

Rapport

Guide d'accompagnement de la recodification

Livre I du code de l'urbanisme

Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages
Bureau de la législation de l'urbanisme
Juin 2016



SOMMAIRE

1 - INTRODUCTION.....	5
1.1 - Pourquoi avoir recodifié le livre Ier du code de l'urbanisme ?.....	5
1.2 - Pourquoi avoir intitulé le livre Ier « Réglementation de l'urbanisme » ?.....	5
1.3 - Pourquoi avoir modifié le plan ?.....	6
1.4 - Les principes de codification adoptés.....	7
1.4.1 - Rappel des principes de codification.....	7
1.4.2 - Respect du partage des domaines de la loi et du règlement.....	7
1.4.3 - Abrogation des dispositions non normatives et des dispositifs abrogés.....	8
1.4.4 - Décodification des dispositions transitoires et précision des dates d'entrée en vigueur.....	9
1.4.5 - Harmonisation des terminologies.....	10
1.4.6 - Le traitement des dispositions relatives à la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, La Réunion et Mayotte.....	10
1.5 - Les conséquences de la recodification.....	10
2 - TITRE PRÉLIMINAIRE : PRINCIPES GÉNÉRAUX.....	12
2.1 - Chapitre Ier : Objectifs généraux.....	12
2.1.1 - Rappel des grands objectifs de la réglementation de l'urbanisme.....	12
2.1.2 - Clarification du champ d'application de la réglementation de l'urbanisme.....	12
2.1.2.a - Champ d'application matériel.....	12
2.1.2.b - Champ d'application territorial.....	12
2.2 - Chapitre II : Objectifs de l'Etat.....	13
2.3 - Chapitre III : Participation du public.....	13
2.4 - Chapitre IV : Evaluation environnementale.....	14
3 - TITRE IER : RÈGLES APPLICABLES SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE.....	15
3.1 - Chapitre Ier : Règlement national d'urbanisme.....	15
3.1.1 - Localisation, implantation et desserte des constructions et aménagements.....	15
3.1.2 - Densité et reconstruction des constructions.....	15
3.1.3 - Performances environnementales et énergétiques.....	16
3.1.4 - Réalisation d'aires de stationnement.....	16
3.1.5 - Préservation des éléments présentant un intérêt architectural, patrimonial, paysager ou écologique.....	16
3.1.6 - Mixité sociale et fonctionnelle.....	16
3.1.7 - Camping, aménagement des parcs résidentiels de loisirs, implantation des habitations légères de loisirs et installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes.....	17
3.2 - Chapitre II : Servitudes d'urbanisme.....	17
3.2.1 - Périmètre de protection des biens et des personnes.....	17
3.2.2 - Zones de bruit des aéroports.....	17
3.2.2.a - Contenu du plan d'exposition au bruit des aéroports.....	17
3.2.2.b - Effets du plan d'exposition au bruit des aéroports.....	18
3.2.2.c - Procédures d'établissement et de révision du plan d'exposition au bruit des aéroports.....	18
3.3 - Chapitre III : Espaces protégés.....	18
3.3.1 - Espaces boisés classés.....	18

3.3.2 - Espaces naturels sensibles.....	19
3.3.3 - Espaces agricoles et naturels périurbains.....	19
3.4 - Chapitre IV : Etude de sécurité publique.....	19
 4 - TITRE II : RÈGLES SPÉCIFIQUES À CERTAINES PARTIES DU TERRITOIRE...20	
4.1 - Chapitre Ier : Aménagement et protection du littoral.....	20
4.1.1 - Dispositions générales.....	20
4.1.2 - Servitudes de passage sur le littoral.....	21
4.1.3 - Dispositions particulières à la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, La Réunion et Mayotte.....	21
4.2 - Chapitre II : Aménagement et protection de la montagne.....	22
4.2.1 - Champ d'application.....	22
4.2.1.a - Application combinée des lois Montagne et Littoral.....	22
4.3 - Chapitre III : Dispositions particulières à l'Île-de-France.....	23
4.3.1 - Le schéma directeur de la région Île-de-France.....	23
4.3.2 - Règles applicables dans le périmètre de l'opération d'intérêt national de La Défense.....	23
 5 - TITRE III : DISPOSITIONS COMMUNES AUX DOCUMENTS D'URBANISME.....24	
5.1 - Chapitre Ier : Obligations de compatibilité et de prise en compte.....	24
5.2 - Chapitre II : Élaboration des documents d'urbanisme.....	25
5.2.1 - Informations portées à la connaissance.....	25
5.2.2 - Agences d'urbanisme.....	26
5.2.3 - Commission de conciliation.....	26
5.3 - Chapitre IV : Documents d'urbanisme de certaines métropoles.....	26
 6 - TITRE IV : SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE.....27	
6.1 - Chapitre Ier : Contenu du SCoT.....	27
6.2 - Chapitre II : Effets du SCoT.....	27
6.3 - Chapitre III : Procédure d'élaboration, d'évaluation et d'évolution du SCoT.....	28
6.4 - Chapitre IV : Documents tenant lieu de SCoT.....	28
 7 - TITRE V : PLAN LOCAL D'URBANISME.....29	
7.1 - Chapitre Ier : Contenu du PLU.....	29
7.2 - Chapitre II : Effets du PLU.....	30
7.3 - Chapitre III : Procédure d'élaboration, d'évaluation et d'évolution du PLU.....	30
7.3.1 - La procédure d'élaboration.....	30
7.3.2 - La procédure de révision.....	30
7.3.3 - La procédure de modification.....	31
 8 - TITRE VI : CARTE COMMUNALE.....32	
8.1 - Chapitre Ier : Contenu de la carte communale.....	32
8.2 - Chapitre III : Procédures d'élaboration, d'évaluation et d'évolution de la carte communale.....	32
8.2.1 - Suppression de la procédure de modification simplifiée.....	32

8.2.2 - Création d'une procédure de mise à jour.....	32
--	----

9 - TITRE VII : DISPOSITIONS DIVERSES ET TRANSITOIREMENT MAINTENUES EN VIGUEUR.....33

9.1 - Chapitre Ier : Modalités d'application du livre Ier.....	33
--	----

9.2 - Chapitre II : Directive territoriale d'aménagement.....	33
---	----

9.3 - Chapitre II : Schéma de secteur.....	34
--	----

9.4 - Chapitre II : Plan d'occupation des sols.....	34
---	----

9.4.1 - Le principe : la caducité.....	34
--	----

9.4.2 - Les exceptions.....	34
-----------------------------	----

1 - Introduction

Sur le fondement de l'article 171 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite loi ALUR), habilitant le gouvernement à procéder, par voie d'ordonnance, à une nouvelle rédaction des dispositions du livre Ier du code de l'urbanisme, afin d'en clarifier la rédaction et le plan, l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre Ier du code de l'urbanisme et 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 plan local d'urbanisme ont procédé à la recodification du livre Ier du code de l'urbanisme.

1.1 - Pourquoi avoir recodifié le livre Ier du code de l'urbanisme ?

Cette recodification apparaissait indispensable tant les diverses évolutions législatives avaient rendu le code difficilement lisible pour les utilisateurs. En effet, la justification des frontières qu'il avait tracées entre différentes notions ou divisions s'était progressivement affaiblie par l'effet de la modification ou de l'insertion de certains articles voire de pans entiers de réformes. Surtout, l'inflation législative (le livre comportait une cinquantaine d'articles en 1976 et plus de 260 aujourd'hui) avait détourné le code de sa vocation première, à savoir être un instrument utile et maniable pour les citoyens et les professionnels de l'urbanisme. Cet écueil se rencontrait en particulier dans les chapitres consacrés aux schémas de cohérence territoriale (SCoT) et aux plans locaux d'urbanisme (PLU). La longueur des articles, qui pouvaient atteindre vingt-sept alinéas, leur numérotation complexe (par exemple l'article L. 123-1-1-1), mais surtout l'absence d'organisation des normes au sein de ces chapitres, étaient susceptibles de nuire à l'accessibilité et l'intelligibilité des règles voire à la sécurité juridique des actes dont ils étaient le fondement.

L'objectif était donc de retrouver des divisions claires et cohérentes, permettant un accès aussi rapide et facile que possible aux règles applicables et donc de simplifier l'accès aux normes pour les citoyens. Cet exercice participe de la démarche de simplification administrative engagée par le gouvernement.

La recodification du livre Ier de la partie législative a été menée conjointement avec celle de la partie réglementaire. Ce parti a permis de traiter au mieux la répartition des dispositions entre la loi et le règlement, et de procéder ainsi aux transferts nécessaires, mais également d'aboutir à l'issue de l'exercice à un corpus de règles harmonisées.

En outre, un travail conséquent a été consacré au transfert de certaines dispositions, intégrées au livre Ier, mais dont le contenu s'avérait relever d'autres livres du code de l'urbanisme (articles 4 à 8 de l'ordonnance ainsi que du décret). Il en va ainsi par exemple des règles relatives au droit de préemption dans les espaces naturels sensibles, logiquement transférées dans le Livre II du code de l'urbanisme consacré à la « préemption et aux réserves foncières ». De même, les dispositions relatives au sursis à statuer sur les demandes d'autorisations d'urbanisme (anciens articles L. 111-7 à L. 111-11) ont été déplacées dans le Livre IV (« régime applicable aux constructions, aménagements et démolitions ») sans que ne changent ni le champ d'application, ni le régime juridique correspondant.

1.2 - Pourquoi avoir intitulé le livre Ier « Réglementation de l'urbanisme » ?

L'intitulé proposé « Réglementation de l'urbanisme » a été choisi afin de tirer parti de la polysémie du mot réglementation, désignant tout à la fois l'« action de réglementer » et le « résultat de cette action ». Il traduit ainsi fidèlement la substance des règles regroupées au

sein du livre, soit des prescriptions d'urbanisme et des prescriptions sur les règles d'urbanisme.

1.3 - Pourquoi avoir modifié le plan ?

Comme indiqué précédemment, le plan actuel avait perdu de sa cohérence. Aussi, il a été décidé de refondre totalement le plan et de multiplier les subdivisions afin d'accroître la lisibilité (titre, chapitre, section, sous-section et paragraphes).

Le livre I^{er} comprend désormais huit titres, dont un titre préliminaire, et s'articule autour d'un plan allant du général au particulier en abordant tout d'abord les dispositions applicables à l'ensemble du territoire puis les dispositions particulières à certains territoires et enfin les documents d'urbanisme.

Le titre préliminaire se compose de cinq chapitres :

- un chapitre I^{er} dévolu aux objectifs généraux de l'action en matière d'urbanisme des collectivités publiques ;
- un chapitre II énumérant les objectifs spécifiques de l'Etat figurant dans des documents qui relèvent de sa compétence, notamment les projets d'intérêt général et les opérations d'intérêt national ;
- un chapitre III et un chapitre IV respectivement dévolus aux étapes essentielles que sont la participation du public et l'évaluation environnementale ;
- un chapitre V relatif aux conditions d'indemnisation de certaines servitudes.

Le titre I^{er} comprend toutes les règles et obligations applicables sur le territoire national. Il se décline en cinq chapitres clairement définis : le règlement national d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme, les règles applicables dans certains espaces protégés, l'étude de sécurité publique et les règles applicables à certaines cessions et locations.

Le titre II traite des dispositions propres à certaines parties du territoire. Les chapitres I^{er}, II et III définissent respectivement les dispositions applicables dans les zones littorales, les zones de montagne et dans certaines parties de la région Île-de-France.

Les titres III, IV, V et VI portent sur les documents d'urbanisme. Ils traitent des dispositions en tout ou partie communes à leur élaboration, puis les schémas de cohérence territoriale (SCoT), les plans locaux d'urbanisme (PLU) et les cartes communales. Un chapitre particulier est consacré aux documents d'urbanisme applicables à la métropole du Grand Paris, la métropole de Lyon et la métropole d'Aix-Marseille-Provence. Cette nouvelle structure, qui consacre un titre à chaque document d'urbanisme, améliore la lisibilité des dispositions relatives à ces documents et préserve l'avenir, les évolutions législatives et réglementaires étant fréquentes.

Le titre VII comprend quatre chapitres. Le premier comporte un article général d'application, les chapitres II à IV étant respectivement consacrés à la directive territoriale d'aménagement, le schéma de secteur et le plan d'occupation des sols. Bien que ces documents aient vocation à disparaître, il a été décidé de codifier l'ensemble des dispositions aujourd'hui éclatées entre le code de l'urbanisme et diverses lois afin d'assurer une meilleure lisibilité de dispositions qui régissent, même transitoirement, de nombreuses parties du territoire.

1.4 - Les principes de codification adoptés

1.4.1 - Rappel des principes de codification

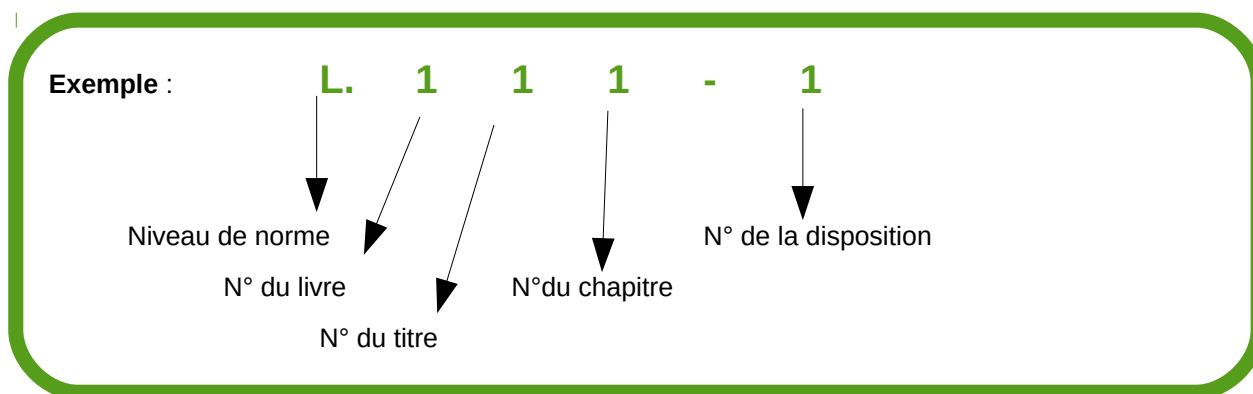
L'article est composé d'une lettre et de numéros, la lettre précisant le niveau de norme (législatif ou réglementaire) et la numérotation la place de l'article dans le plan.

Pour la partie législative, les codes distinguent les articles de lois ordinaires « L » par opposition aux articles de lois organiques « LO ». Le livre 1er du code de l'urbanisme ne comprenant que des dispositions législatives issues de lois ordinaires, tous les articles de la partie législative figurent en « L ».

Pour la partie réglementaire, la codification distingue les décrets simples, les décrets en Conseil d'État et les décrets en conseil des ministres :

- « R » pour les décrets en Conseil d'État et « R* » s'il est pris en conseil des ministres ;
- « D » pour les décrets simples et « D* » s'il est pris en conseil des ministres.

La partie réglementaire ne comprenant que des articles issus de décrets en Conseil d'État, tous les articles de la partie réglementaire figurent en « R ». Les « R* » qui figuraient auparavant dans le livre 1er ont été remplacés par des simples « R », ces derniers n'ayant pas été pris en conseil des ministres



1.4.2 - Respect du partage des domaines de la loi et du règlement

Afin de respecter le partage des domaines de la loi et du règlement, la recodification a entraîné le « déclassement » en partie réglementaire du code d'anciennes dispositions législatives qui s'avéraient être de niveau réglementaire. Ce « déclassement » concerne principalement :

x Les avis

Concernant les **avis obligatoires conformes**, le principe de leur institution ainsi que les délais pour rendre l'avis ont été maintenus en partie législative.

Concernant les **avis obligatoires simples**, seul le principe de l'institution de l'avis a été maintenu en partie législative, les délais et sens de l'avis ayant été transférés en partie réglementaire.

Concernant les **avis facultatifs**, l'ensemble des dispositions correspondantes a été transféré en partie réglementaire.

x Précision de l'autorité compétente

Outre la nécessité d'une harmonisation des terminologies, la partie législative se limite à

indiquer l'intervention de l'autorité administrative compétente de l'État, la partie réglementaire précisant s'il s'agit d'un ministre, du préfet de région, du préfet de département, etc.

De même, la partie législative ne mentionne que la collectivité territoriale, la partie réglementaire précisant qui de l'organe exécutif ou de l'organe délibérant est compétent. Il est fait exception à ce principe lorsque les dispositions législatives dérogent à la répartition des pouvoirs définie dans le code général des collectivités territoriales.

1.4.3 - Abrogation des dispositions non normatives et des dispositifs abrogés

Le livre Ier comprenait nombre de dispositions sans portée normative n'ayant pas à figurer dans le code de l'urbanisme mais dans des circulaires ou notes de service. Ces dispositions ont donc, conformément à la doctrine de la Commission supérieure de codification, été abrogées.

L'exercice a également permis de « toiletter » le code en supprimant les dispositifs abrogés (versement pour dépassement du plafond légal de densité, périmètres sensibles, etc), les références à des dispositifs abrogés ou à des réalités obsolètes (les agglomérations nouvelles).

x Les lois d'aménagement et d'urbanisme

Abrogées par la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains dite SRU, les lois d'aménagement et d'urbanisme étaient au nombre de cinq :

- L'ancien article L. 121-10 du code de l'urbanisme qui définissait l'objet des documents d'urbanisme ;
- La loi n° 85-30 du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne ;
- La loi n°85-696 du 11 juillet 1985 relative à l'urbanisme au voisinage des aérodromes ;
- La loi n°86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral ;
- Une règle spéciale de constructibilité dans les zones *non aedificandi* situées autour des anciennes fortifications de Paris et Lille instaurée par la loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en œuvre de principes d'aménagement.

Lors des débats parlementaires, le rapporteur de l'Assemblée nationale pour la loi SRU, Patrick Rimbert estimait que « *Le Code de l'urbanisme s'est donc arrogé le droit de créer une catégorie de lois : les lois d'aménagement et d'urbanisme. Or, ce label, très contestable d'un point de vue constitutionnel, n'a pas de véritable portée pratique et brouille, en fait, la hiérarchie des normes (la liste de ces lois montre éloquemment leur différence de portée). Est-il, dans ces conditions, nécessaire de maintenir la catégorie des lois d'aménagement et d'urbanisme et de les placer au sommet de la hiérarchie des normes d'urbanisme ? On peut en douter. En fait, la norme supérieure en droit de l'urbanisme, c'est le premier article du code (article L.110) qui fixe les principes généraux présidant à l'utilisation du sol.* »

Le Parlement a suivi ces propositions. L'article L.121-10 du code de l'urbanisme a été abrogé (article 202 de la loi SRU). Les trois lois insérées au code subsistent comme lois ordinaires et les règles spéciales de constructibilité le long des anciennes fortifications de Paris et Lille demeurent.

Par conséquent, les mentions aux lois d'aménagement et d'urbanisme ont été remplacées par la mention aux dispositions particulières au littoral et aux zones de montagne prévues aux chapitres I et II du titre II du livre Ier ainsi qu'aux dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes prévues à l'article L. 112-3.

x L'article 13 de la loi de simplification de la vie des entreprises

Cet article prévoyait que lorsqu'un EPCI engageait l'élaboration d'un PLU intercommunal (PLUi) avant le 31 décembre 2015, les PLU ou POS existants sur le territoire de l'EPCI n'étaient plus soumis aux obligations de grenellisation, de mise en compatibilité avec les normes supérieures ainsi qu'aux délais de caducité des POS et ce, sous réserve que le débat sur les orientations générales du PADD ait lieu avant le 27 mars 2017 et que le PLUi soit adopté avant le 31 décembre 2019.

Si cet article a été abrogé, la date limite pour engager un PLUi ayant expiré, les effets liés à cet engagement restent quant à eux valables. Il convient de se reporter à l'article dans sa version issue de la loi de simplification de la vie des entreprises, c'est-à-dire au droit en vigueur à la date à laquelle l'élaboration du PLUi a été engagée.

1.4.4 - Décodification des dispositions transitoires et précision des dates d'entrée en vigueur

Afin d'éviter que peu de temps après l'entrée en vigueur du livre Ier recodifié, ce dernier comprenne déjà des dispositions obsolètes, les dispositifs transitoires appelés à disparaître rapidement ont été décodifiés.

Tel est ainsi le cas des dispositions relatives à l'urbanisation limitée applicable jusqu'au 31 décembre 2016. Ces dernières ont été décodifiées et figurent désormais à l'article 14 de l'ordonnance du 23 septembre 2015 :

I. – Jusqu'au 31 décembre 2016, les alinéas 1 à 5 de l'article L. 142-4 du code de l'urbanisme ne sont pas applicables dans les communes situées à plus de quinze kilomètres du rivage de la mer ou à plus de quinze kilomètres de la limite extérieure d'une unité urbaine de plus de 15 000 habitants, au sens du recensement général de la population.

II. – Jusqu'au 31 décembre 2016, lorsque le périmètre d'un schéma de cohérence territoriale incluant la commune a été arrêté, la dérogation prévue à l'article L. 142-5 du code de l'urbanisme est accordée par l'établissement public prévu à l'article L. 143-16 du même code, après avis de la commission départementale de la consommation des espaces agricoles prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Dans un objectif de lisibilité, les dates d'entrée en vigueur antérieures ont été supprimées et celles renvoyant précédemment à la date de publication d'une loi précisées.

Attention, les NOTA sur Legifrance

Nombre de NOTA relatifs aux dispositions transitoires n'apparaissent plus sur Legifrance. Ces dispositions non codifiées dès l'origine et figurant dans diverses lois apparaissaient en NOTA à titre d'information pour l'utilisateur de Legifrance. Le gestionnaire du site Legifrance n'a pas été en mesure à ce stade de les réintégrer. Pour autant les dispositions sont toujours en vigueur sur le fondement de la loi qui les a introduites¹.

1 A titre d'exemple, pour l'ancien article L. 122-2 du code de l'urbanisme, un NOTA précisait sur Legifrance le régime applicable aux procédures en cours avant l'entrée en vigueur de la loi ALUR du 24 mars 2014. Ces dispositions transitoires sont toujours en vigueur sur le fondement de la loi qui les a introduites, à savoir ici l'article 129 IV de la loi ALUR.

Il en est de même concernant les dispositions transitoires prévues par le décret n° 2012-995 du 23 août 2012 relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme.

1.4.5 - Harmonisation des terminologies

Outre le terme « autorité administrative compétente de l'Etat » (cf. supra 1.4.1) qui se substitue aux différentes terminologies précédemment employées (autorité administrative de l'État, représentant de l'État ...), plusieurs formulations ont été harmonisées.

Ainsi, plutôt que de citer l'ensemble des procédures de révision, modification ou mise en compatibilité pour les différents documents régis par le livre 1er, l'emploi du terme générique « procédures d'évolution » a été substitué.

La notion de « documents tenant lieu de plan local d'urbanisme » a également été harmonisée. Cette terminologie récurrente dans le code était parfois réduite à la seule mention de « document en tenant lieu ». Or, cette mention avait parfois malencontreusement été positionnée. Par exemple, l'ancien article L. 111-1-2 disposait « *En l'absence de plan local d'urbanisme ou de carte communale opposable aux tiers, ou de tout document d'urbanisme en tenant lieu* », alors qu'aucun autre document ne tient lieu de carte communale. Ces dispositions ont donc été corrigées.

A ce titre, il convient de préciser que pour l'application du livre 1er, tiennent lieu de plan local d'urbanisme :

- 1° Les plans de sauvegarde et de mise en valeur ;
- 2° Les plans d'occupation des sols ;
- 3° Les plans d'aménagement de zones.

1.4.6 - Le traitement des dispositions relatives à la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, La Réunion et Mayotte

Contrairement à l'ancienne codification, la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, La Réunion et Mayotte ne font pas l'objet d'un titre spécifique. Les dispositions particulières à ces territoires ont été insérées dans des subdivisions spécifiques :

- une section 3 intitulée « Dispositions particulières à la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, La Réunion et Mayotte » au sein du chapitre 1er « Aménagement et protection du littoral » du titre II « Règles spécifiques à certaines parties du territoire » ;
- un chapitre V intitulé « Documents d'urbanisme de la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, La Réunion et Mayotte » au sein du titre III « Dispositions communes aux documents d'urbanisme »

En partie réglementaire figure en outre une section 8 intitulée « Dispositions particulières à la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, La Réunion et Mayotte » au sein du chapitre 1er « Règlement national d'urbanisme » du titre 1er « Règles applicables sur l'ensemble du territoire » .

1.5 - Les conséquences de la recodification

Si l'exercice de recodification s'inscrit dans un horizon de 30 ans, les renumérotations et les transferts de dispositions entre les différents livres, voire dans d'autres codes, demandent un temps d'appropriation certain. L'usage des tables de concordance accessibles sur Legifrance facilitent cette appropriation :

[Tables de concordance anciens articles législatifs vers nouveaux articles](#)

[Tables de concordance nouveaux articles législatifs vers anciens articles](#)

Tables de concordance anciens articles réglementaires vers nouveaux articles

Tables de concordance nouveaux articles réglementaires vers anciens articles

Cette recodification n'a pas de conséquence juridique concernant les autorisations d'urbanisme qui mentionneraient les anciens articles, les visas n'ayant pas de portée juridique propre. En conséquence, l'omission d'un visa ou une erreur dans les visas est sans influence sur la légalité de l'acte (Conseil d'Etat, Sect., 28 juin 1974, Charmasson, n° 79473).

En revanche, concernant le contentieux pénal de l'urbanisme, l'article 551 du code de procédure pénale prévoit que « la citation énonce le fait poursuivi et vise le texte de la loi qui le réprime ». Aussi, même si les citations qui viseraient d'anciens articles du code de l'urbanisme abrogés et recodifiés ne sont pas nulles par principe, elles présentent toutefois une fragilité juridique importante en particulier si la personne incriminée n'a pas été informée ou à même de n'avoir aucune incertitude sur les faits qui lui sont reprochés (Cour de Cassation, chambre criminelle, 26 janvier 2016 n° 13-85770). Il est donc très important de se reporter aux codes NATINF actualisés au 1er avril 2016 pour tenir compte de la nouvelle numérotation du code de l'urbanisme.

2 - Titre préliminaire : Principes généraux

2.1 - Chapitre Ier : Objectifs généraux

2.1.1 - Rappel des grands objectifs de la réglementation de l'urbanisme

L'article L.101-2 rappelle les grands objectifs de la réglementation de l'urbanisme qui figuraient aux articles L. 110 et L. 121-1. Ces articles sont fusionnés, permettant ainsi de supprimer les redondances. Il vise en outre l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme et non pas les seuls documents d'urbanisme.

2.1.2 - Clarification du champ d'application de la réglementation de l'urbanisme

2.1.2.a - *Champ d'application matériel*

L'article L. 101-3 précise le champ d'application matériel de la réglementation de l'urbanisme en reprenant les dispositions figurant au premier alinéa de l'article L. 111-1. L'objectif de la réglementation de l'urbanisme est de régir l'utilisation du sol, l'article précisant « *notamment la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions* ». Cette liste étant non exhaustive, les références aux modes de clôtures ainsi qu'à la tenue décente ont été supprimées, ces éléments apparaissant secondaires.

2.1.2.b - *Champ d'application territorial*

L'article L. 101-3 est également complété d'un second alinéa précisant le champ d'application territorial de la réglementation de l'urbanisme : « *La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation du sol sur l'ensemble du territoire français, à l'exception des collectivités d'outre-mer régies par l'article 74 de la Constitution, de la Nouvelle-Calédonie et des Terres australes et antarctiques françaises, conformément aux dispositions spécifiques régissant ces territoires.* »

➤ Les collectivités d'outre-mer régies par l'article 74 de la Constitution

Les collectivités d'outre-mer régies par l'article 74, à savoir Saint-Pierre-et-Miquelon, les îles Wallis et Futuna, la Polynésie française et, depuis 2007, Saint-Barthélemy et Saint-Martin, sont en principe soumises au principe dit de « spécialité législative », en vertu duquel les lois et règlements n'y sont applicables que sur mention expresse du texte en cause ou s'ils y ont été rendus applicables par un texte spécial.

Si les statuts de Saint-Barthélemy, Saint-Martin et Saint-Pierre et Miquelon prévoient toutefois que la plupart des lois et règlements y sont applicables de plein droit, les lois organiques les concernant prévoient explicitement qu'elles disposent de la compétence en matière d'urbanisme, construction, habitation et logement (respectivement articles LO. 6214-3, LO. 6314-3 et LO. 6414-1 du CGCT).

La Polynésie française et les Iles Wallis-et-Futuna disposent quant à elle de l'ensemble de la compétence urbanisme.

➤ La Nouvelle-Calédonie

La Nouvelle-Calédonie relève d'un régime constitutionnel qui lui est propre, fixé par le titre XIII

de la Constitution. En vertu de l'article 22 de la loi organique du 19 mars 1999, modifié par l'article 2 de la loi organique du 3 août 2009, elle est compétente pour les « principes directeurs du droit de l'urbanisme », les provinces étant compétentes pour le reste de ce droit ainsi que pour le logement et la construction.

➤ Les Terres australes et antarctiques françaises

Les Terres australes et antarctiques françaises sont soumises au principe de spécialité législative. Les lois et règlements n'y sont donc applicables que sur mention expresse.

2.2 - Chapitre II : Objectifs de l'Etat

Ce chapitre comprend les dispositions relatives aux projets d'intérêt général² et aux opérations d'intérêt national, qui constituent des outils dont dispose l'État pour garantir la réalisation de projets présentant un caractère d'utilité publique, et relevant d'intérêts dépassant le cadre communal, voire intercommunal.

Le chapitre intègre également les dispositions relatives aux directives territoriales d'aménagement et de développement durables. La section 2 relative aux DTADD reprend la même organisation que celle dévolue aux documents d'urbanisme, à savoir : contenu, effets, procédures.

2.3 - Chapitre III : Participation du public

Le code de l'urbanisme prévoit une procédure spécifique de participation du public, la concertation, auparavant définie à l'article L. 300-2. Les dispositions générales de cet article qui ne concernaient nullement le seul livre III ont été transférées au sein du titre préliminaire, la participation du public étant une étape essentielle des procédures d'urbanisme. Le III bis qui prévoyait une procédure de concertation facultative pour un périmètre précis de projets de travaux ou d'aménagement est maintenu dans le livre III. Le IV relatif aux conséquences des vices susceptibles d'entacher la concertation sur la légalité des documents d'urbanisme et des autorisations d'occuper et d'utiliser le sol est quant à lui transféré dans le livre VI relatif au contentieux de l'urbanisme.

Cependant, afin de clarifier l'état du droit, un article L. 103-1 a été créé afin de rappeler le caractère supplétif de l'article L. 120-1 du code de l'environnement, applicable lorsqu'aucune disposition législative particulière ne prévoit de procédure de participation du public. Cette disposition d'articulation, à vertu pédagogique, n'a pas de portée normative et ne crée donc pas de risque d'interprétation a contrario.

Enfin, le travail de recodification a permis d'identifier les procédures de participation qui relèvent de l'article 7 de la Charte de l'environnement³ et de s'interroger sur le caractère complet et suffisant de leurs modalités au regard des exigences constitutionnelles.

Désormais, deux situations peuvent être rencontrées :

x le livre Ier prévoit une procédure de participation du public particulière. Cette dernière est complète et suffisante au regard de l'article 7 de la Charte de l'environnement et s'applique

2 Pour plus d'information sur le projet d'intérêt général : Circulaire du 27 juin 1985 relative à l'application des dispositions du code de l'urbanisme relatives aux projets d'intérêt général en matière de documents d'urbanisme

3 L'article 7 de la Charte de l'environnement est un principe à valeur constitutionnelle qui dispose : « Toute personne a le droit, dans les conditions et les limites définies par la loi, d'accéder aux informations relatives à l'environnement détenues par les autorités publiques et de participer à l'élaboration des décisions publiques ayant une incidence sur l'environnement ».

de manière autonome ;

x Il n'y a pas de procédure particulière et c'est la procédure de droit commun de l'article L.120-1 du code de l'environnement qui trouve à s'appliquer, ce que rappelle le nouvel article L. 103-1.

Dans le cadre de la recodification, une procédure de participation du public particulière incomplète et insuffisante au regard de l'article 7 de la Charte de l'environnement a été identifiée. Il s'agissait de l'ancien article L. 111-6-2 du code de l'urbanisme (article L. 111-17 2° actuel) qui prévoyait que la délibération par laquelle la commune délimitait des périmètres dans lesquels les dispositions de l'article L. 111-16 ne sont pas applicables était mise à disposition du public. Or cette procédure de participation du public introduite par la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite Grenelle II, se limitait à une simple mise à disposition du public du projet de délibération « *en vue de recueillir ses observations pendant une durée d'un mois avant la réunion du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public* » sans prévoir de tirer le bilan des observations. Cette procédure, qui s'avérait incomplète et insuffisante au regard de l'article 7 de la Charte de l'environnement, et donc inconstitutionnelle, a été abrogée. Désormais, elle fera l'objet de la procédure de droit commun prévue à l'article L.120-1 du code de l'environnement.

2.4 - Chapitre IV : Evaluation environnementale

La partie législative a surtout donné lieu à un redécoupage des articles et à leur ordonnancement au sein de nombreuses subdivisions. Par souci de clarification et d'exhaustivité, la liste des documents soumis obligatoirement à évaluation environnementale a été complétée en ajoutant les schémas d'aménagement régionaux des régions d'outre-mer et le plan d'aménagement et de développement durable de Corse, les dispositions réglementaires relatives à l'évaluation environnementale étant prévues par le code de l'urbanisme.

La partie réglementaire a quant à elle été fortement remaniée afin de clarifier le champ d'application de l'évaluation environnementale. S'il avait dans un premier temps été envisagé d'organiser le plan en distinguant selon que la procédure donne lieu à une évaluation environnementale systématique ou au cas par cas, il a semblé plus lisible d'adopter un plan précisant les règles applicables document par document.

3 - Titre Ier : Règles applicables sur l'ensemble du territoire

3.1 - Chapitre Ier : Règlement national d'urbanisme

Afin de clarifier le champ d'application du règlement national d'urbanisme (RNU), un article L. 111-1 a été créé. Celui-ci distingue les conditions d'applicabilité du RNU selon qu'il existe ou non sur le territoire concerné un PLU, un document d'urbanisme en tenant lieu ou une carte communale.

Il s'agit d'un article sans portée normative, mais à vertu pédagogique, qui constitue en quelque sorte un mode d'emploi du règlement national d'urbanisme destiné à en faciliter la lecture, faisant fonction d'annonce de plan pour la subdivision qu'il introduit.

3.1.1 - Localisation, implantation et desserte des constructions et aménagements

Le paragraphe 1 de la sous-section 1 dévolue à la localisation et à l'implantation (articles L. 111-3 à L. 111-5) recodifie l'ancien article L. 111-1-2 relatif à la règle de constructibilité limitée aux espaces urbanisés en distinguant la règle elle-même (L. 111-3), les dérogations (L. 111-4) ainsi que les conditions auxquelles sont soumises les dérogations (L. 111-5).

Le paragraphe 2 est quant à lui consacré à l'interdiction de constructibilité le long des grands axes routiers, plus communément appelé « amendement Dupont ».

Il faut se référer ici à l'article L. 111-4 du code de l'urbanisme qui vise bien ce type de travaux, et qui posent les principes de la constructibilité en dehors des parties urbanisées de la commune. Cet article a également vocation à s'appliquer le long des grands axes routiers, en dehors des parties urbanisées de la commune.

Attention : L'article L. 111-7 a été mal recodifié, le dernier paragraphe n'apparaissant plus dans l'ordonnance. Cette erreur informatique est en cours de correction et l'article L. 111-7 devrait prochainement être complété des dispositions suivantes :

« Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes ».

S'agissant des communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, d'un document en tenant lieu ou d'une carte communale, il est possible de se référer à l'article L. 111-4 du code de l'urbanisme qui vise bien ce type de travaux et qui définit les principes généraux de la constructibilité en dehors des parties urbanisées de la commune. Cet article a également vocation à s'appliquer le long des grands axes routiers, en dehors des parties urbanisées de la commune.

3.1.2 - Densité et reconstruction des constructions

Les anciens articles L. 112-2 à L. 112-6 relatifs au versement pour dépassement du plafond légal de densité (VDPLD) sont abrogés, le VDPLD ayant été remplacé par le versement pour sous-densité prévu aux articles L.331-35 et suivants du code de l'urbanisme.

L'article 50 de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains n° 2000-1208 du 13

décembre 2000, dite loi SRU, dispose que : « II. -Les articles L. 112-1 à L. 112-6, L. 113-1 et L. 113-2 et les articles L. 333-1 à L. 333-16 du code de l'urbanisme, dans leur rédaction antérieure à l'entrée en vigueur de la présente loi, demeurent applicables dans les communes où un plafond légal de densité était institué le 31 décembre 1999. Le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent peut décider de supprimer le plafond légal de densité. Celui-ci est supprimé de plein droit en cas d'institution de la participation au financement des voies nouvelles et réseaux définie par l'article L. 332-11-1 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction issue de la présente loi ». Or l'article 28 I B 5° de la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010 prévoit que « Le II de l'article 50 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains ainsi que les b et d du 2° et le 3° de l'article L. 332-6-1 du code de l'urbanisme sont abrogés à compter du 1er janvier 2015 ».

3.1.3 - Performances environnementales et énergétiques

L'article L. 111-17 reprend les dispositions de l'ancien article L. 111-6-2. La procédure particulière de participation du public à la détermination des périmètres de protection par délibération du conseil municipal est abrogée, cette dernière étant insuffisante au regard des exigences fixées par l'article 7 de la Charte de l'environnement (cf supra 2.3). Désormais, il conviendra de faire application de l'article L. 120-1 du code de l'environnement.

3.1.4 - Réalisation d'aires de stationnement

La section correspondante reprend les dispositions de l'ancien article L. 111-6-1. La disposition permettant au PLU d'augmenter le plafond fixé à l'article L. 111-19 a légitimement été transféré dans le titre relatif au PLU (art. L. 151-37).

3.1.5 - Préservation des éléments présentant un intérêt architectural, patrimonial, paysager ou écologique

L'article L. 111-23 reprend les dispositions du deuxième alinéa de l'ancien article L. 111-3 qui disposait : « Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. »

Le renvoi à l'article L. 421-5 a été remplacé par le renvoi à l'article L. 111-11 (ancien article L. 111-4) afin de corriger l'erreur de renvoi issue d'un oubli de modification de référence suite à la réforme des autorisations d'urbanisme de 2007. En effet, à l'issue de cette réforme, les dispositions de l'article L. 421-5 avaient été transférées à l'article L. 111-4.

3.1.6 - Mixité sociale et fonctionnelle

L'article L. 111-24 reprend les dispositions de l'ancien article L. 111-13. La création d'une section relative à la mixité sociale et fonctionnelle illustre l'évolution du droit de l'urbanisme et notamment l'intégration des problématiques de développement durable.

3.1.7 - Camping, aménagement des parcs résidentiels de loisirs, implantation des habitations légères de loisirs et installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes

L'article L. 111-25 reprend les dispositions de l'ancien article L. 443-4. Les dispositions réglementaires relatives au camping, aménagement des parcs résidentiels de loisirs, implantation des habitations légères de loisirs et installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes figurant dans le livre 1er, le fondement législatif a été rapatrié dans le livre 1er.

3.2 - Chapitre II : Servitudes d'urbanisme

3.2.1 - Périmètre de protection des biens et des personnes

Les articles L. 112-1 et L. 112-2 sont issus de l'ancien article L. 111-1-5 et n'ont pas fait l'objet de modification. Seul le renvoi à un décret en Conseil d'État devant définir les conditions dans lesquels l'autorité compétente peut déterminer ces périmètres a été supprimé, ce renvoi s'inscrivant désormais dans le renvoi général figurant à l'article L. 171-1.

3.2.2 - Zones de bruit des aérodromes

Si avant la recodification les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes faisaient l'objet d'un chapitre spécifique, à l'instar des dispositions littoral et montagne, il a été décidé de traiter différemment ces dernières en les intégrant au sein d'un chapitre dévolu aux servitudes d'urbanisme découlant de la présence d'une infrastructure (en l'espèce un aérodrome, une ICPE ou une installation de stockage pour les articles L. 112-1 et L. 112-2). Ces infrastructures étant susceptibles d'être implantées sur l'intégralité du territoire, leur localisation au sein du titre 1er régissant les règles applicables sur l'ensemble du territoire est ainsi justifié.

La section se compose de deux sous-sections, une première sous-section définissant le champ d'application et une seconde sous-section relative aux plans d'exposition au bruit des aérodromes. Cette seconde sous-section reprend l'architecture adoptée pour tous les documents, à savoir contenu, effets, procédures.

3.2.2.a - Contenu du plan d'exposition au bruit des aérodromes

Si les articles L. 112-7 et L. 112-8 concernent l'ensemble des PEB, l'article L. 112-9 concerne le seul aéroport d'Orly, ce dernier étant le seul dont le nombre de créneaux horaires a fait l'objet d'une limitation réglementaire sur l'ensemble des plages horaires d'ouverture ([Arrêté du 6 octobre 1994 relatif aux créneaux horaires sur l'aéroport d'Orly / NOR : EQUA9401674A](#)).

L'article L. 112-9 fusionne donc les dispositions particulières à l'aéroport d'Orly (ancien art. L. 147-4-1 et alinéa 10 du L. 147-5). L'ancien article L. 147-4-1 introduit par l'article 41, I de la loi n°2009-323 du 25 mars 2009 (loi MoLLE) supprime, à compter du 20 février 2009, la zone C dans le PEB de cet aérodrome, ce dernier ne comprenant désormais que des zones A et B. En revanche, les règles applicables à la zone C (art.L.147-5, 1°, 2° et 5°) continuent de gouverner l'utilisation des sols à l'intérieur des périmètres qui ont été classés dans cette catégorie de zone de bruit par le PEB antérieurement au 20 février 2009.

Selon les débats parlementaires⁴, « l'objectif de la rédaction proposée était d'aboutir à un compromis, afin de ne pas supprimer totalement la zone C mais simplement de la « geler » dans ses limites actuelles et d'y maintenir les contraintes applicables, tout en autorisant un

⁴ <http://www.assemblee-nationale.fr/13/rapports/r1476.asp>

assouplissement de celles-ci via la création de secteurs de renouvellement urbain au sein desquels une augmentation de la capacité de logements et de la population serait autorisée ».

3.2.2.b - Effets du plan d'exposition au bruit des aérodromes

Pour aller plus loin

Le Conseil d'Etat a jugé que l'absence de participation du public à la décision de mise en application anticipée du projet de PEB n'est pas contraire à la convention d'Aarhus du 25 juin 1998, faute pour son article 6 d'être applicable aux documents d'urbanisme visant la protection des populations exposées aux nuisances du bruit au voisinage des aérodromes (CE, 6 juin 2007, Cne Groslay, n°292942).

3.2.2.c - Procédures d'établissement et de révision du plan d'exposition au bruit des aérodromes

L'article L. 112-17 a été légèrement modifié. L'établissement d'un PEB autour de chacun des aérodromes entrant dans le champ d'application de la loi du 11 juillet 1985 est obligatoire. La directive d'aménagement national relative à la construction dans les zones de bruit des aérodromes de 1977 ne faisait que le recommander. Or cette recommandation ayant été largement suivie, l'article L. 112-17 prévoit que ces derniers restent en vigueur jusqu'à leur remplacement par les nouveaux PEB et leur confère la même valeur.

Pour plus de clarté, l'article dispose que ces plans « *valent plan d'exposition au bruit au titre de la présente sous-section* » et non « *au titre du code de l'environnement* ». En effet, l'article disposait avant 2003 « *au titre de la loi n° 85-696 du 11 juillet 1985* », loi qui a, dans sa majorité, été codifiée dans le code de l'urbanisme. En outre, la sous-section 1 de la section 4 (Bruit des transports aériens) du chapitre Ier (Lutte contre le bruit) du titre VII (Prévention des nuisances sonores) du livre V (Prévention des pollutions, des risques et des nuisances) du code de l'environnement, intitulée « Plan d'exposition au bruit » ne comprend qu'un seul article, l'article L. 571-11 qui dispose que « *Les dispositions relatives à l'utilisation des sols exposés aux nuisances dues au bruit des aéronefs sont énoncées au code de l'urbanisme (livre Ier, titre IV, chapitre VII)* ».

3.3 - Chapitre III : Espaces protégés

Ce chapitre regroupe les dispositions relatives aux espaces boisés classés, aux espaces naturels sensibles ainsi qu'aux espaces agricoles et naturels périurbains.

3.3.1 - Espaces boisés classés

Les articles L. 113-1 à L. 113-7 reprennent les dispositions des articles L. 130-1 à L. 130-5 à l'exception de l'article L. 130-4 qui a été abrogé, les dispositions d'application qu'il comprenait étant devenues obsolètes⁵.

Les dispositions sont désormais organisées au sein de 3 paragraphes : Classement et effets

⁵ L'ancien article L. 130-4 disposait : « Les dispositions des alinéas 2,3 et 4 de l'article L. 130-1 et celles des articles L. 130-2 et L. 130-3 sont applicables aux terrains classés comme espaces boisés par un plan d'urbanisme approuvé en application du décret n° 58-1463 du 31 décembre 1958 par un plan sommaire d'urbanisme approuvé en application du décret n° 62-460 du 13 avril 1962 ou par un projet d'aménagement établi en application de la législation antérieure à ces décrets. »

du classement – Mesures de compensation du classement – Ouverture au public.

L'article L. 113-3 distingue clairement les deux modes de compensation et unifie la rédaction de la condition selon laquelle l'acquisition à titre onéreux doit avoir date certaine depuis cinq ans au moins.

Attention :

Le dernier alinéa de l'ancien article L. 130-1 du code de l'urbanisme, qui prévoyait que *« la délibération prescrivant l'élaboration d'un PLU peut également soumettre à déclaration préalable sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement »* n'a pas été recodifié. Il s'agit d'une erreur matérielle à laquelle il sera remédié à l'occasion d'un prochain texte de loi modifiant le code de l'urbanisme. Cette erreur de recodification ne remet pas en cause les délibérations prises sur ce fondement avant le 1^{er} janvier 2016.

3.3.2 - Espaces naturels sensibles

Les dispositions relatives aux espaces naturels sensibles (ENS) ont été redistribuées entre les livres Ier, II et III. Ainsi, les dispositions relatives à la politique ENS, à savoir l'autorité compétente, l'obligation de compatibilité et sa mise en œuvre, sont maintenues dans le livre Ier, alors que les dispositions relatives au droit de préemption sont transférées dans le livre II intitulé « Préemption et réserves foncières », et les dispositions relatives à la part départementale de la taxe d'aménagement sont quant à elle transférées dans la section dévolue à la taxe d'aménagement (article L. 331-3) du livre III.

Les dispositions relatives aux périmètres sensibles, devenues obsolètes, sont abrogées.

3.3.3 - Espaces agricoles et naturels périurbains

Les articles relatifs aux espaces agricoles et naturels périurbains sont issues de la loi n° 2005-157 du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux et visent à protéger les terres agricoles contre le développement continu de la périurbanisation.

Les articles ont fait l'objet d'un important travail de redécoupage et d'organisation au sein de 5 subdivisions. Pour une meilleure lisibilité, les articles relatifs à l'acquisition des biens dans le périmètre d'intervention s'articulent autour des modalités d'acquisition (amiable, expropriation ou préemption) plutôt qu'autour des autorités procédant à l'acquisition.

3.4 - Chapitre IV : Etude de sécurité publique

Le premier alinéa de l'article L. 114-3 prévoit que l'étude de sécurité publique, par dérogation au principe de libre accès aux documents administratifs, n'est pas un document communicable. Cette disposition, qui découle de la loi n° 2007-297 du 5 mars 2007 relative à la prévention de la délinquance, *« tire les conséquences de la jurisprudence sur la notion de document administratif, est une des exceptions posées par l'article 6 de la loi de 1978 »*. (Circulaire du 1er octobre 2007 relative à l'application de l'article L. 111-3-1 du code de l'urbanisme, NOR : INTK0700103C).

Le second alinéa prévoit cependant que le maire peut obtenir communication de cette étude. En effet, selon le gouvernement, *« il est légitime que le maire, au titre de ses compétences en matière de sécurité et non au titre de celles qui touchent à l'urbanisme, puisse prendre connaissance de la communication de l'étude de sécurité »*.

4 - Titre II : Règles spécifiques à certaines parties du territoire

4.1 - Chapitre Ier : Aménagement et protection du littoral

Ce chapitre reprend les dispositions des anciens articles L. 146-1 et suivants ainsi que les dispositions relatives aux servitudes de passage. Les dispositions particulières à la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, La Réunion et Mayotte font l'objet d'une section spécifique.

L'intitulé du titre reprend les termes de celui de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, dont les dispositions sont majoritairement issues.

4.1.1 - Dispositions générales

Le plan s'articule autour des grands principes de la loi « Littoral ». Le redécoupage des articles et les nombreuses subdivisions permettent de clarifier les dispositions.

A titre d'illustration :

- x les intitulés des paragraphes de la sous-section 2 de la section 1 relative au régime d'urbanisation précisent le principe et le champ d'application territorial évitant les erreurs d'interprétation ;

- x l'article [L. 121-27](#) relatif aux parcs et ensembles boisés est désormais parfaitement distinct des dispositions relatives aux espaces remarquables, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes pouvant être délimités sur l'intégralité du territoire de la commune littorale nonobstant tout critère de proximité du rivage ;

- x l'article [L. 121-18](#) compris dans le paragraphe 3 intitulé « Urbanisation interdite dans la bande littorale » dispose que « L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes sont interdits dans la bande littorale » et ce, que les projets soient situés dans des espaces urbanisés ou non de la bande littorale.

L'article R. 121-5 liste les aménagements légers autorisés dans les espaces remarquables. L'ancien article R. 146-2 visait « *Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 mètres carrés de surface de plancher* ». Cet article, antérieur à la réforme de la surface, n'avait pas été modifié suite à la définition légale de la surface de plancher. Or, la [circulaire UHC/PS1 n° 2005-57 du 15 septembre 2005 relative aux nouvelles dispositions prévues par le décret n° 2004-310 du 29 mars 2004 relatif aux espaces remarquables du littoral et modifiant le code de l'urbanisme](#) précise que pour ces aménagements « est défini un seuil maximal de 50 mètres carrés de surface de plancher hors œuvre brute ». La notion de SHOB n'étant plus employée, la surface autorisée doit être calculée en surface de plancher mais également en emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 du code de l'urbanisme.

Pour aller plus loin ...

Une nouvelle instruction relative à l'application des dispositions particulières au littoral du code de l'urbanisme en date du 7 décembre 2015 a été publiée.

Cette instruction insiste sur la nécessité d'assurer l'intégration des dispositions de la loi Littoral dans les documents d'urbanisme. Elle est complétée de fiches techniques qui rappellent les principes et notions essentielles de la loi Littoral en matière d'urbanisme.

[Instruction du 7 décembre 2015](#)

4.1.2 - Servitudes de passage sur le littoral

L'ancien article R. 160-24 disposait que « Le maire ou, à défaut, le préfet, prend toute mesure de signalisation nécessaire en vue de préciser l'emplacement de la servitude de passage. » L'article est réécrit afin de clarifier les rôles respectifs du maire et du préfet. Ainsi, l'article R. 121-25 dispose désormais que « Le maire prend toute mesure de signalisation nécessaire en vue de préciser l'emplacement de la servitude de passage. En cas de carence du maire, le préfet se substitue après mise en demeure restée sans effet. »

Pour plus d'information sur la servitude de passage sur le littoral : [Circulaire n°78-144 du 20 octobre 1978 relative à la servitude de passage des piétons sur le littoral](#)

L'article R. 121-29 dispose que « La demande d'indemnité doit, à peine de forclusion, parvenir à l'autorité compétente dans le délai de six mois à compter de la date où le dommage a été causé. ». Cette disposition, qui figurait auparavant au second de l'article L. 160-7, a légitimement été transférée en partie réglementaire, la disposition en question étant une règle de forclusion et non de prescription.

L'ancien article R. 160-31 n'a quant à lui pas été repris. Cet article, qui disposait que « *Le demandeur peut contester la décision du préfet devant le tribunal administratif dans le ressort duquel se trouve situé le terrain frappé de la servitude. Les mémoires en défense de l'Etat devant le tribunal sont présentés par le préfet.* », ne dérogeait aucunement au code de justice administrative et notamment aux articles relatifs à la compétence territoriale des tribunaux administratifs.

4.1.3 - Dispositions particulières à la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, La Réunion et Mayotte

Les articles L. 121-38 et suivants reprennent les anciens articles L. 156-1 à L. 156-4. Plutôt que de répéter le droit commun applicable, les articles ne mentionnent que les dispositions spécifiques applicables.

Il convient de noter que les nouvelles dispositions maintiennent les mentions explicites à la zone des cinquante pas géométriques (art. L. 121-48) qui n'ont pas été remplacées par la mention de la bande littorale définie à l'article L. 121-45. En effet, si ces deux notions peuvent coïncider, elles ne sont pas synonymes, la bande littorale pouvant être étendue à 100 mètres par le document d'urbanisme, et donc dépasser la zone des cinquante pas géométriques ([CE, 07/01/1991, n°90231, Association de sauvegarde du patrimoine martiniquais](#)).

4.2 - Chapitre II : Aménagement et protection de la montagne

Ce chapitre reprend les dispositions des anciens articles L. 145-1 et suivants et codifie l'article 74 relatif aux unités touristiques nouvelles (UTN) de la loi n° 85-30 du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne. Le titre reprend les termes du titre IV de cette même loi intitulé « De l'aménagement et de la protection de l'espace montagnard ».

4.2.1 - Champ d'application

L'article [L. 122-1](#) précise le champ d'application territorial. L'article 98 de la loi Montagne disposant que ces articles ne sont pas applicables en Guadeloupe, en Martinique et à la Réunion, la référence à l'article 4 de la loi Montagne relatif aux zones de montagne dans ces territoires est supprimée.

4.2.1.a - Application combinée des lois Montagne et Littoral

Suite à l'annulation par le Conseil d'État ([CE, 3 octobre 2008, n° 297931, Commune d'Annecy](#)) du décret n° 2006-993 du 1^{er} août 2006, les articles R. 145-11 à R. 145-14 n'étaient plus applicables⁶.

En outre, la base légale de ces dispositions, à savoir le deuxième alinéa de l'article L 145-1⁷, ayant également été abrogée par amendement dans le cadre de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (dite Grenelle II)⁸, les articles R. 145-11 à R. 145-14 ont été abrogés.

Il convient dès lors, dans les communes soumises aux dispositions des lois Littoral et Montagne, de faire application de la règle la plus stricte.

6 Le Conseil d'État avait ainsi jugé : « Depuis l'entrée en vigueur de la loi constitutionnelle du 1er mars 2005, une disposition réglementaire ne peut intervenir dans le champ d'application de l'article 7 de la Charte de l'environnement que pour l'application de dispositions législatives, notamment parmi celles qui figurent dans le code de l'environnement et le code de l'urbanisme, que celles-ci soient postérieures à cette date ou antérieures, sous réserve, alors, qu'elles ne soient pas incompatibles avec les exigences de la Charte.,,b) Les dispositions compétemment prises dans le domaine réglementaire, tel qu'il était déterminé antérieurement à l'entrée en vigueur de la loi constitutionnelle du 1er mars 2005, laquelle a renvoyé à la loi la détermination des conditions et limites d'exercice des droits reconnus par l'article 7 de la Charte de l'environnement, demeurent applicables postérieurement à cette entrée en vigueur, alors même qu'elles seraient intervenues dans un domaine désormais réservé à la loi.,,c) En l'espèce, décret pris pour l'application de l'article L. 145-1 du code de l'urbanisme relatif à certaines zones de montagne dans lesquelles s'appliquent les règles particulières au littoral, dont les dispositions n'ont pas pour objet de déterminer les conditions et limites d'application des principes d'accès aux informations et de participation du public s'imposant au pouvoir réglementaire pour la délimitation des zones concernées. Ainsi, en l'absence de la fixation par le législateur de ces conditions et limites, le décret, dont les dispositions, qui prévoient, outre la mise en œuvre d'une enquête publique, des modalités d'information et de publicité, concourent de manière indivisible à l'établissement d'une procédure de consultation et de participation entrant dans le champ d'application de l'article 7 de la Charte de l'environnement, a été pris par une autorité incompétente ».

7 Cet alinéa disposait « Toutefois, autour des lacs de montagne d'une superficie supérieure à 1 000 hectares, un décret en Conseil d'Etat délimite, après avis ou sur proposition des communes riveraines, en tenant notamment compte du relief, un secteur dans lequel les dispositions particulières au littoral figurant au chapitre VI du présent titre s'appliquent seules. Ce secteur ne peut pas réduire la bande littorale de 100 mètres définie au III de l'article L. 146-4. Dans les autres secteurs des communes riveraines du lac et situées dans les zones de montagne mentionnées au premier alinéa, les dispositions particulières à la montagne figurant au présent chapitre s'appliquent seules ».

8 Compte-rendu de la commission du développement durable de l'Assemblée nationale : <http://www.assemblee-nationale.fr/13/pdf/cr-dvp/09-10/c0910046.pdf>

x Développement touristique et unités touristiques nouvelles

Cette sous-section distingue désormais explicitement le régime applicable sur les communes couvertes par un ScoT et sur les communes non couvertes par un SCoT. Le principe selon lequel les UTN doivent être prévues par le SCoT est affirmé, la procédure dérogatoire d'autorisation préfectorale n'étant applicable que sur les communes non couvertes par un SCoT.

x Préservation des parties naturelles des rives des plans d'eau inférieurs à 1000 ha

Les articles L. 122-12-12 et L. 122-14 reprennent les dispositions de l'ancien article L. 145-5. Ces dispositions, insérées au sein d'un même paragraphe, doivent être lues de manière combinée, à savoir l'article L. 122-13 liste les dérogations possibles au principe d'inconstructibilité posé au L. 122-12, dérogations autorisées sous réserve du respect des conditions posées par l'article L. 122-14.

4.3 - Chapitre III : Dispositions particulières à l'Île-de-France

4.3.1 - Le schéma directeur de la région Île-de-France

La section dévolue au SDRIF comprend de nombreuses subdivisions articulées autour d'un plan adopté pour l'ensemble des documents d'urbanisme, à savoir : contenu, effets et procédure.

L'article [L. 123-2](#) qui précise les obligations de compatibilité et de prise en compte du SDRIF est actualisé. Ainsi, la référence aux schémas sectoriels est supprimée, ces derniers ayant été abrogés par la loi n° 99-533 du 25 juin 1999 d'orientation pour l'aménagement et le développement durable du territoire et portant modification de la loi n° 95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire et remplacés par les schémas de services collectifs.

Concernant la partie réglementaire, l'ancien article R. 141-2 est abrogé. Cet article, issu du décret n° 86-984 du 19 août 1986, n'avait fait l'objet d'aucune actualisation suite aux différentes évolutions législatives conférant à la région la compétence pour élaborer le SDRIF.

4.3.2 - Règles applicables dans le périmètre de l'opération d'intérêt national de La Défense

Les dispositions de l'ancien article L. 141-4 ont été abrogées. Cet article disposait que *« Pour mettre en œuvre les orientations générales visées à l'article L. 141-3, un décret en Conseil d'Etat pris sur le fondement de l'article L. 111-1 précise les règles d'urbanisme applicables, jusqu'à l'approbation d'un plan local d'urbanisme, sur les parties du territoire du quartier de La Défense qui ne sont pas couvertes par un tel plan ou un document d'urbanisme en tenant lieu »*. Le quartier de la Défense est situé sur les communes de Puteaux et Courbevoie qui disposent d'un plan local d'urbanisme approuvé respectivement en 2012 et 2010. Ces dispositions obsolètes ont donc été abrogées.

Les articles issus du décret d'application (R. 111-24-1 et R. 111-24-2) ont, par voie de conséquence, également été abrogés.

5 - Titre III : Dispositions communes aux documents d'urbanisme

L'ensemble des dispositions communes aux schémas de cohérence territoriale, aux plans locaux d'urbanisme et aux cartes communales, ont été transférées dans ce titre afin d'éviter les redites voire les contradictions. Ces dispositions sont donc applicables à ces seuls documents et non pas à l'ensemble des documents d'urbanisme. L'emploi du terme plus large de « documents d'urbanisme » permet de ne pas figer le contenu qui pourra ainsi facilement être étendu à d'autres documents d'urbanisme. En outre, comme indiqué par le Conseil d'Etat lors de l'examen du texte, la circonstance qu'un document n'y figurerait pas est sans incidence sur la qualification de document d'urbanisme dudit document.

5.1 - Chapitre Ier : Obligations de compatibilité et de prise en compte

Ce chapitre distingue les obligations faites aux SCoT, PLU et cartes communales, en précisant au sein d'une section les dispositions spécifiques applicables au PLUi tenant lieu de plan de déplacements urbains (PDU) et de programme local de l'habitation (PLH).

Ainsi, l'ancien article L. 111-1-1 est repris par les articles L. 131-1 et L. 131-2 du code de l'urbanisme, en précisant les références des dispositions des documents ou dispositions avec lesquels le SCoT doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte.

Les articles L. 131-4 à L. 131-6 visent les obligations de compatibilité ou de prise en compte qui s'imposent aux PLU, documents en tenant lieu et cartes communales.

Cette architecture permet de mettre en exergue le rôle intégrateur du SCoT.

Une modification au principe du SCoT intégrateur est cependant apportée concernant les zones de bruit des aéroports. L'ancien article L. 111-1-1 prévoyait l'application du principe du SCoT intégrateur aux « dispositions particulières aux zones de bruit des aéroports prévues aux articles L. 147-1 à L. 147-8 ». Or, cet article entraînait en contradiction avec le deuxième alinéa de l'ancien article [L. 147-1](#) qui prévoyait une obligation de compatibilité directe des PLU et cartes communales avec ces dispositions, nonobstant l'existence d'un SCoT. Le nouvel article L. 131-4 prévoit désormais l'obligation de compatibilité du PLU avec les zones de bruit des aéroports qu'il y ait ou non un SCoT.

Il convient également de noter que l'alinéa 3 de l'ancien article L. 122-1-13⁹ a été abrogé. Cette disposition d'articulation, qui visait à éviter qu'un SCoT soit déclaré incompatible avec les orientations fondamentales relatives à la prévention des inondations du SDAGE alors qu'il aurait été compatible avec le PGRI, est apparue inutile lors de l'examen par le Conseil d'État. En effet, le moyen tiré de l'incompatibilité d'un SCoT avec les règles relatives aux risques figurant dans un SDAGE devrait être regardé comme inopérant par le juge dès lors que celui-ci n'a plus compétence pour le traiter.

Enfin, concernant l'articulation entre le SCoT et le plan climat-air-énergie territorial (PCAET), il convient de rappeler que l'article 188 de la loi du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte a prévu dans le code de l'environnement (article L. 229-26) que le PCAET prend en compte le SCoT.

9 « [...] Dans ce cas, et par dérogation aux dispositions de l'article L. 111-1-1 du présent code, les schémas de cohérence territoriale n'ont pas à être compatibles avec les orientations fondamentales relatives à la prévention des inondations définies par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-1 du code de l'environnement. »

Rappel : La compatibilité et la prise en compte

La notion de compatibilité est au cœur de la hiérarchie des normes juridiques en matière d'urbanisme et elle s'inscrit dans le cadre du principe constitutionnel de libre administration des collectivités territoriales mais également d'absence de tutelle d'une collectivité sur une autre.

L'obligation de compatibilité laisse au PLU une certaine marge de manœuvre. Ainsi, son projet d'aménagement et de développement durables doit s'inscrire dans la même logique que les dispositions avec lesquelles il doit être compatible. In fine, le PLU doit permettre d'atteindre les objectifs qui figurent dans le SCoT et, a minima, il ne peut en principe en contrarier la mise en œuvre.

La compatibilité implique en effet une obligation de non-contrariété aux orientations fondamentales de la norme supérieure (Conseil d'État, 10 février 1997, **req. 125534**), une marge de manœuvre étant laissée au document de rang inférieur pour préciser et développer les orientations des documents supérieurs (Conseil d'État, 10 juin 1998, **req. 176920**).

Le rapport de compatibilité est ainsi plus contraignant que la prise en compte qui implique, elle, 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* » (Conseil d'État, 17 mars 2010, **req. 311443**).

5.2 - Chapitre II : Élaboration des documents d'urbanisme

Nombre de dispositions sans portée normative ont été abrogées, notamment :

- x l'alinéa 3 de l'ancien article L. 121-4 « *Les études économiques nécessaires à la préparation des documents prévisionnels d'organisation commerciale et artisanale peuvent être réalisées à l'initiative des chambres de commerce et d'industrie territoriales et des chambres de métiers.* »
- x la seconde phrase de l'alinéa 2 de l'ancien article L. 121-7 « *Pendant la durée de cette mise à disposition, les services et les personnels agissent en concertation permanente avec le maire ou le président de l'établissement public ainsi que, le cas échéant, avec les services de la commune ou de l'établissement public et les professionnels qualifiés travaillant pour leur compte. Le maire ou le président de l'établissement public leur adresse toutes instructions nécessaires pour l'exécution des tâches qu'il leur confie.* »
- x l'ancien article R. 121-2 « *Sous l'autorité du préfet, le service de l'Etat chargé de l'urbanisme dans le département assure la collecte des informations et la conservation des documents nécessaires à l'application des dispositions de l'article L. 121-2 et à l'association de l'Etat à l'élaboration des schémas de cohérence territoriale et des plans locaux d'urbanisme.* »

5.2.1 - Informations portées à la connaissance

L'article R. 132-2 dispose que « Dans le délai de trois mois suivant la publication du schéma départemental d'organisation sociale et médico-sociale mentionné à l'article L. 312-4 du code de l'action sociale et des familles, le préfet le notifie au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou au maire. Il en est tenu compte lors de la plus prochaine révision du plan local d'urbanisme. »

La notion de « tenir compte » renvoie à une obligation d'information et non à quelque force contraignante dudit document. C'est pourquoi la disposition figure dans la section relative au « Porter à connaissance » et non dans le chapitre Ier relatif aux obligations de compatibilité et de prise en compte.

5.2.2 - Agences d'urbanisme

Concernant les agences d'urbanisme (art. L. 132-6), la disposition de l'ancien article L. 121-3 qui prévoyait que lorsqu'elles prennent la forme de GIP, elles « peuvent recruter du personnel propre régi par le code du travail », a été abrogée. En effet, les dispositions relatives aux groupements d'intérêt public prévoyant cette possibilité (articles 107 et suivants de la loi n° 2011-525 du 17 mai 2011 de simplification et d'amélioration de la qualité du droit), cette mention s'est avérée inutile.

5.2.3 - Commission de conciliation

Concernant la commission de conciliation, la majeure partie des dispositions de l'ancien article L. 121-6 ont été transférées en partie réglementaire. Le principe de l'institution demeure en partie législative (L. 132-14), la mission principale de cette commission étant en outre précisée. Dès lors, la mention selon laquelle « *La commission ne peut être saisie par une commune en vue de régler un différend qui oppose cette dernière à l'établissement public de coopération intercommunale dont elle est membre, et inversement* » est abrogée, cette disposition étant contradictoire avec l'objet même de la commission.

5.3 - Chapitre IV : Documents d'urbanisme de certaines métropoles

Ce chapitre permet de réunir au sein d'un même chapitre les dispositions spécifiques relatives aux métropoles du Grand Paris, de Lyon et d'Aix-Marseille.

Bien que l'article L. 3611-4 du CGCT dispose que « *Pour l'exercice de ses compétences, la métropole de Lyon dispose des mêmes droits et est soumise aux mêmes obligations que les établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre* », il a été décidé dans un souci de sécurité juridique de prévoir, pour cette collectivité territoriale à statut particulier au sens de la Constitution, un article inspiré de l'article 177 de la loi ALUR, prévoyant que les dispositions relatives aux compétences exercées par la commune ou l'EPCI lui sont également applicables :

Article L 143-10 : « Sauf disposition législative particulière applicable à la métropole de Lyon mentionnée à l'article L. 3611-1 du code général des collectivités territoriales, les dispositions issues des titres III à VI applicables aux établissements publics de coopération intercommunale, aux présidents d'un établissement public de coopération intercommunale et aux assemblées délibérantes d'un établissement public de coopération intercommunale sont applicables respectivement à la métropole de Lyon, à son président et à son conseil lorsqu'elles relèvent du titre IV du livre VI de la troisième partie du code général des collectivités territoriales ».

6 - Titre IV : Schéma de cohérence territoriale

À l'instar des chapitres dévolus aux PLU et aux cartes communales, le titre relatif aux SCoT se décompose en trois chapitres : contenu, effets et procédure. Un quatrième chapitre, spécifique aux SCoT, concerne les documents tenant lieu de SCoT.

6.1 - Chapitre Ier : Contenu du SCoT

Le chapitre se décline en quatre sections, chacune dévolue aux quatre composantes du SCoT. La section relative au document d'orientation et d'objectifs est composée de 11 sous-sections rassemblant ce que le SCoT peut ou doit comporter en matière de gestion économe de l'espace, de performances environnementales ou encore de transports.

x Chapitre individualisé valant SMVM

Des précisions ont été apportées concernant le chapitre individualisé valant schéma de mise en valeur de la mer. Ainsi, l'article L. 141-24 précise l'objet du SMVM, tel qu'issu de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 relative à la répartition de compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat qui les institue (nouvel article L. 141-24). L'article L. 141-25 est quant à lui issu du reclassement en partie législative de l'ancien article R. 122-3 qui reprenait en grande partie les dispositions de l'article 57 de la loi du 7 janvier 1983. L'ensemble de ces dispositions a été réorganisé par ordre de précision et portée contraignante décroissants.

Une précision rédactionnelle a également été apportée à l'article L. 141-24 pour mettre fin aux difficultés d'interprétation et préciser que le chapitre individualisé doit être certes approuvé mais également élaboré selon les modalités définies par le titre dévolu aux SCoT, et ce conformément à la lettre de l'article 57 de la loi du 3 janvier 1983, qui dispose que « *Les schémas de mise en valeur de la mer sont élaborés selon les modalités prévues soit au titre IV du livre Ier du code de l'urbanisme, soit au présent article* ».

6.2 - Chapitre II : Effets du SCoT

Les dispositions relatives à l'urbanisation limitée applicable jusqu'au 31 décembre 2016 ont été décodifiées et figurent désormais à l'article 14 de l'ordonnance du 23 septembre 2015 (cf supra 1.4.4).

Le nouvel article R. 142-2 du code de l'urbanisme organise l'instruction de la procédure de dérogation au principe d'urbanisation limitée dans les communes non couvertes par un SCoT pour les seules situations dans lesquelles le préfet est compétent pour accorder ou non ces dérogations.

Initialement, ces dispositions, qui devaient relever d'un décret autonome d'application de la loi ALUR du 24 mars 2014, s'appliquaient indifféremment à l'établissement public de SCoT et au préfet. Néanmoins, dans le cadre de la recodification du code de l'urbanisme – et dans la mesure où l'exercice impliquait de ne pas codifier des mesures dont la portée était très limitée dans le temps – le choix a été fait de ne pas viser l'établissement public de SCoT au nouvel article R. 142-2 et de régir par les seules dispositions de l'article 14 de l'ordonnance du 23 septembre 2015 les cas dans lesquels l'établissement public de SCoT est l'autorité chargée d'instruire ces demandes de dérogations.

6.3 - Chapitre III : Procédure d'élaboration, d'évaluation et d'évolution du SCoT

Les dispositions de ce chapitre ont fait l'objet d'un travail important d'organisation mais de peu de modifications.

Les dispositions de l'ancien article L. 122-4-2 prévoyant que « Les syndicats mixtes prévus à l'article L. 122-4 dont au moins deux des membres sont autorités organisatrices, au sens de l'article L. 1231-1 du code des transports, peuvent exercer la compétence prévue aux articles L. 1231-10 et L. 1231-11 du même code. » ont été transférées à l'article L. 1231-13 du code des transports.

En partie réglementaire, plusieurs dispositions inutiles ou relevant de la circulaire ont été abrogées :

- ancien art. L. 122-1-5, le premier alinéa disposant que « Le document d'orientation et d'objectifs définit les objectifs et les principes de la politique de l'urbanisme et de l'aménagement. » a été abrogé ;
- ancien art. R. 122-2, la disposition prévoyant que « Le rapport de présentation peut se référer aux renseignements relatifs à l'environnement figurant dans d'autres études, plans ou documents. » a été abrogée ;
- ancien art. R. 122-13 à R. 122-13-3 : Dans la section relative à la mise en compatibilité du SCoT, les mentions selon lesquelles « Lorsqu'une association mentionnée à l'article L. 121-5 demande à être consultée, son président adresse la demande au préfet. » ont été abrogées. En effet, les modalités de fonctionnement des associations sont régies par les statuts de ces dernières (une application analogue a été faite pour la mise en compatibilité des PLU).

6.4 - Chapitre IV : Documents tenant lieu de SCoT

Ce chapitre réunit les dispositions permettant à une charte de parc naturel régional (PNR) ou un PLUi de tenir lieu de SCoT.

7 - Titre V : Plan local d'urbanisme

A l'instar des chapitres dévolus aux SCoT et aux cartes communales, le titre relatif aux PLU se décompose en trois chapitres : contenu, effets et procédure.

7.1 - Chapitre Ier : Contenu du PLU

Un travail important de toilettage et d'organisation des dispositions législatives a été opéré. Concernant la partie réglementaire, la recodification du livre Ier du code de l'urbanisme a intégré la réforme relative à la modernisation du contenu du PLU qui ne s'est pas opérée à droit constant.

Pour plus d'informations sur la modernisation du contenu du PLU :

[Modernisation du contenu du Plan local d'urbanisme](#)

Un travail de réorganisation des annexes au PLU a également été réalisé. Désormais, les annexes informatives sont classées selon que leur fondement relève du code de l'urbanisme ou d'autres codes.

La liste des servitudes d'utilité publique a été mise à jour en ce qui concerne les références des législations citées. Ont été en outre ajoutées :

- Les servitudes en tréfonds instituées en application des articles L. 2113-1 à L. 2113-3 du code des transports ;
- La servitude relative au transport par câble en milieu urbain, servitude instituée en application des articles L. 1251-3 à L.1251-8 du code des transports.

Attention

Les périmètres fixés par les conventions de projet urbain partenarial n'apparaissent pas parmi les annexes informatives du PLU. Le 17° de l'article R. 123-13 ancien n'a en effet pas été repris, en sa version issue du décret n° 2015-482 du 27 avril 2015.

Le 13° du nouvel article R. 151-52 du code de l'urbanisme sera donc modifié prochainement, à la marge, de manière à viser « Les périmètres délimités par une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou par arrêté préfectoral en application du II de l'article L. 332-11-3 ainsi que les périmètres fixés par les conventions de projet urbain partenarial mentionnées à l'article L. 332-11-3 ».

Néanmoins, dans l'attente, il n'y a pas de risque juridique dans la mesure où il s'agit d'une annexe informative et que les documents en question font l'objet de différentes mesures de publicité.

Il en va de même concernant le règlement local de publicité qui ne figure pas à l'article R. 151-53. Cet élément sera également ajouté prochainement. En tout état de cause, l'obligation d'annexer le RLP au PLU figure explicitement dans une disposition « miroir » du code de l'environnement (alinéa 5 de l'article L. 581-14-1).

7.2 - Chapitre II : Effets du PLU

Ce chapitre permet d'appréhender plus facilement les effets du PLU.

A l'article L. 152-1, le terme « conformes » a été substitué à celui d'« opposables » afin de préciser l'opposabilité du PLU à l'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols.

Surtout, la section 2 intitulée « Dérogations au plan local d'urbanisme » réunit au sein d'une même subdivision les différentes dérogations auparavant éparpillées au sein du chapitre PLU. L'article L. 152-3 affirme désormais la possibilité des dérogations limitativement énumérées en cohérence avec l'évolution du droit, alors que l'alinéa 1 de l'ancien article L. 123-1-9 affirmait « **Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation**, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. »

7.3 - Chapitre III : Procédure d'élaboration, d'évaluation et d'évolution du PLU

Une section est consacrée à chaque procédure, de l'élaboration à l'abrogation, en passant par la révision, la mise en compatibilité, la modification et la mise à jour du PLU.

7.3.1 - La procédure d'élaboration

L'article L. 153-9 du code de l'urbanisme reprend les dispositions figurant aux alinéas 9 et 10 de l'ancien article L. 123-1. Il prévoit ainsi que l'établissement public de coopération intercommunale compétent peut décider, après accord de la commune concernée, d'achever toute procédure d'élaboration ou d'évolution d'un plan local d'urbanisme ou d'un document en tenant lieu engagée avant la date de sa création, y compris lorsqu'elle est issue d'une fusion ou du transfert de cette compétence.

Cet article s'applique à l'achèvement de PLU communaux comme intercommunaux. En effet, cette disposition est issue d'un amendement parlementaire dont l'exposé des motifs indique : « L'amendement a donc pour objet de clarifier le droit actuel en venant préciser explicitement que les EPCI nouvellement compétents en matière de PLU peuvent achever toutes procédures d'élaboration ou d'évolution de PLU engagées soit par une commune soit par un EPCI avant la date de la création ou du transfert de la compétence au nouvel EPCI. Dans le cas de l'achèvement d'une procédure de PLU communal, l'avis de la commune est requis ».

Dans un souci de clarification, et comme demandé par le Conseil d'État, la locution « le cas échéant », qui figurait à l'ancien article L. 123-1, a été supprimée à l'occasion de l'exercice de recodification.

7.3.2 - La procédure de révision

Concernant la révision, l'article L. 153-31 sera complété, dès la promulgation de la loi pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages, d'un 4° rétablissant l'ouverture à l'urbanisation d'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.

Ce dispositif prévu par la loi ALUR est essentiel à la lutte contre l'étalement urbain et il n'a aucunement été remis en cause par le législateur depuis. Il a été supprimé par erreur à l'occasion de la recodification du livre 1er du code de l'urbanisme (entrée en vigueur postérieure à l'examen du projet d'ordonnance devant le Conseil d'Etat).

7.3.3 - La procédure de modification

La rédaction du code a légèrement été modifiée en ce qui concerne la procédure de modification du PLU.

Avant la recodification, il était prévu que cette procédure s'imposait lorsque l'EPCI ou la commune « **envisage de modifier** le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation » (ancien article L. 123-13-1). Le nouvel article L. 153-36 prévoit cette procédure dès lors que l'EPCI ou la commune « **décide de modifier** le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation ».

A l'occasion de l'examen du texte en Conseil d'État, il a été considéré que le terme « envisage » n'était pas clair et qu'il était préférable de le remplacer par « décide » ce qui implique l'existence d'un acte.

Si l'application des principes généraux du CGCT (articles L. 2121-29 et L. 5211-1), supposerait qu'une délibération de l'organe délibérant compétent soit désormais nécessaire, cette délibération ne figure pas parmi les actes relatifs à l'élaboration, l'évaluation et l'évolution du PLU devant faire l'objet de mesures de publicité spécifiques. Aussi, l'engagement d'une procédure de modification n'a pas à être formalisé par la voie d'une délibération de l'organe délibérant compétent.

Cette lecture va dans le sens d'un arrêt du Conseil d'État du 4 juin 2014, req. 360950, qui avait jugé – certes sur la base des textes en vigueur avant l'ordonnance du 5 janvier 2012 relative aux procédures d'évolution des documents d'urbanisme – que l'initiative de la procédure de modification du PLU appartient au maire.

8 - Titre VI : Carte communale

8.1 - Chapitre Ier : Contenu de la carte communale

Désormais, l'article L. 161-1 prévoit explicitement que la carte communale comprend un rapport de présentation, ce qui permet de donner un fondement législatif aux articles réglementaires qui listent le contenu du rapport de présentation de la carte communale.

8.2 - Chapitre III : Procédures d'élaboration, dévaluation et d'évolution de la carte communale

8.2.1 - Suppression de la procédure de modification simplifiée

L'ancien article L. 124-2 disposait : « *La carte communale peut faire l'objet d'une modification simplifiée lorsque la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale envisage de rectifier une erreur matérielle.* » Or, cette procédure apparaissant très lourde pour la simple rectification d'une erreur matérielle, elle a été remplacée par une procédure de rectification d'une erreur matérielle dont les modalités sont précisées par décret en Conseil d'Etat.

Les dispositions relatives à la participation du public sont par conséquent supprimées, la rectification d'une erreur matérielle n'entrant pas dans le champ d'application de l'article 7 de la Charte de l'environnement.

Un article R. 163-8 est créé afin de préciser les modalités de la procédure. Il dispose : « *Un arrêté du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou du maire approuve la rectification d'une erreur matérielle de la carte communale. L'arrêté est transmis au préfet de département et affiché pendant un mois au siège de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, dans les mairies des communes membres concernées, ou en mairie.* »

Cet arrêté est soumis au contrôle de légalité du préfet.

8.2.2 - Création d'une procédure de mise à jour

La loi n°2014-366 ALUR du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR, a prévu que les cartes communales comportent en annexe les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol. C'est pour tenir compte de cette évolution qu'a été créée, sur le modèle du PLU, une procédure de mise à jour de la carte communale pour faciliter l'annexion de nouvelles servitudes d'utilité publique (article L. 163-10 du code de l'urbanisme).

9 - Titre VII : Dispositions diverses et transitoirement maintenues en vigueur

9.1 - Chapitre Ier : Modalités d'application du livre Ier

Ce chapitre comprend un article unique remplaçant les nombreux renvois au décret en Conseil d'État qui apparaissaient de manière éparse à la fin des titres et chapitres anciens.

9.2 - Chapitre II : Directive territoriale d'aménagement

Les dispositions relatives aux directives territoriales d'aménagement, qui avaient en partie été décodifiées à l'article 13 III de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement dite Grenelle 2, sont réunies au sein d'un chapitre distinguant les directives approuvées avant et après le 13 juillet 2010.

Six DTA ont été approuvées avant le 13 juillet 2010 :

- x la DTA des Alpes Maritimes, par décret n°2003-1169 du 2 décembre 2003 ;
- x la DTA des Bassins Miniers Nord-Lorrains par décret en Conseil d'Etat du 2 août 2005 ;
- x la DTA de l'Estuaire de la Seine par décret n°2006-834 du 10 juillet 2006 ;
- x la DTA de l'Estuaire de la Loire par décret n°2006-884 du 17 juillet 2006 ;
- x la DTA de l'Aire métropolitaine lyonnaise par décret n°2007-45 du 9 janvier 2007 ;
- x la DTA des Bouches du Rhône par décret n°2007-779 du 10 mai 2007.

La DTA des Alpes du Nord est en cours d'élaboration. La loi Grenelle 2 dispose que, dès lors que l'Etat a engagé des études préalables et la concertation avec les collectivités locales, ce qui a été le cas en l'espèce, la procédure prévue par les textes d'élaboration des DTA peut être poursuivie jusqu'à son terme dans les formes prévues avant cette même loi. Or, en l'espèce, l'avenir de la DTA est toujours en suspens.

Les dispositions relatives à la modification des DTA en Corse ont été abrogées. En effet, il n'existe pas de DTA en Corse et le schéma d'aménagement de Corse qui avait valeur de DTA n'a jamais été approuvé. Désormais, la collectivité territoriale de Corse (art. L. 4424-9 à L.4424-15 du CGCT) élabore un plan d'aménagement et de développement durable de Corse (PADDUC).

Attention : la procédure de modification de la DTA

La loi Grenelle II du 12 juillet 2010 a prévu que les DTA en vigueur *« peuvent être modifiées par le représentant de l'Etat dans la région lorsque la modification ne porte pas atteinte à leur économie générale »*.

Cette mention de l'autorité de l'État compétente pour modifier une DTA a été déclassée de la partie législative du code. Néanmoins, elle n'a pas été réintégrée en partie réglementaire.

Un rectificatif est prévu, reprenant le principe de la compétence du préfet de région.

9.3 - Chapitre II : Schéma de secteur

La loi ALUR a supprimé la possibilité, introduite par la loi Grenelle II, d'élaborer des schémas de secteurs pour compléter et préciser les SCoT. Sont regroupées dans ce chapitre les dispositions régissant les schémas de secteurs déjà approuvés qui continuent à produire leurs effets juridiques.

9.4 - Chapitre II : Plan d'occupation des sols

A l'occasion de la recodification du livre Ier du code de l'urbanisme, l'ensemble des dispositions relatives aux plans d'occupation des sols (POS), dont l'extinction a été programmée par la loi dite ALUR du 24 mars 2014, a été regroupé au sein du chapitre VII du livre Ier intitulé « Dispositions diverses et transitoirement maintenues en vigueur », dans lequel apparaissent également d'autres outils dont le législateur a entériné la disparition, à savoir la directive territoriale d'aménagement et le schéma de secteur.

Bien que ces dispositions n'aient désormais vocation à s'appliquer que sur une très brève échéance, le Gouvernement a pris le parti de les codifier intégralement, dans un souci de lisibilité et surtout d'accessibilité à la règle de droit. En effet, 15 ans après le vote de la loi SRU et la création du PLU, le territoire reste toujours couvert par un nombre important de POS.

9.4.1 - Le principe : la caducité

L'article L. 174-1 du code de l'urbanisme rappelle le principe posé par la loi ALUR selon lequel les POS non transformés en PLU au 31 décembre 2015 deviennent caducs sans remise en vigueur du document antérieur et avec application du règlement national d'urbanisme (RNU) à compter du 1er janvier 2016. Le retour au RNU implique en particulier l'application de la règle de constructibilité limitée aux parties urbanisées de la commune mais également un avis conforme du préfet sur les demandes de permis de construire ou les déclarations préalables déposées après le 1er janvier 2016.

9.4.2 - Les exceptions

x La prescription d'un PLU avant le 31 décembre 2015

L'article L. 174-3 du code de l'urbanisme, qui codifie l'article 135 de la loi ALUR, prévoit que lorsqu'une procédure de révision du POS est engagée avant le 31 décembre 2015, elle peut être menée à terme en application des articles L. 123-1 et suivants dans leur rédaction en vigueur au lendemain de la publication de la loi ALUR, à condition d'être achevée au plus tard trois ans après la publication de la loi, soit avant le 27 mars 2017. Les dispositions du POS restent alors en vigueur jusqu'à l'approbation du PLU. Si celle-ci n'intervient pas avant le 27 mars 2017, le POS devient caduc et le RNU s'applique. Ne sont pas concernés les POS engagés dans une procédure de modification ou de mise en compatibilité avant le 31 décembre 2015 qui sont donc également caducs à compter du 1er janvier 2016.

⇒ **Les PLU en cours d'élaboration non approuvés le 27 mars 2017**

Les procédures d'élaboration de PLU qui ne seraient pas abouties à la date du 27 mars 2017 pourront néanmoins se poursuivre. Le RNU s'appliquera jusqu'à l'approbation du PLU et le respect des formalités le rendant exécutoire.

⇒ Le cas des POS approuvés après décembre 2000 (dispositions transitoires de la loi SRU)

L'article L. 174-2 du code de l'urbanisme prévoit que « *Restent en vigueur, dans la limite des durées fixées par les articles L. 174-3 et L. 174-4, les plans d'occupation des sols approuvés avant le 15 décembre 2000 lorsque les conditions mises à leur maintien en vigueur provisoire par ces articles sont remplies. Ils sont soumis aux dispositions de l'article L. 174-5* ».

Se pose la question du maintien dans l'ordonnancement juridique des POS qui ont été approuvés postérieurement à l'entrée en vigueur de la loi SRU du 15 décembre 2000.

La référence aux PLU approuvés avant la loi SRU provient de la rédaction de l'ancien alinéa premier de l'article L. 123-19 du code de l'urbanisme, qui apparaissait en quelque sorte « en chapeau », laissant entendre qu'il s'appliquait à l'ensemble de l'article.

Aujourd'hui, il convient de ne pas distinguer les situations en fonction de la date d'approbation du POS – à savoir, les POS approuvés avant le 15 décembre 2000, auxquels s'appliquent les articles L. 174-2 à L. 174-5 et les POS approuvés après le 15 décembre 2000, auxquels s'appliquent les articles L. 174-3 à L. 174-5 – tous les POS approuvés après le 15 décembre 2000 pouvant bénéficier du report de caducité dans les mêmes conditions et délais que ceux approuvés avant cette date.

⇒ Le retrait ou l'abrogation d'une délibération de prescription d'un PLU après le 1er janvier 2016

Certaines communes ne souhaitent pas poursuivre la procédure d'élaboration d'un PLU prescrite il y a parfois plusieurs années.

Dans ce cas, le retrait de la délibération de prescription est possible dans les conditions suivantes :

- soit cette délibération n'a reçu aucune application effective et peut donc être retirée à tout moment et pour tout motif, y compris en opportunité (Conseil d'Etat, 21 octobre 1966, Soc. Graciet) ;
- soit cette délibération a fait l'objet d'une application effective – c'est-à-dire si des mesures prises sur son fondement ont elles-mêmes créé des droits – le retrait n'est alors juridiquement permis que pour un motif d'illégalité, dans le délai de recours contentieux (Conseil d'Etat, 14 novembre 1958, Ponard).

La conséquence de ce retrait sera une pleine application du RNU puisque le retrait d'un acte consiste à le faire disparaître dès son origine, donc rétroactivement, de l'ordonnancement juridique.

L'abrogation de cette délibération est également possible, sans formalité particulière et par opportunité, à la seule condition que l'acte d'abrogation soit lui-même licite (ici, une délibération de l'organe délibérant compétent). Là encore, la conséquence sera celle d'un retour au RNU, les POS non mis en forme en PLU au 1er janvier 2016 étant caducs.

⇒ Le cas des POS « mis en révision » du fait de la prescription de PLUI avant la loi ALUR

Certains EPCI ont prescrit avant l'entrée en vigueur de la loi ALUR en mars 2014 l'élaboration de PLUI. De fait, les communes membres de ces territoires n'ont pas délibéré formellement pour mettre en révision leur POS dans la mesure où le choix a été celui d'un transfert volontaire de la compétence PLU avant qu'il ne devienne obligatoire.

Si la lettre stricte de l'article L. 174-1 du code de l'urbanisme – selon lequel les POS non mis en forme de PLU au plus tard le 31 décembre 2015 sont caducs – semble laisser penser que les POS de ces communes deviennent caducs, il y a lieu cependant de ne pas appliquer un régime finalement plus ferme sur les territoires qui ont enclenché une dynamique

intercommunale bien avant le couperet de la loi ALUR.

Il convient de considérer, dans ces cas précis, que la prescription du PLUI a emporté de fait une mise en révision de ces POS, lesquels peuvent dès lors bénéficier du report de caducité jusqu'au 27 mars 2017. En revanche, les délibérations « modificatives » qu'auraient votées ces EPCI avant le 31 décembre 2015 ne permettraient pour autant pas aux POS de leur territoire de bénéficier d'un report de caducité jusqu'au 31 décembre 2019. En effet, de telles délibérations ne remettent pas en cause les décisions initiales de leurs conseils communautaires qui ont choisi, avant la promulgation de la loi ALUR, de prescrire l'élaboration d'un PLUI et qui travaillent depuis sur leur projet de territoire.

⇒ L'approbation du PLU postérieure au 27 mars 2017

Si l'approbation du PLU issue de la mise en révision du POS n'intervient pas avant le 27 mars 2017, pour autant la procédure pourra être poursuivie. Néanmoins, et jusqu'à ce que le PLU ne devienne pleinement exécutoire, le RNU devra être appliqué.

x La prescription d'un PLU intercommunal après le 24 mars 2014 et avant le 31 décembre 2015

L'article 13 de la loi n° 2014-1545 du 20 décembre 2014 relative à la simplification de la vie des entreprises, dite loi SVE, permet aux territoires sur lesquels a été prescrit un PLUI de bénéficier d'un report de caducité des POS mais aussi des échéances relatives à la mise en compatibilité avec un document de rang supérieur et à la grenellisation des PLU, sous réserve que :

- le débat sur le PADD ait eu lieu avant le 27 mars 2017 ;
- et que l'approbation du PLUI intervienne au plus tard le 31 décembre 2019.

Cette disposition, en tant qu'elle s'applique aux POS, a été codifiée à l'article L. 174-5 du code de l'urbanisme. S'agissant des autres reports de délais, voir le Flash DGALN n° 06-2016 du 28 janvier 2016.

NOTA : Que faut-il entendre par « procédure engagée » avant le 31 décembre 2015 ?

Il est nécessaire que le conseil communautaire ou municipal compétent ait adopté la délibération prescrivant la révision du POS et l'élaboration du PLU avant cette date. Si les formalités de publicité et de transmission au contrôle de légalité – qui doivent impérativement être réalisées conformément aux dispositions combinées des articles L. 2131-1 et 2 du code général des collectivités territoriales (CGCT) ainsi que des articles R. 153-20 et 21 du code de l'urbanisme – ne l'ont été que postérieurement au 1er janvier 2016, le bénéfice du report de caducité des POS reste valable. Afin d'éviter toute fragilité juridique, il est indispensable que l'ensemble de ces formalités aient été réalisées. Elles conditionnent en effet le caractère exécutoire des délibérations correspondantes.

x L'annulation contentieuse ou la déclaration d'illégalité d'un PLU après le 1^{er} janvier 2016

L'article **L. 174-6** du code de l'urbanisme, issu de la loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAF), prévoit que : « *L'annulation ou la déclaration d'illégalité d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ou d'une carte communale intervenant après le 31 décembre 2015 ayant pour effet de remettre en application le document immédiatement antérieur, en application de l'article L.*

600-12, peut remettre en vigueur, le cas échéant, le plan d'occupation des sols immédiatement antérieur ».

x L'abrogation d'un PLU après le 1^{er} janvier 2016

En cas d'abrogation totale d'un PLU à compter du 1er janvier 2016, le code de l'urbanisme ne prévoit pas l'application du document immédiatement antérieur, laquelle ne prévaut qu'en cas d'annulation contentieuse ou de déclaration d'illégalité. S'applique donc le RNU, jusqu'à l'approbation du nouveau document d'urbanisme local ainsi que la nécessité de recueillir l'avis conforme ou pas du préfet.

Si vous avez encore une question sur la recodification, vous pouvez nous écrire à l'adresse suivante :

recodification.qv4.dhup.dgaln@developpement-durable.gouv.fr

**Ministère du Logement
et de l'Habitat durable**

55, rue Saint-Dominique
75007 Paris
www.logement.gouv.fr
@Logement_Gouv



MINISTÈRE
DU LOGEMENT
ET DE L'HABITAT
DURABLE