLU remplace le POS en matière de fixation des règles d'utilisation du sol, mais plus largement pour instituer l'établissement d'un projet de territoire dans un document stratégique local. Le plan local d'urbanisme remédie aux défauts du plan d'occupation des sols et permet une gestion plus économe du sol en luttant contre le mitage et les extensions urbaines incontrôlées. De fait comme l'urbanisme est mieux encadré l'allégement du coût des équipements et des services publics se fait sentir.

Contrairement à son prédécesseur, il contient en effet **un projet d'aménagement et de développement durable (PADD), document non opposable explicitant une certaine vision pour le territoire.**

Une innovation fondamentale : le PADD

Le projet d'aménagement et de développement durable – PADD - est un document politique exprimant **les objectifs et le projet de la collectivité locale** en matière de **développement économique et social, d'environnement et d'urbanisme** à l'horizon de 10 à 20 ans. Il remplace les anciens schémas directeurs de la loi SRU. Il répond au principe de développement durable décliné dans les dispositions réglementaires du plan local d'urbanisme qui s'applique sur la totalité du territoire d'une commune.

La carte communale

Il s'agit d'un **document d'urbanisme simplifié** destiné aux petites communes à vocation rurale ne disposant pas de PLU. La carte communale est approuvée par le conseil municipal et cosignée par le maire et le préfet. Sur le plan cadastral sont repérées les zones constructibles et par déduction, les zones inconstructibles dites « naturelles ». C'est le seul document opposable.

La carte communale ne contient pas de règlement écrit, c'est donc **le règlement national d'urbanisme** (RNU)– ou code de l'urbanisme qui définit les conditions d'utilisation de l'espace urbanisable.

A défaut de document d'urbanisme opposable aux tiers, **c'est le règlement national d'urbanisme** qui s'applique en matière d'application du droit des sols. Le principe de « constructibilité limitée » autorise à construire de nouveaux bâtiments d'habitation uniquement dans les parties qui sont déjà urbanisées.

Les schémas de cohérence territoriales (SCOT)

(Source cohésion territoire gouvernement)

Le schéma de cohérence territoriale (SCOT) est l'outil de conception et de mise en œuvre **d'une planification intercommunale**, remplace l'ancien schéma directeur. Pour compléter la présentation générale (définition, état des lieux et principales évolutions à venir), une série de cartes et données résumant l'état d'avancement des SCOT.

Définition

Les Schémas de Cohérence Territoriale (SCOT) ont remplacé les schémas directeurs, en application de la loi « Solidarité et Renouvellement Urbains » (SRU) du 13 décembre 2000. Le SCOT est l'outil de **conception et de planification** dans le cadre d'un projet **d'aménagement et de développement durables** (PADD).

Le SCOT est destiné à servir de **cadre de référence** pour les différentes politiques sectorielles. Il en assure la cohérence, tout comme il assure la cohérence des documents

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

Le SCOT doit **respecter les principes du développement durable** : principe d'équilibre entre le renouvellement urbain et la préservation des espaces naturels ; principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale ; principe de respect de l'environnement.

Le SCOT contient 3 documents :

- **Un rapport de présentation**, qui contient notamment un diagnostic et une évaluation environnementale
- **Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)**
- **Le document d'orientation et d'objectifs (DOO)**, qui est opposable aux PLUi et PLU, PLH, PDU et cartes communales, ainsi qu'aux principales opérations d'aménagement (ZAD, ZAC, lotissements de plus de 5000 m², réserves foncières de plus de 5 ha...)



Les changements avec la loi ALUR :

- Les COS ont été supprimés dans les zones U et AU
- Le PLU ne peut plus imposer une surface minimale de terrain constructible.

EXERCICES

Le droit de l'urbanisme :

1. est un droit ancien
2. un droit qui complète le droit de la construction
3. un droit qui dote les communes d'outils d'aménagement

Le PLU est-il plus directif ou non que l'ancien POS ?

Qu'est-ce que le PADD ?

Qu'est-ce que le SCOT ?

Que contient le SCOT ?