

#7

Les Cahiers

urbanisme

*Le B.A.-BA de l'urbanisme
Repères et grands enjeux
du champ de l'urbanisme*

*VERSION 2
mise à jour
décembre 2023*



SOMMAIRE

PRÉAMBULE : LA COMPÉTENCE EN MATIÈRE D'URBANISME 4

Mettre en place une stratégie de territoire et réglementer : l'élaboration d'un document de planification	6
Faire émerger des projets et impulser des réalisations concrètes : l'urbanisme opérationnel	6
Contrôler et réguler : les autorisations d'urbanisme	7

PARTIE I : LES DOCUMENTS DE PLANIFICATION (SRADDET, SCOT, PLU/PLUi) ET LES RÉGIMES EXCEPTIONNELS 8

L'échelon régional : le SRADDET (Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires)	10
L'échelon « Bassin de vie » : le SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale)	10
L'échelon local (intercommunal ou communal)	12
Le PLU/PLUi (Plan Local d'Urbanisme / Plan Local d'Urbanisme intercommunal)	12
Spécificités du PLU intercommunal	14
Les deux régimes exceptionnels (carte communale et Règlement National d'Urbanisme)	15
La hiérarchie des normes	16

PARTIE II : L'URBANISME OPÉRATIONNEL 18

Se projeter sur un temps long	20
Concevoir un projet	21
Maîtriser le foncier	22
Financer l'opération	24
Les outils fiscaux	24
D'autres possibilités de financement	26
Inciter	27
Réaliser son projet	28

PARTIE III : LES AUTORISATIONS D'URBANISME : RÉGIMES ET PROCÉDURES 30

ANNEXES 34

Qui peut m'aider et m'accompagner ?	36
Lexique	42
Évolutions du contenu du cahier	45

Pourquoi ce guide ?

L'urbanisme est un sujet quotidien : il impacte nos vies, détermine nos possibilités, nos aspirations, nos projections, modèle nos territoires et, par là, nos identités.

Pourtant, il reste parfois circonscrit à une forme de confidentialité technique (de par son vocabulaire, les procédures spécifiques dont il dépend, les différents domaines et compétences qu'il regroupe...).

Pour dépasser cet état de fait, et car l'urbanisme est avant tout un travail partenarial, permis par la collaboration des différents acteurs du territoire, il importe de s'accorder sur un langage commun.

C'est dans cette optique que ce cahier a été conçu. Il s'adresse initialement aux nouveaux élus et a pour objectif de partager des bases et des repères afin d'envisager sereinement les démarches en matière d'urbanisme : comprendre ses interlocuteurs et se faire comprendre.

Ce cahier propose une vision d'ensemble du champ de l'urbanisme, présente les logiques des différents domaines d'application (réglementaire/opérationnel) et apporte des éléments pratiques de vocabulaire.

Ce cahier est **complété par des fiches**, permettant d'approfondir certains sujets.

Elles sont signalées ainsi : 

URBANISME

« Ensemble des sciences, des techniques et des arts relatifs à l'organisation et à l'aménagement des espaces urbains, en vue d'assurer le bien-être de l'homme et d'améliorer les rapports sociaux en préservant l'environnement. »

Centre national de Ressources Textuelles et Lexicales

Définir le sujet de ce cahier est un préalable indispensable. La définition ci-dessus, sélectionnée parmi de nombreuses autres, nous semble être la plus approchante. Pour autant, il n'existe **pas de définition unique** de l'urbanisme. En effet, la signification que l'on donne à l'urbanisme (que l'on pointe une conception, des méthodes ou des actions précises) dépend en grande partie de notre **approche** : selon notre statut (habitant, technicien, élu), notre discipline (architecte, urbaniste, paysagiste, écologue), ou encore notre échelle de réflexion.

Par ailleurs, si l'urbanisme est régi par des lois et des règles, il dépend tout autant, si ce n'est davantage, du **contexte**, de l'**environnement** dans lesquels il s'applique ou encore des marges de manœuvre qu'offrent les situations.

Cela implique qu'il n'y aura jamais une unique et juste façon de faire, car **l'urbanisme est une question d'arbitrage, de choix et donc d'intention éminemment politique : appliquer au territoire une vision pour le devenir de la société.**

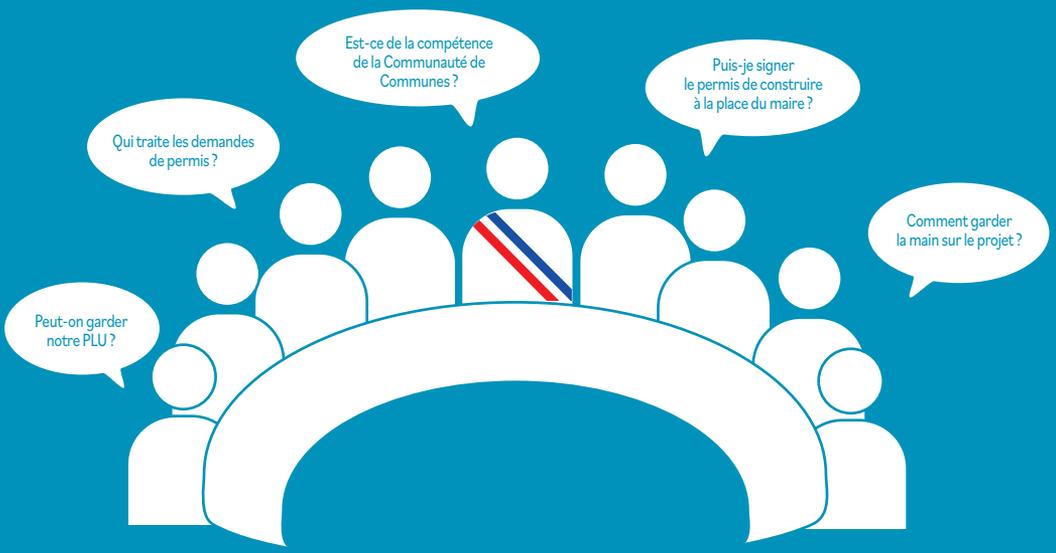
QUELQUES DÉFINITIONS

Aménagement du territoire : action menée par l'État et les collectivités, en vue d'organiser le territoire aux différentes échelles (de micro-locale à nationale).

Planification : mise en place d'une stratégie de développement et de préservation de l'espace afin de prévoir et d'impulser une évolution souhaitée sur un territoire donné. Les objectifs à atteindre, les moyens nécessaires pour y parvenir, les règles qui en découlent et les étapes de mise en place sont regroupés dans des documents dits réglementaires (SCoT, PLU/PLUi...).

Urbanisme réglementaire : regroupe les pratiques et démarches liées à l'élaboration des documents de planification. Il s'agit d'orienter, d'encadrer et de coordonner le développement de l'aménagement.

Urbanisme opérationnel : ou urbanisme de projet, représente la mise en œuvre concrète d'une ambition sur un terrain donné.



PRÉAMBULE

La compétence en matière d'urbanisme

Les compétences des élus en matière d'urbanisme peuvent se regrouper en **trois grandes catégories, allant de l'échelle intercommunale à l'échelle d'un terrain** : mettre en place une stratégie pour développer et préserver le territoire (communal ou intercommunal selon les cas), impulser des réalisations concrètes (aménagement, équipements, logements) et réguler les constructions et aménagements des personnes privées.

Ces **trois approches recourent les différents domaines de l'urbanisme** qui seront développés dans les parties suivantes, à savoir les documents de planification (urbanisme réglementaire), les projets urbains (urbanisme opérationnel) et enfin les autorisations d'urbanisme.

Ces actions relèvent d'une compétence, soit détenue par la commune, soit par l'EPCI (Établissement Public de Coopération Intercommunale). Pour rappel, grâce à la **Clause Générale de Compétence, la commune dispose de plein droit d'une capacité d'initiative** sur les sujets qui concernent son échelle territoriale (*« Le conseil municipal règle par ses délibérations les affaires de la commune. (...) Le conseil municipal émet des vœux sur tous les objets d'intérêt local. » - article L2121-29 du CCCT*). Pour autant, **certaines de ses compétences sont transférées à l'EPCI**, de manière obligatoire ou optionnelle selon les cas. (*voir schéma ci-dessous*)

RÉPARTITION DES COMPÉTENCES EN MATIÈRE D'URBANISME ENTRE LA COMMUNE ET L'EPCI

PLANIFICATION



Transfert de plein droit à l'EPCI

URBANISME OPÉRATIONNEL



Selon les cas (et EPCI si intérêt communautaire)

AUTORISATIONS D'URBANISME



Communale (transfert optionnel et rare)

METTRE EN PLACE UNE STRATÉGIE DE TERRITOIRE ET RÉGLEMENTER : L'ÉLABORATION D'UN DOCUMENT DE PLANIFICATION

La responsabilité de l'élaboration d'un document d'urbanisme va de pair avec la compétence en matière d'urbanisme. Celle-ci, initialement détenue par la commune est, depuis la loi dite « Alur » du 24 mars 2014, automatiquement transférée à l'EPCI – sauf dans le cas particulier d'une minorité de blocage¹.

Ainsi, même si c'est le maire qui délivre les autorisations d'urbanisme, **ce n'est pas forcément la commune qui détient l'autorité en matière de planification.**

On rencontre actuellement trois cas de figure majeurs :

- La compétence a été transférée à l'EPCI, qui engage l'élaboration d'un PLUi : les communes membres prennent une part active au processus mais c'est l'EPCI qui en est à l'initiative et qui en a la responsabilité (prescription et arrêt des modalités de collaboration lors d'une conférence intercommunale rassemblant les maires des communes membres, à l'initiative du président).
- La compétence n'a pas été transférée à l'EPCI : c'est bien la commune qui mène le processus d'élaboration du PLU (prescription de l'élaboration par délibération du conseil municipal).
- La compétence a été transférée à l'EPCI mais une procédure d'élaboration de PLU communal est en cours : c'est l'EPCI qui prend le relais, avec l'accord de la commune, pour achever le processus d'élaboration (l'EPCI se substitue de plein droit à la commune pour les actes et délibérations relatifs à la procédure engagée).

>> *Cette thématique est développée dans la PARTIE I*

FAIRE ÉMERGER DES PROJETS ET IMPULSER DES RÉALISATIONS CONCRÈTES : L'URBANISME OPÉRATIONNEL

Outre la mise en place d'une stratégie globale, la collectivité peut être moteur pour impulser des réalisations concrètes.

Selon l'échelle et le type de projet, la compétence relève **soit de la commune, soit de l'EPCI**. Le transfert automatique des compétences **dépend du type d'EPCI**².

Une fois la collectivité compétente identifiée, celle-ci peut **choisir son positionnement, en fonction du degré de responsabilité souhaité**. Par exemple, pour les opérations d'aménagement, la collectivité peut procéder de plusieurs manières :

- En **régie** : la collectivité **décide** entièrement du devenir de son propre terrain. Elle prend en charge elle-même la direction de l'opération - maîtrise d'ouvrage - et orchestre les différentes compétences - marchés de maîtrise d'œuvre. Elle peut, pour cela, se faire aider par une AMO (Assistance à Maîtrise d'Ouvrage).
- Par le biais d'une **convention de mandat** : la collectivité **délègue** une partie ou la totalité de cette mission à un tiers mandataire (maîtrise d'ouvrage déléguée) qui agira au nom et pour le compte de la collectivité ;
- Via une **concession d'aménagement** : la collectivité transfère la maîtrise d'ouvrage à un aménageur et **cadre** le projet grâce au traité de concession qui précise les obligations de chacune des parties. L'aménageur peut être privé, public (exemple des SPLA - Sociétés Publiques Locales d'Aménagement) ou réunir les deux (exemple des SEM - Sociétés d'Économie Mixte).
- En autorisant l'**initiative privée** : dans le cas d'un projet exclusivement privé (terrain et aménagement), la collectivité peut **négoçier** pour faire évoluer le projet (en amont si cela est possible, ou au moment de la délivrance de l'autorisation d'urbanisme).

Plusieurs **outils** sont à la disposition de la commune ou de l'EPCI (Établissement Public de Coopération Intercommunale) **pour faciliter, encadrer et financer la mise en œuvre de projets.**

>> *Cette thématique est développée dans la PARTIE II*

CONTRÔLER ET RÉGULER : LES AUTORISATIONS D'URBANISME

La **délivrance** d'autorisations d'urbanisme est un pouvoir de police du maire (*plus de précisions voir p.40*). De ce fait, un membre du conseil municipal ne peut remplacer le maire pour cette tâche. Seuls les adjoints³ disposant d'une délégation de signature à cet effet sont habilités.

Le maire délivre les autorisations d'urbanisme :

- En son nom et pour le compte de la commune si le territoire de celle-ci est couvert par un PLU/PLUi ou document d'urbanisme équivalent exécutoire ;
- Au nom de l'État si la commune n'a pas de document d'urbanisme.

Bien que très rare, la délivrance des autorisations d'urbanisme par un président de Communauté de Communes est juridiquement possible, après délibérations dédiées. Toutefois, ce transfert doit être confirmé après chaque renouvellement du conseil municipal ou élection d'un nouveau président d'EPCI.

La délivrance d'autorisation est rendue possible par une phase préalable d'instruction (étude) de la demande. C'est le « service instructeur » de la collectivité⁴ qui, comme son nom l'indique, a vocation à **instruire** les autorisations d'urbanisme.

Celui-ci vérifie la conformité des projets avec les réglementations en vigueur sur le territoire et fournit des propositions de décisions à l'autorité compétente, motivées le cas échéant.

>> *Cette thématique est développée dans la PARTIE III*

1 Les communes peuvent s'opposer au transfert de la compétence urbanisme au niveau intercommunal par une minorité de blocage si elles représentent au moins 25 % des communes membres et 20 % de la population totale de l'EPCI (délibération dans les 3 mois précédant l'expiration du délai de transfert).

2 Se référer aux articles suivants du CGCT : L5214-16 pour les CdC, L5216-5 pour les CA, L5215-20 pour les CU.

3 Ou les maires des communes déléguées dans le cas d'une commune nouvelle

4 Soit propre à la commune, soit sous une forme mutualisée : SIVU/ SIVOM (Syndicat Intercommunal à Vocation Unique/Multiple) ou EPCI (Établissement Public de Coopération Intercommunale).

POINTS DE VIGILANCE

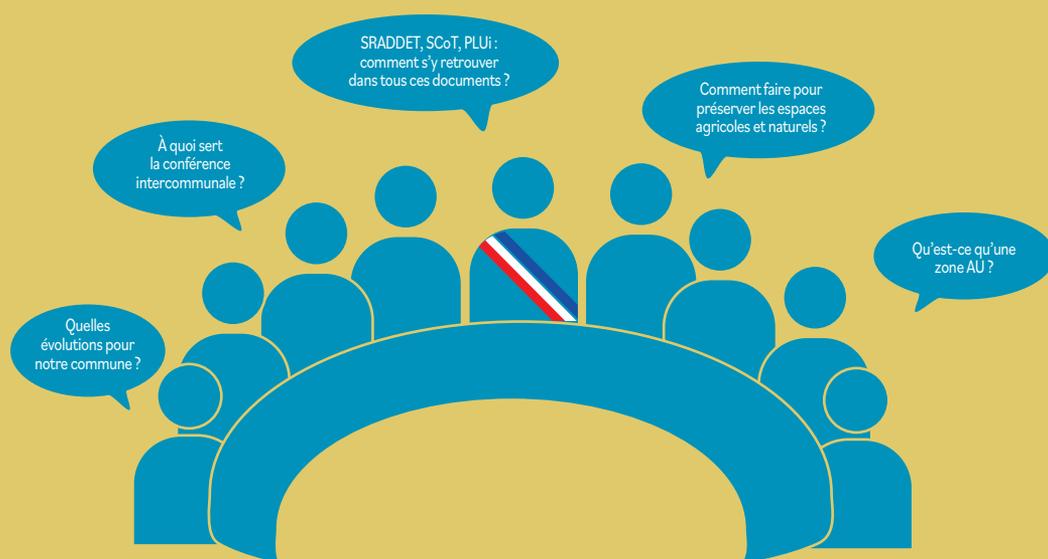
- La signature des autorisations d'urbanisme **engage la responsabilité du maire**. Elles font partie des actes soumis au **contrôle de légalité** : le préfet vérifie la conformité des actes et peut, s'il y a lieu, adresser un recours afin de préciser l'illégalité reprochée et demander sa modification ou son retrait. Dans le cas où la collectivité ne donnerait pas de suite favorable, le préfet pourrait alors renvoyer l'acte vers le tribunal administratif.

Cette responsabilité est à prendre très au sérieux. Dans des situations plus exceptionnelles, par exemple à La Faute-sur-Mer où le passage de la Tempête Xynthia avait fait plusieurs morts, des élus ont notamment été condamnés pour homicide involontaire et mise en danger de la vie d'autrui après avoir autorisé des constructions dans des zones submersibles.

- Les autorisations d'urbanisme se situent au point de friction entre le Code civil et le Code de l'urbanisme : d'un côté le **droit de propriété** permet de disposer de son bien comme on l'entend (dans la mesure où l'usage n'enfreint pas d'autres lois ou règlements), et de l'autre, le **Code de l'urbanisme** fait primer l'intérêt général et ainsi limite fortement le droit de propriété. L'intervention des collectivités ne peut être remis en cause mais un travail d'explication et d'accompagnement peut être nécessaire pour éviter les incompréhensions voire désamorcer les éventuels conflits.

LE CAUE VOUS ACCOMPAGNE POUR

La création ou la modification de documents d'urbanisme : accompagnement dans l'élaboration, la révision d'un document d'urbanisme (SCoT, PLU/PLUi et carte communale) ; conseil sur les procédures, les enjeux et les options stratégiques, l'organisation de la concertation et le recrutement d'un maître d'œuvre qualifié.



PARTIE I

Les documents de planification (SRADDET, SCoT, PLU/PLUi) et les régimes exceptionnels

Les documents de planification, tels que les Plans Locaux d'Urbanisme (intercommunaux ou non) ou les SCoT, permettent d'avoir **une vision partagée du développement territorial**.

Un document de planification est l'expression d'un **projet politique partagé entre tous les acteurs du territoire**.

Le type de document dépend de l'**échelle de réflexion** et son contenu va de pair avec le périmètre en question : allant de grandes orientations stratégiques pour l'échelle la plus vaste, à des principes très opérationnels pour l'échelle plus locale.

Dans cette partie, nous nous concentrons sur **trois échelons majeurs de la planification** : l'échelon régional, l'échelon « bassin de vie » et l'échelon local. Le premier est celui du **SRADDET** : Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires. Le deuxième est celui du **SCoT** : Schéma de Cohérence Territoriale. Le troisième, l'échelon local, prend actuellement plusieurs formes. Le **PLUi**, Plan Local d'Urbanisme intercommunal est la forme qui devra à terme s'imposer. Toutefois, il existe encore aujourd'hui des PLU, Plans Locaux d'Urbanisme communaux, et, plus rarement encore, deux autres types de régime : la carte communale et le RNU (Règlement National d'Urbanisme), ce dernier valant pour les communes ne disposant pas de document d'urbanisme propre.

Ces documents doivent nécessairement s'articuler entre eux et prendre en compte les lois et documents dits supérieurs. Il s'agit de respecter la **hiérarchie des normes**. Ce principe est expliqué en fin de partie.

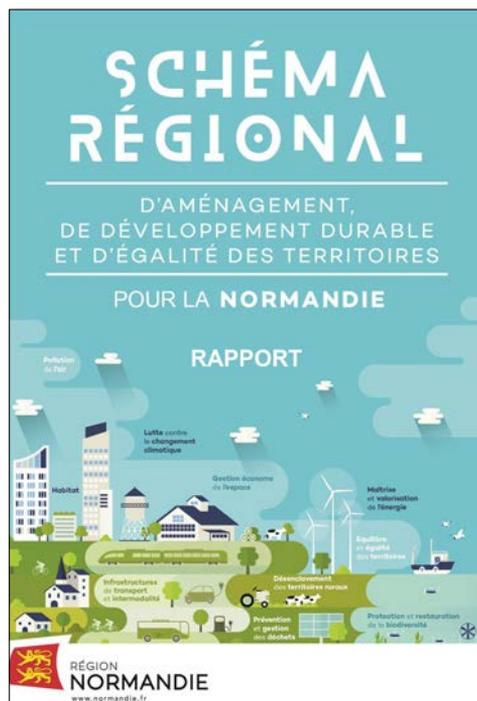
ÉCHELON RÉGIONAL LE SRADDET : Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires

Créé par la loi NOTRe (portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République) du 7 août 2015, le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires est, comme son nom l'indique, un document à vocation régionale¹.

Il s'agit d'un document stratégique d'aménagement du territoire qui vise à réunir des documents sectoriels ou schémas existants² afin de **garantir une vision globale et préciser les grandes orientations** nécessaires au développement durable du territoire.

En Normandie, le SRADDET a été adopté par la Région en 2019 et approuvé par le préfet de Région le 2 juillet 2020.

Une modification du SRADDET a débuté en mars 2022 pour appliquer les dispositions de la loi Climat et résilience, notamment celles relatives à la lutte contre l'artificialisation des sols.



Voir la fiche explicative <https://www.normandie.fr/sites/default/files/2020-07/sraddet-normandie.pdf>

Ou le site dédié <https://www.normandie.fr/le-sraddet>

ÉCHELON "BASSIN DE VIE" LE SCOT : Schéma de Cohérence Territoriale

ÉCHELLE

Le SCoT a vocation à s'appliquer à une échelle large : à minima à une échelle intercommunale mais de **préférence à une échelle intercommunautaire** (initialement à l'échelle du Pays - au sens de la loi Voynet - ou du bassin de vie, c'est désormais le bassin d'emploi qui devient le périmètre de référence). Comme son nom l'indique, le SCoT vise à **assurer une cohérence entre des stratégies d'aménagement et de développement locales** (cohérence entre des PLU ou PLUi notamment).

Outre le fait de proposer une approche globale, le SCoT a un **rôle intégrateur**. C'est-à-dire qu'il comprend toutes les obligations et normes supérieures (*voir Hiérarchie des normes, p.16*). En ce sens, lors de réflexions au niveau communal ou intercommunal (PLU, PLUi, carte communale ou projet d'aménagement), se référer au SCoT permet d'avoir l'assurance de respecter toutes les règles et orientations globales, nul besoin de regarder ailleurs. Ce regroupement clarifie et facilite grandement la compréhension.

REPÈRES

Créés par la loi SRU (Solidarité Renouvellement Urbain) du 13 décembre 2000 (en remplacement des Schémas Directeurs, eux-mêmes remplaçant les Schémas Directeurs d'Aménagement et d'Urbanisme), **les SCoT évoluent** (contenu, périmètre et rapport aux autres documents) **avec les ordonnances n°2020-744 et n°2020-745 du 17 juin 2020** (en application de l'article 46 de la loi ELAN - loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique du 23 novembre 2018).

1 S'applique à toutes les régions françaises, hors Île-de-France, Outre-mer et Corse.

2 Le SRCE - Schéma Régional de Cohérence Écologique, le SRCAE - Schéma Régional Climat Air Énergie, le SRI - Schéma Régional d'Intermodalité, le SRIT - Schéma Régional des Infrastructures et des Transports et le PRPGD - Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets.

TEMPORALITÉS

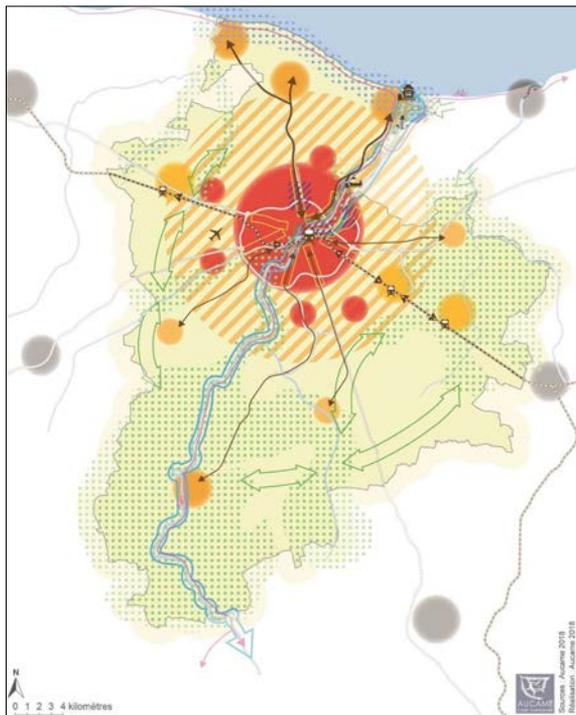
Les SCoT sont des documents de **planification à long terme**. Ils visent à se projeter sur les 20 ans à venir.

ENJEUX

Le SCoT est l'outil de conception et de mise en œuvre d'un **projet stratégique intercommunal**.

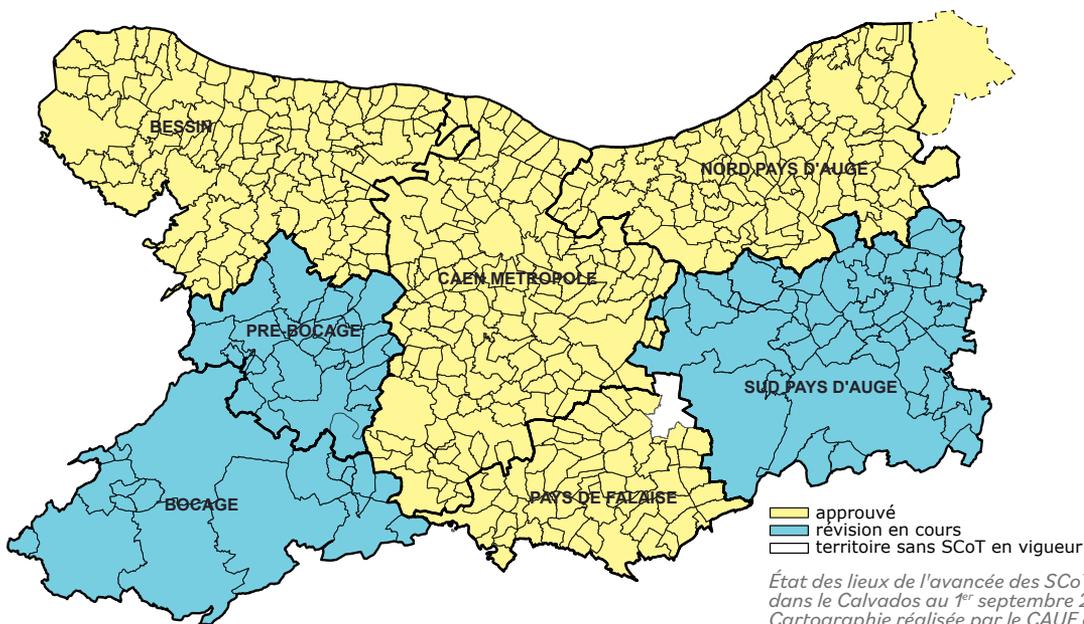
Pour autant, il ne s'agit pas d'un PLU « grande taille ». Son ambition est de **planifier les grandes lignes d'une organisation stratégique partagée (tendances, objectifs) en matière d'habitat, d'équilibre entre zones naturelles et urbaines, d'infrastructures, d'urbanisme commercial ; au regard des enjeux de la transition écologique**.

Certaines orientations peuvent toutefois être très précises, concernant notamment les espaces naturels et agricoles, les objectifs de densité et quantité de surface constructible lors d'opération foncière et d'aménagement, les conditions d'implantation des équipements commerciaux/exploitation commerciale.



Extrait du Schéma de principe du PADD - SCoT Caen Normandie Métropole - Aucame

 Pour approfondir le sujet, voir la fiche pratique Schéma de Cohérence Territoriale - SCoT



ABSENCE DE SCOT

En l'absence de SCoT en vigueur, les zones à urbaniser (2AU), naturelles (N) ou agricoles (A) des PLU ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation (devenir 1AU ou U), sauf accord du préfet, après avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) et de l'établissement public de SCoT dont le territoire fait partie.

Le SCoT agit comme un garant de prise en compte globale du territoire pour permettre une urbanisation raisonnée et éviter une artificialisation massive des sols.

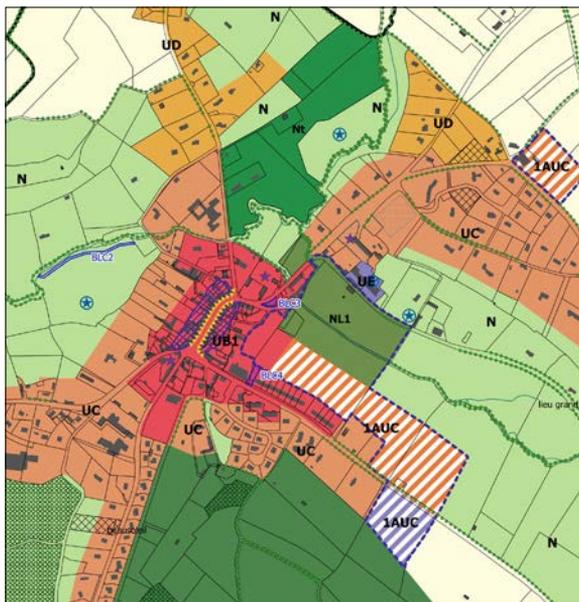
(voir articles L142-4 et L142-5 du Code de l'urbanisme)

ÉCHELON LOCAL : COMMUNAL OU INTERCOMMUNAL

LE PLU/PLUI : PLAN LOCAL D'URBANISME / PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

ÉCHELLE

Initialement créé pour l'échelle communale, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est **désormais à envisager à l'échelle intercommunale** (PLUi) du fait du transfert automatique de la compétence urbanisme à l'EPCI.



Extrait du Règlement graphique - PLUi Terre d'Auge,
zoom Blangy-le-Château - VE2A

TEMPORALITÉS

La visée de ce document est **à la fois à court, moyen et long terme** : il fixe l'utilisation actuelle des sols (applicable très rapidement après l'approbation du PLU) et prévoit également un projet global d'aménagement pour les 10 à 15 ans à venir.

ENJEUX

Le PLU **définit les grandes orientations d'aménagement d'un territoire et les règles en matière de construction**. Il identifie la stratégie de développement du territoire en intégrant les enjeux de préservation de l'environnement puis décline les règles d'utilisation des sols qui serviront à l'instruction des permis et autres demandes d'autorisation. Bien que propre à l'urbanisme, ce document prend en compte les différentes politiques publiques en termes d'aménagement, d'habitat, de mobilité, d'environnement, de développement économique... La portée de ce document est double : une vision politique locale et un document très opérationnel (règles d'aménagement) pour la mettre en œuvre.

Afin de s'inscrire dans une cohérence plus globale, il est compatible avec les normes ou documents supérieurs, le SCoT notamment.

(voir Hiérarchie des normes p.16)

REPÈRES

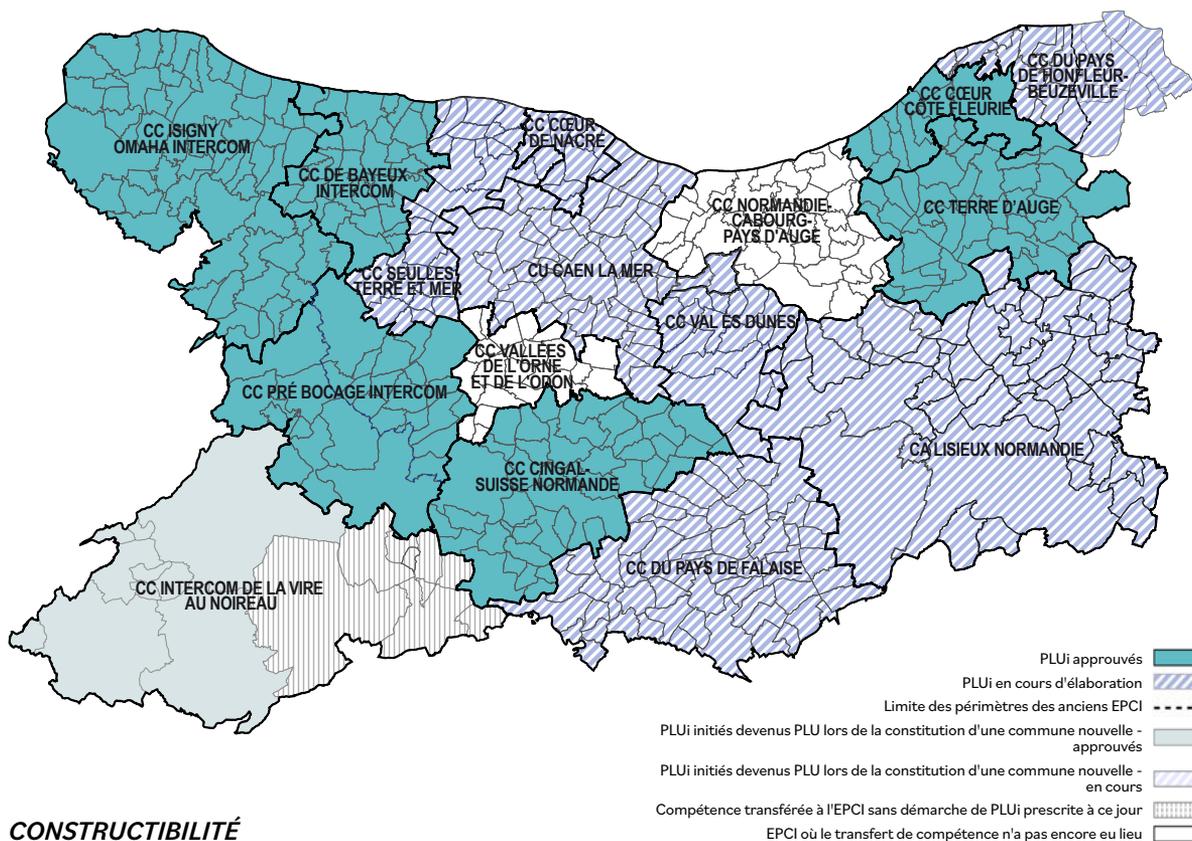
Créé par la loi SRU (Solidarité Renouvellement Urbain) du 13 décembre 2000 (en remplacement du Plan d'Occupation des Sols - POS), **le PLU a évolué à plusieurs reprises.**

La loi dite « **Grenelle 2** » (loi portant Engagement National pour l'Environnement) du 12 juillet 2010, **modifie sa composition** (prise en compte de la Trame Verte et Bleue, nouvelle pièce nommée Orientations d'Aménagement et de Programmation comprenant un Programme Local de l'Habitat et un Plan de Déplacements Urbains si le PLU est intercommunal) **et propose de généraliser le Plan Local d'Urbanisme intercommunal** en transférant la compétence à l'EPCI, échelle jugée plus stratégique.

La **loi ALUR** (loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) du 24 mars 2014, persévère en

ce sens et **rend automatique** (sauf opposition des communes) le **transfert de compétence** à l'EPCI.

L'**ordonnance** du 23 septembre 2015 **réécrit une partie du Code de l'urbanisme** et à sa suite, le **décret** du 28 décembre 2015 précise les modalités visant à **moderniser le PLU**. Son objectif est de **passer d'un urbanisme réglementaire à un urbanisme de projet**, notamment grâce à l'allègement du règlement et du nombre d'articles obligatoires (allègement du règlement autour de 3 grands axes plus opérationnels : l'affectation des zones et la destination des constructions : où puis-je construire ? ; les caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères : comment prendre en compte l'environnement ? ; les équipements et les réseaux : comment s'y raccorder ?).



État des lieux de l'avancée des PLUi dans le Calvados au 1^{er} septembre 2023
Cartographie réalisée par le CAUE du Calvados

CONSTRUCTIBILITÉ

Le PLU est un document qui régleme la **constructibilité à la parcelle**. Pour savoir ce que l'on est en droit de faire ou pas sur un terrain, on se réfère d'abord au **plan de zonage** pour connaître la vocation de la zone concernée, puis au **règlement dans la rubrique dédiée à cette zone**, qui nous indiquera précisément les possibilités et interdictions.

Les zones s'inscrivent dans 4 grandes catégories :

- U (urbanisée)** : zone déjà urbanisée ou zone non construite mais où les parcelles sont desservies par les réseaux ;
- AU (à urbaniser)** : zone que l'on ouvre à l'urbanisation sachant que les réseaux sont situés à la périphérie immédiate et permettent son raccordement¹ ;
- A (agricole)** : zone où les terres agricoles présentent un potentiel agronomique, biologique ou économique ;
- N (naturelle)** : zone naturelle.

POURQUOI UN TERRAIN EST EN ZONE CONSTRUCTIBLE ET PAS UN AUTRE ?

Un terrain est classé en zone constructible d'abord parce qu'il répond au projet de développement de la collectivité et ensuite parce qu'il est desservi par les réseaux.

Ainsi, un terrain, même s'il est desservi par les réseaux, peut être classé en zone naturelle dans la mesure où le projet prévoit de maintenir cette partie du territoire ou secteur en zone naturelle et agricole afin de le préserver de l'urbanisation.

¹ Elles peuvent être "priorisées" : classées 1AU si les réseaux ont une capacité suffisante, sinon 2AU - voir articles R151-17 et suivants du Code de l'urbanisme.

■ Pour approfondir le sujet, voir la fiche pratique Plan Local d'Urbanisme intercommunal - PLUi

UN DOCUMENT QUI NOUS CONCERNE TOUS

Le PLU nous concerne tous ; pour construire un logement, une entreprise, créer une extension, un abri de jardin, transformer un logement en commerce... Chacun doit pouvoir se renseigner sur les règles définies dans le PLU. Pour ce faire, celui-ci doit être consultable en mairie, également à la Communauté de Communes pour un PLU intercommunal (ou sur leur site internet) ou encore au siège de la DDTM.

LE ZÉRO ARTIFICIALISATION NETTE

Depuis la loi Climat et résilience du 22 août 2021, le ZAN est au centre des débats. Celle-ci fixe, entre autres, un objectif de zéro artificialisation nette des sols à l'horizon 2050. Pour l'atteindre, un objectif intermédiaire a été fixé : réduire de moitié la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) d'ici 2031. Cette trajectoire doit être déclinée à différentes échelles (SRADDET, SCoT, PLU-i).

SPÉCIFICITÉS DU PLU INTERCOMMUNAL

La réalisation d'un PLU intercommunal ou supra communal permet d'avoir une **vision cohérente et solidaire** sur des enjeux communs et d'agir à une échelle plus vaste.

Un PLUi **peut tenir lieu de Plan Local de l'Habitat** (rendu obligatoire par la loi ENE en 2010, la loi ALUR de 2014 assouplit la « fusion » des documents en laissant le choix aux communautés de communes afin d'éviter des complexités qui risqueraient de décourager la mise en place d'un PLUi) **et de Plan de Déplacements Urbains**.

Dans ce cas, certains apports sont faits au Rapport de Présentation et au PADD. Un document supplémentaire est également ajouté : **le Programme d'Orientations et d'Actions** (POA). Celui-ci vise à préciser les moyens à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs fixés (par exemple : calendrier, coût, gouvernance, suivi et évaluation...).

> Une trame verte et bleue à protéger à l'échelle de BAYEUX INTERCOM



Extrait du PADD - PLUi de Bayeux Intercom - Agence Schneider

TRANSFERT À L'EPCI

Le fait de transférer la compétence PLU à l'EPCI ajoute certaines obligations pour garantir la collaboration intercommunale.

- Concernant la **procédure d'élaboration du PLUi**, une **conférence intercommunale**, rassemblant l'ensemble des maires des communes membres, doit être organisée, à l'initiative du président de l'EPCI, afin de **préciser les modalités de collaboration** (voir article L153-8 du Code de l'urbanisme). Celles-ci figureront ensuite dans la délibération de prescription (aux côtés des autres informations obligatoires).
- Le transfert de la compétence implique également d'organiser une **rencontre annuelle, et ce, quel que soit l'état d'avancement du PLUi** (en vigueur, en cours d'élaboration ou inexistant). Cette rencontre prend la forme d'un « **débat portant sur la politique locale de l'urbanisme** » organisé « au moins une fois par an », au sein de l'organe délibérant, à savoir le conseil communautaire. (voir article L5211-62 du Code général des collectivités territoriales)

REPÈRES

On parlait de **Plan de Déplacements Urbains** mais ce terme n'est, aujourd'hui, plus en usage. En effet, depuis le 1^{er} janvier 2021, ce document s'appelle le **Plan de Mobilité**. Cette évolution a été initiée par la loi LOM (Loi d'Orientation des Mobilités du 24 décembre 2019) et est spécifiée dans les articles L1214-1 et suivants du Code des transports. Les PDU actuellement en vigueur conserveront leur dénomination jusqu'à la prochaine évaluation ou révision.

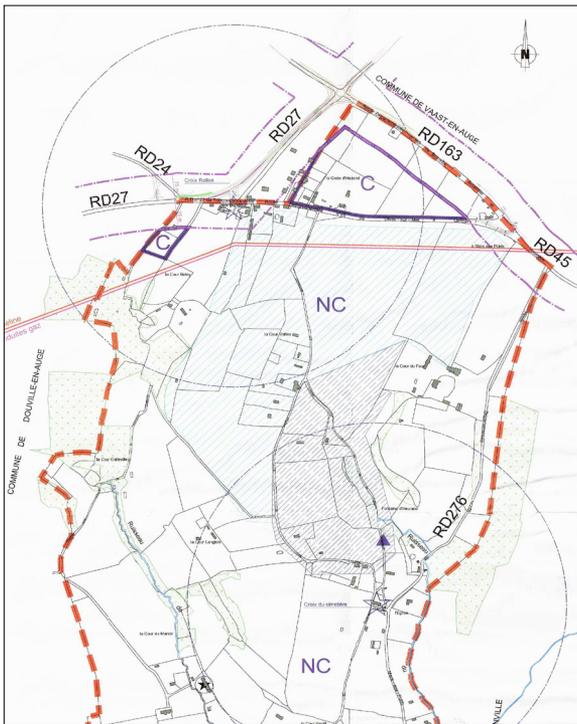
La carte communale

La carte communale est un **document d'urbanisme simplifié**. De plus en plus rare désormais, elle est généralement mise en œuvre par les petites communes qui ne souhaitent pas élaborer un PLU (la procédure d'élaboration étant nettement moins lourde, moins longue et moins coûteuse).

La carte communale permet de **délimiter les secteurs de la commune où les constructions sont autorisées**.

Elle comprend un rapport de présentation (diagnostic de territoire) et des documents graphiques (indiquant les zones constructibles ou non). Pour autant elle ne comporte **pas de règlement propre. C'est donc le Règlement National d'Urbanisme qui s'applique (RNU - voir ci-contre)**.

Ce document permet à la collectivité de faire valoir son droit de préemption mais uniquement pour réaliser des équipements ou des opérations d'aménagement et, tout récemment, pour des secteurs prioritaires afin de limiter l'artificialisation des sols¹.



Extrait du document graphique -
Carte Communale Heuland - Aménagé

Le Règlement National d'Urbanisme (RNU)

Certaines communes relèvent du Règlement National d'Urbanisme. Celui-ci s'applique aux **communes qui ne disposent pas de document d'urbanisme** - PLU, PLUi ou carte communale². Le RNU concerne principalement les communes qui ne sont pas soumises à la pression foncière car cela implique d'être régi par le **principe de constructibilité limitée**. Ce principe interdit les constructions hors des parties urbanisées de la commune (on parlait auparavant de Parties Actuellement Urbanisées - PAU). Un certain nombre d'exceptions existe cependant (*voir article L111-4 du Code de l'urbanisme*), comme, notamment, lorsque la construction envisagée permettrait d'éviter la diminution de la population communale. Notons toutefois qu'en l'absence de SCoT, certaines de ces dérogations ne peuvent être autorisées que par l'accord du préfet (*article L142-4 et suivants*).

Ceci étant dit, **le Règlement National d'Urbanisme a bien une vocation "nationale"**. En effet, certaines règles s'appliquent à **l'ensemble du territoire**. Pour le comprendre, il s'agit de distinguer :

- les **dispositions d'ordre public** qui s'appliquent partout, même en présence d'un document d'urbanisme. Elles représentent la quasi-totalité de la partie **législative** du RNU, à savoir les articles notés "L" dans le Code de l'urbanisme (*plus précisément les articles L111-3 à L111-34, exception faite des articles L111-3, L111-4, L111-5 et L111-22 qui eux sont relatifs au point suivant*).
- les **dispositions supplétives** qui ne s'appliquent que sur les territoires non dotés de document d'urbanisme. Elles se retrouvent principalement dans la partie **réglementaire** du RNU, à savoir les articles notés "R" dans le Code de l'urbanisme (*il s'agit des articles R111-3, R111-5 à R111-19, R111-28 à R111-30 ; le reste des articles compris entre R111-2 et R111-53 étant d'ordre public et s'appliquant à l'ensemble du territoire*).



1 Depuis peu (loi ZAN du 20 juillet 2023), la carte communale peut délimiter des secteurs prioritaires instituant un droit de préemption urbain sur les terrains contribuant à la préservation ou à la restauration de la nature en ville, propices à la renaturation ou susceptibles de contribuer au renouvellement urbain (voir article L211-1-1 du Code de l'urbanisme).

2 Les cartes communales ont un statut particulier car, ne comportant que la partie graphique (zonage) du règlement, elles sont soumises, pour le règlement écrit, au RNU.

LA HIÉRARCHIE DES NORMES

La hiérarchie des normes est une lecture de l'organisation des normes juridiques. Les **lois, obligations et réglementations étant particulièrement nombreuses** et s'appliquant à différentes échelles, différents périmètres et différents cas de figure, il s'agit de **pouvoir les ordonner et définir celles qui prévalent sur les autres**.

Les documents d'urbanisme doivent :

- Respecter les **lois et règlements en vigueur** à l'échelle nationale (notamment la loi littoral, les règles générales obligatoires prévues au livre Ier du Code de l'urbanisme ou encore les Servitudes d'Utilité Publique affectant l'utilisation des sols).
- Intégrer les orientations d'autres **documents dits de rang supérieur**. Il s'agit :
 - Soit de documents **thématiques sectoriels** - qui peuvent parfois s'appliquer à une partie seulement du périmètre étudié (ex : Schéma Régional des Carrières, Plan de Gestion des Risques d'Inondation, Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux...);
 - Soit de documents globaux qui s'appliquent à une **échelle supérieure**, tels que le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) ou le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) - qui concernent alors la totalité du périmètre étudié.

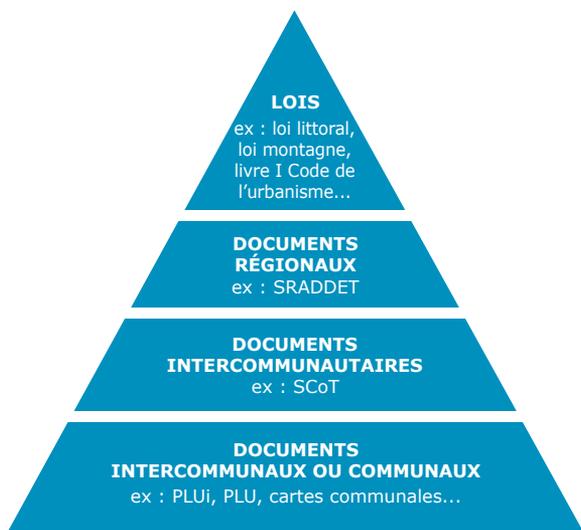
Dans le Calvados, une quinzaine de documents « supérieurs » sont opposables aux documents à plus petite échelle, ce qui complexifie leur approche (tant en termes d'élaboration et d'application par les collectivités, que de compréhension de la part du grand public).

Pour simplifier cette organisation, **certains documents (SRADDET, SCoT, PLU/PLUi) ont vocation à regrouper ou intégrer** la majeure partie des règles applicables. C'est dans ce cadre que l'on parle notamment du rôle intégrateur du SCoT (rôle renforcé à partir du 1^{er} avril 2021).

Par ailleurs, la manière dont ces documents respectent les règles et orientations supérieures diffère selon les cas.

 Pour approfondir le sujet, voir la [fiche pratique La hiérarchie des normes](#) (comportant un schéma plus complet, propre au Calvados)



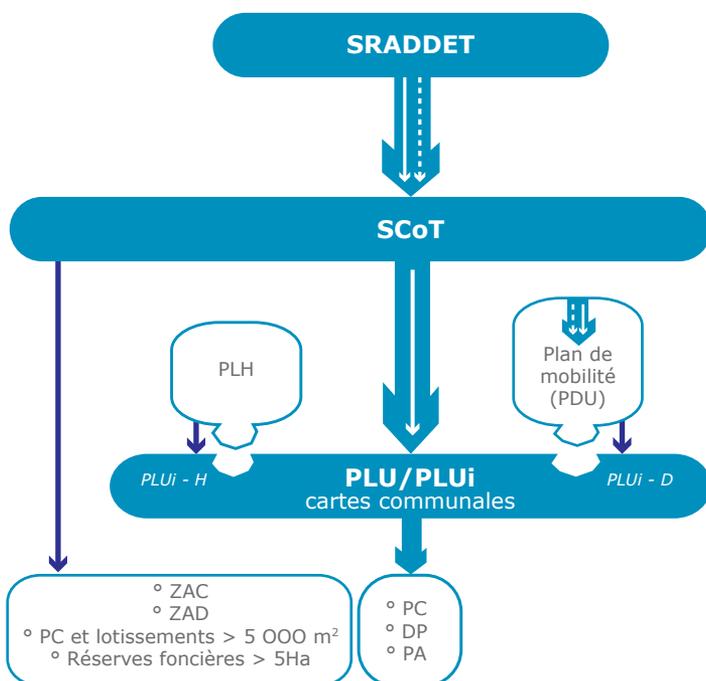


Principe de la hiérarchie des normes

>> Afin d'ordonner la multitude de normes qui ont cours dans le champ de l'urbanisme (loi, décret, document réglementaire, etc.), **3 grands types de rapport juridique** sont à retenir (on parle d'« opposabilité ») :

- La **conformité** (le plus exigeant) implique d'appliquer **la règle à la lettre** (ex : Code de l'urbanisme, loi littoral...). Si un document doit être conforme à un document supérieur, aucune marge d'appréciation n'est envisageable, il s'agit de retranscrire à l'identique la norme supérieure.
- La **compatibilité** : implique de respecter **l'esprit de la règle** (ex : ne pas envisager un aménagement invasif dans une zone identifiée comme à préserver). Il s'agit de ne pas aller à l'encontre des orientations fondamentales du document supérieur. Pour autant une marge de manœuvre existe pour préciser ou approfondir le sujet.
- La **prise en compte** (le moins exigeant) : permet une latitude à condition de **ne pas remettre en cause la règle**. Il s'agit d'être compatible avec le document supérieur, poursuivre les mêmes orientations, mais en autorisant toutefois des dérogations pour des points spécifiques et localisés si celles-ci sont justifiées.

HIÉRARCHIE DES NORMES : SCHÉMA SIMPLIFIÉ



- DP** : Déclaration Préalable
- PA** : Permis d'Aménager
- PC** : Permis de Construire
- PDU** : Plan de Déplacements Urbains
- PLH** : Programme Local de l'Habitat
- PLU** : Plan Local d'Urbanisme
- PLUi** : Plan Local d'Urbanisme intercommunal
- PLUi-D** : PLUi valant PDU
- PLUi-H** : PLUi valant PLH
- SCoT** : Schéma de Cohérence Territoriale
- SRADET** : Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Égalité des Territoires
- ZAC** : Zone d'Aménagement Concerté
- ZAD** : Zone d'Aménagement Différé



LE CAUE VOUS ACCOMPAGNE POUR

Le développement de votre collectivité et l'amélioration du cadre de vie

(planification - pôle urbanisme) :

réalisation d'un diagnostic et présentation des enjeux du territoire pour faciliter la mise en place d'une stratégie globale ou thématique (développer la mobilité douce, le centre-bourg...) ; conseil sur les différents outils à mobiliser (procédures, outils fiscaux...).

Des projets localisés (urbanisme pré-opérationnel - pôle urbanisme) :

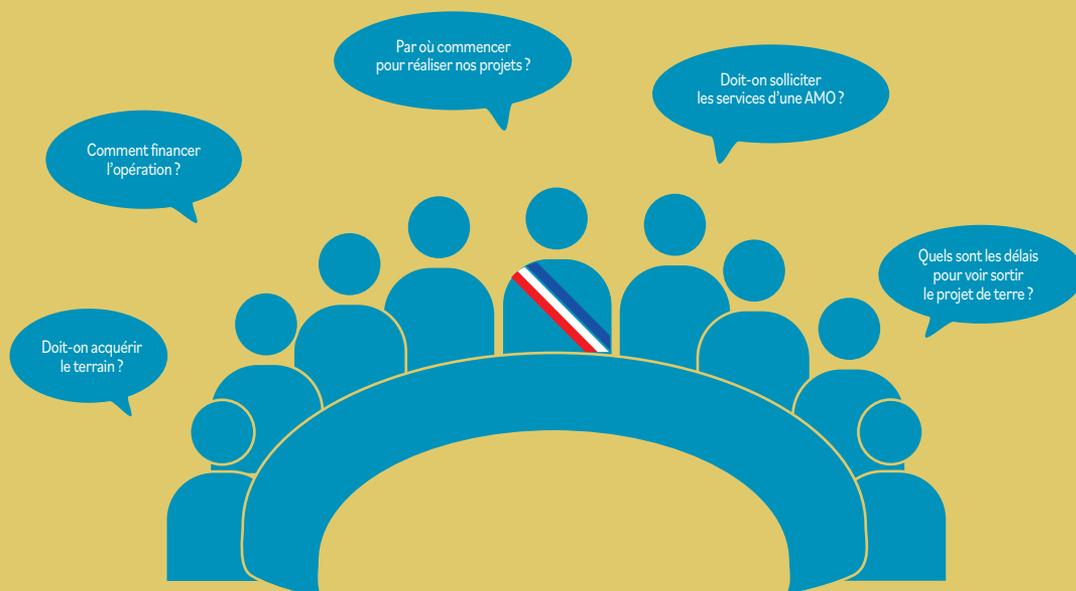
accompagnement pour la réalisation d'opération d'aménagement (information sur les différentes étapes à suivre, les possibilités pour le développement de la commune dans une logique durable) ; aide pour établir un diagnostic et un cahier des charges afin de mener à bien le projet.

Des équipements (pôle architecture) :

accompagnement des projets de réhabilitation, de construction ou d'extension de bâtiments publics (mairies, écoles, équipements sportifs ou socioculturels, bibliothèques...) ; mise en évidence des contraintes techniques ; aide à la réflexion sur le choix du site, finalisation des besoins, détermination de la faisabilité du projet...

Des espaces publics (pôle paysage) :

accompagnement des projets d'aménagement des espaces publics et de leur gestion (places, cœurs de bourgs, espaces récréatifs, cimetières, préconisation d'aménagement pour les nouveaux quartiers d'habitation...) ; aide à la définition des besoins et attentes des utilisateurs et aide à recourir à une maîtrise d'œuvre compétente pour la concrétisation des projets.



PARTIE II

L'urbanisme opérationnel

L'urbanisme opérationnel est la phase de l'urbanisme qui consiste à **concrétiser, sur le terrain, les prévisions des documents d'urbanisme**.

Il se manifeste sous la forme d'opérations ayant pour objet :

- la fourniture de **terrains viabilisés** (opération d'aménagement),
- la **construction de bâtiments ou le traitement du bâti existant** (rénovation, restauration, réhabilitation).

Les sous-parties suivantes reprennent les **grands leviers du projet urbain ou projet d'aménagement** (conception du projet, accès au foncier, financement...). À noter, le **processus de projet n'est pas linéaire** : ces actions sont souvent menées parallèlement et chaque avancée dans la réflexion peut amener à revoir certains aspects. Il convient alors de **s'armer de patience, de bien s'entourer et de n'omettre aucun interlocuteur dans le processus**.

SE PROJETER SUR UN TEMPS LONG

Les projets urbains s'inscrivent dans un temps long. Une fois passées les étapes de planification stratégique, d'évolution des documents d'urbanisme, de choix des procédures adaptées et de définition du projet général, un nouveau calendrier s'amorce : celui du projet en lui-même. Le schéma suivant reprend les principales étapes du projet urbain.

ÉTAPES DU PROJET URBAIN



L'identification d'un site ou d'un besoin : selon les cas, la réflexion peut partir d'un terrain disponible pour amener à un projet ou à l'inverse d'un besoin spécifique qui amène ensuite à rechercher l'emplacement idéal ;



La consultation des bureaux d'études : pour se faire accompagner dans la construction du projet, il convient de s'entourer des bonnes compétences et de sélectionner les bureaux d'études ou groupements avec lesquels travailler sur plusieurs années ;



Le diagnostic et les études de faisabilité : pour vérifier la viabilité de l'idée de départ, des études sont nécessaires afin de connaître les véritables besoins du territoire et l'adéquation entre le projet et le site ;



Les scénarios : pour un même projet, plusieurs variantes peuvent être imaginées, elles sont nécessaires pour interroger tous les aspects du projet ;



Affiner le projet, préciser le programme : sur la base des premiers scénarios, la réflexion se resserre afin de ne garder plus qu'une proposition aboutie ;



La consultation des entreprises : pour un même projet, diverses entreprises peuvent proposer des modes de réalisation et des coûts différents, il convient de sélectionner la/les plus adaptée(s) ;



Les travaux : ils peuvent être menés parallèlement ou selon un phasage en tranches selon le contexte et l'usage du site ;



La réception : les travaux une fois finis, l'appropriation du lieu peut commencer, appropriation qui constitue en soi un nouveau processus dans la vie du projet.

CONCEVOIR UN PROJET

On peut **amorcer un projet urbain ou un projet d'aménagement pour plusieurs raisons** : réaliser les objectifs du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) du Plan Local d'Urbanisme, identifier un site à faire évoluer, combler un besoin...

Comme évoqué dans la partie précédente, la **réflexion préalable doit s'appuyer sur un travail de diagnostic et d'études de faisabilité**, afin de préciser la nature du besoin, l'échelle du projet (communale ou intercommunale), la nature du projet (aménagement, construction, réhabilitation...) et l'adéquation entre le site et le projet envisagé (pertinence du projet, enjeux et prix du marché...).

Si celui-ci évoluera au fil du processus, il importe de **distinguer les invariants** – critères déterminants qui guideront et structureront l'élaboration du projet, **et les marges de manœuvre** envisageables.

Pour ce faire, **plusieurs variables sont à prendre en compte** :

- les **enjeux politiques** : qui incluent à la fois le parti-pris initial du projet (l'ambition politique du projet) mais également l'articulation avec les autres collectivités (comment travailler finement de concert) ;
- le **degré d'implication et de contrôle souhaité** : la collectivité souhaite-t-elle conduire l'opération dans sa totalité ou préfère-t-elle déléguer tout ou partie de cette responsabilité (ainsi que le risque financier) ?
- le **critère foncier** : si la collectivité est déjà propriétaire du terrain, si elle peut y accéder grâce à différents outils (*voir Maîtriser le foncier p.22*) ou si elle souhaite plutôt collaborer avec les propriétaires privés ;
- la **capacité technique et financière** : selon les arbitrages retenus pour les variables précédentes, la collectivité doit évaluer ses capacités internes et au besoin solliciter le concours de partenaires ou de conseils, sur le plan financier (*voir Financer l'opération, p.24*) ou technique (*voir Les organismes partenariaux, p.37 et Les prestataires privés, p.41*).

L'IMPORTANCE D'UN PROJET CONCERTÉ

Pour garantir sa cohérence, sa qualité et faciliter sa mise en œuvre, une démarche de projet urbain doit **associer les différentes parties prenantes tout au long du processus**.

Il s'agit ici de partager la réflexion au sein du conseil municipal ou communautaire s'il y a lieu, de travailler en collaboration avec les partenaires (bailleurs ou promoteurs dans le cas de logements, associations dans le cas d'équipements...), s'adjoindre les compétences nécessaires (bureaux d'études spécifiques), impliquer les personnes qui en auront la charge (agents des espaces verts pour le cas d'un aménagement paysager, par exemple), inclure les habitants ou usagers...

La **concertation avec les habitants, associations locales et les autres personnes concernées est désormais obligatoire** pendant toute la durée de l'élaboration des projets suivants :

- Élaboration ou révision d'un SCoT ou d'un PLU/PLUi ;
- Création d'une ZAC ;
- Certains projets et opérations d'aménagement ou de construction susceptibles de modifier le cadre de vie ;
- Projets de renouvellement urbain.

(*Voir article L103-2 du Code de l'urbanisme*).

MAÎTRISER LE FONCIER

Pour mener à bien ses projets, la collectivité doit pouvoir **influer sur les terrains** (bâties ou non). Pour ce faire, un certain nombre d'**outils de maîtrise du foncier** sont à sa disposition. Les outils présentés ici peuvent être séparés en deux catégories : ceux qui **limitent les évolutions des terrains** pour permettre un projet futur (Emplacement Réservé ou Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global) et ceux qui **facilitent leur acquisition par la collectivité** (acquisition en priorité grâce au Droit de Préemption Urbain, acquisition en prévision grâce à la Zone d'Aménagement Différé, ou encore expropriation via la Déclaration d'Utilité Publique).

LE SURSIS À STATUER

Surseoir à statuer (terme que l'on emploie régulièrement dans l'urbanisme réglementaire) est le fait de recourir au *sursis à statuer*. Très concrètement, il s'agit de **reporter à plus tard sa décision**.

Cette possibilité concerne principalement les demandes d'**autorisation d'urbanisme** (déclaration préalable, permis de construire, permis d'aménager).

La collectivité surseoit à statuer quand elle reporte, au-delà du délai légal, la date à laquelle elle rendra son avis (qu'il s'agisse d'une autorisation ou d'un refus) et ce, pour **éviter que le projet ne vienne contrarier un projet futur d'une envergure plus large**.

Attention, les situations où la collectivité peut utiliser cette possibilité sont limitées :

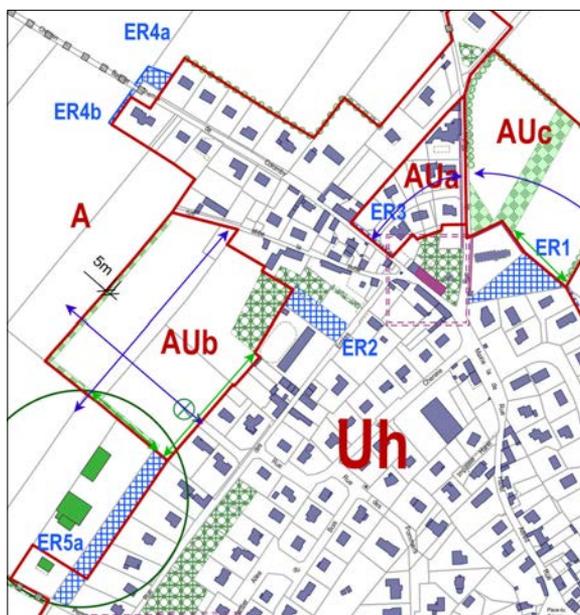
- « Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse »⁴ la réalisation d'un futur projet situé dans le périmètre :
 - d'une Opération d'Intérêt National (OIN) ;
 - d'une Opération d'Aménagement (si prise en compte par la collectivité et délimitée) ;
 - d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) dès sa création ;
 - d'un projet de travaux publics ;
 - d'une Zone Exposée au Recul du Trait de Côte (ZERTC)⁵ ;
 - concerné par l'élaboration ou la révision d'un PLU dès lors que le débat sur le PADD a eu lieu (auquel cas, l'objectif est d'instruire la demande selon les futures règles élaborées)⁵.
- Autres cas :
 - lors de la création d'un Parc National (si le projet risque de modifier l'état des espaces) ;
 - lors d'une procédure d'expropriation (lors de l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique).

Le sursis à statuer doit être justifié (« motivé ») et a une durée maximale de 2 ans. Attention, le droit de délaissement s'applique aussi dans ce cas (voir *Emplacement réservé*).

EMPLACEMENT RÉSERVÉ (ER)

Un Emplacement Réservé est une zone, dont la délimitation, la destination future¹ et le bénéficiaire² sont précisés dans le PLU(I). Cette délimitation permet à la collectivité d'anticiper la mise en place de ses objectifs (éviter que d'autres projets y voient le jour) même si elle n'est pas propriétaire du terrain. Pour autant, si le propriétaire n'est pas en mesure de réaliser les projets qu'il souhaite (projet différent de la destination inscrite au PLU), la collectivité doit pouvoir lui acheter le terrain. On dit alors que le propriétaire fait valoir son droit de délaissement³.

 Pour approfondir le sujet, voir la fiche juridique L'Emplacement Réservé



Extrait du Règlement graphique - PLU Anisy
- Agence Schneider

1 Les ER peuvent être mobilisés pour certains projets d'utilité publique seulement, notamment les voies ou ouvrages publics, les installations d'intérêt général, les espaces verts et continuités écologiques, les programmes de logements en vue de respecter des objectifs de mixité sociale ou encore la relocalisation d'équipements, de constructions et d'installations exposés au recul du trait de côte (article L151-41 du Code de l'urbanisme).

2 Article R151-48 du Code de l'urbanisme

3 Articles L230-1 et suivants du Code de l'urbanisme

4 Article L424-1 du Code de l'urbanisme

PÉRIMÈTRE D'ATTENTE DE PROJET D'AMÉNAGEMENT GLOBAL (PAPAG)

Un PAPAG ou Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global est une servitude d'inconstructibilité temporaire qui, comme son nom l'indique, vise à attendre la définition d'un projet d'aménagement global pour éviter les projets qui iraient à son encontre. Ce périmètre s'applique aux zones U ou AU et doit être justifié dans le PLU. Un seuil doit être fixé, exprimé en surface de plancher, au-delà duquel les constructions et installations sont interdites. Cette situation vaut, pour une durée de 5 ans (non renouvelable).

Tout comme pour l'emplacement réservé ou la ZAD, le propriétaire peut faire valoir son droit de délaissement. À la différence d'un périmètre d'étude qui permet de surseoir à statuer (*voir encadré p.22*), il n'y a pas lieu de justifier en quoi l'autorisation d'urbanisme demandée s'oppose au projet global. Le refus se base sur le dépassement du seuil institué.

DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE (DUP)

Une Déclaration d'Utilité Publique est une procédure qui permet de recourir à l'expropriation de certains terrains privés afin de réaliser un projet considéré comme étant « d'utilité publique ». À la différence des autres outils, la DUP est régie par un code dédié : le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, et non par le Code de l'urbanisme.

La procédure passe par la mise en place de deux enquêtes : une enquête publique (relative à l'utilité publique du projet) et une enquête parcellaire (relative aux terrains concernés). C'est le préfet qui lance les enquêtes et prononce, à l'issue, la Déclaration d'Utilité Publique.

L'expropriation « donne lieu à une juste et préalable indemnité ». (*article L1 Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique*)

5 Articles L121-22-1 et suivants du Code de l'urbanisme

6 Un nouveau type de sursis à statuer (valable jusqu'en 2031) a été introduit par la loi ZAN du 20 juillet 2023. Celui-ci peut être opposé à une demande d'autorisation d'urbanisme si le projet entraîne une consommation d'ENAF qui pourrait compromettre l'atteinte des objectifs de réduction de l'artificialisation des sols fixés par le document d'urbanisme dès lors que celui-ci est en cours d'évolution ou d'élaboration. Dans ce cas, la durée maximale correspond à celle de la procédure d'évolution du document d'urbanisme (*voir nouvelle version de l'article 194 de la loi Climat et résilience, IV*).

DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN (DPU)

Le droit de préemption permet à une collectivité publique d'acquérir par priorité un bien qui lui est nécessaire pour mener sa politique d'aménagement.

C'est grâce à la Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA), document fourni par le notaire du vendeur, que la mairie est informée de la transaction en cours et peut décider (ou non) de faire valoir son droit.

 Pour approfondir le sujet, voir la fiche juridique Droit de Préemption Urbain

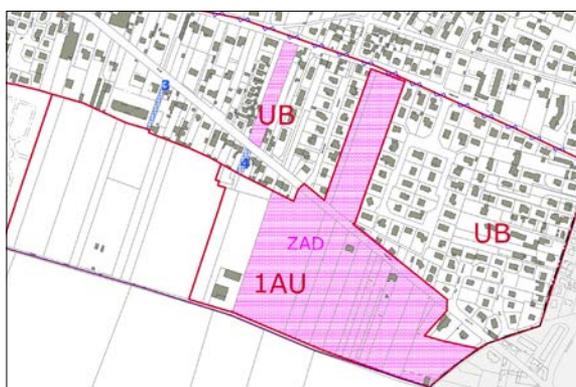
ZONE D'AMÉNAGEMENT DIFFÉRÉ (ZAD)

La ZAD ou Zone d'Aménagement Différé est un outil qui vise à délimiter une zone afin de permettre la préemption sans pour autant avoir besoin de justifier d'un programme précis. Il s'agit, ici, d'anticiper l'acquisition de foncier ou de biens et d'éviter une augmentation des prix à l'annonce d'un projet (éviter la spéculation immobilière).

Cette zone est créée par l'État (arrêté préfectoral) sur proposition ou après avis de la commune ou de l'EPCI concerné, pour une durée de 6 ans renouvelable. L'acte créant la zone désigne le titulaire du droit de préemption (ex : la commune, l'EPCI, une Société d'Économie Mixte...).

Un périmètre provisoire peut être créé et désigner un autre titulaire temporaire. L'acte créant la ZAD doit intervenir dans les 2 ans qui suivent (sans quoi, le périmètre devient caduc).

La création d'une ZAD doit être compatible avec le SCoT. Ce périmètre peut couvrir des zones urbaines et naturelles. (*La ZAD est concernée par les articles L212-1 et suivants du Code de l'urbanisme*)



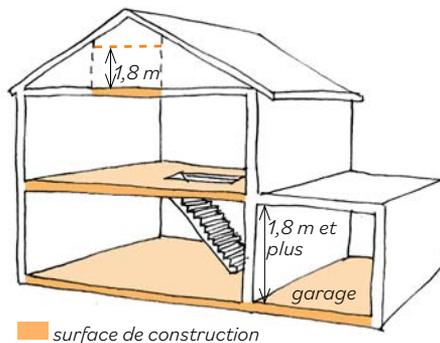
Extrait du Règlement graphique - PLU de Saint-Aubin-sur-Mer, novembre 2019 (modification simplifiée n°2) - Agence Schneider

FINANCER L'OPÉRATION

Pour financer ses projets, la collectivité peut s'appuyer sur ses fonds propres. Pour cela, elle dispose d'**outils fiscaux** qui lui garantissent des rentrées budgétaires. Ceux-ci visent à percevoir des fonds pour financer l'aménagement, qu'il s'agisse de l'aménagement en général ou de taxes fléchées pour des actions précises.

Toutefois, les fonds propres sont parfois insuffisants pour couvrir la totalité des dépenses induites par des opérations conséquentes. Les collectivités peuvent alors solliciter d'**autres moyens de financement**. On peut citer notamment des financements conclus avec des personnes privées (comme le PUP) ou des dispositifs mis en place par l'État (convention lors d'ORT, aide via les AMI). Nous présentons ces modes de financement car certaines collectivités y ont recours dans le Calvados mais cette liste n'est pas exhaustive.

- **La surface de construction** : c'est la somme des surfaces de plancher closes et couvertes⁵, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment, déduction faite des vides et trémies⁶.



Dessin représentant la surface de construction - issu de la fiche Calculer les surfaces - CAUE du Calvados

LES OUTILS FISCAUX

| Taxe d'Aménagement (TA)

La Taxe d'Aménagement réunit et remplace, depuis 2012, la Taxe Locale d'Équipement (TLE), la Taxe Départementale des Espaces Naturels Sensibles (TDENS) et la Taxe Départementale CAUE (TDCAUE). Elle est perçue pour financer les opérations urbaines et d'aménagement (« les actions et opérations contribuant à la réalisation des objectifs définis à l'article L101-2 »¹).

Elle **s'applique à toutes les opérations d'aménagement, de construction, reconstruction, agrandissement des bâtiments ou les installations de toute nature qui nécessitent une autorisation d'urbanisme** (ainsi que les changements de destination de locaux agricoles).

Dans le Calvados, elle est **divisée en 2 parts** :

- Une **part départementale** : pour financer notamment la politique de protection des Espaces Naturels Sensibles et le fonctionnement du CAUE ;
- Une **part communale ou intercommunale** : affectée en section d'investissement du budget des communes ou EPCI².

La collectivité peut fixer le taux par délibération (et aussi y renoncer³), pour une durée de 3 ans. La décision doit intervenir au plus tard au 1^{er} juillet⁴ pour être applicable l'année suivante.

Le **calcul de cette taxe** est fixé comme suit :

$(\text{surface de construction} \times \text{valeur forfaitaire} \times \text{taux communal ou intercommunal}) + (\text{surface de construction} \times \text{valeur forfaitaire} \times \text{taux départemental})$

- **La valeur forfaitaire** : elle est fixée chaque année (885 euros au 1^{er} septembre 2023)

- **Le taux** : il est de 2,10% pour le taux départemental (en 2023), et pour la commune il se situe entre 1% et 5%.

Des **déductions et exonérations** sont possibles :

- Un abattement de 50% est opéré automatiquement sur la valeur forfaitaire de la surface de plancher pour les 100 premiers mètres carrés des locaux et annexes à usage d'habitations principales.
- Des exonérations partielles ou totales peuvent être décidées par les collectivités (pour la part leur revenant) pour les locaux à usage d'habitation principale financés par un PTZ (prêt à taux zéro), les monuments historiques, les maisons de santé, les commerces de moins de 400m², les serres de 20m² maximum⁷...
- Une exonération de la part communale est prévue pour les ZAC et les PUP.

Certains travaux sont complètement exonérés : constructions inférieures à 5 m², services publics, logements sociaux, locaux agricoles, aménagements prescrits par un Plan de prévention des risques⁸...

Enfin, concernant certains aménagements et installations, le calcul se fait avec des valeurs forfaitaires dédiées (exemple : habitations légères de loisirs 10000€/emplacement, panneau photovoltaïque au sol 10€/m², 3000€/éolienne de plus de 12 m de haut...)⁹.

Plus d'informations sur <https://www.service-public.fr/professionnels-entreprises/vosdroits/F23263>

 Pour approfondir le sujet, voir la fiche pratique Calculer les surfaces

| Taxe d'Aménagement Majorée (TAM)

Le taux de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement peut être augmenté jusqu'à 20% dans certains cas, on parle alors de Taxe d'Aménagement Majorée. Celle-ci peut être mise en place dans certains secteurs « si l'importance des constructions nouvelles édifiées dans ces secteurs rend nécessaire la réalisation de travaux substantiels »¹⁰. Il s'agit notamment de travaux ou aménagements visant à « améliorer la qualité du cadre de vie, de lutter contre les îlots de chaleur urbains, de renforcer la biodiversité ou de développer l'usage des transports collectifs et des mobilités actives ». Précédemment soumis au principe de proportionnalité (ne pas faire peser tout le montant des travaux si l'opération n'en engendre qu'une partie), c'est désormais la nécessité des travaux qu'il importe de justifier.

| Taxe d'Archéologie Préventive (TAP)

Intitulée redevance jusqu'en 2022 (RAP), la taxe (TAP) est due pour les opérations affectant le sous-sol (travaux, aménagements, construction dont la surface est supérieure à 5 m²). Elle vise à financer les diagnostics archéologiques. Tout comme la taxe d'aménagement, des exonérations ou abattements existent et son calcul est réalisé sur le même principe (selon une valeur forfaitaire et un taux - celui-ci est de 0,4% au 1^{er} septembre 2023)¹¹.

Diagnostic archéologique
Place du Général de Gaulle

Dans le cadre du projet d'aménagement de l'espace public mené par la Ville de Lisieux, le service Archéologie du Département du Calvados réalise un diagnostic d'**archéologie préventive**.

Le service archéologie du Département du Calvados intervient avant de futurs travaux d'aménagement publics et privés. Ces opérations comprennent deux étapes : le **diagnostic** et la **fouille**.

Le diagnostic

- Le diagnostic sert à mettre en évidence et à **identifier la présence éventuelle de vestiges archéologiques** constituant les indices d'une occupation humaine ancienne.
- En cas de découverte de vestiges, l'archéologue procède à leur fouille partielle et à leur étude de manière à déterminer l'état de conservation du site, sa nature et sa datation. Au terme de ces investigations un rapport est remis au Service régional de l'archéologie qui fait une évaluation pouvant conduire à la prescription d'une opération de fouille préventive.

La fouille

La fouille préventive met en œuvre un ensemble d'opérations techniques et scientifiques afin de tenter d'**interpréter les vestiges et traces** laissés par les populations qui nous ont précédées. Elle se déroule en deux temps, une phase de terrain suivie d'une phase d'étude et d'analyses en laboratoire.

Logos : LISIEUX, Calvados LE DÉPARTEMENT, République Française

Extrait du panneau pédagogique affiché lors du diagnostic d'archéologie préventive réalisé Place du Général De Gaulle à Lisieux - réalisation Service Communication de la ville de Lisieux

| Participation pour l'Assainissement Collectif (PAC)

La PAC se substitue à la Participation pour le Raccordement à l'Égout (PRE) depuis 2012. Pour être due, elle doit être instituée par le conseil municipal. Cette participation est exigible au moment du raccordement au réseau d'assainissement collectif pour les constructions neuves ou au moment de la DAACT pour les constructions existantes (*article L1331-7 du Code de la santé publique*).

| Taxe forfaitaire sur la cession à titre onéreux de terrains nus devenus constructibles

Cette taxe concerne des terrains initialement non constructibles, devenus constructibles lors de leur classement en zone urbaine (U) ou zone à urbaniser (AU) par le PLU/PLUi ou la carte communale. Elle s'applique, si elle est instituée, au moment de la vente du terrain et si la plus-value représente 10 fois le prix d'acquisition.

Elle peut être mise en place, par délibération, par les communes ou les EPCI compétents pour l'élaboration de documents d'urbanisme. Le principe de cette taxe est de ponctionner une partie de la plus-value réalisée par le vendeur (terrain devenu constructible), en faveur de la collectivité qui a permis cette plus-value (classement du terrain) pour lui permettre de financer les aménagements nécessaires à l'accueil de nouveaux arrivants.

Il s'agit d'une taxe forfaitaire. Celle-ci est régie par le Code général des impôts (*articles 150 U, 1529, 1605 nonies du CGI et articles 331 K bis à 331 K ter du CGI annexe III*).

- 1 Article L331-1 du Code de l'urbanisme
- 2 Article L331-2 du Code de l'urbanisme
- 3 Taxe d'aménagement instituée de plein droit (sauf délibération contraire) pour les communes dotées d'un PLU et par délibération pour les autres communes et le département (article 1635 quater A du Code Général des Impôts)
- 4 Article 1639 A du Code Général des Impôts
- 5 A noter, même s'ils ne sont pas clos, les carports peuvent générer de la taxe d'aménagement en fonction du nombre de places de stationnement qu'ils représentent.
- 6 Article 1635 quater H du Code Général des Impôts et article 318J du Code Général des Impôts, annexe II
- 7 Article 1635 quater E du Code Général des Impôts
- 8 Article 1635 quater D du Code Général des Impôts
- 9 Article 1635 quater J du Code Général des Impôts
- 10 Article 1635 quater N du Code Général des Impôts
- 11 Article 235 ter ZG du Code Général des Impôts

Projet Urbain Partenarial (PUP)

Le Projet Urbain Partenarial est une méthode de financement. Il permet aux communes (ou aux EPCI compétents en matière de PLU), par le biais d'une convention, d'assurer, par des personnes privées (propriétaires fonciers, aménageurs ou constructeurs), le financement d'équipements publics rendus nécessaires par une opération initiée par ces personnes privées au sein d'une zone U ou AU d'un PLU/PLUi.

Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI)

L'appel à Manifestation d'Intérêt est un procédé qui vise à sélectionner des projets ou des démarches pour leur attribuer une subvention. Dans certains cas, les lauréats bénéficient également d'un accompagnement (l'aide n'est pas seulement financière)¹.

À titre d'exemple, l'AMI « Petites villes de demain », lancé le 1^{er} octobre 2020 par l'État en partenariat avec la Région et le Département, visait à sélectionner des communes souhaitant bénéficier du programme d'accompagnement des villes de moins de 20 000 habitants dans leurs projets de revitalisation.



Opération de Revitalisation du Territoire (ORT)

Créée par la loi ELAN du 23 novembre 2018 (loi portant Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique), l'ORT fonctionne comme une palette d'outils (juridiques et fiscaux) qui vise à lutter contre la dévitalisation des centres-villes, en proposant des « facilités » aux collectivités qui développent un projet de territoire en ce sens.

Une ORT prend la forme d'une convention, portée conjointement par un EPCI et sa commune centre, et signée avec tous les partenaires, publics ou privés, qui, soit apporteront leur aide, soit participeront aux opérations prévues.

Cette opération globale vise la requalification du centre-ville, grâce notamment à des actions sur les logements, les commerces et l'attractivité du territoire. Pour ce faire, les différents outils mobilisables sont variés : accès prioritaire aux aides de l'ANAH (Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat), éligibilité au dispositif Denormandie dans l'ancien, recours aux permis d'innover ou permis d'aménager multi-sites, renforcement du droit de préemption, dispense d'autorisation d'exploitation commerciale...

Projet Partenarial d'Aménagement (PPA)

Créé par la loi ELAN² afin de « favoriser la réalisation d'opérations d'aménagement »³ complexes, le projet partenarial d'aménagement est un outil d'aménagement contractuel. Ce contrat est signé entre l'État et un EPCI à fiscalité propre. Il peut également inclure les communes concernées si elles en font la demande, ou les autres collectivités territoriales et les établissements publics intéressés, ou encore, sur proposition des signataires toute SPL (société publique locale), SEM (société d'économie mixte), toute autre personne publique ou tout acteur privé implantés dans son périmètre territorial et susceptibles de prendre part à la réalisation des opérations prévues par ce même contrat (sauf conflit d'intérêts)⁴.

Comme son nom l'indique, il formalise un partenariat et décline les interventions et responsabilités des différents signataires (apport d'ingénierie, financement, possible cession à l'amiable de terrains du domaine privé de l'État, éventuel financement complémentaire...)

Un PPA peut prévoir la création d'une Grande Opération d'Urbanisme (GOU) : périmètre au sein duquel l'exercice de certaines compétences dérogera au droit commun et certains outils juridiques pourront être mobilisés.

Depuis 2022⁵, le PPA peut aussi être mis en place pour les communes concernées par le recul du trait de côte⁶, permettant, sous conditions, de déroger à certaines dispositions de la loi littorale pour faciliter la relocalisation⁷.

À ce jour, on ne compte pas de PPA dans le Calvados mais en Normandie on dénombre un projet à Coutances Mer et Bocage (pour les communes d'Agon-Coutainville, Blainville-sur-Mer et Gouville-sur-Mer), relatif au recul du trait de côté et un projet à Rouen pour la nouvelle gare Saint-Sever.

1 Nous faisons ici référence aux AMI lancés à destination des collectivités (où communes ou EPCI se portent candidats). Celles-ci peuvent également elles-mêmes mettre en place des AMI à destination des acteurs privés par exemple, pour encourager des démarches innovantes sur leur territoire.

2 Loi portant Évolution du logement, de l'Aménagement et du Numérique du 23 novembre 2018

3 Article L312-1 du Code de l'urbanisme

4 Article L312-2 du Code de l'urbanisme

5 Ordonnance n°2022-489 du 6 avril 2022 relative à l'aménagement durable des territoires littoraux exposés au recul du trait de côte

6 Décret n° 2022-750 du 29 avril 2022 établissant la liste des communes dont l'action en matière d'urbanisme et la politique d'aménagement doivent être adaptées aux phénomènes hydrosédimentaires entraînant l'érosion du littoral

7 Articles L312-8 à L312-10 du Code de l'urbanisme

Pour **inciter les personnes privées à suivre les politiques locales d'aménagement**, les collectivités peuvent utiliser certains leviers et notamment certains **outils fiscaux**. Les deux outils présentés ici visent à lutter contre les espaces non exploités dans certains secteurs (vacance des logements ou terrains à bâtir non construits).

TAXE D'HABITATION SUR LES LOGEMENTS VACANTS (THLV)

Deux taxes permettent de lutter contre la vacance structurelle des logements. La Taxe sur les Logements Vacants (TLV) et la Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants (THLV)¹.

La première, la TLV, s'applique aux propriétaires d'un logement inoccupé depuis au moins 1 an, si ce logement est situé en « zone tendue ». On compte désormais 150 communes concernées dans le Calvados (principalement Caen et ses alentours, communes littorales et Nord du Pays d'Auge - voir ci-contre)².

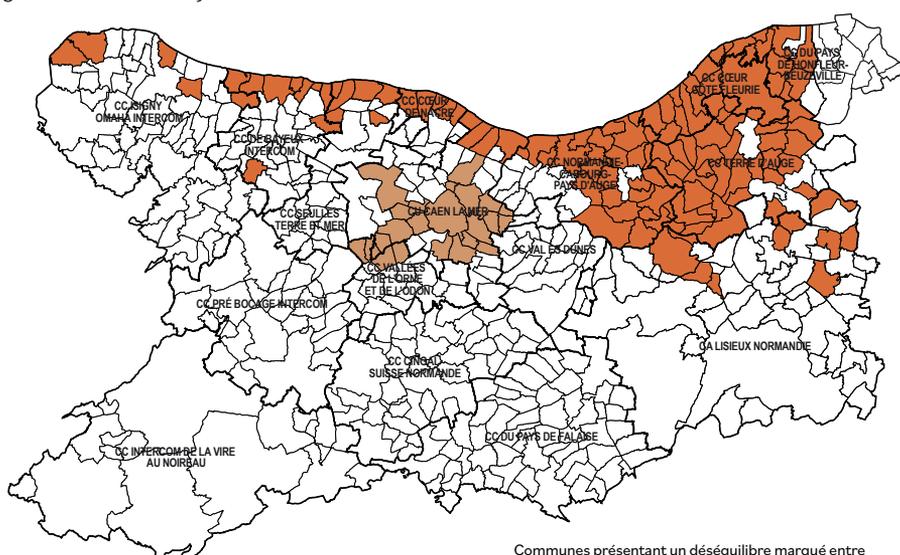
La seconde, la THLV, qui nous intéresse ici, peut être instaurée là où la TLV n'est pas appliquée. Elle peut être mise en place, par délibération, par les communes ou les EPCI ayant adopté un Programme Local de l'Habitat (PLH) ou approuvé un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) valant PLH.

Cette taxe s'applique aux logements vacants depuis plus de 2 ans, au 1^{er} janvier de l'année d'imposition (sauf s'il est vacant pour des raisons indépendantes de la volonté du propriétaire).

MAJORATION DE LA TAXE D'HABITATION SUR LES RÉSIDENCES SECONDAIRES

Si la taxe d'habitation sur les résidences principales a été supprimée depuis le 1^{er} janvier 2023, la taxe d'habitation sur les résidences secondaires et autres locaux meublés non affectés à l'habitation principale demeure³.

Celle-ci peut être majorée dans les communes situées en « zone tendue » (celles où s'applique la Taxe sur le Logement Vacant - voir ci-dessous), par délibération, pour les logements meublés, d'un pourcentage compris entre 5 % et 60 %⁴.



Communes présentant un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements :
 appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants
 ayant une proportion élevée de résidences secondaires et/ou de logements destinés à la location touristique

TAXE FONCIÈRE SUR LES PROPRIÉTÉS NON BÂTIES (TFPNB) MAJORÉE POUR LES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La taxe foncière sur les propriétés non bâties, comme la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB), fait partie de la fiscalité perçue directement par les collectivités. Toutefois la TFPNB peut être majorée pour les terrains constructibles afin de lutter contre la rétention foncière.

Cette majoration est instituée sur délibération du conseil municipal. Une liste des terrains concernés (situés en zone U ou AU) doit être transmise à l'administration des impôts avant le 1^{er} octobre qui précède l'année d'imposition. (voir article 1396 du Code général des impôts)

Communes nouvellement assujetties à la Taxe sur les Logements Vacants (décret du 25 août 2023)
 Cartographie réalisée par le CAUE du Calvados

- 1 Etant donné que la taxe d'habitation sur la résidence principale a été supprimée depuis le 1^{er} janvier 2023, la "THLV" est en réalité une facilité de langage : les locaux vacants sont assujettis à la "taxe d'habitation sur les résidences secondaires et autres locaux meublés non affectés à l'habitation principale" - article 1407 bis du Code général des impôts.
- 2 Décret n°2023-822 du 25 août 2023 modifiant le décret n°2013-392 du 10 mai 2013 relatif au champ d'application de la taxe annuelle sur les logements vacants instituée par l'article 232 du code général des impôts.
- 3 Article 1407 du Code Général des impôts
- 4 Article 1407 ter du Code Général des impôts

RÉALISER SON PROJET

Relevant de l'initiative publique ou privée, les règles régissant les opérations d'aménagement peuvent prendre des formes particulièrement variées. Les opérations les plus couramment utilisées sont les ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) et les lotissements.

Un point mérite d'être noté concernant la propriété du terrain. Pour le cas de la ZAC, l'aménageur, qu'il soit public ou privé, n'est pas tenu d'acquérir la totalité du terrain concerné. A l'inverse, pour le lotissement, la réflexion part du terrain : c'est son propriétaire qui impulse l'opération.

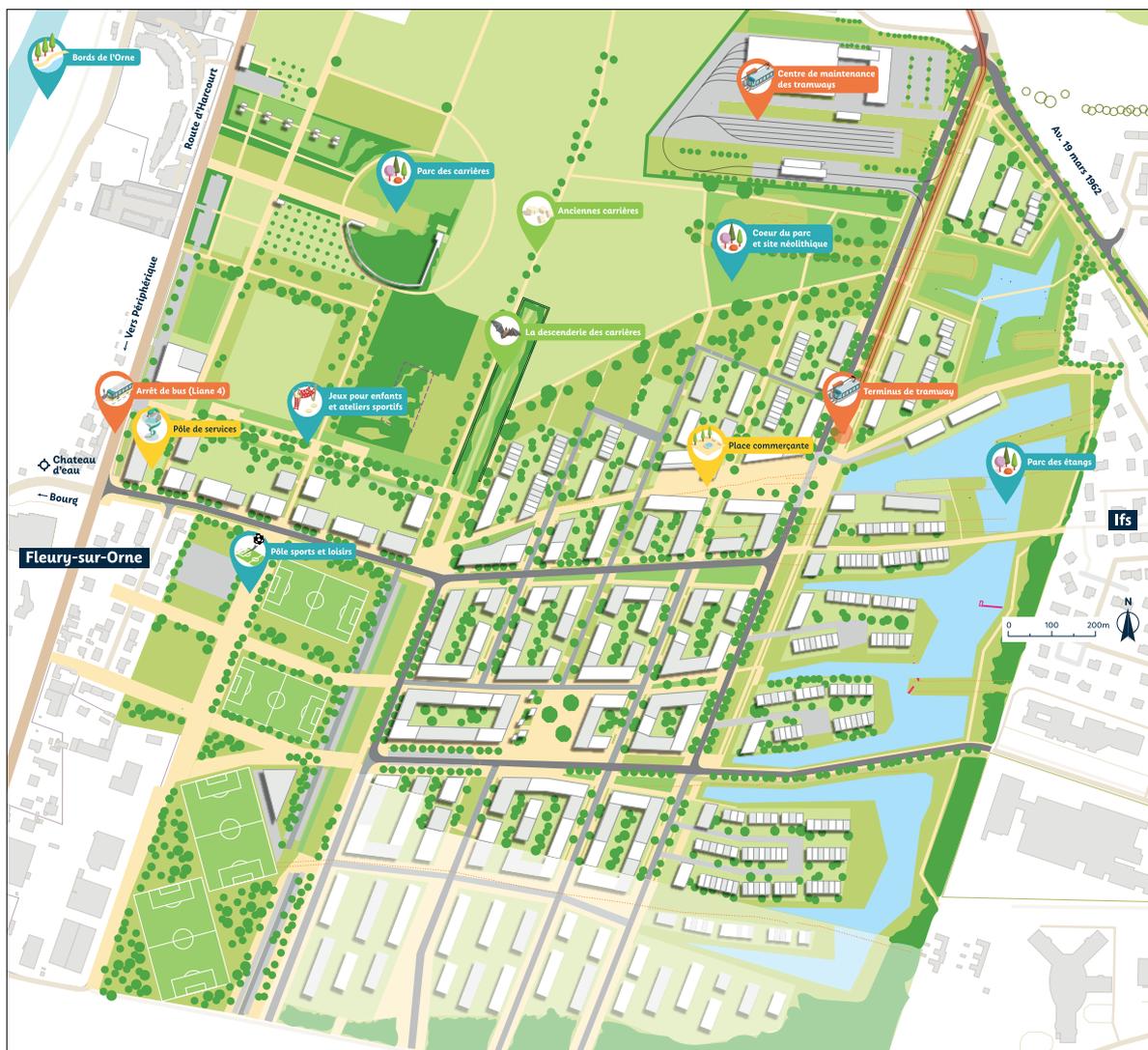
ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ (ZAC)

La ZAC ou Zone d'Aménagement Concerté, est une initiative publique pour définir et réaliser (ou faire réaliser) des aménagements et équipements sur une zone donnée.

Deux étapes sont nécessaires : la création de la ZAC (dossier comportant l'étude d'impact) et la réalisation de la ZAC (dossier comportant le programme des équipements publics).

La ZAC diffère d'une simple opération d'aménagement de par sa taille importante et sa complexité. Aussi, et surtout, elle porte, comme son nom l'indique, un enjeu de concertation. Celle-ci doit réunir les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées et ses modalités sont précisées par délibération. Depuis la loi ELAN du 23 novembre 2018, l'approbation d'un PLU intégrant des OAP en ce sens vaut création de ZAC et les concertations (pour la création et pour l'élaboration du projet) peuvent être menées conjointement.

 Pour approfondir le sujet, voir la fiche pratique Zone d'Aménagement Concerté - ZAC



Extrait du plan masse - ZAC des Hauts de l'Orne, Fleury-sur-Orne - Agence TER

LOTISSEMENT

On parle de lotissement lorsque l'on souhaite diviser (division en termes de propriété ou d'usage) une ou plusieurs unités foncières contiguës dans le but de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

Il peut s'agir d'une initiative publique (« en régie ») ou privée.

L'aménagement d'un lotissement est régi par un règlement et un cahier des charges.

La procédure permettant de réaliser cette division dépend des spécificités du projet : si le lotissement implique la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs internes au lotissement ou situés dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé, il s'agira d'un permis d'aménager. Dans les autres cas, une déclaration préalable suffira.

 Pour approfondir le sujet, voir la fiche pratique Lotissement

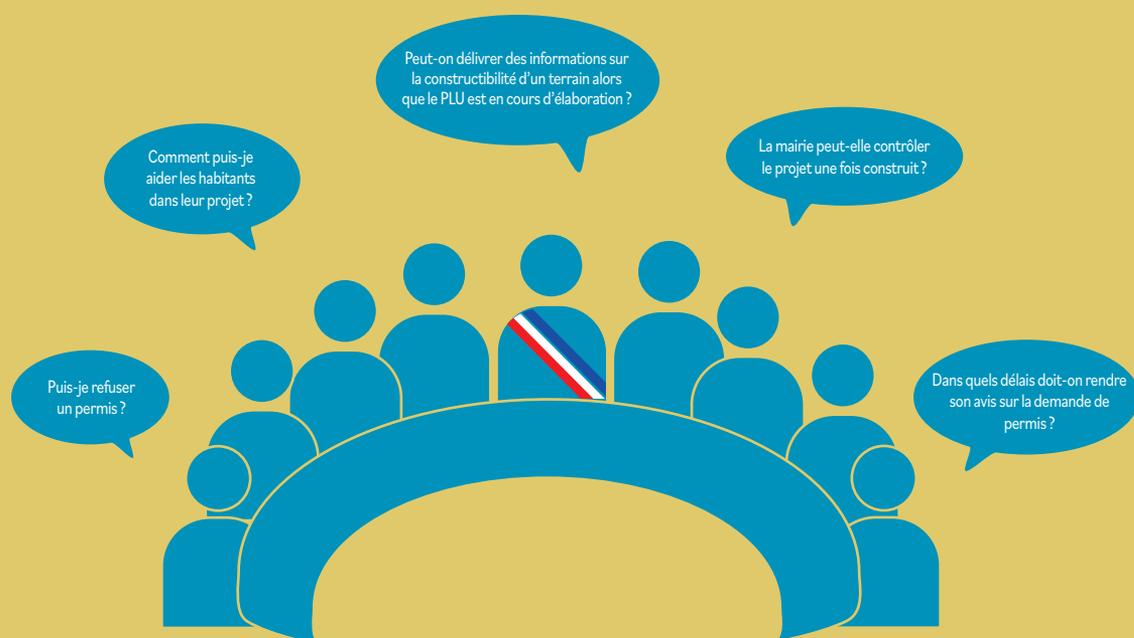


*Hameau La Pelousière (à gauche)
La prairie madame (à droite),
à Langouët (35)*



LE CAUE VOUS ACCOMPAGNE

Les architectes conseillers proposent aux particuliers des consultations gratuites afin de mener à bien des projets de construction, de rénovation ou d'amélioration de l'habitat. Cet accompagnement permet aux porteurs de projets de se poser les bonnes questions avant de commencer les travaux et facilite ainsi le travail de la collectivité pour l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.



PARTIE III

Les autorisations d'urbanisme : régimes et procédures

Les autorisations d'urbanisme représentent **l'expression finale du processus global d'aménagement du territoire**. Après la réflexion stratégique à une large échelle (planification), le travail d'un projet sur une zone donnée (urbanisme opérationnel) laisse place à une dernière étape : l'autorisation d'urbanisme pour la réalisation d'une construction ou d'un aménagement précis. Il s'agit **d'interroger la conformité du projet** aux documents d'urbanisme en vigueur. Si cette étape peut sembler très technique et purement réglementaire, elle permet en réalité d'interroger la pertinence du projet au regard de la dynamique globale initiée sur le territoire. En effet, l'instruction de la demande se base sur les documents d'urbanisme (PLU/PLUi, SCoT...) élaborés précisément à cette fin : coordonner un aménagement cohérent, respectueux et harmonieux.

Cette partie présente brièvement les différents types d'autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire, d'aménager, de démolir) et les documents d'information (certificat d'urbanisme). Elle propose également une synthèse des étapes de la procédure à suivre depuis le dépôt de la demande jusqu'au contrôle du projet.

Depuis le 1^{er} octobre 2017, il existe 3 permis (construire, aménager, démolir) et une déclaration préalable.

Pour la **construction** de bâtiments, le type de procédure à suivre dépend de plusieurs critères. De manière simplifiée, la superficie est le critère prépondérant (surface de plancher ou emprise au sol).

Il faut donc retenir :

- Entre 0 et 5 m² : sans formalité ;
- Entre 5 et 20 m² : déclaration préalable ;
- Au-delà de 20 m² : permis de construire.

Exception : pour une extension ne dépassant pas 40 m², une déclaration préalable suffit dès lors que le terrain se situe dans une zone urbaine (U) couverte par un Plan Local d'Urbanisme (intercommunal ou non) et si cette extension ne porte pas la surface de plancher globale au-delà de 150m².¹

Attention, d'autres spécificités sont à prendre en compte (hauteur, abords des monuments historiques, etc.). Pour plus de détails, se référer à la fiche dédiée.

L'**aménagement** d'un terrain consiste à le rendre propice à la construction (viabilisation, desserte en réseaux...). Les différents projets qui nécessitent un permis d'aménager sont référencés dans la fiche dédiée.

Pour la **démolition**, le permis n'est obligatoire que dans certains cas (monument historique, périmètre de Site Patrimonial Remarquable, périmètre de restauration immobilière) ou certaines zones d'une commune. La collectivité peut, au sein du PLU ou lors d'une délibération en conseil municipal s'il n'existe pas de PLU, délimiter un périmètre dans lequel ce type de procédure sera nécessaire.

Il existe aussi un dernier type de document : le **Certificat d'Urbanisme (CU)**. Il s'agit d'un acte fourni par la collectivité, à la demande d'un administré, pour être informé des contraintes d'urbanisme existant sur un terrain donné. Le CU peut être soit **informatif** (il contient alors les règles d'urbanisme applicables au terrain, les limitations administratives au droit de propriété, les taxes et participations attendues), soit **opérationnel** dans le cas d'un projet précis concernant le terrain (il contient alors les éléments précédents complétés de la possibilité ou non d'utiliser le terrain en question pour y réaliser le projet prévu ainsi que l'état des équipements publics - voies et réseaux - existants ou prévus desservant le terrain). Le CU vaut pour une période de 18 mois et ne dispense en rien d'un dépôt de permis si le demandeur souhaite réaliser son projet. Il permet simplement d'informer sur les possibilités qui s'offrent à lui ².

Attention, le CU doit indiquer, si une révision ou une élaboration du document d'urbanisme est en cours, si certaines circonstances donneraient la possibilité à la collectivité de surseoir à statuer (*voir p 22*).



Pour approfondir le sujet, voir les fiches pratiques :

- [Calculer les surfaces](#)
- [DP? PC? Recours obligatoire à un architecte?](#)
- [Le Permis d'Aménager](#)

CHANGEMENT DE DESTINATION

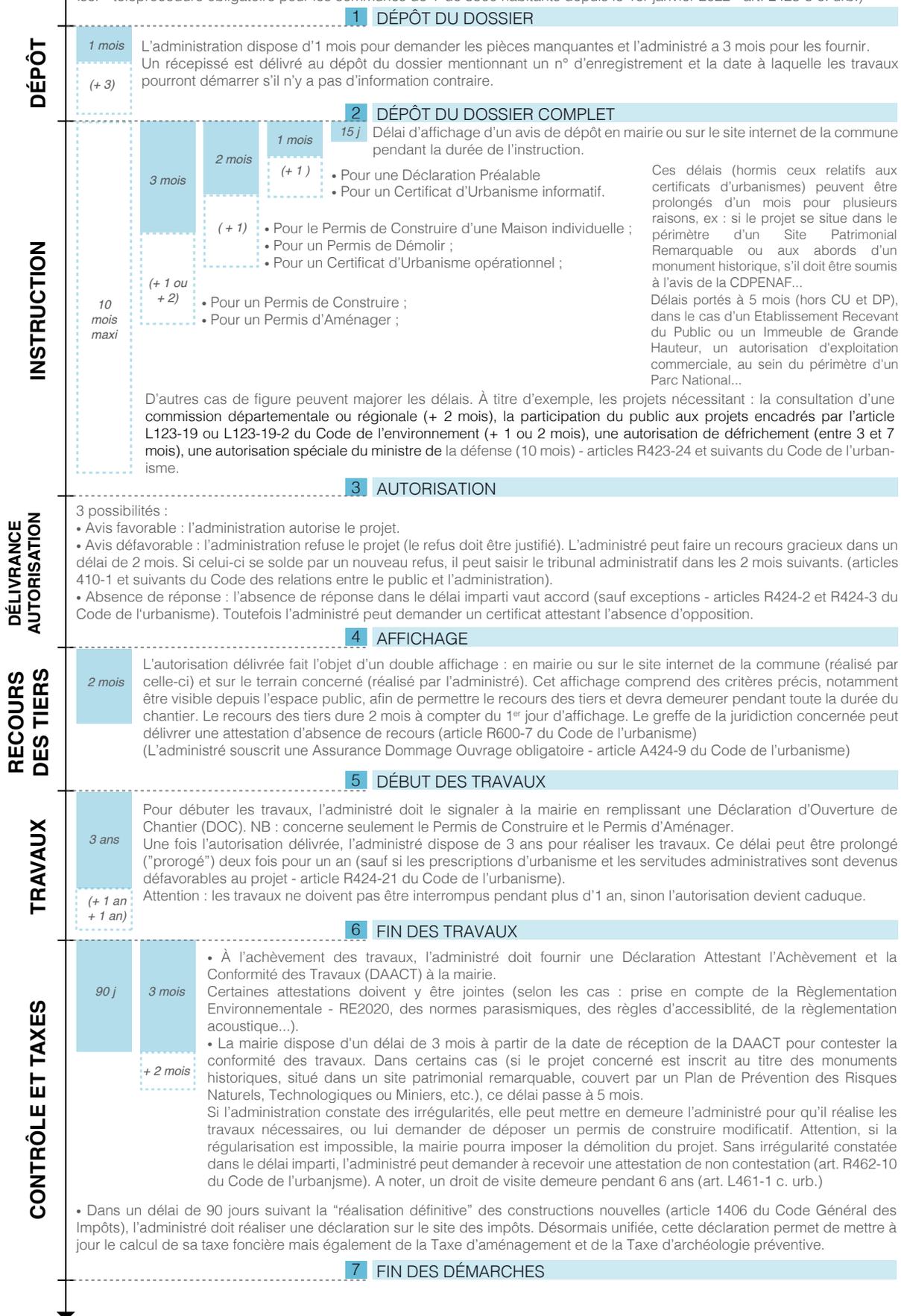
Attention, lorsque l'on souhaite changer la destination d'un bâtiment (ex : agricole, habitation, commerce) une autorisation est nécessaire : la **Déclaration Préalable**, et ce, même si aucun travaux n'est à effectuer.

¹ Article R421-17 du Code de l'urbanisme, f.

² Article L410-1 du Code de l'urbanisme

PROCÉDURE D'AUTORISATION D'URBANISME

Formulaire Cerfa et pièces à joindre (en plusieurs exemplaires si saisine par voie papier). La dématérialisation tend à se généraliser - téléprocédure obligatoire pour les communes de + de 3500 habitants depuis le 1er janvier 2022 - art. L423-3 c. urb.)



ANNEXES

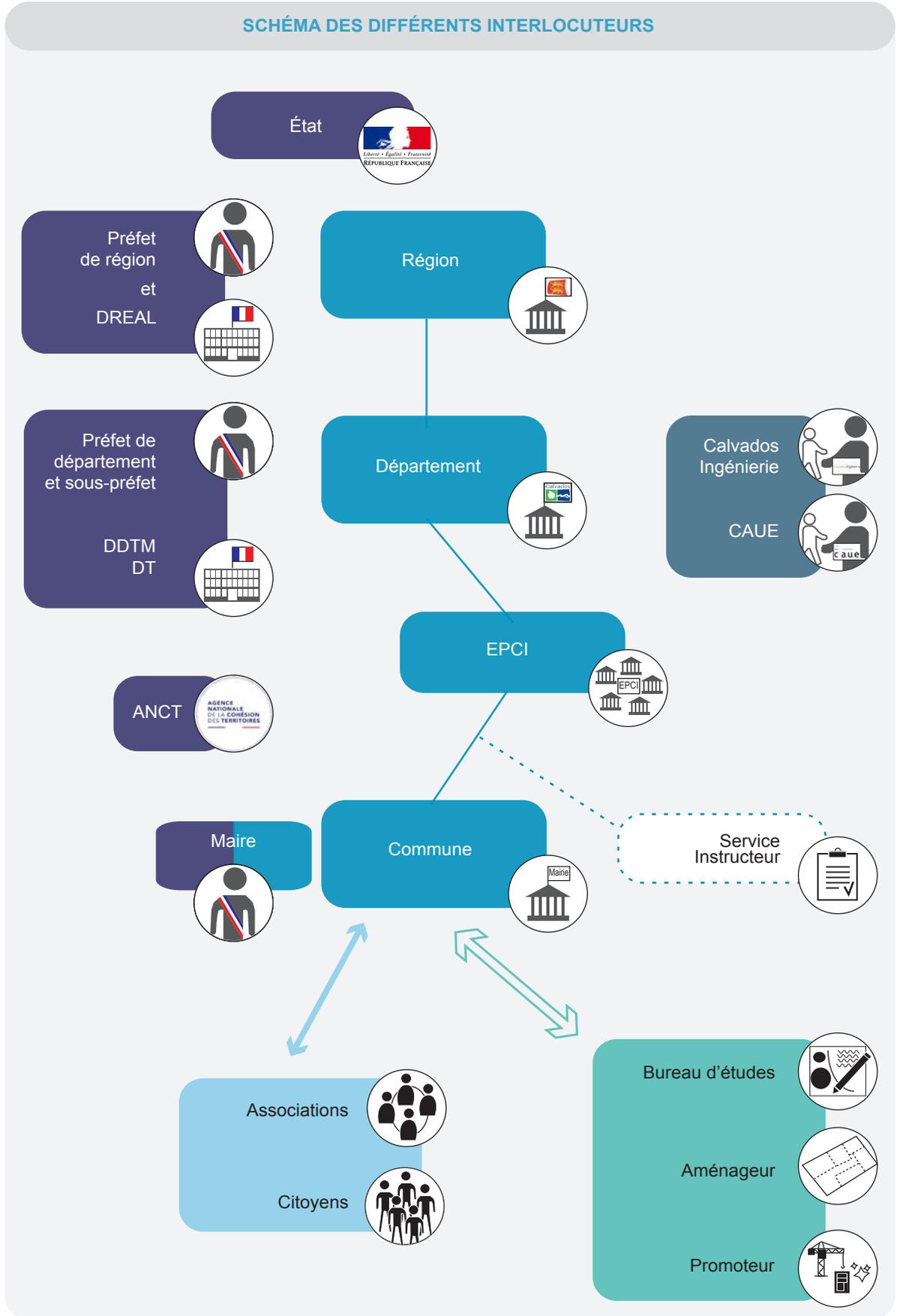
Qui peut m'aider
et m'accompagner ?

Lexique

Évolutions du contenu du cahier

QUI PEUT M'AIDER ET M'ACCOMPAGNER ?

SCHEMA DES DIFFERENTS INTERLOCUTEURS





| Calvados Ingénierie

Initié par le département, dans son rôle de garant des solidarités territoriales, Calvados Ingénierie est un réseau d'acteurs départementaux qui accompagnent les communes et intercommunalités calvadosiennes dans leurs projets. Ce réseau réunit 5 partenaires : le **Département du Calvados**, le **CAUE** (présenté ci-dessous), **Calvados Attractivité** (pour le développement touristique), **IngéEAU** (pour les domaines liés à l'eau) et l'**UAMC** - Union Amicale des Maires du Calvados (sur les questions juridiques). Le réseau conseille et assiste les collectivités parmi 16 champs d'intervention (routes et ouvrages d'art, modernisation, sport, culture, SIG - Système d'Information Géographique, petite enfance, tourisme, économie, agriculture, urbanisme, eau, environnement, bâtiment, ingénierie financière, clause d'insertion sociale, conseil juridique et défense incendie).

| D'autres acteurs thématiques peuvent être cités

- les agences d'urbanisme agréées par l'État ;
- les SEM - Sociétés d'Économie Mixte locales ;
- les SPLA - Sociétés Publiques Locales d'Aménagement ;
- les SAFER - Société d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural, pour la construction et l'aménagement public ;
- les OPH - Offices Publics d'Habitat, pour la conception et la gestion du logement social ;
- les PNR - Parcs Naturels Régionaux, pour la valorisation du patrimoine et de l'environnement.



| Le CAUE

Au sein du système d'acteurs de l'urbanisme, le CAUE (Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement) est à considérer comme un partenaire. Ayant une mission d'intérêt public, il **conseille et accompagne gratuitement les collectivités dans leurs réflexions et projets**, dans une optique d'amélioration du cadre de vie et de promotion de la qualité architecturale, urbaine et paysagère. (*voir p. 8, 18 et 30*)

MAÎTRISE D'ŒUVRE (MOE) ET MAÎTRISE D'OUVRAGE (MOA)

On parle de Maîtrise d'Œuvre (MOE) pour désigner les personnes qui détiennent une **compétence** spécifique, « l'œuvre » étant la **réalisation** du projet. Il s'agit par exemple des bureaux d'études.

La Maîtrise d'Ouvrage (MOA), quant à elle, désigne le **commanditaire**, « l'ouvrage » étant le **produit fini**. Il peut, par exemple, s'agir de la collectivité.



| Le Conseil Régional

Il s'occupe du développement économique, de l'aménagement du territoire, des transports non urbains, de l'environnement. C'est lui qui porte le SRADDET.

Plus précisément, l'équipe SRADDET fait partie de la *Mission Stratégies et Prospectives Territoriales* au sein de la *DGA Transports et Aménagement du Territoire*.



| Les EPCI

Les « intercommunalités », appelées parfois ainsi par praticité, sont des Établissements Publics de Coopération Intercommunale à fiscalité propre. Ce ne sont pas des collectivités comme les autres, car en réalité **ce ne sont pas des collectivités territoriales**¹.

Cette instance n'est pas issue du suffrage universel direct et n'a de compétences que celles transférées par la/les collectivité(s) dont elle dépend. Les EPCI disposent de compétences obligatoires (définies selon leur dimension) et optionnelles (que les communes choisissent de conserver ou non). Une fois que le transfert a été acté, cette compétence est exercée de manière exclusive par l'EPCI (fonctionnement et investissement). Pour autant, l'EPCI agit sous le contrôle des communes.

Le département du Calvados compte 16 EPCI :

- **1 Communauté Urbaine (CU) :**
Caen La Mer
> *considérée comme CU car regroupant plus de 250 000 habitants*

- **1 Communauté d'Agglomération (CA) :**
Lisieux Normandie
> *considérée comme CA car regroupant plus de 50 000 habitants avec une commune centre de plus de 15 000 habitants*

- **14 Communautés de Communes (CdC) :**
Intercom de la Vire au Noireau, Normandie Cabourg Pays d'Auge, Bayeux Intercom, Pays de Falaise, Pays de Honfleur-Beuzeville, Isigny-Omahia Intercom, Vallées de l'Orne et de l'Odon, Pré-Bocage Intercom, Cingal-Suisse Normande, Cœur de Nacre, Cœur Côte Fleurie, Terre d'Auge, Val ès Dunes, Seullès Terre et Mer.



| Le Conseil Départemental

Il s'implique activement pour l'attractivité des territoires et la solidarité territoriale (ex : contrats de territoire, aides aux petites communes rurales). Il s'occupe également de l'économie, du tourisme, du sport, de la jeunesse, de la culture, des services publics... Dans les domaines de l'aménagement et de l'environnement, son action porte notamment sur plusieurs thématiques : routes et voiries, déplacements (ex : plan vélo, covoiturage), environnement et milieux naturels (ex : agenda 21, préservation et valorisation du bocage, aménagement et gestion des Espaces Naturels Sensibles, préservation de la ressource en eau et assainissement...), agriculture et activités maritimes (ex : aménagements fonciers, plan nautique, gestion des ports départementaux...). Selon les besoins, vous pouvez solliciter le service concerné ou Calvados Ingénierie (voir page précédente).



| Le Conseil Municipal

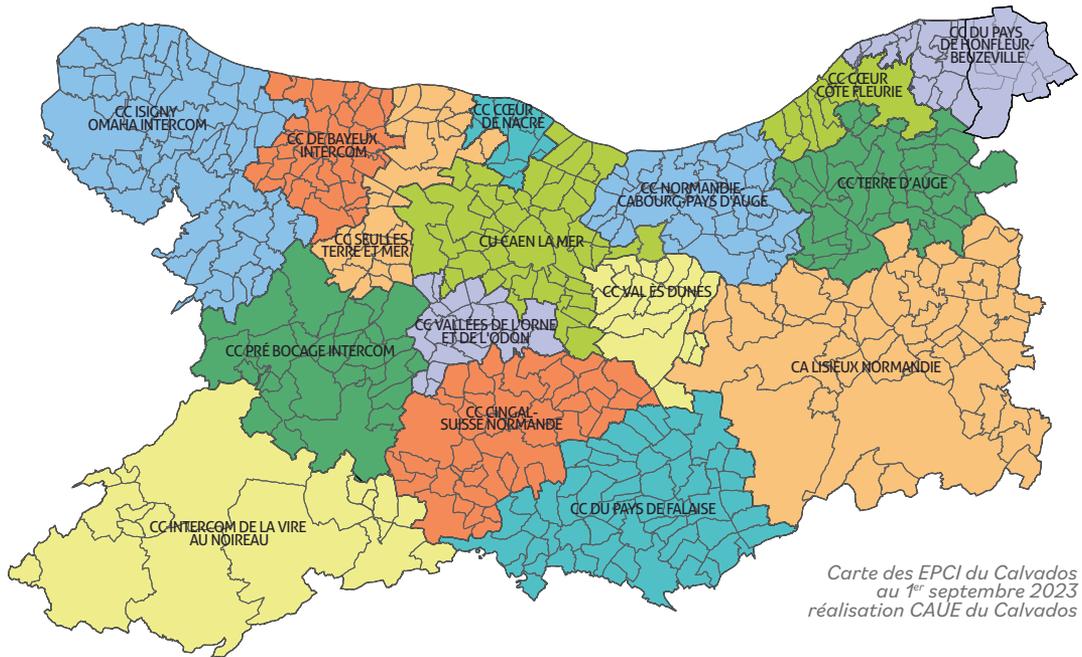
Il détient une clause de compétence générale (qui permet de régler toutes les affaires relevant de son échelle) sauf transfert à l'EPCI. Il traite, entre autres, les questions d'urbanisme, de logement, d'environnement. Dans ce cadre, il peut organiser l'instruction des autorisations d'urbanisme, élaborer un PLU, enclencher des projets urbains...



| Les services instructeurs

Ils instruisent les autorisations d'urbanisme (AU). Ce service est, soit propre à la commune, soit sous une forme mutualisée (syndicat ou EPCI). Nouveauté depuis la loi ELAN, la collectivité peut déléguer son service instructeur au privé. (voir décret n°2019-505 du 23 mai 2019) (Plus de précisions dans le préambule : La compétence en matière d'urbanisme, p.7)

¹ L'article 72 du titre XII de la Constitution cite en effet les communes, les départements et les régions mais pas les intercommunalités.



D'autres acteurs existent

À l'échelle intercommunale :

- les **SIVU ou SIVOM** (Syndicat Intercommunal à Vocation Unique / Multiple) qui exercent les responsabilités qui lui ont été transférées par les communes, sur une/des thématique(s) donnée(s) (ex : la collecte et le traitement des déchets).
- les **syndicats mixtes**, qui peuvent associer des collectivités de natures différentes (« mixte »). Ce sont notamment des organisations comme celles-ci qui gèrent les SCoT, selon le périmètre et la mission qui leur a été confiée.

À différentes échelles, on retrouve des établissements publics qui exercent des missions thématiques :

- l'EPFN - Établissement Public Foncier de Normandie, pour la maîtrise du foncier ;
- l'ANAH - Agence Nationale de l'habitat ;
- l'ADEME - Agence De l'Environnement de la Maîtrise de l'Énergie, pour la transition écologique ;
- l'Agence Française pour la Biodiversité ;
- le Conservatoire de l'espace Littoral et des rivages lacustres ;
- les Parcs Nationaux ;
- la Caisse des Dépôts et Consignations, pour le financement de projets ;
- le CEREMA - Centre d'Études et d'Expertise sur les Risques, l'Environnement, la Mobilité et l'Aménagement, pour la recherche et le développement durable ;
- les Chambres d'Agriculture, Chambres de Commerce et d'Industrie, Chambres des Métiers et de l'Artisanat pour l'action économique locale...

REPÈRES

LA COMMUNE NOUVELLE

Depuis quelques années, **l'État incite plus fortement au regroupement des communes** : création du statut de commune nouvelle (article 21 de la loi n° 2010-1563 du 16 décembre 2010 de Réformes des Collectivités Territoriales) et pacte financier pour garantir le niveau de dotation de l'État pendant 3 ans (loi n° 2015-292 du 16 mars 2015 relative à l'amélioration du régime de la commune nouvelle).

Le nombre de communes françaises est ainsi passé sous le seuil des 36 000 et les départements normands ont particulièrement joué le jeu. Depuis 2015, **46 communes nouvelles ont été créées dans le Calvados, rassemblant 228 communes**. Ces communes nouvelles peuvent être créées « en lieu et place de communes contiguës » (article L2113-2 du CGCT), et, plus précisément, à partir, soit du regroupement de certaines communes, soit d'un EPCI entier.

La commune nouvelle se substitue aux communes qu'elle regroupe, en ce sens **elle prend le relais de toutes les procédures engagées** avant sa création (voir article L153-10 du C. urb.).

Toutefois, les **anciennes communes deviennent, sauf délibération contraire, des communes déléguées** (voir articles L2113-10 et suivants du CGCT).

Les élections municipales de 2020 ne changent pas leur statut, à ceci près que les **maires délégués sont alors élus par le conseil municipal de la commune nouvelle** (article L2113-12-2 du CGCT).



| L'État

Comme le dit l'article L101-1 du Code de l'urbanisme, « le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes... ». Pour garantir ce principe, **l'État¹ accompagne les collectivités dans la mise en œuvre de leurs compétences.** C'est aussi pour cette raison que les préfets, représentant l'autorité de l'État, **contrôlent les actes, documents et autorisations d'urbanisme.**



| Le maire

- représente l'autorité municipale et est responsable des décisions prises en vue d'administrer la commune ;
- délivre les autorisations d'urbanisme ;
- dispose des compétences régaliennes (état civil et organisation des élections).

NB // Le maire a une double casquette : il agit à la fois en tant qu'autorité décentralisée (au sein du conseil municipal) et déconcentrée (sous l'autorité de l'État).



| Le préfet (préfet de région, de département et sous-préfet)

- dirige les services déconcentrés ;
- relaye la politique du gouvernement sur les grands projets ;
- contrôle les actes administratifs, la validité des documents d'urbanisme et des autorisations d'urbanisme délivrées (contrôle de légalité) ;
- crée les ZAD par arrêté et déclare l'utilité publique.



| La DREAL

Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement :

- élabore et met en œuvre la politique de l'État dans les domaines de l'environnement, de l'aménagement et du logement.



| L'ANCT

Agence Nationale de la Cohésion des Territoires :

Créée le 1^{er} janvier 2020, l'ANCT propose conseils, soutiens et financements pour aider les collectivités dans leurs projets, par le biais d'accompagnements sur mesure, de contrats de cohésion ou encore de programmes d'appui. Parmi ces programmes, relatifs à trois politiques publiques (Territoires et Ruralités, Politique de la Ville, Numérique), on compte notamment Action cœur de ville et Petites villes de demain. Au niveau local, c'est le préfet qui est le délégué territorial de l'ANCT. Dans le Calvados, le comité local de cohésion du territoire est co-présidé par le préfet et le président du conseil départemental.



| La DDTM

Direction Départementale des Territoires et de la Mer :

- participe aux réflexions sur l'aménagement du territoire ;
- veille au respect des objectifs de préservation de l'environnement et à la conformité des documents d'urbanisme en ce sens.



| Les DT

Délégations Territoriales :

- répartis par secteurs, les référents territoriaux (à Caen, Bayeux, Vire Normandie et Lisieux) connaissent les spécificités du territoire et accompagnent les collectivités localement.

¹ Pour rappel, on parle ici de l'État déconcentré (à savoir l'État qui agit localement), en opposition à l'État décentralisé (où les collectivités disposent d'un pouvoir propre mais agissent sous le contrôle de l'État).



| Les Bureaux d'Études

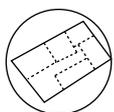
Ils sont les maîtres d'œuvre des projets des collectivités. Ils peuvent réaliser des études et aider à dessiner le projet : urbanistes, architectes, paysagistes concepteurs, environnementalistes, animateurs de la concertation, géomètres, etc. Certains ont également un rôle d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO), afin d'accompagner le maître d'ouvrage tout au long du processus de projet.



| Le promoteur

Il assure et finance la construction de bâtiments. Il achète un terrain (soit un lot viabilisé à l'aménageur dans le cadre d'une opération planifiée, soit un terrain isolé à un particulier), pour, ensuite, construire le programme souhaité (par exemple un programme de logement collectif ou en individuel groupé, qu'il vendra en l'état futur d'achèvement - VEFA).

Dans le cas de logements sociaux, la construction peut être directement confiée au bailleur social (organisme qui loue les logements à loyer modéré à des ménages modestes).



| L'aménageur

Il travaille à la division d'un terrain afin de le vendre par lots. Pour ce faire, il se base sur les documents d'urbanisme locaux, afin d'établir un plan de division. Il dépose un permis d'aménager et lance une procédure de viabilisation : les terrains seront aménagés en espaces habitables avec la desserte des réseaux d'eau, d'électricité, de gaz et d'assainissement.

INFORMER ET INCLURE DANS LA RÉFLEXION : LES ASSOCIATIONS ET LES CITOYENS



| Les associations

Elles sont, soit construites autour d'enjeux thématiques (conservatoires d'espaces naturels, protection de la nature et de l'environnement, protection et valorisation du patrimoine...); soit autour de questions locales liées au projet (associations de parents d'élèves pour un projet d'école, associations de riverains, associations sportives pour la construction d'équipements, etc.).



| Les citoyens

Il peut s'agir de riverains, d'usagers, d'habitants voulant participer au projet de la commune lors de concertations, d'administrés lors de dépôts d'autorisation d'urbanisme, etc.

- **ABF** : Architecte des Bâtiments de France (fonctionnaire d'État)
- **AMI** : Appel à Manifestation d'Intérêt
- **AMO** : Assistance à Maîtrise d'Ouvrage
- **Annexe** : Construction dépendante d'une construction plus importante (ou d'un ensemble de constructions), qui est complémentaire des fonctionnalités de la construction principale.
- **AU** : Autorisation d'Urbanisme
- **BE** : Bureau d'Études
- **C. civ.** : Code civil
- **C. envir.** : Code de l'environnement
- **C. expr.** : Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique
- **C. urb.** : Code de l'urbanisme
- **CA** : Communauté d'Agglomération
- **CC** : Carte Communale
- **CCP** : Code de la Commande Publique
- **CdC** : Communauté de Communes
- **CDNPS** : Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites
- **CDPENAF** : Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers
- **CGCT** : Code Général des Collectivités Territoriales
- **CGI** : Code Général des Impôts
- **CU** : Certificat d'Urbanisme
- **CU** : Communauté Urbaine
- **DAACT** : Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux
- **DDTM** : Direction Départementale des Territoires et de la Mer
- **Densité de construction** : Rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est/va être implantée.
- **Destination** : Correspond à ce pourquoi une construction est édifiée et figure parmi les éléments que doit indiquer la demande d'urbanisme relative au bien. Il en existe 5 (Exploitation agricole et forestière ; Habitation ; Commerce et activités de service ; Équipements d'intérêt collectif et services publics ; Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire), qui se déclinent en 23 sous-destinations (voir articles R151-27 et suivants du Code de l'urbanisme).
- **DIA** : Déclaration d'Intention d'Aliéner (intervient dans le cadre du DPU)
- **DOC** : Déclaration d'Ouverture de Chantier
- **DP** : Déclaration Préalable
- **DPU** : Droit de Prémption Urbain
 [Droit de Prémption Urbain](#)
- **DREAL** : Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
- **DSF** : Document Stratégique de Façade (concerne les façades maritimes)
- **DT** : Délégations Territoriales (référents territoriaux de la DDTM)
- **DTA** : Directive Territoriale d'Aménagement
- **DUP** : Déclaration d'Utilité Publique
- **EBC** : Espace Boisé Classé - Régime de protection assuré dans le cadre d'un PLU par le classement des « bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements. » (article L113-1 du Code de l'urbanisme).
- **Emprise au sol** : « Projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements » (article R420-1 du Code de l'urbanisme).
 [Calculer les surfaces](#)
- **ENAF** : Espaces Naturels Agricoles et Forestiers
- **ENS** : Espace Naturel Sensible
- **EPCI** : Établissement Public de Coopération Intercommunale
- **ER** : Emplacement Réservé
 [Emplacement Réservé](#)
- **Extension** : Agrandissement d'une seule et même enveloppe bâtie.
- **ICPE** : Installation Classée pour la Protection de l'Environnement
- **IOTA** : Installations Ouvrages Travaux Activités qui présentent des risques de pollution des milieux aquatiques.
- **Limite séparative** : Limite au sol séparant deux propriétés mitoyennes.
- **Lotissement** : On parle de lotissement par praticité dans la grande catégorie des opérations d'aménagement mais la procédure qui permet de diviser une unité foncière est, soit un Permis d'Aménager, soit une Déclaration Préalable.
 [Lotissement](#)
- **MOA** : Maîtrise d'Ouvrage
- **MOE** : Maîtrise d'Œuvre

- **OIN** : Opération d'Intérêt National
- **ORT** : Opération de Revitalisation du Territoire
- **PA** : Permis d'Aménager
 *Permis d'Aménager*
- **PAC** : Participation pour l'Assainissement Collectif
- **PAPAG** : Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global
- **PC** : Permis de Construire
- **PCAET** : Plan Climat Air Énergie Territorial
- **PCVD** : Permis de Construire Valant Division
- **PD** : Permis de Démolir
- **PDU** : Plan de Déplacements Urbains
- **PGRI** : Plan de Gestion des Risques d'Inondation
- **PIG** : Programme d'Intérêt Général
- **PLH** : Programme Local de l'Habitat
- **PLU** : Plan Local d'Urbanisme (est composé d'un RP – Rapport de Présentation, d'un PADD – Projet d'Aménagement et de Développement Durables, d'OAP – Orientations d'Aménagement et de Programmation, d'un règlement graphique, d'un règlement écrit et d'annexes).
 *Plan Local d'Urbanisme intercommunal - PLUi*
- **PLUi** : Plan Local d'Urbanisme intercommunal (s'il tient lieu de PLH ou de PDU/Plan de mobilité, il contient également un POA – Programme d'Orientations et d'Actions).
- **PNR** : Parc Naturel Régional
- **POS** : Plan d'Occupation des Sols (ancienne version du PLU - les derniers sont caducs depuis le 1^{er} janvier 2021).
- **PPA** : Personne Publique Associée
- **PPA** : Projet Partenarial d'Aménagement
- **PPRI** : Plan de prévention des risques d'inondation
- **PPRM** : Plan de Prévention des Risques Miniers
- **PPRN** : Plan de Prévention des Risques Naturels
- **PPRT** : Plan de Prévention des Risques Technologiques
- **PRPGD** : Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets
- **PUP** : Projet Urbain Partenarial
- **RE 2020** : Règlementation Environnementale (remplace la RT 2012 depuis 2021)
- **RNU** : Règlement National d'Urbanisme
- **RT 2012** : Règlementation Thermique (initiée fin 2012 et désormais remplacée par la RE 2020).
- **SAGE** : Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux
- **SCoT** : Schéma de Cohérence Territoriale (est composé d'un RP – Rapport de Présentation, d'un PADD – Projet d'Aménagement et de Développement Durables et d'un DOO – Document d'Orientations et d'Objectifs // à partir du 1^{er} avril 2021, composé d'un PAS – Projet d'Aménagement Stratégique, d'un DOO et d'annexes).
 *Schéma de Cohérence Territoriale - SCoT*
- **SDAGE** : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux
- **SIVOM** : Syndicat Intercommunal à VOcations Multiples
- **SIVU** : Syndicat Intercommunal à Vocation Unique
- **SPR** : Site Patrimonial Remarquable (remplace depuis 2016 les secteurs sauvegardés, les AVAP – Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine et les ZPPAUP – Zones de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager).
- **SRADET** : Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires
- **SRCAE** : Schéma Régional Climat Air Énergie
- **SRCE** : Schéma Régional de Cohérence Écologique
- **SRI** : Schéma Régional d'Intermodalité
- **SRIT** : Schéma Régional des Infrastructures et des Transports
- **STECAL** : Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées - définis dans les plans locaux d'urbanisme, à l'intérieur des zones agricoles et naturelles, ils permettent l'implantation de nouvelles constructions.
 *Cahier # 3*
- **SUP** : Servitudes d'Utilité Publique affectant l'utilisation du sol – elles sont annexées au PLU. La liste, dressée par décret en Conseil d'État, figure en annexe du livre I de la partie réglementaire du Code de l'urbanisme et regroupe 4 grandes catégories (les servitudes relatives à : la conservation du patrimoine, l'utilisation de certaines ressources et équipements, la défense nationale, la salubrité et à la sécurité publiques).
- **La surface de construction (surface taxable)** : c'est la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment, déduction faite des vides et trémies (article 1635 quater H du Code Général des Impôts et article 318.J du Code Général des Impôts, annexe II).
- **Surface de plancher** : Somme des surfaces de chaque niveau construit, clos et couvert, d'une hauteur supérieure à 1m80, mesurées à partir du nu intérieur des façades du bâtiment (déduction de l'épaisseur des murs). Certaines surfaces sont à déduire du calcul : embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ; cages d'escaliers et ascenseurs ; aires de stationnement, rampes d'accès, aires de manœuvre ; combles non aménageables ; locaux techniques des bâtiments d'activités ou habitations collectives ; caves, annexes, celliers en habitat collectif (si desservis uniquement par des parties communes) ; déduction complémentaire de 10% de la surface de plancher destinée à l'habitation (surface restante une fois les autres déductions opérées) pour les logements collectifs desservis par des parties communes intérieures (article R111-22 du Code de l'urbanisme).
 *Calculer les surfaces*

- **TA** : Taxe d'Aménagement
- **TAM** : Taxe d'Aménagement Majorée
- **TAP** : Taxe d'Archéologie Préventive
- **TFPNB** : Taxe Foncière sur les Propriétés Non Bâties (des terrains constructibles). Une majoration de cette taxe peut être utilisée comme un outil incitatif.
- **THLV** : Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants
- **TLV** : Taxe sur les Logements Vacants
- **TVB** : Trame Verte et Bleue. Il s'agit des continuités écologiques naturelles : terrestres (trame verte) et aquatiques (trame bleue).
- **Unité foncière** : Bien foncier regroupant une ou plusieurs parcelles attenantes, appartenant au même propriétaire.
- **VEFA** : Vente en État Futur d'achèvement, aussi appelée vente sur plan, l'acquéreur devient propriétaire d'un bien qui n'existe pas encore, qui sera construit et livré par le promoteur.
- **ZAC** : Zone d'Aménagement Concerté
 *Zone d'Aménagement Concerté - ZAC*
- **ZAD** : Zone d'Aménagement Différé
- **ZAN** : Zéro Artificialisation Nette
- **ZERTC** : Zone Exposée au Recul du Trait de Côte
- **ZH** : Zone humide - « on entend par zone humide les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, ou dont la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année » (article L211-1 du Code de l'environnement).
 *Cahier # 5*
- **ZNIEFF** : Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique supposant une protection particulière (en raison de son caractère remarquable) devant apparaître dans les documents d'urbanisme.
- **Zone A/AU/N/U** : Affectation des sols dans le règlement du PLU, Zone A – Agricole, Zone AU – À Urbaniser, Zone N – Naturelle, Zone U – Urbaine.

DERNIÈRES LOIS MAJEURES DU CHAMP DE L'URBANISME

- **Loi SRU – 2000** : Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 – elle crée notamment les SCoT, les PLU et vise à lutter contre l'étalement urbain (+ impose 20% de logements sociaux dans certaines communes).
- **Loi ENE ou Grenelle 2 – 2010** : Loi portant Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010 – elle crée notamment la TVB, les SRCAE, les SRCE, modifie la composition du PLU (prise en compte TVB, nouvelle pièce nommée OAP) et propose de généraliser le PLUi en transférant la compétence à l'EPCI.
- **Loi ALUR – 2014** : Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014 – elle annonce définitivement la fin des POS et rend le transfert automatique de la compétence Urbanisme à l'EPCI.
- **Loi NOTRe – 2015** : Loi portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République du 7 août 2015 – elle crée notamment les SRADDET.
- **Ordonnance du 23 septembre 2015** : Elle réécrit une partie du Code de l'urbanisme – ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre 1er du Code de l'urbanisme.
- **Loi ELAN – 2018** : Loi portant Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique du 23 novembre 2018 – entre autres : elle assouplit la loi littoral, fait évoluer le recours à l'ABF, fait évoluer l'instruction des autorisations d'urbanisme, crée les ORT, facilite la création de ZAC, et avec les ordonnances n°2020-744 et n°2020-745 du 17 juin 2020 fait évoluer les SCoT (périmètre et contenu) et la hiérarchie des normes.
- **Loi Climat et résilience – 2021** : Loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets du 22 août 2021 – concernant l'urbanisme, entre autres : elle place l'« objectif d'absence d'artificialisation nette à terme » à l'horizon 2050 et fixe un objectif de réduction de 50% de la consommation d'ENAF dans les 10 prochaines années (au regard des 10 années précédentes), prévoit l'évolution rapide des documents d'urbanisme pour correspondre aux objectifs, conditionne l'ouverture à l'urbanisation de zone A ou N à la justification que les espaces urbanisés soient déjà mobilisés, réduit la durée des zones 2AU, rend obligatoire certaines dispositions facultatives des OAP, prévoit des dispositions pour adapter les territoires littoraux au recul du trait de côte...
- **Loi ZAN – 2023** : Loi visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux du 20 juillet 2023 – entre autres : elle fixe une garantie rurale (surface de consommation minimale d'1 ha), elle décale le calendrier d'évolution des documents d'urbanisme, précise les projets d'envergure nationale et régionale, étend le champ d'application du droit de préemption urbain et du sursis à statuer...

LES NOTIONS SUIVANTES ONT FAIT L'OBJET DE MODIFICATIONS PAR RAPPORT À LA "VERSION 1" DU CAHIER "B.A.-BA DE L'URBANISME" :

- SRADDET, p.10 (modification du SRADDET en cours)
- SCoT, p.11 (mise à jour de la carte et précisions pédagogiques)
- PLUi, p.13 (mise à jour de la carte, précisions pédagogiques et encadré ZAN)
- Carte communale, p. 15 (DPU suite à la loi ZAN du 20 juillet 2023)
- Hiérarchie des normes, p. 16 (mise à jour illustration : nouveau plan de gestion des risques d'inondation)
- Sursis à statuer, p. 22 (précisions pédagogiques, compléments suite à la loi Climat et résilience du 22 août 2021 - recul du trait de côte et suite à la loi ZAN du 20 juillet 2023 - disposition temporaire le temps de l'évolution des documents d'urbanisme à la loi Climat de résilience)
- Emplacement réservé, p. 22 (précisions pédagogiques)
- ZAD, p.23 (précision illustration)
- Taxe d'aménagement, p. 24 (mise à jour profonde du paragraphe)
- Taxe d'aménagement majorée, p. 25 (nouveau paragraphe)
- Taxe d'archéologie préventive, p. 25 (mise à jour profonde du paragraphe)
- Participation pour l'assainissement collectif, p. 25 (précisions pédagogiques)
- Taxe forfaitaire sur la cession à titre onéreux de terrains nus devenus constructibles, p. 25 (précisions pédagogiques)
- Appel à Manifestation d'Intérêt, p. 26 (précisions pédagogiques)
- Taxe d'habitation sur les logements vacants, p. 27 (mise à jour profonde du paragraphe et nouvelle cartographie)
- Taxe foncière sur les propriétés non bâties majorée pour les terrains constructibles, p. 27 (mise à jour profonde du paragraphe)
- Majoration de la Taxe d'habitation sur les résidences secondaires, p. 27 (nouveau paragraphe)
- ZAC, p. 28 (mise en page)
- Lotissement, p. 29 (mise en page et illustrations)
- Autorisations d'urbanisme, p. 32 (précisions pédagogiques, mise à jour du renvoi aux fiches)
- Procédure d'autorisation d'urbanisme, p. 33 (mise à jour profonde du paragraphe)
- Organismes partenariaux, p. 37 (mise à jour des informations)
- Collectivités, p. 38 (mise à jour des seuils)
- Lexique, p. 42 et suivantes - définitions précisées, modifiées ou ajoutées : Destination, Emprise au sol, ENAF, PPA, RE 2020, RT 2021, Surface de construction, TAM, TAP, TLV, ZAN, ZERTC // lois ajoutées : loi Climat et résilience et loi ZAN
- Articles cruciaux du Code de l'urbanisme, p.47 (mise à jour)
- Pour aller plus loin, p. 48 (mise à jour de la liste des fiches)

A series of horizontal dotted lines for taking notes.

ARTICLE L101-1

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.

Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.

En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie.

ARTICLE L101-2

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

1° *L'équilibre* entre :

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

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

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

4° *La **sécurité et la salubrité publiques** ;*

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

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

6° bis *La **lutte contre l'artificialisation des sols**, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;*

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

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

Le CAUE a pour objet la promotion de la qualité architecturale, urbaine et paysagère avec pour missions :

- l'information et la sensibilisation du public,
- la formation des maîtres d'ouvrage et des professionnels,
- l'information et le conseil aux particuliers qui désirent construire, réhabiliter ou rénover, afin d'assurer la qualité architecturale des constructions et leur bonne insertion dans le site environnant,
- le conseil aux collectivités locales sur leurs projets d'urbanisme, d'architecture, de paysage ou d'environnement.

POUR ALLER PLUS LOIN

LES FICHES

- Calculer les surfaces
- Le Droit de Prémption Urbain
- L'Emplacement Réservé
- La Hiérarchie des normes
- Le Lotissement
- Le Permis d'Aménager
- Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal - PLUi
- DP ? PC ? Recours obligatoire à un architecte ?
- Le Schéma de Cohérence Territoriale - SCoT
- La Zone d'Aménagement Concerté - ZAC

LES CAHIERS

Cahier # 3 : La prise en compte du tissu économique dans les zones agricoles et naturelles des PLU : mise en place d'un STECAL

Cahier # 5 : La protection des zones humides dans le Plan Local d'Urbanisme

14
Calvados
C | a.u.e

Conseil d'architecture, d'urbanisme
et de l'environnement

28 rue Jean Eudes 14000 CAEN
02 31 15 59 60
contact@caue14.fr
www.caue14.fr

