

**Association des maires et adjoints de la
Sarthe**

L'urbanisme

Les différents documents d'urbanisme

- DTA
- SCOT
- PLU
- Carte communale
- Règlement National d'urbanisme

issu de la loi SRU
du 13/12/2000

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT)

Principales caractéristiques

- ↪ outil de planification stratégique intercommunale
- ↪ élaboration à l'initiative des communes ou de leurs groupements
- ↪ outil assurant une cohérence entre les politiques d'aménagement du territoire
- ↪ territoire d'un seul tenant et sans enclave
- ↪ pas de seuil minimum de population

Objectifs

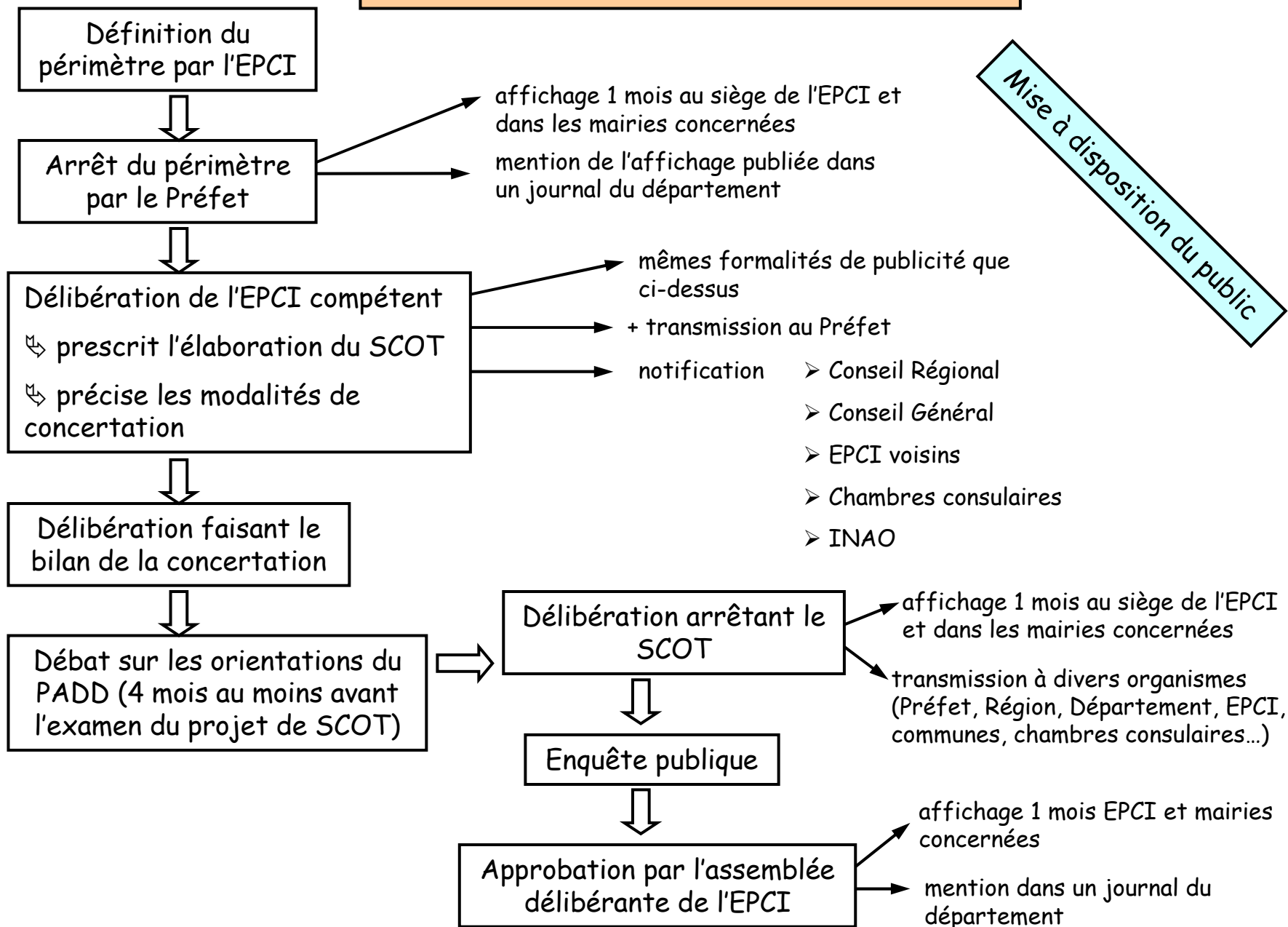
- ↪ fixer les orientations stratégiques d'un territoire
- ↪ mettre en œuvre un PADD pour l'ensemble du territoire
- ↪ déterminer les politiques publiques en matière d'habitat, de développement économique, de déplacement des personnes et des marchandises

Contenu

- ↪ un diagnostic du territoire
- ↪ le PADD
- ↪ les orientations générales de l'organisation de l'espace
- ↪ la liste des espaces et sites naturels ou urbains à protéger
- ↪ les grands projets d'équipements et de services
- ↪ les conséquences prévisibles de ces grandes orientations sur l'environnement

Impossibilité pour les communes non couvertes par un SCOT et situées à moins de 15 km de la périphérie d'une agglomération de plus de 50 000 hab. (ou à moins de 18 km de la mer) de modifier ou de réviser leur PLU en vue d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser délimitée après le 1er juillet 2002 ou une zone naturelle

Procédure d'élaboration du SCOT



❖ Composition du dossier de SCOT

- ↪ rapport de présentation
- ↪ document d'orientation
- ↪ documents graphiques

❖ Suivi du SCOT

- ↪ le SCOT doit être validé ou révisé tous les 10 ans, à compter de la délibération portant approbation, ou de la dernière délibération portant révision : à défaut, le SCOT est caduc

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU)

- ### Principales caractéristiques
- ↪ remplace le POS
 - ↪ document plus opérationnel, plus souple et plus complet que le POS
 - ↪ élaboration à l'initiative et sous la responsabilité de la commune
 - ↪ compatibilité obligatoire avec le SCOT

Mise à disposition du public

Procédure d'élaboration

délibération prescrivant l'élaboration du PLU et précisant les modalités de concertation

débat sur les orientations du PADD

délibération arrêtant le PLU

enquête publique

approbation par DCM

↪ DCM exécutoire

affichage en mairie 1 mois

mention dans un journal du département

notification : Préfet (« porter à connaissance »), PPA (Conseil Régional, Conseil Général, EPCI compétent en matière de SCOT, communes voisines)

affichage en mairie 1 mois

Envoi au Préfet et, pour avis, aux PPA

1 mois après sa transmission au Préfet (communes non couvertes par un SCOT)

après transmission au Préfet et accomplissement de publicité, d'affichage et de publication (communes couvertes par un SCOT)

❖ Composition du dossier de PLU

↳ le rapport de présentation

- analyse l'état initial
- expose le diagnostic
- présente le PADD

↳ le règlement d'utilisation des sols

↳ les documents graphiques

- zones urbaines (U)
- zones à urbaniser (AU)
- zones agricoles (A)
- zones naturelles (N)

ne doit pas comporter

- ↪ d'atteinte à l'économie du PLU
- ↪ de risques graves, de nuisances
- ↪ de réduction d'un espace boisé classé ou d'une protection liée à la valeur des terres, à la qualité des sites, des paysages ou milieux naturels
- ↪ de suppression ou de réduction d'aires de stationnement

Enquête publique obligatoire

Modification du PLU

Notification

- ↪ au Préfet
- ↪ au Conseil Régional
- ↪ au Conseil Général
- ↪ aux organismes consultés lors de l'élaboration du PLU

Révision du PLU

Possibilités de révision simplifiée

opération publique ou
privée présentant un
intérêt général

projet d'extension de zones
constructibles ne portant
pas atteinte au PADD

donne lieu à examen conjoint des PPA
et à enquête publique

Organisation d'un débat au sein du CM 3 ans
après l'approbation ou la révision du PLU

↳ vérification de la satisfaction des
besoins en logements

Mise à jour effectuée par arrêté
du maire si nécessité de modifier
les annexes du PLU

Carte Communale
Loi SRU du 13/12/2000

Principales caractéristiques

- ↪ document d'urbanisme simplifié dans sa résolution et son application
 - validité permanente
 - sorte de PLU pour petites communes

Procédure d'élaboration
(initiative de la commune)

DCM prescrivant l'élaboration

Procédure d'élaboration
allégée (pas de phase d'arrêt)

Enquête publique

Approbation par DCM

Arrêté préfectoral

- ↪ affichage en mairie 1 mois
- ↪ mention dans un journal du département
- ↪ notification au Préfet
- ↪ transmission « porter à connaissance »

- ↪ transmission au Préfet (2 mois de délai de réponse)
- ↪ affichage en mairie 1 mois
- ↪ publication dans un journal du département
- ↪ affichage
- ↪ publication

Mise à disposition du public

Composition du dossier

↳ Rapport de présentation

- état initial
- prévisions de développement
- choix retenus pour la délimitation des secteurs où les constructions sont autorisées

↳ Documents graphiques

- état initial
- délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et ceux où elles ne le sont pas
- emplacement des espaces réservés à l'implantation d'activités

↳ La carte communale ne contient pas de règlement d'utilisation des sols.

❖ Effets de la carte communale

↳ donne au maire la compétence de délivrer au nom de la commune les autorisations d'urbanisme

↳ la commune peut décider

- **soit de délivrer au nom de la commune** les autorisations d'occupation du sol

- **soit de laisser la compétence à l'État** de délivrer les autorisations d'occupation du sol

↳ depuis le 4 juillet 2003 (Loi Urbanisme et Habitat) possibilité d'instituer un droit de préemption urbain

❖ Passage du PLU à la carte communale

↳ les communes peuvent choisir de passer d'un POS ou d'un PLU à la carte communale

Le Règlement National d'Urbanisme (RNU)

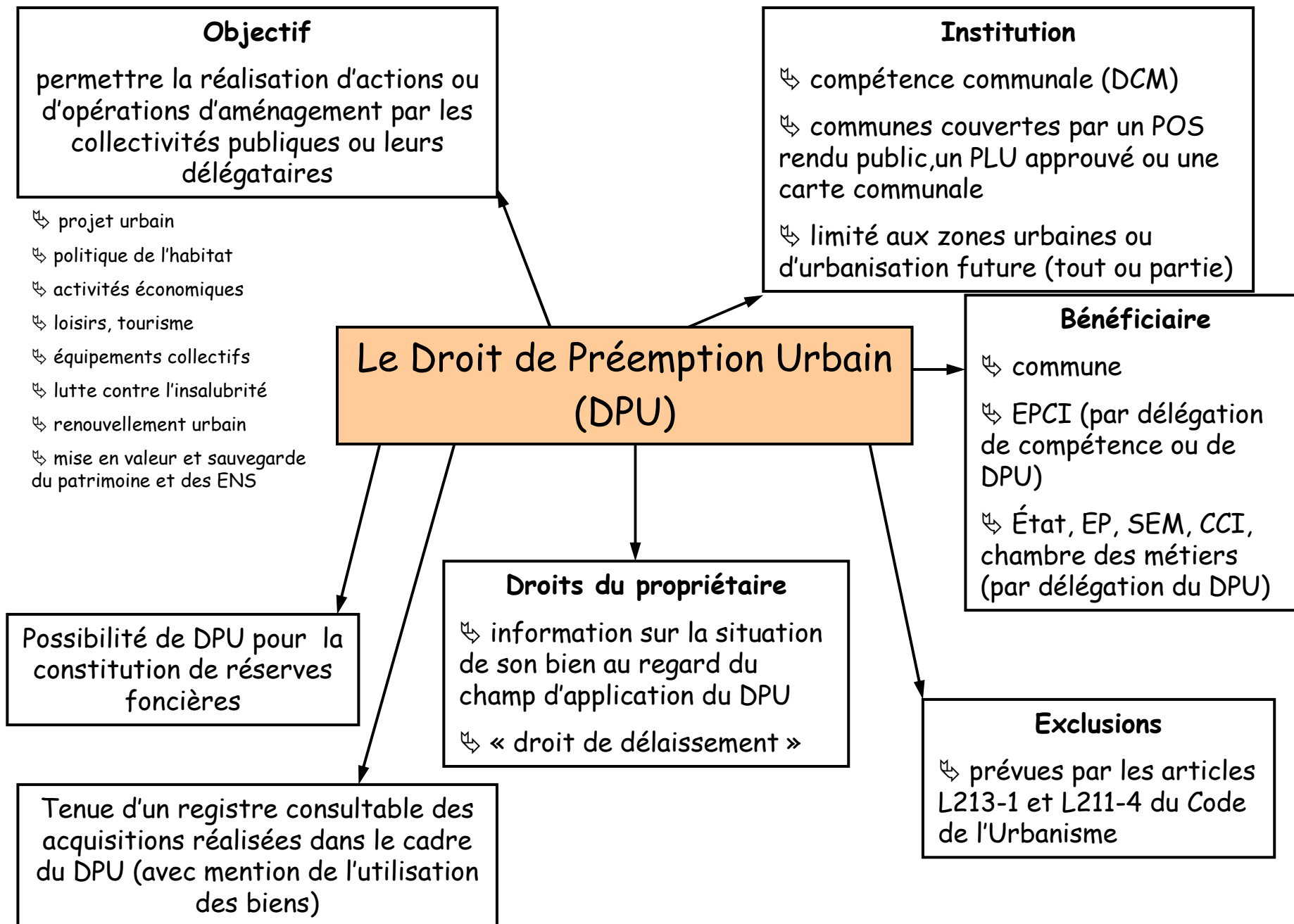
Champ d'application

- ↪ constructions, aménagements, travaux, installations, soumis à permis de construire, d'aménager ou déclaration préalable
- ↪ territoires non régis par un POS, un PLU approuvé ou une carte communale
- ↪ interdiction des constructions hors des parties déjà urbanisées
- ↪ règle de « construction limitée » sauf
 - travaux sur bâtiments existants
 - extension mesurée des constructions et installations existantes
 - constructions et installations nécessaires à certains équipements (aires d'accueil des gens du voyage, exploitation agricole...) ou incompatibles avec le voisinage des zones habitées
- ↪ Possibilité de dérogation à cette règle

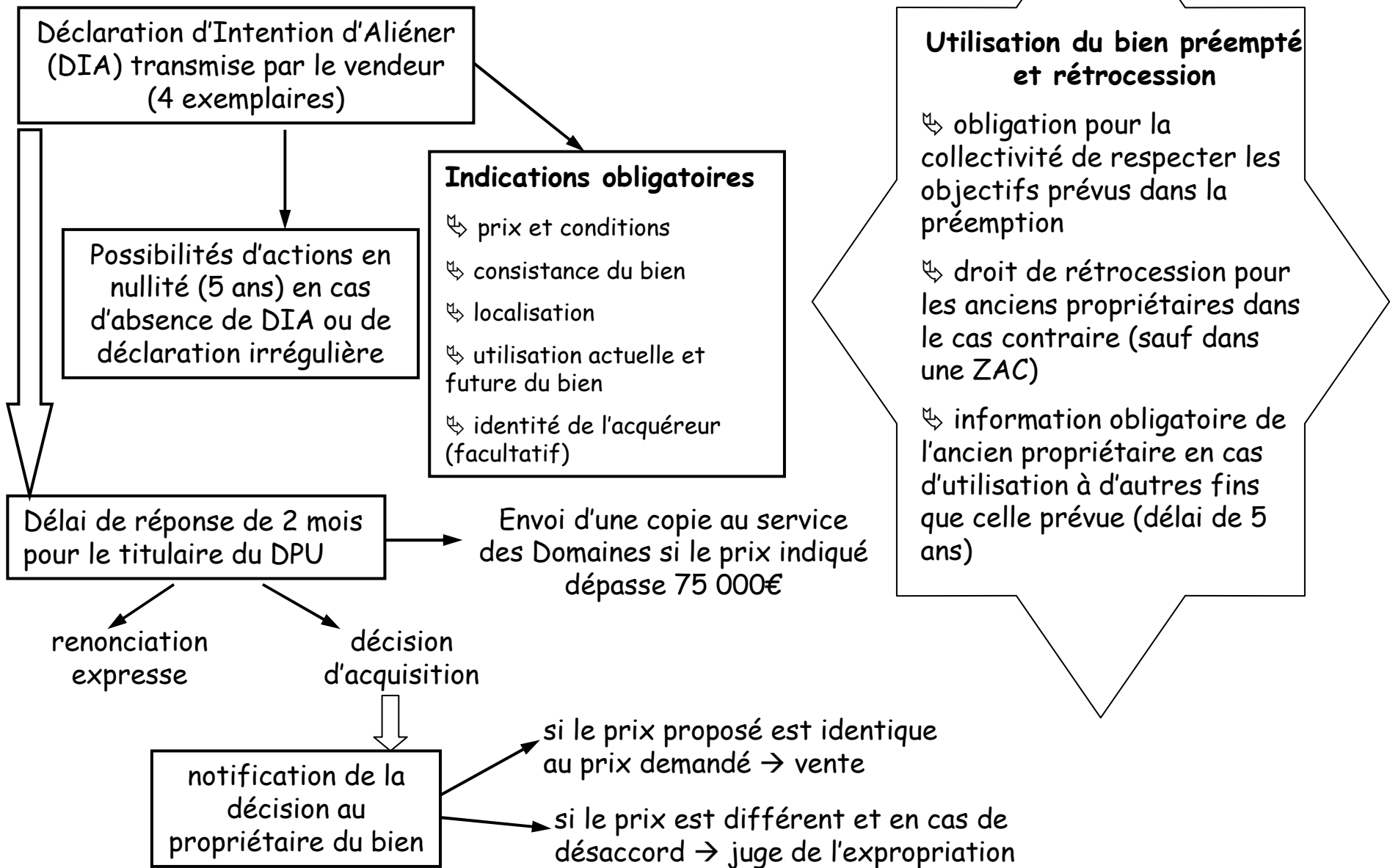
Contenu du RNU

- ↪ Règles classées en 3 groupes
 - localisation et desserte des constructions
 - o possibilité de refus ou de prescriptions spéciales (atteinte à la salubrité et la sécurité, nuisances graves...)
 - o obligations de desserte en réseaux (eau, assainissement)
 - o possibilité de refus de projets imposant la réalisation d'équipements hors de proportion avec les capacités communales
 - implantation et volume des constructions
 - aspect des constructions
 - o possibilité de refus pour toute construction de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de l'environnement proche

- Les droits de préemption
 - ❖ Le droit de préemption urbain (DPU)
 - ❖ Les espaces naturels sensibles
 - ❖ Le droit de préemption commercial



Procédure du DPU



❖ Les espaces naturels sensibles

↪ articles L 142 - 1 à L 142 - 13 et R 142 - 1 à R 142 - 18 du Code de l'Urbanisme → droit de préemption du Département sur les «espaces naturels sensibles»

- le titulaire du droit est le Département mais la commune peut en bénéficier en « cascade »
- protection, gestion et ouverture au public de ces espaces
- possibilité d'instauration d'une taxe spéciale (TDENS)
- absence de droit de délaissement pour le propriétaire du bien
- formes et modalités de la déclaration d'intention d'aliéner identiques à celles existant pour le DPU
- exercice du droit de préemption dans un délai de 3 mois maximum
- possibilité de rétrocession à l'ancien propriétaire en cas de non utilisation dans un délai de 10 ans

❖ Le droit de préemption commerciale

- ↪ régi par la loi du 2 août 2005 sur les fonds de commerce, les fonds artisanaux et les baux commerciaux et par le décret du 26 décembre 2007
- ↪ biens concernés : fonds artisanaux, fonds de commerce, baux commerciaux
- ↪ bénéficiaire → la commune (DCM soumise pour avis à la CCI et la Chambre des Métiers)
- ↪ obligation pour la commune qui a préempté un fonds de commerce ou un bail commercial de le rétrocéder dans le délai d'un an afin de permettre l'exercice d'une nouvelle exploitation commerciale ou artisanale

approbation d'un cahier des charges pour préparer cette rétrocession

précisions à apporter sur les conditions de la rétrocession et les raisons du choix du concessionnaire

établissement de l'acte de rétrocession suivant le régime des cessions de fonds de commerce

□ Les outils opérationnels

- ❖ Les lotissements

- ❖ La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)

Les lotissements

Définition (article L 442 - 1 du Code de l'Urbanisme) :

« constitue un lotissement l'opération d'aménagement qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de 10 ans, a eu pour effet la division, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutation à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de location, d'une ou de plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments»

Notions de lotissement et de lot

↪ ne sont pas considérés comme des lotissements :

- divisions dans le cadre d'une opération de remembrement réalisée par une AFU
- divisions effectuées par l'aménageur dans une ZAC
- divisions de terrains effectuées conformément à un permis de construire valant division
- détachement de terrains n'ayant pas pour effet de diviser une ou plusieurs propriétés foncières
- divisions n'ayant pas pour objet l'implantation d'un bâtiment

↪ ne sont pas considérés comme un lot :

- terrains supportant des bâtiments non destinés à être démolis
- parties de terrains détachées d'une propriété et rattachées à une propriété contiguë
- terrains détachés d'une propriété suite à une expropriation ou cession amiable consentie avant ou après la DUP
- terrains placés en « emplacements réservés » dans le cas d'une procédure de délaissement
- cessions gratuites et apports de terrains au titre de la contribution aux dépenses d'équipements publics et de la participation PAE

par un permis d'aménager
(+ de 2 lots et création de
voies ou d'espaces
communs)

Autorisation du lotissement

par une déclaration
préalable (autres
lotissements)

- commercialisation interdite avant l'exécution des travaux prescrits dans le permis d'aménager (ou la consignation du montant des travaux)
- communication du permis d'aménager et du cahier des charges du lotissement préalablement à la signature d'une promesse de vente, d'un acte de vente ou d'un contrat de location (art L 442 - 7 CU)
 - ✓ promesse unilatérale de vente
 - ✓ faculté de rétractation de l'acquéreur (7 jours)
 - ✓ indemnité d'immobilisation possible au profit du vendeur (5% maximum du prix)
- achèvement des travaux attesté par le lotisseur préalablement à la délivrance des permis de construire

Création

- ↪ initiative État - CT - EP
- ↪ nécessité d'études préalables et d'une procédure de concertation
- ↪ approbation par DCM
- ↪ compatibilité avec le SCOT

Dossier de réalisation

- ↪ programme des équipements publics et constructions à réaliser
- ↪ modalités prévisionnelles de financement
- ↪ cahier des charges des cessions de terrains
- ↪ description des dépenses et recettes de la ZAC, des participations de l'aménageur et de la charge communale
- ↪ DCM → affichage (1 mois)
→ insertion presse

Dossier de création

- ↪ rapport de présentation
- ↪ plans (situation, périmètre)
- ↪ étude d'impact
- ↪ régime financier (TLE ...)
- ↪ mode de réalisation (régie, concession)
- ↪ DCM → affichage 1 mois
→ insertion presse

La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)

Mode de réalisation

- ↪ régie directe, concession (SEM - EP)
- ↪ responsabilité financière

collectivité (régie, concession, convention de mandat)

organisme conventionné (autre convention)

↪ possibilité de recours à l'expropriation

Plus importante des opérations d'urbanisme opérationnel

Zone d'intervention de la collectivité publique pour l'aménagement et l'équipement de terrains bâtis ou non bâtis (constructions, installations ou équipements collectifs publics ou privés)

Début des effets juridiques

Nécessité d'un intérêt public incontestable

↪ la concession : mise en concurrence obligatoire (juillet 2005)

- DCM lançant la procédure et créant la commission de concession d'aménagement
- appel à candidatures (52 jours)
 - ✓ la CCA arrête la liste des candidats
- consultation de ces candidats
 - ✓ présentation de l'opération
 - ✓ cahier des charges
 - ✓ critères de sélection
- la CCA choisit un aménageur « pressenti »
 - ✓ négociation avec cet aménageur (approche économique et participations financières prévisionnelles)
 - ✓ rédaction du contrat
- Choix définitif de l'aménageur par le CM

□ Les autorisations d'urbanisme

- ❖ Le certificat d'urbanisme
- ❖ Les permis
- ❖ La déclaration préalable
- ❖ La péremption et la prorogation des autorisations d'urbanisme

Le certificat d'urbanisme

catégorie	CU ordinaire (simple information)	CU détaillé (pré opérationnel)
objet	<p>situation du terrain au regard des dispositions d'urbanisme</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ limitations administratives au droit de propriété ▪ régime des taxes et participations d'urbanisme applicables 	<p>idem CU ordinaire</p> <p>+ indication de la possibilité de réaliser l'opération décrite dans la demande</p> <p>→ CU positif ou négatif</p>
contenu de la demande		<ul style="list-style-type: none"> ▪ identité du demandeur ▪ localisation, superficie, réf. cadastrales du terrain ▪ objet de la demande ▪ plans (situation, terrain) <ul style="list-style-type: none"> ▪ note descriptive de l'opération ▪ plan du terrain avec emprise des constructions existantes ▪ localisation et destination des bâtiments projetés
effets	Durée de validité → 18 mois (prorogable d'une année)	
délais d'instruction	1 mois (CU tacite au-delà)	2 mois (CU tacite au -delà)

❖ Les permis

3 autorisations depuis la réforme applicable au 01/10/2007

↪ permis de construire

↪ permis d'aménager

↪ permis de démolir

Le permis de construire

Constructions nouvelles



Caractère obligatoire, sauf

- ↪ constructions de faible importance
- ↪ infrastructures
- ↪ constructions « temporaires » (3 mois à 1 an maxi)
- ↪ constructions à caractère secret

Constructions existantes - changement de destination



Absence de formalités, sauf :

- ↪ création de SHOB > 20 m²
- ↪ changement de destination
- ↪ modification des structures porteuses
- ↪ modification de façade ou de volume
- ↪ agrandissement d'une ouverture extérieure

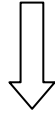
} dans tous les secteurs

- ↪ travaux intérieurs modifiant la structure du bâtiment ou la répartition des volumes
- ↪ travaux sur un élément patrimonial ou paysager identifié par le PSMV

} dans les secteurs sauvegardés approuvés

- ↪ tous les travaux sur les monuments historiques

le permis d'aménager



Absence de formalités, sauf :

- ↪ certains lotissements
 - ↪ remembrements
 - ↪ travaux sur les terrains de camping, les espaces sportifs > 2 ha, les aires de stationnement ...
- } art R421-19
C.Urbanisme
- ↪ secteurs sauvegardés et sites classés art R 421-20
 - ↪ espaces remarquables identifiés dans un document d'urbanisme art R 421-22

le permis de démolir

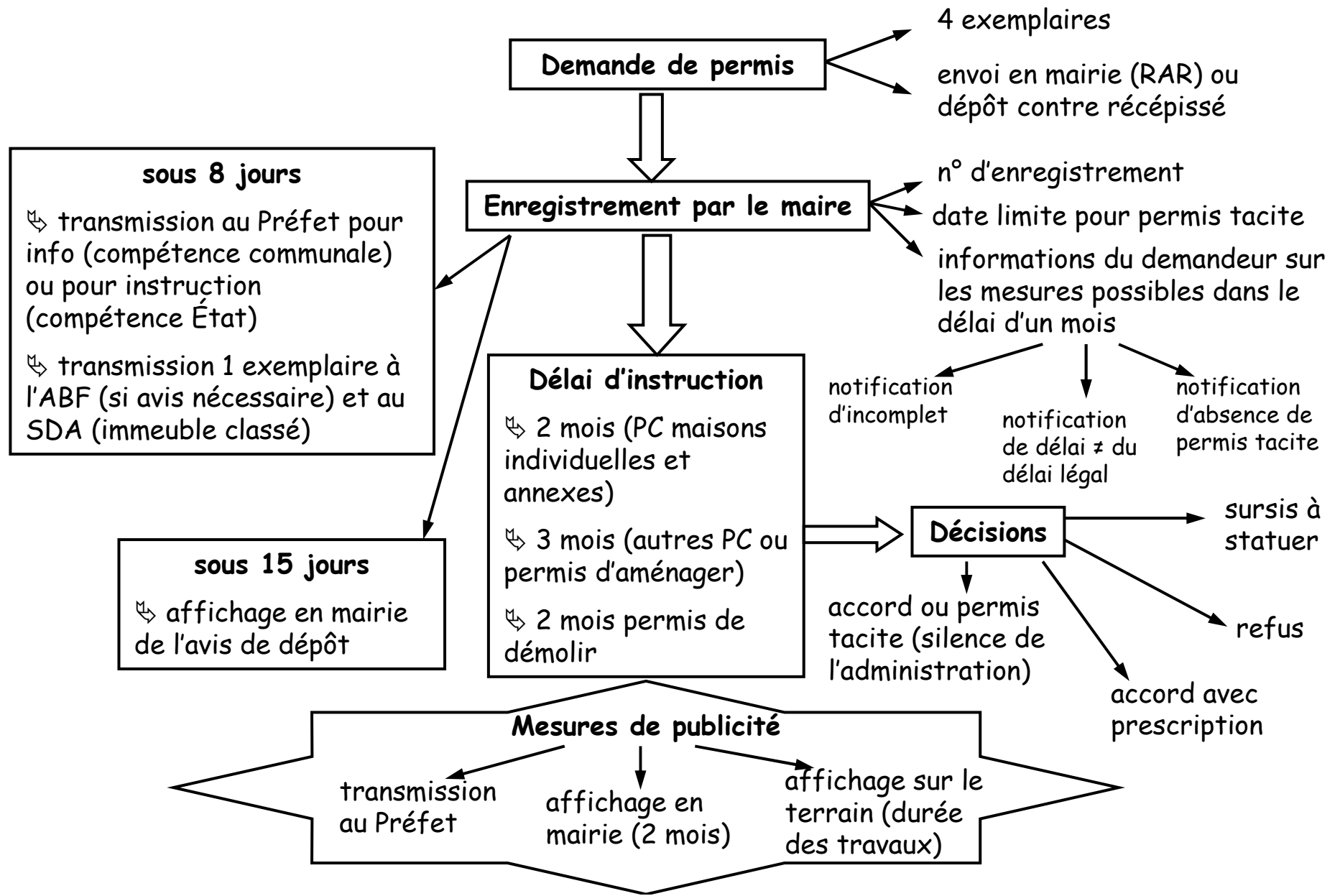
Caractère obligatoire

- ↪ secteurs sauvegardés
- ↪ monuments historiques - constructions accolées ou dans le champ de visibilité d'un MH
- ↪ site classé ou protégé
- ↪ secteur de la commune où le CM a décidé de rendre le permis de démolir obligatoire

Dispenses de formalité

- ↪ Défense Nationale
- ↪ immeuble insalubre ou menaçant ruine
- ↪ application d'une décision de justice
- ↪ application de plans d'alignement approuvés
- ↪ lignes et canalisations électriques

Procédure de délivrance du permis



La déclaration préalable

Constructions nouvelles	Constructions existantes	Travaux, installations et aménagements
<p>↪ <u>hors secteur sauvegardé et site classé</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ constructions entre 2 m² et 20 m² de SHOB ➤ HLL de SHON > 35 m² ➤ constructions entre 0 et 2 m² de SHOB et de hauteur > 12 m ➤ ouvrages et accessoires des lignes électriques < 63 000 volts ➤ murs de hauteur > 2 m ➤ piscines non couvertes (10 à 100 m²) ou piscines couvertes de hauteur < 1,80 m ➤ châssis et serres < 2 000 m² et de hauteur entre 1,80 m et 4 m <p>↪ <u>en secteur sauvegardé</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ ouvrages d'infrastructure terrestre, maritime, fluvial ➤ clôtures <p>↪ <u>en secteur protégé</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ constructions entre 0 et 20 m² de SHOB (quelle que soit la hauteur) ➤ murs (sans condition de hauteur) <p>↪ <u>dans le champ de visibilité d'un MH, d'une ZPPAUP, d'un site inscrit classé, d'un secteur délimité par le PLU, d'une partie de commune où le CM l'a décidé</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ clôtures 	<p>↪ <u>modifications et changements de destination</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ ravalements ou modification de l'aspect extérieur ➤ changement de destination non soumis à PC ➤ travaux intérieurs dans un secteur sauvegardé dont le PSMV n'est pas approuvé ➤ modification ou suppression d'un élément identifié dans le PLU (ou un autre document) comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ➤ travaux créant une SHOB de 0 à 20 m² ➤ transformation de plus de 10 m² de SHOB en SHON 	<p>↪ <u>art R421 - 23 du Code de l'Urbanisme</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ lotissement non soumis à permis d'aménager ➤ terrains de camping non soumis à permis d'aménager ➤ installation de caravanes (durée > 3 mois par an) hors des terrains de camping ou PRL ➤ aires de stationnement, dépôt de véhicules, garages de caravanes de 10 à 49 places ➤ affouillements, exhaussements > 100 m², de plus de 2 m de hauteur ou profondeur ➤ coupes et abattages d'arbres (art L 130-1) ➤ modification ou suppression d'un élément identifié dans le PLU pour son intérêt patrimonial ou paysager ➤ résidence mobile des gens du voyage si installation > 3 mois consécutifs ➤ aires d'accueil des gens du voyage <p>↪ <u>en secteur sauvegardé</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ modification de l'aménagement des abords d'un bâtiment existant <p>↪ <u>en secteur sauvegardé, site classé ou réserve naturelle</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ installation de mobilier urbain, d'œuvre d'art, modification de voies ou espaces publics, plantations

❖ La péremption et la prorogation des autorisations d'urbanisme

↳ durée de validité

- autorisations caduques si les travaux ne sont pas entrepris dans les 2 ans de la notification de la décision ou de la délivrance tacite (pour les permis)
- déclaration préalable caduque au bout d'un an en cas de non engagement

↳ prorogation

- possibilité de prorogation d'un an (permis et déclaration préalable)
 - ✓ demande en LRAR
 - ✓ accord tacite en absence de réponse dans les 2 mois

↳ publicité et affichage

- transmission au Préfet
- affichage, en mairie, dans les 8 jours, d'un extrait du permis, et pendant 2 mois
- affichage sur le terrain dès notification et durant toute la durée des travaux (minimum 2 mois avec mention obligatoire des délais de recours)

❖ La fiscalité de l'urbanisme

- ↪ la Taxe Locale d'Équipement (TLE)
- ↪ la Participation pour Raccordement à l'Égout (PRE)
- ↪ la Participation pour Voies et Réseaux (PVR)
- ↪ la Participation pour non réalisation d'aires de stationnement
- ↪ la cession gratuite de terrain