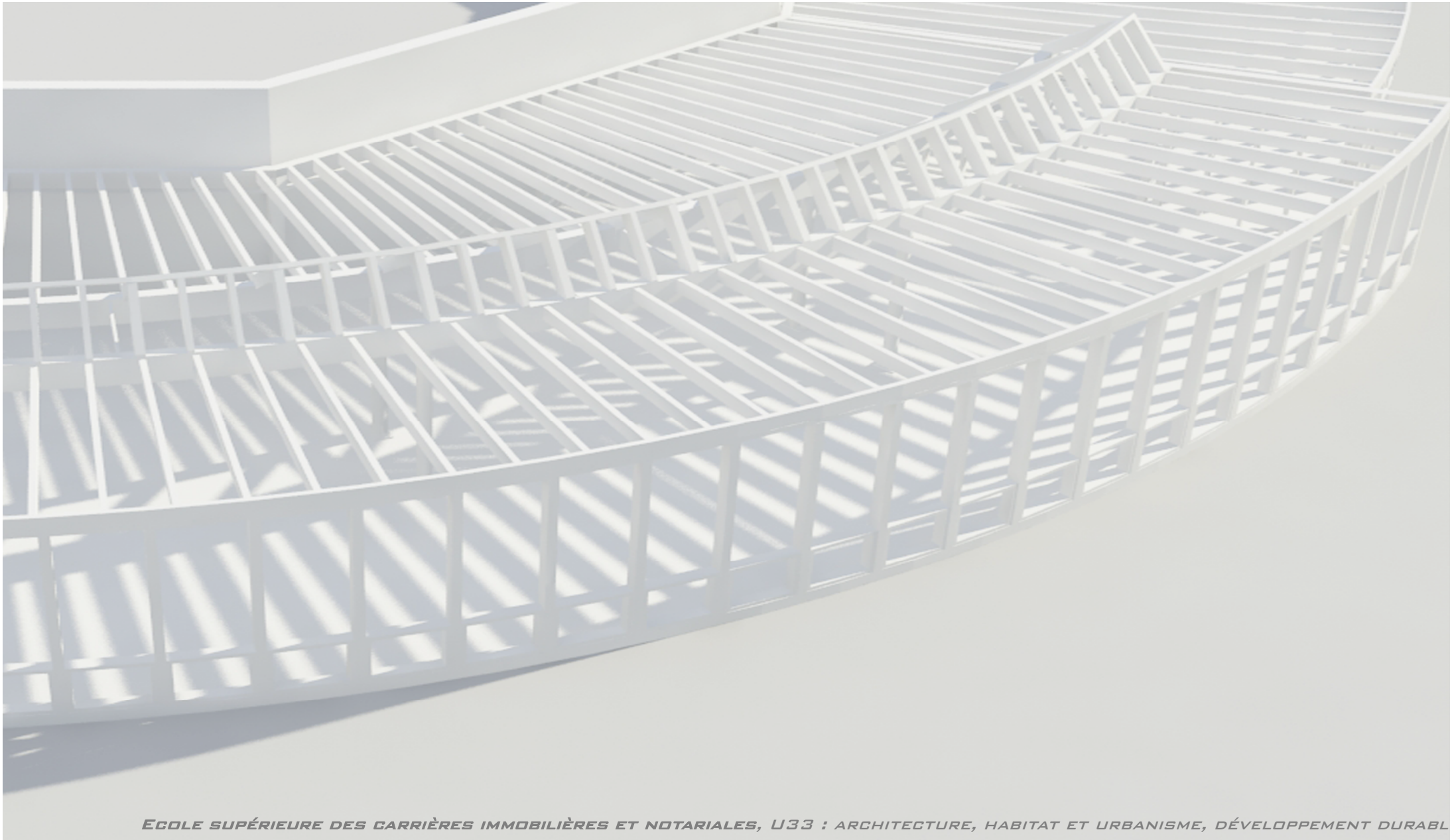


Le droit de l'urbanisme

Le SCOT : le schéma de cohérence territoriale
Le PLU : le plan local d'urbanisme
La carte communale
Le RNU : le Règlement National d'Urbanisme
Les EPCI : établissements publics de coopération intercommunale
Les AVAP : aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine
Le PLH : Programme Local de l'Habitat
Le PDU : Le plan de Déplacement Urbain
Le PLUi : Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal
La loi littoral
La loi montagne

Le COS : le coefficient d'occupation du sol
La Surface Hors Œuvre Brute, SHOB
La Surface Hors Œuvre Net, SHON

Le droit de l'urbanisme

Le SCOT : le schéma de cohérence territoriale

Le SCOT est un document de planification stratégique au niveau de l'agglomération.

Il expose d'abord un diagnostic établi au regard des prévisions :
- économiques
- démographiques
- besoins en matière de développement économique,
- besoin en matière d'aménagement de l'espace, d'environnement,
- besoin en matière d'équilibre social de l'habitat,
- besoin en matière de transports, d'équipement et de services.

Le SCOT doit prendre en compte les programmes d'équipement de l'État, des collectivités territoriales et de leurs établissements et services publics et les schémas régionaux de cohérence écologique.

Il doit être compatible notamment avec les chartes de parcs naturels régionaux ou de parcs nationaux ainsi qu'avec les objectifs de gestion des risques d'inondation et les orientations fondamentales définies par les plans de gestion des risques d'inondation. Pour leur part, les programmes locaux de l'habitat, les plans de déplacement urbain, les plans locaux d'urbanisme, et les cartes communales doivent être compatibles avec le document d'orientation et d'objectif des SCOT.

Le SCOT peut être révisé ou modifié, tous les six ans, le SCOT doit faire l'objet d'une analyse des résultats de l'application du schéma et l'établissement public chargé du SCOT doit délibérer sur son maintien en vigueur ou sur sa révision partielle ou complète.

Le droit de l'urbanisme

Le SCOT : le schéma de cohérence territoriale

Exemple d'objectif :
- Adopter un mode de développement qui assure l'équilibre ville/ nature
- Structurer le territoire (axes, liaisons, déplacements…)
- Favoriser l'accueil, le vivre ensemble
- Préserver la biodiversité des milieux et des ressources

Le contenu du SCOT
1 Le rapport de présentation
Diagnostic de l'environnement et des besoins de développement
2 Le PADD
Le **projet d'aménagement et de développement durable** fixe les objectifs des politiques publiques en matière :
- d'urbanisme
- de logement
- des transports
- de développement économique
- de protection et de mise en valeur des espaces naturels
- de lutte contre l'étalement urbain
- de prévention et de remise en état des continuités écologiques.

3 Le document d'orientation générale
Il permet de mettre en œuvre le projet défini dans le PADD. Il détermine les espaces, les sites naturels ou urbains à protéger, les grands équilibres entre les espaces.
Il comporte le **DOO**, le **document d'orientation et d'objectifs** :
- orientation et objectifs généraux
- orientation et objectifs sectorisés

Le droit de l'urbanisme

Le PLU : le plan local d'urbanisme

Le PLU comporte un **règlement** fixant, en cohérence avec le PADD, les règles générales et les servitudes d'utilisation du sol permettant d'atteindre les objectifs.

Il donne aux communes la possibilité d'exprimer une politique d'aménagement et de la mettre en œuvre.

Le règlement est opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux ou constructions. Aussi peut-il notamment :

- préciser l'affectation des sols (usage, nature des activités) ;
- définir les règles relatives aux constructions en fonction des situations locales ;
- déterminer les règles concernant l'aspect extérieur des constructions ; délimiter les zones ou parties de zones dans lesquelles, par exemple, la reconstruction de bâtiments pourrait être envisagée pour des motifs d'urbanisme ;
- préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, modifier ou créer ;
- identifier et localiser les éléments de paysages et délimiter les quartiers, îlots, etc. à mettre en valeur ;
- fixer les emplacements pour les voies et ouvrages publics, les installations d'intérêt général, les espaces verts ;
- localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés à protéger et les terrains inconstructibles ;
- délimiter les secteurs dans lesquels l'octroi du permis de construire peut être subordonné à la démolition de constructions existantes ;
- délimiter les zones concernant l'assainissement et les eaux pluviales ;
- fixer une superficie minimale de terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques ou juridiques pour préciser l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager ;
- fixer un coefficient d'occupation des sols dans les zones urbaines à urbaniser et dans les zones à protéger en raison de la qualité de leurs paysages, de leurs écosystèmes...
- déterminer des secteurs à l'intérieur desquels un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur, à l'emprise au sol et au coefficient d'occupation des sols est autorisé pour permettre la construction ou l'agrandissement de bâtiments à usage d'habitation ;

Le droit de l'urbanisme

Le PLU : le plan local d'urbanisme

- recommander l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et paysages ;
- imposer une densité minimale de construction dans des secteurs situés à proximité des transports collectifs existants et programmés ;
- imposer aux constructions, travaux, installations, notamment dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation, de respecter des performances énergétiques et environnementales ;
- délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels les programmes de logements doivent comporter une proportion d'une taille minimale ou comporter un pourcentage affecté à des catégories de logement qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Le droit de l'urbanisme

Le PLU : le plan local d'urbanisme

Le contenu du PLU

1 le rapport de présentation
Diagnostic et analyse de l'état initial de l'environnement. Explication des choix du PADD

2 Le PADD
Le projet d'aménagement de développement durable qui fixe les orientations d'équipements et de commerces, les orientations d'aménagements.
Il définit également les conditions d'aménagement des ZAU (zone à urbaniser)

3 Les OAP
Orientation d'aménagement et de programmation, dans le respect du PADD

4 Le règlement
Partie technique du PLU indissociable du PADD, il comporte le zonage et la réglementation applicable aux zones
5 Les annexes
Elles comportent les périmètres de préemption, les secteurs sauvegardés, les servitudes d'utilité publique, les schémas des réseaux

Le droit de l'urbanisme

Le PLU : le plan local d'urbanisme

Le zonage du PLU se décompose en 4 grands secteurs :

1 Les ZU (zones urbaines)
Secteurs déjà urbanisés et ceux où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Constructibles, sauf aux emplacements réservés.

2 Les ZAU (zones à urbaniser)
Secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les équipements déterminent l'ouverture à moyen ou long terme de ces zones à l'urbanisation. Si les réseaux sont suffisants, l'urbanisation se fera au fur et à mesure ; dans le cas inverse, les zones sont gelées jusqu'à la modification du PLU

3 Les ZA (zones agricoles)
Secteur à ''urbanisation sélective'', construction et installations nécessaires à l'activité agricole, services publics ou intérêt collectif

4 Les ZN (zones naturelles et forestières)
Secteurs équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages sur un plan écologique ou historique, ou soit en raison de l'existence d'une exploitation forestière. Construction restreinte pour l'exploitation forestière et agricole.

Le droit de l'urbanisme

Le PLU : le plan local d'urbanisme

Les ZU (zones urbaines)
Secteurs déjà urbanisés et ceux où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Constructibles, sauf aux emplacements réservés. Elles se décomposent en plusieurs sous chapitres

- Zone UA zone urbaine mixte, à caractère central, à dominante d'habitat, pouvant comporter des commerces, des services, des bureaux, des activités artisanales, des équipements publics, compatibles avec un environnement urbain dense
- zone UB est une zone mixte à vocation essentiellement résidentielle, située en extension du centre village, et composée très majoritairement d'habitat individuel isolé ou constitué sous forme de lotissements
- Zone UC Il s'agit d'une zone urbaine mixte, à caractère central, à dominante d'habitat, pouvant comporter des commerces, des services, des bureaux, des activités artisanales, des équipements publics, compatibles avec un environnement urbain dense
- Zone UD zone urbaine de faible densité et d'urbanisation modérée, à dominante d'habitat, pouvant comporter pour des besoins de proximité des activités de services, commerciales, artisanales, des équipements publics, compatibles avec l'habitat existant
- Zone UE Il s'agit d'une zone urbaine mixte, de densité moyenne ou faible, à dominante d'habitat, pouvant comporter des commerces, des services, des bureaux, des activités artisanales, des équipements publics, compatible avec un environnement urbain
- zone UT La zone UT est une zone destinée à l'hébergement touristique et hôtelier ainsi qu'aux commerces et aux infrastructures de loisirs qui les accompagnent.
- Zone UV est une zone destinée à l'aire d'accueil des gens du voyage
- zone UY pour activités artisanales, industrielles, commerciales et de services

Le droit de l'urbanisme

La carte communale

1. Définition

La carte communale est un document d'urbanisme simple qui délimite les secteurs de la commune où les permis de construire peuvent être délivrés : elle permet de fixer clairement les règles du jeu.

Elle peut élargir le périmètre constructible au-delà des « parties actuellement urbanisées » ou créer de nouveaux secteurs constructibles qui ne sont pas obligatoirement situés en continuité de l'urbanisation existante. Elle peut aussi réserver des secteurs destinés à l'implantation d'activités industrielles ou artisanales.

Contrairement au PLU, elle ne peut pas réglementer de façon détaillée les modalités d'implantation sur les parcelles (types de constructions autorisées, densités, règles de recul, aspect des constructions, stationnement, espaces verts…) et elle ne peut contenir des orientations d'aménagement. Ce sont les dispositions du règlement national d'urbanisme qui s'y appliquent.

La carte communale doit respecter les principes généraux énoncés, notamment les objectifs d'équilibre, de gestion économe de l'espace, de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale.

2. Procédure d'élaboration

La procédure d'élaboration de la carte communale, qu'il revient à la commune d'engager et de mener, est très peu formalisée. Elle ne comporte pas de concertation préalable avec le public au titre du code de l'urbanisme. Si le droit d'initiative était soulevé dans le cadre d'une procédure d'élaboration ou de révision d'une carte communale soumise à évaluation environnementale, le préfet pourrait donc imposer l'organisation d'une concertation préalable.

L'élaboration d'une carte communale est soumise à évaluation environnementale de façon systématique lorsque le territoire comprend en tout ou partie un site Natura 2000. Dans les autres cas, la procédure d'élaboration fait l'objet d'un examen au cas par cas.

Par ailleurs, en aval de la procédure, le projet de carte communale fait l'objet d'une enquête publique. L'élaboration d'une carte peut se faire dans le cadre d'un groupement intercommunal.

L'association des services de l'Etat n'est pas formellement exigée, mais elle est recommandée. La carte communale est en effet approuvée par la commune et par l'Etat. Le coût d'une carte communale peut être estimé entre 10 000 € et 15 000 €. Son élaboration est éligible au soutien de l'Etat au titre du fonds particulier de la dotation générale de décentralisation.

La durée d'élaboration d'une carte communale est de l'ordre de 12 à 18 mois.

Le droit de l'urbanisme

Le RNU : le Règlement National d'Urbanisme

Le règlement national d'urbanisme s'applique dans les communes dotées d'une carte communale.

Dès lors que la définition des règles applicables en matière d'urbanisme n'est pas prévue par la commune, le code de l'urbanisme prévoit un ensemble de prescriptions minimales à respecter sur le territoire national.

Les communes où s'applique le RNU sont notamment soumises au principe de constructibilité limitée qui restreint fortement les possibilités de construire en dehors des parties actuellement urbanisées à défaut de traduction du projet d'urbanisme de la commune dans un document de planification. Néanmoins, la règle de la constructibilité limitée ne s'applique pas sur les territoires couverts par une carte communale.

Par ailleurs, le RNU comporte des prescriptions d'ordre public qui s'appliquent y compris lorsque la commune ou son regroupement compétent est doté d'un Plu ou d'un document en tenant lieu.

Ainsi, tout projet peut être refusé, sauf observation de prescriptions spéciales, s'il :

- porte atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations
- compromet la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques
- est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement
- porte atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales

Le droit de l'urbanisme

Le RNU : le Règlement National d'Urbanisme

État des lieux

11 136 communes ne sont couvertes par aucun document d'urbanisme au 1er janvier 2016 . Elles regroupent 2,8 millions d'habitants pour une superficie de 178 000 km².

Toutefois, 4333 communes - regroupant 1,3 millions d'habitants pour 100 000 85 000 km² - sont en cours d'élaboration d'un document d'urbanisme, la très grande majorité ayant opté pour un plan local d'urbanisme.

État des cartes communales au 1er janvier 2016				
	État de la procédure	Nombre de communes	Population municipale 2012	Superficie (km²)
Carte communale	CC approuvée	4 136	1 465 491	58 240
	CC approuvée PLU en élaboration	1 916	808 854	26 356
	CC en révision	318	149 840	5 168
	Total	6 370	2 424 185	89 764
Règlement national d'urbanisme	CC en élaboration	969	261 463	24 201
	PLU en élaboration	3 364	1 054 508	61 150
	RNU	6 803	1 583 987	93 420
	Total	11 136	2 899 958	178 771

Source : enquête auprès des DDT(M) et DREAL via l'application nationale de suivi des documents d'Urbanisme et d'Habitat (SuDocUH) ; populations INSEE.

Le droit de l'urbanisme

Les EPCI : établissements publics de coopération intercommunale

Les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) sont des regroupements de communes ayant pour objet l'élaboration de projets communs.
Ils sont soumis à des règles communes, homogènes et comparables à celles de collectivités locales. Les communautés urbaines, communautés d'agglomération, communautés de communes, syndicats d'agglomération nouvelle, syndicats de communes et les syndicats mixtes sont des EPCI.
Un EPCI peut répondre à deux objectifs très différents :

- la gestion commune de services publics locaux (ramassage des ordures ménagères, transports urbains ….) ou la réalisation d'équipements locaux. Il s'agit d'une coopération inter-communale dite ''associative''. Elle ne possède pas de fiscalité propre, elle dépend des contributions des communes membres, dont la quote part est fixée par les statuts de l'établissement.
- La conduite collective de projets de développement local (développement économique, aménagements, urbanisme)

Il existe deux formes EPCI :

- Les communautés d'agglomération : EPCI à fiscalité propre qui regroupe plusieurs communes de plus de 50000 habitants à sa création, d'un seul tenant. L'objectif est de mener un projet commun de développement urbain et d'aménagement du territoire.
- Les communautés de communes : l'EPCI associe des communes au sein d'un espace de solidarité, en vue d'élaborer un projet commun de développement et d'aménagement de l'espace. Ce sont des EPCI d'un seul tenant et sans enclave

Le droit de l'urbanisme

Les AVAP : aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine

Les Aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) avaient pour objectif de « promouvoir la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces ». Elles ont remplacé les Zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP). Depuis 2016, les ZPPAUP et AVAP sont désormais réunies dans un nouveau dispositif : les sites patrimoniaux remarquables (SPR)

Une AVAP met en place une zone protégée pour des raisons d'intérêt culturel, architectural, urbain, paysager, historique ou archéologique. Il ne s'agit pas de documents d'urbanisme mais d'un ensemble de prescriptions. Dans le cadre de la restauration d'un bâtiment situé en AVAP (désormais SPR), le propriétaire bailleur peut imputer sur son revenu global les déficits fonciers générés par les travaux. Ainsi, une opération immobilière en loi Malraux permet une réduction d'impôt de 22 % à 30 % de la valeur des travaux (montant des travaux plafonné à 100 000 €).

Contenu :

- Un rapport de présentation
- Un règlement
- Un document graphique

Objectifs :

- L'évolution entre la ZPPAUP, l'AVAP et le SPR consiste en la prise en compte des questions environnementales et de la poursuite des objectifs chiffrés de développement durable. C'est une servitude d'utilité publique annexée au PLU, pour un périmètre qui représente un intérêt culturel.
- La protection de monuments historiques et de sites inscrits, mais aussi celle des ensembles à caractère patrimonial et paysager n'ayant pas nécessairement de monuments protégés.
- L'AVAP constitue un inventaire exhaustif du patrimoine.

Le droit de l'urbanisme

Le PLH : Programme Local de l'Habitat

Le programme local de l'habitat (PLH) est un document stratégique de programmation qui inclut l'ensemble de la politique locale de l'habitat : parc public et privé, gestion du parc existant et des constructions nouvelles, populations spécifiques.
L'élaboration d'un PLH est obligatoire pour :
les métropoles ;
les communautés urbaines ;
les communautés d'agglomération ;
les communautés de communes compétentes en matière d'habitat de plus de 30 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 10 000 habitants

Objet et contenu du PLH
Outre les besoins en logement, le PLH doit répondre aux besoins en hébergement et favoriser la mixité sociale et le renouvellement urbain. Il doit être doté d'un dispositif d'observation de l'habitat sur son territoire, afin de pouvoir suivre les effets des politiques mises en œuvre.
A partir d'un diagnostic de la situation existante, le PLH définit les objectifs à atteindre, notamment l'offre nouvelle de logements et de places d'hébergement en assurant une répartition équilibrée et diversifiée sur les territoires. Il précise notamment :

- un programme d'actions en vue de l'amélioration et de la réhabilitation du parc existant, qu'il soit public ou privé, les actions et opérations de requalification des quartiers anciens dégradés
- le nombre et les types de logements à réaliser ;
- les moyens, notamment fonciers, à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs et principes fixés ;
- l'échéancier prévisionnel de réalisation de logements et du lancement d'opérations d'aménagement de compétence communautaire ;

Le droit de l'urbanisme

Le PLH : Programme Local de l'Habitat

- les orientations relatives à l'application des dispositions du code de l'urbanisme, favorisant la construction de logement.
- les actions et les opérations de renouvellement urbain telles que démolitions et reconstructions de logements sociaux, les interventions à prévoir dans les copropriétés dégradées, le plan de revalorisation du patrimoine conservé, les mesures pour améliorer la qualité urbaine des quartiers concernés et des services offerts aux habitants ;
- la typologie des logements à construire au regard d'une évaluation de la situation économique et sociale des habitants et futurs habitants. Cette typologie doit notamment préciser l'offre de logements locatifs sociaux (prêts locatifs sociaux et prêts locatifs à usage social) et très sociaux (prêts locatifs aidés d'intégration) ainsi que l'offre privée conventionnée ANAH sociale et très sociale ;
- les réponses à apporter aux besoins particuliers des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;
- les réponses à apporter aux besoins des étudiants.

Le PLH comprend un programme d'actions détaillé par commune et, le cas échéant, par secteur géographique. Le programme d'actions détaillé indique pour chaque commune ou secteur :
le nombre et les types de logements à réaliser ;
les moyens, notamment fonciers, à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs et principes fixés ;
l'échéancier prévisionnel de réalisation de logements et du lancement d'opérations d'aménagement de compétence communautaire ;
les orientations relatives à l'application des dispositions du code de l'urbanisme, favorisant la construction de logement.

Le droit de l’urbanisme

Le PDU : Le plan de Déplacement Urbain

Le Plan de déplacements urbains (PDU) est une démarche de planification pour élaborer un projet global en matière d'aménagement du territoire et des déplacements.
Il constitue ainsi un outil cadre pour favoriser le développement harmonieux et maîtrisé du territoire, l'émergence d'une culture commune sur les déplacements urbains et intercommunaux, l'augmentation de l'usage des transports collectifs, le doublement du nombre de déplacements à vélo et l'augmentation de la part de l'acheminement des marchandises par le fer et la voie d'eau.

Le plan de déplacements urbains est obligatoire, dans les périmètres de transports urbains inclus dans les agglomérations de plus de 100 000 habitants ou recoupant celles-ci.
Ce plan est établi pour une durée de cinq à dix ans et doit être révisé en cas de modification du périmètre de transport urbain.
Les PDU déterminent, dans le cadre d'un périmètre de transport urbain (PTU), l'organisation du transport des personnes et des marchandises, la circulation et le stationnement.
Tous les modes de transports sont concernés, ce qui se traduit par la mise en place d'actions en faveur des modes de transports alternatifs à la voiture particulière (VP) : les transports publics (TP), les deux roues, la marche...

Élaborés par l'autorité organisatrice de transport urbain (AOTU), les PDU s'intègrent dans une logique urbaine globale. La loi SRU insiste sur la cohérence territoriale, donc sur l'articulation entre la planification urbaine et les politiques de déplacements. Les documents d'urbanisme doivent désormais tenir compte des conséquences de l'urbanisation sur les trafics et donner la priorité au développement des zones desservies par les transports publics. Les plans locaux d'urbanisme (PLU) doivent être compatibles (au sens juridique du terme) avec les PDU, qui eux-mêmes doivent être compatibles avec les schémas de cohérence territoriaux (SCOT) lorsqu'ils existent.

Le droit de l'urbanisme

Le PDU : Le plan de Déplacement Urbain

Des orientations légales à respecter

Les plans de déplacements urbains portent sur huit orientations :

- l'amélioration de la sécurité de tous les déplacements ;
- la diminution du trafic automobile ;
- le développement de l'usage des transports collectifs, des moyens de déplacements économes et moins polluants, comme les modes doux, piétons, vélos, rollers... ;
- l'aménagement et l'exploitation du réseau principal de voirie d'agglomération afin de rendre plus efficace son usage ;
- l'organisation du transport et la livraison des marchandises de façon à réduire les impacts sur la circulation et l'environnement ;
- l'organisation du stationnement sur voirie et dans les parcs publics ;
- l'encouragement pour les entreprises et les collectivités publiques à établir un plan de mobilité et à favoriser le transport de leur personnel par les transports en commun et le covoiturage ;
- la mise en place d'une tarification et d'une billettique intégrées pour l'ensemble des déplacements.

Le droit de l'urbanisme

Le PLUi : Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) est le document d'urbanisme qui, à l'échelle de la Communauté de Communes, établit le projet global d'urbanisme et d'aménagement et fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire. Ainsi, il régit le lieu, l'objet et la manière de construire.

L'élaboration de Plan locaux d'urbanisme intercommunaux, contribue de façon marquée à modérer la consommation de terres naturel les, agricoles et forestières, qui constituent la richesse des territoires ruraux. Le PLUi leur permet de se doter d'un projet commun pour faire valoir leurs atouts et répondre aux besoins en matière d'habitat, d'activités, d'équipements....
Le développement des PLUi dans des territoires à faible ingénierie, s'étendant parfois sur de très petites communes qui n'avaient jamais été couvertes par un document d'urbanisme, appelle à une simplification de leur élaboration, notamment dans les secteurs où la demande de construction neuve est très Faible voire inexistante.

Le contenu du PLUi est quasiment identique à celui du PLU classique avec un volet ''grenellisé''
Dans le rapport de présentation, le diagnostic doit évaluer les besoins en matière de biodiversité et l'analyse de la consommation des espaces sur les dix dernières années.

Dès que le PLUi intègre des dispositions sur l'habitat, les transports et les déplacements les documents PLH et PDU ne sont plus nécessaires.

Le droit de l'urbanisme

La loi littoral

La loi relative à l'aménagement, à la protection et à la mise en valeur du littoral, dite ''loi littoral'' du 3 janvier 1986, a été mise en place pour protéger le patrimoine naturel.

Elle concerne les villes en bordure du littoral, mais aussi celles concernées par les grands lacs et les estuaires. Elle essaie de concilier protection des espaces naturels et développement des activités. Plus de 1200 communes sont concernées par cette réglementation.

Afin de lutter contre le ''mitage'' du littoral, l'extension de l'urbanisation doit être réalisée en continuité de l'urbanisation existante. Ce qui veut dire que la présence d'une construction isolée n'indique pas une zone riche en urbanisation et, de fait, ne donne pas droit à la création d'un programme immobilier de type lotissement ou immeuble en copropriété.

Sur une bande de cent mètre à compter de la limite haute du rivage, il est interdit de construire en dehors des espaces urbanisés, sauf pour les activités qui exigent la proximité immédiate de l'eau (aquiculture).

Dans les communes longeant le littoral, les espaces proches du rivage ne s'ouvrent pas à l'urbanisation.

Les autorisations de travaux dans ces zones sont très contrôlées.
L'héritage d'une ruine sur la bande littorale, hors espace urbanisés, ne permet que des travaux confortatifs.
La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être exceptionnellement autorisée si l'intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien.
La reconstruction à l'identique après sinistre est possible dès lors que le PLU ne s'y oppose pas et que le bâtiment d'origine a été édifié régulièrement. Un permis de construire doit être déposé, mais il ne pourra pas être refusé (s'il remplit les conditions précédentes).

Le droit de l'urbanisme

La loi montagne

La loi de modernisation, de protection et de développement des territoires de montagne du 28 décembre 2016 est venue actualiser la loi du 9 janvier 1985.

Cette nouvelle loi montagne répond aux nouveaux enjeux de ces territoires et de leurs habitants (essor du numérique, de la téléphonie mobile, désertification médicale, changements climatiques, etc.).

Sont prévus dans cette loi, des mesures pour le développement et la nécessité de rendre la montagne attractive, le soutien à l'emploi et au dynamisme économique, la protection des emplois saisonniers, la réhabilitation de l'immobilier de loisir.

Elle précise le rôle des parcs naturels régionaux et nationaux en matière de prise en compte des spécificités des territoires de montagne et de la préservation de la biodiversité, notamment par la mise en place de zones de tranquillité.

La loi encourage aussi la réorientation de la construction vers la réhabilitation de l'immobilier de loisir afin d'éviter les friches touristiques et de préserver les sols naturels pour les usages agricoles.

Le droit de l’urbanisme

Le COS : le coefficient d’occupation des sols

La notion a été créée en 1958 sous le nom de coefficient d'utilisation des sols, pour lutter contre une trop grande densité dans les quartiers haussmannien. Le terme a été depuis remplacé par le coefficient d'occupation des sols.

Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher ou le nombre de mètre carré susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Le COS ne doit pas être confondu avec le coefficient d'emprise au sol (CES), qui limite, lui, la quantité de sol occupée par la construction, afin d'imposer qu'une partie du terrain reste non bâtie pour des motifs paysagers ou d'assainissement (espace à conserver pour les espaces verts, l'infiltration ou le recueil des eaux pluviales, les espaces publics, etc.).

Exemple
Sur un terrain de 1 000 m², dont le règlement prévoit un COS maximal de 0,4 on peut construire jusqu'à 1 000 m² × 0,4 = 400 m² de surface hors œuvre net

Le droit de l'urbanisme

Les différents types de ‘’comptage” de surface :

- *La surface hors œuvre brute : SHOB*
- *La surface hors œuvre nette : SHON*
- *La surface habitable : SH*
- *La surface de plancher : SDP*
- *La superficie privative d'un lot de copropriété, loi Carrez*
- *La surface utile : SU*
- *La surface utile pondérée*
- *La surface corrigée*
- *La surface cadastrale*
- *L'emprise au sol*

Le droit de l'urbanisme

La Surface Hors Œuvre Brute, SHOB

La SHOB des constructions est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau, des surfaces des toitures-terrasses, des balcons ou loggias et des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée, **auxquelles s'ajoutent l'épaisseur des murs et cloisons**.

Exemple illustré :

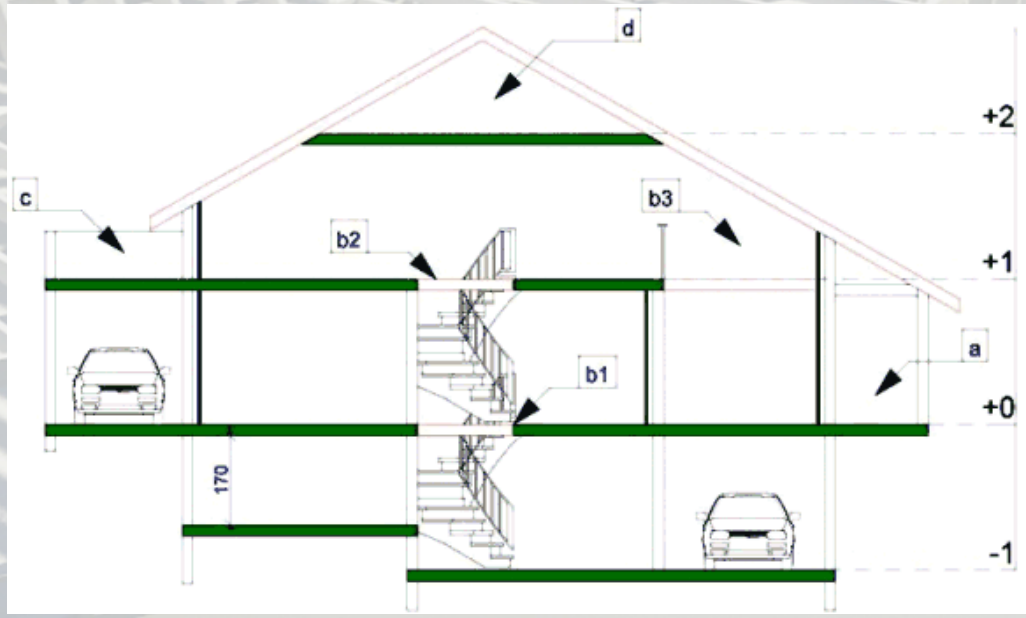
•**Niveau +2 (grenier)** : prendre en compte les surfaces de plancher utilisables (pas les faux plafonds)

•**Niveau +1 (étage)** : prendre en compte toutes les surfaces de plancher, y compris les balcons et terrasses extérieures (même non couvertes [c]), mais déduire la trémie des escaliers [b2]. Ne pas prendre en compte les vides mezzanine [b3]

•**Niveau 0 (RdC)** : prendre en compte toutes les surfaces de plancher, y compris les terrasses extérieures (même non couvertes [a]) et les garages, mais déduire la trémie des escaliers [b1]

•**Niveau -1** : prendre en compte toutes les surfaces de plancher, y compris les caves en terre battue et les garages, etc.

N'indiquez la valeur de la SHOB dans votre dossier de demande de permis de construire que si votre projet de construction se situe dans une commune non dotée de plan local d'urbanisme (PLU) ou d'un document en tenant lieu(plan d'occupation des sols, plan de sauvegarde et de mise en valeur, plan d'aménagement de zone).



:

Le droit de l'urbanisme

La Surface Hors Œuvre Net

Elle est obtenue en déduisant de la SHOB les surfaces de plancher suivantes

•Les Sous-sol ou **combles non aménageables** :
Les surfaces des combles et des sous-sols sont déductibles, à condition qu'elles ne soient pas aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanat, industriel ou commercial.

•Les toitures-terrasses, balcons, loggias et **surfaces non closes** situées au rez-de-chaussée

•Les surfaces de plancher destinées au **stationnement** des véhicules de toute nature, avec ou sans moteur (par contre, les surfaces destinées au stockage des véhicules en vue de leur vente, leur location ou en attente de leur réparation ne sont pas déductibles)

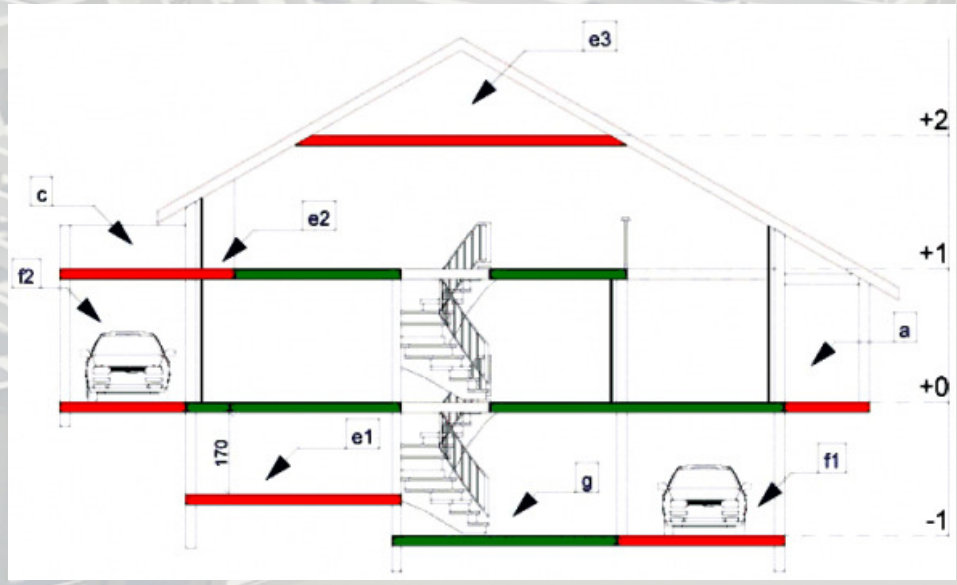
A la surface obtenue, est ensuite appliquée une déduction forfaitaire de 5% pour l'isolation thermique et acoustique des logements.

•**Niveau +2 (grenier)** : déduire de la SHOB les combles non aménageables et les surfaces dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80m [e3]

•**Niveau +1 (étage)** : déduire les surfaces dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80m [e2] et les surfaces non closes [c]

•**Niveau 0 (RdC)** : déduire les surfaces non closes [a] et les surfaces destinées au stationnement de véhicule [f2]

•**Niveau -1** : déduire les surfaces destinées au stationnement de véhicule [f1], et les surfaces dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80m [e1], mais ne pas déduire les surfaces aménageables, même borgnes (buanderie, labo photo, etc)



Le droit de l'urbanisme

La Surface habitable

Elle est obtenue en déduisant de la SHOB les surfaces de plancher
la surface habitable représente la somme des surfaces de plancher de chaque pièce à laquelle il faut retirer les surfaces occupées par :

- les murs et cloisons
- les marches et cages d'escalier
- les embrasures de portes et fenêtre
- les gaines
- les balcons et terrasses
- les annexes telles que cave ou garage

Ne doivent pas être pris en compte dans ce calcul :

- les combles non aménagés
- les caves, et sous-sols
- les remises et garages
- les terrasses
- les loggias, balcons et séchoirs extérieurs au logement
- les vérandas et volumes vitrés
- les locaux communs et autres dépendances des logements
- les parties de locaux n'atteignant pas au minimum 1,80 mètre de hauteur.

Le droit de l'urbanisme

La Surface de plancher

Le calcul de la surface de plancher est beaucoup plus simple que celui de la SHOB et de la SHON.
La surface de plancher se calcule à partir du nu intérieur des façades : elle exclut les surfaces consacrées à l'isolation.
Elle est égale à la somme des surfaces des planchers de chaque niveau clos et couvert de + de 1,80 m² de hauteur de plafond.
Cela permet de ne pas pénaliser les constructions à haute performance énergétique dont les murs sont épais.
Pour calculer la surface de plancher, on déduit les éléments suivants :

- les surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur
- les vides et trémies qui se rattachent aux escaliers et ascenseurs
- les surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre
- les surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres

- les surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial
- les surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets
- les surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune
- une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent s'il y a lieu de l'application des points précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures

Le droit de l’urbanisme

La superficie privative d’un lot de copropriété, loi Carrez

Ce calcul s’applique exclusivement à la vente de biens en copropriété, c’est-à-dire les appartements d’habitation ainsi que les locaux d’activités (bureaux, locaux commerciaux, professionnels ou à usage de dépôt).

La Loi Carrez ne concerne que les lots de copropriété d'une surface supérieure à 8 m2.

La Loi Carrez ne prend en compte, pour le calcul de la surface, que les pièces et locaux dont la hauteur sous plafond est supérieure à 1,80 m. Par conséquent, la surface Carrez des pièces mansardées est inférieure à leur surface au sol puisque les zones où la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80m ne sont pas prises en compte dans le calcul.

De même, la surface des balcons et des terrasses ne font pas partie de la superficie Carrez.

En revanche, les vérandas et loggias fermées doivent être comprises dans le calcul de la surface Carrez, même si leur surface est inférieure à 8 m2. A condition qu'il s'agisse de surface privative et non de partie commune à usage privatif.

Les caves, parkings et garages sont exclues de la surface Loi Carrez. Mais pas les autres sous-sols, aménagés ou pas.

Qu'ils soient aménagés ou non, les greniers et combles sont pris en compte dans le calcul de la surface Carrez.

Le droit de l'urbanisme

La surface utile

Ce calcul s'applique exclusivement à la vente de biens en copropriété, c'est-à-dire les appartements d'habitation ainsi
La surface utile est la surface habitable du logement à laquelle il faut ajouter la moitié de la surface des annexes suivantes :

- les caves
- les sous-sols
- les remises
- les ateliers
- les séchoirs et celliers extérieurs au logement
- les resserres
- les combles et greniers aménageables
- les balcons
- les loggias
- les vérandas les parties de terrasse accessibles en étage ou aménagées sur ouvrage enterré ou à moitié enterré dans la limite de 9 m2

En revanche, ne doivent pas être prises en compte dans ce calcul :

- les surfaces mentionnées précédemment qui ne seraient pas réservées à l'usage exclusif de l'occupant du logement ou dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1 m 80
- les surfaces des jardins, cours et garages

Elle est notamment utilisée pour le calcul des subventions de l'état ou pour déterminer le montant des prêts accordés en construction neuve ou en acquisition amélioration des logements locatifs aidés et intervient aussi dans le calcul du loyer maximum applicable aux logements conventionnés.

Le droit de l’urbanisme

La surface utile pondérée

Cette notion est principalement utilisée pour les surfaces de ventes et en particulier les boutiques.

Elle est établie à partir de la surface utile brute en décomposant celle-ci en zones affectées de coefficients variant en fonction de leur intérêt commercial (surface de vente, réserves...).

La notion de surface pondérée est utilisée également de façon plus rare et moins systématique dans l'évaluation d'autres types d'immeubles ou de locaux.

Le principe reste le même mais il est appliqué d'une manière différente, en ramenant les différentes catégories de surfaces réelles, selon leur intérêt, à une surface courante ou "étalon".

Le droit de l'urbanisme

La surface corrigée

Dans la loi du 1er Septembre 1948, on obtient la surface corrigée d'un logement de la façon suivante :

- pour chaque pièce, habitable, secondaire ou annexe, on calcule la surface réelle, entre murs et cloisons, que l'on arrondit au m2 le plus proche, la demi-unité étant arrondie à l'unité inférieure
- pour chaque pièce, on multiplie cette surface réelle arrondie, par un coefficient en tenant compte de la nature de la pièce principale, secondaire ou annexe, ce qui donne la surface " utile " de la pièce (au sens de la Loi de 48)
- la surface " utile " de chaque pièce est ensuite corrigée par la valeur moyenne de trois coefficients qui respectivement, tiennent compte de l'éclairement, de l'ensoleillement et des vues de la pièce
- la somme des surfaces corrigées des pièces est affectée d'un correctif d'ensemble du local .Ce correctif est égal à la moyenne entre le " coefficient d'entretien " tenant compte de l'état d'entretien général de l'immeuble et du " coefficient de situation " tenant compte de l'emplacement et de l'environnement de l'immeuble dans la commune
- au produit de la surface corrigée des pièces par le correctif d'ensemble du local sont ajoutées les équivalences superficielles des éléments de confort installés par le propriétaire

A la surface ainsi obtenue, sont appliqués des coefficients (sauf pour les annexes) :

- d'éclairement
- d'ensoleillement
- de vue

Le droit de l’urbanisme

La surface cadastrale

La surface cadastrale d'une parcelle est celle qui figure dans les documents du cadastre de l’administration chargée de déterminer l'état de la propriété foncière au sein d'un territoire donné.

La surface cadastrale d'un bien immobilier (appartement, maison, terrain, etc) est la surface inscrite sur les documents cadastraux, cette surface permet de calculer l'impôt foncier. Elle prend en compte l'intégralité de la surface au sol.
Le cadastre contient les relevés topographiques des propriétés de communes. Le plan cadastral couvre l'ensemble du territoire national.
À noter : le cadastre français a été institué au début du dix-neuvième siècle. C'est cette raison qu'on parle de cadastre napoléonien.
La surface indiquée au cadastre sert d'abord d'élément de base lors d'une acquisition immobilière. Elle sert à évaluer le prix du bien.
Par ailleurs, le plan cadastral est un document administratif à finalité fiscale, il est utilisé pour recenser et identifier les immeubles en vue de l'établissement des bases des impôts locaux.
Les contenances qui apparaissent au cadastre sont donc, la plupart du temps, indicatives. Le rôle du service du cadastre est de mettre à jour les données fiscales, pas de corriger graphiquement le plan cadastral s'il est erroné.

Le cadastre n'a pas vocation à garantir un droit de propriété. Le document cadastral a une valeur de simple présomption, c'est le bornage qui fait foi.
Sauf dans certains cas, il est nécessaire de vérifier si le bien a fait l'objet d'un bornage réalisé par un géomètre expert.
Cette précaution permet d'avoir une indication précise de la superficie et des limites séparatives.
Le géomètre expert est le seul habilité par la loi à effectuer l'arpentage du terrain, c'est-à-dire son mesurage.
L'arpentage est suivi d'un bornage contradictoire, qui consiste à poser des bornes afin de matérialiser les limites de la parcelle.
Les constatations du géomètre expert peuvent différer, parfois de manière significative, de celles mentionnées au cadastre.

Le droit de l'urbanisme

L'emprise au sol

L'emprise au sol correspond à l'ombre portée au sol lorsque le soleil est à la verticale de la construction. Puisqu'elle comprend les débords et les surplombs, il faut donc prendre en compte, les prolongements extérieurs de niveaux de la construction tels que les balcons, les loggias, les coursives.
Ne sont pas pris en compte :
- les éléments de modénature (ex : bandeaux, corniches, etc.) et les marquises, dans la mesure où ils sont essentiellement destinés à l'embellissement des constructions
- les simples prolongements de toiture sans dispositif de soutien.

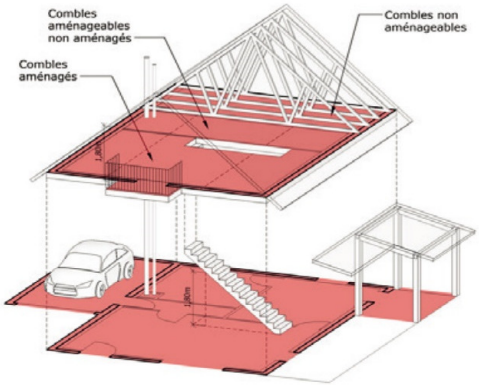
A l'inverse, l'emprise au sol comprend notamment :
- l'épaisseur des murs, non seulement intérieurs mais également extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs inclus)
- les surfaces closes et couvertes aménagées pour le stationnement (garages)
- les constructions non totalement closes (ex auvents, abris de voiture...) soutenues par des poteaux ou des supports intégrés à la façade (ex : corbeaux)
- les prolongements extérieurs des niveaux de la construction en saillie de la façade (ex, balcons, coursives, etc.)
- les rampes d'accès aux constructions
- les bassins de piscine
- les bassins de rétention maçonnés.

En fait, sont constitutives d'emprise au sol des constructions qui ne sont pas constitutives de surface de plancher.
- ainsi un abri extérieur couvert mais non clos n'est pas constitutif de surface de plancher, mais est pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol.
- les rampes d'accès extérieures n'entrent pas dans le calcul de la surface de plancher mais doivent être prises en compte pour le calcul de l'emprise au sol.
La surface de plancher se calcule à partir du nu intérieur des murs alors que l'épaisseur des murs est prise en compte pour le calcul de l'emprise au sol

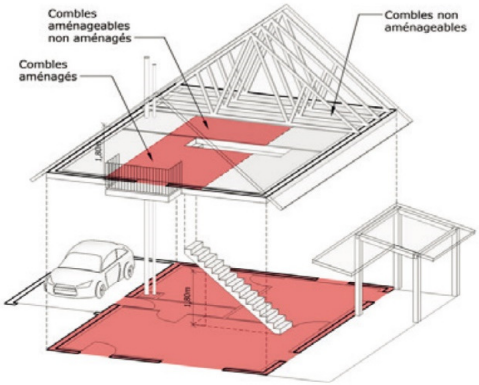
Le droit de l'urbanisme

Les différents types de ''comptage'' de surface :

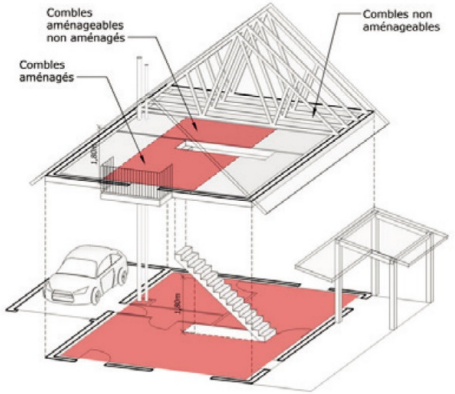
SHOB



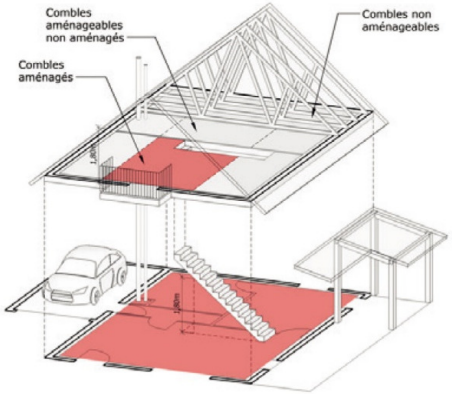
SHON



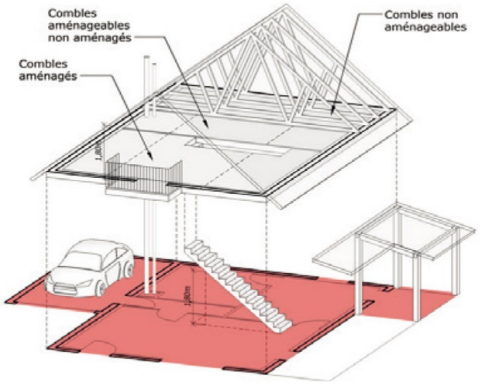
SURFACE DE PLANCHER



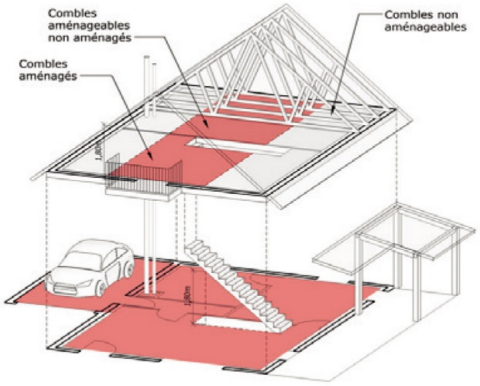
SURFACE RT



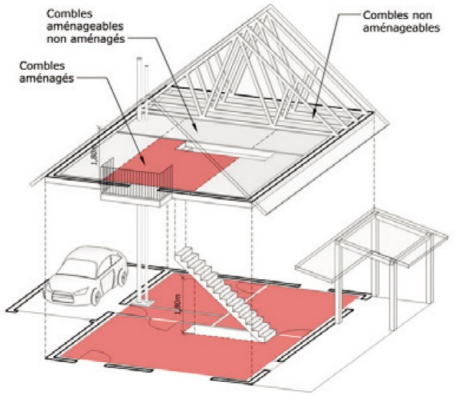
EMPRISE AU SOL



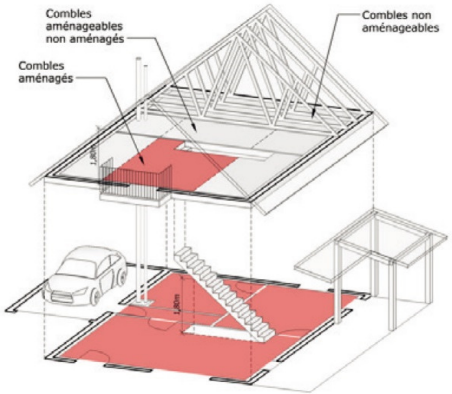
SURFACE TAXABLE



SURFACE LOI CARREZ



SURFACE HABITABLE



Le droit de l'urbanisme

Les différents types de "comptage" de surface :

[1] La SHOB et la SHON n'existent plus depuis 2012. Elles sont remplacées par la surface de plancher.
[2] Sauf dans les bâtiments autres que maisons individuelles.
[3] Non aménageable = encombré par charpente ou avec plancher non porteur.
[4] Sauf si le sous-sol est totalement enterré, sans construction au dessus.
[5] Les stationnements extérieurs et piscines sont soumis à la TA, bienque hors surface taxable.

		Surface hors œuvre brute SHOB[1]	Surface hors œuvre nette SHON[1]	Emprise au sol ES	Surface taxable ST	Surface de plancher SDP	Surface thermique RT SRT	Surface loi Carrez Carrez	Surface habitable SHAB
Principe général	Surface de plancher de hauteur ≤1,80m	OUI	OUI	OUI	NON	NON	OUI	NON	NON
	Epaisseur des murs extérieurs (compris embrasures)	OUI	OUI	OUI	NON	NON	OUI	NON	NON
	Vides et trémies d'escaliers et ascenseurs	NON	NON	OUI	NON	NON	NON	NON	NON
	Marches et paliers intermédiaires d'escaliers	NON	NON	OUI	NON	NON	NON	NON	NON
	Rampes d'accès intérieures	NON	NON	OUI	NON	NON	NON	NON	NON
	Gaines et conduits de cheminées (hauteur ≤1,80m)	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	NON	NON
	Surface des cloisons (compris embrasures)	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	NON	NON
	Surface des placards et foyers de cheminée	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI
	Surface de placard avec cumulus à hauteur ≤1,80m	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	NON	OUI
Niveaux habitables	Local technique chauffé	OUI	OUI	OUI	OUI	*OUI*[2]	OUI	OUI	OUI
	Local technique non chauffé	OUI	OUI	OUI	OUI	*OUI*[2]	NON	OUI	OUI
	Cellier chauffé	OUI	OUI	OUI	OUI	*OUI*[2]	OUI	OUI	OUI
	Cellier non chauffé	OUI	OUI	OUI	OUI	*OUI*[2]	NON	OUI	OUI
Combles	Comble non aménageable[3] (hauteur ≤1,80m)	OUI	NON	OUI	NON	NON	NON	NON	NON
	Comble non aménageable[3] (hauteur >1,80m)	OUI	NON	OUI	OUI	NON	NON	NON	NON
	Comble aménageable et non aménagé (h >1,80m)	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	NON	OUI	NON
	Comble aménagé (hauteur >1,80m)	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI
	Local technique en comble (hauteur >1,80m)	OUI	NON	OUI	OUI	OUI	NON	OUI	NON
Sous-sol	Sous-sol non aménageable (hauteur ≤1,80m)	OUI	NON	*OUI*[4]	NON	NON	NON	NON	NON
	Sous-sol non aménageable (hauteur >1,80m)	OUI	NON	*OUI*[4]	OUI	OUI	NON	NON	NON
	Sous-sol aménageable et non aménagé (h >1,80m)	OUI	OUI	*OUI*[4]	OUI	OUI	NON	NON	NON
	Sous-sol aménagé (hauteur >1,80m)	OUI	OUI	*OUI*[4]	OUI	OUI	OUI	OUI	NON
	Cave	OUI	NON	*OUI*[4]	OUI	*OUI*[2]	NON	NON	NON
	Local technique en sous-sol (hauteur >1,80m)	OUI	NON	*OUI*[4]	OUI	OUI	NON	OUI	NON
Garage	Surface de stationnement close et couverte	OUI	NON	OUI	OUI	NON	NON	NON	NON
	Surface de stationnement non close (carport)	OUI	NON	OUI	*NON*[5]	NON	NON	NON	NON
	Surface de stationnement extérieure	NON	NON	NON	*NON*[5]	NON	NON	NON	NON
Véranda	Véranda chauffée	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	NON
	Véranda non chauffée	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	NON	OUI	NON
Construction non close	Auvent et casquette non soutenus par des poteaux	NON	NON	NON	NON	NON	NON	NON	NON
	Auvent et casquette soutenus par des poteaux	OUI	NON	OUI	NON	NON	NON	NON	NON
	Construction non close (hangar, abri, préau, etc)	OUI	NON	OUI	NON	NON	NON	NON	NON
	Loggia, balcon	OUI	NON	OUI	NON	NON	NON	NON	NON
	Toiture-terrasse	OUI	NON	OUI	NON	NON	NON	NON	NON
	Débords de toiture et modénatures	NON	NON	NON	NON	NON	NON	NON	NON
	Terrasse surélevée ≥60cm du sol naturel	OUI	NON	OUI	NON	NON	NON	NON	NON
	Terrasse de plain-pied	NON	NON	NON	NON	NON	NON	NON	NON
Piscines	Bassin sans couverture	NON	NON	OUI	*NON*[5]	NON	NON	NON	NON
	Bassin avec couverture de hauteur ≤1,80m	NON	NON	OUI	*NON*[5]	NON	NON	NON	NON
	Bassin avec couverture de hauteur >1,80m	OUI	NON	OUI	*NON*[5]	NON	NON	NON	NON
	Pourtour bassin avec couverture de hauteur >1,80m	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	NON	NON	NON