

LES RÈGLES D'URBANISME

Présenté par
Guillaume MERLAND
Avocat au Barreau de Montpellier
Spécialiste en droit public et en droit de l'environnement
Maître de Conférences des Universités

Plan de la formation

- I. Les règles nationales d'urbanisme
 - A. Règles applicables à l'ensemble du territoire : le règlement national d'urbanisme (RNU)
 - B. Règles spécifiques à certaines parties du territoire
- II. Les règles locales d'urbanisme
 - A. Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)
 - B. Le Plan Local d'Urbanisme (PLU/PLUi)
 - C. La carte communale

I. Les règles nationales d'urbanisme

A. Règles applicables à l'ensemble du territoire : le règlement national d'urbanisme (RNU)

1. La règle de la constructibilité limitée
2. Le contenu du RNU
3. La mise en œuvre du RNU

1. La règle de la constructibilité limitée

- **Définition** : La règle de la constructibilité limitée interdit de construire en dehors des espaces urbanisés, sauf exceptions limitativement énumérées par la loi.
- **Objectifs** : Lutter contre l'urbanisation diffuse et renforcer la protection des espaces ruraux et naturels; elle a également vocation à inciter les communes à se doter d'un document d'urbanisme local.
- **Champ d'application** : Elle s'applique seulement aux communes qui ne sont pas couvertes par un document local d'urbanisme.

1. La règle de la constructibilité limitée

- Principe de la construction limitée : Les constructions ne peuvent être autorisées que dans les parties urbanisées de la commune
- Notion de « partie urbanisée de la commune » :
 - Notion difficile à cerner
 - Elle s'apprécie à l'aide d'un faisceau d'indices, prenant en compte :
 - la densité urbaine existante,
 - la distance du terrain avec la partie agglomérée de la commune,
 - la desserte du terrain par les équipements publics,
 - les caractéristiques générales du secteur

1. La règle de la constructibilité limitée

■ Exception à la règle de la construction limitée:

- L'adaptation, le changement de destination, la réfection, l'extension des constructions existantes ou la construction de bâtiments nouveaux à usage d'habitation à l'intérieur du périmètre regroupant les bâtiments d'une ancienne exploitation agricole, dans le respect des traditions architecturales locales ;
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées, à la réalisation d'aires d'accueil ou de terrains de passage des gens du voyage, à la mise en valeur des ressources naturelles et à la réalisation d'opérations d'intérêt national ;
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées. Ces constructions et installations ne peuvent pas être autorisées dans les zones naturelles, ni porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers ;

1. La règle de la constructibilité limitée

■ Exception à la règle de la construction limitée :

- Les constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées et l'extension mesurée des constructions et installations existantes ;
- Les constructions ou installations, sur délibération motivée du conseil municipal, si celui-ci considère que l'intérêt de la commune, en particulier pour éviter une diminution de la population communale, le justifie, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la salubrité et à la sécurité publiques, qu'elles n'entraînent pas un surcroît important de dépenses publiques et que le projet n'est pas contraire aux objectifs généraux du droit de l'urbanisme. Condition posée par la loi ALUR : la commune doit être couverte par un SCoT.

1. La règle de la constructibilité limitée

- Consultations dans le cadre de la mise en œuvre des exceptions à la règle de la construction limitée :
 - Pour les 4 premières exceptions, si le projet a pour conséquence une réduction des surfaces situées dans les espaces autres qu'urbanisés et sur lesquelles est exercée une activité agricole ou qui sont à vocation agricole, il doit être préalablement soumis pour avis par le préfet à la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).
 - Pour la dernière exception, la délibération du conseil municipal est soumise pour avis conforme à la CDPENAF. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai d'1 mois à compter de la saisine de la commission.

2. Le contenu du RNU

- Localisation et desserte des constructions et aménagements (Articles R111-2 à R111-14)
- Implantation et volume des constructions (Articles R111-15 à R111-20)
- Densité et reconstruction des constructions (Articles R111-21 à R111-22)
- Réalisation d'aires de stationnement (Article R111-25)
- Préservation des éléments présentant un intérêt architectural, patrimonial, paysager ou écologique (Articles R111-26 à R111-30)
- Camping, aménagement des parcs résidentiels de loisirs, implantation des habitations légères de loisirs et installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes (Articles R111-31 à R111-50)

2. Le contenu du RNU

Localisation et desserte des constructions et aménagements (Articles R111-2 à R111-14)

- a) Protection de la sécurité et de la salubrité publiques (art. R. 111-2)
- b) Risques de nuisances graves dues notamment au bruit. (art. R. 111-3)
- c) Conservation des sites et des vestiges archéologiques (art. R. 111-4)
- d) Desserte par les voies (circulation des véhicules de secours et risques pour les usagers des voies) (art. R. 111-5 et R. 111-6)
- e) Stationnement (art. R. 111-6)
- f) Réalisation d'espaces verts, d'aires de jeux et de loisirs (art. R. 111-7)
- g) Desserte par des réseaux d'assainissement et d'alimentation en eau potable (art. R. 111-8 à R. 111-12)
- h) Protection des intérêts économiques et financiers des communes (art. R. 111-13)
- i) Préservation des espaces naturels et agricoles (art. R. 111-14)

2. Le contenu du RNU

Implantation et volume des constructions (Articles R111-15 à R111-20)

- a) Implantation des constructions sur une même parcelle (art. R. 111-15)
- b) Implantation par rapport aux voies publiques (art. R. 111-16)
- c) Règles de prospect (art. R. 111-17 et R. 111-18)

2. Le contenu du RNU

Implantation et volume des constructions (Articles R111-15 à R111-20)

- a) Prospect sur une même parcelle (art. R. 111-15)
- b) Prospect sur voies (art. R. 111-16)
- c) Prospect en limites parcellaires (art. R. 111-17 et R. 111-18)
- d) Dérogation aux règles de prospect (art. R. 111-19)

2. Le contenu du RNU

Densité et reconstruction des constructions (Articles R111-21 à R111-22)

- a) Définition de la densité (art. R. 111-21)
- b) Définition de la surface de plancher (art. R. 111-22)

2. Le contenu du RNU

Réalisation d'aires de stationnement (Article R111-25)

Possibilité d'imposer la réalisation d'aires de stationnement hors des voies publiques en fonction des caractéristiques du projet.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

2. Le contenu du RNU

Préservation des éléments présentant un intérêt architectural, patrimonial, paysager ou écologique (Articles R111-26 à R111-30)

- a) Respect des préoccupations environnementales (art. R. 111-26)
- b) Respect du caractère ou de l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains ainsi que de la conservation des perspectives monumentales (art. R. 111-27)
- c) Respect de la hauteur moyenne des constructions avoisinantes (art. R. 111-28)
- d) Respect de l'harmonie des murs séparatifs ou aveugles avec les façades (art. R. 111-29)
- e) Respect de l'isolement des bâtiments (art. R. 111-30)

2. Le contenu du RNU

Camping, aménagement des parcs résidentiels de loisirs, implantation des habitations légères de loisirs et installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes (Articles R111-31 à R111-50)

- a) Camping (Articles R111-32 à R111-35)
- b) Parcs résidentiels de loisirs (Article R111-36)
- c) Habitations légères de loisirs (Articles R111-37 à R111-40)
- d) Résidences mobiles de loisirs (Articles R111-41 à R111-46)
- e) Caravanes (Articles R111-47 à R111-50)

3. La mise en œuvre du RNU

- Principe de subsidiarité:

- Les dispositions du RNU ne s'appliquent qu'à défaut de règles d'urbanisme locales (PLU ou POS mais pas carte communale)
- Mais application cumulée possible pour certaines : articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-20 à R. 111-27 du Code de l'urbanisme.
- En cas d'application cumulée, le RNU s'applique chaque fois que le document local d'urbanisme omet ou méconnaît les contraintes d'urbanisme y figurant ou lorsque ses dispositions sont plus permissives que celles du RNU.

3. La mise en œuvre du RNU

- Articulation avec les autres règles d'urbanisme :

- Plans de prévention des risques (PPR) : les dispositions du RNU peuvent venir compléter les prescriptions générales contenues dans le PPR
- Règlements de lotissement : lorsque les règlements de lotissement contiennent des règles ayant le même objet que le RNU, ces règles s'appliquent uniquement si elles sont plus restrictives que le RNU
- Règlements sanitaires départementaux : lorsque les règlements sanitaires départementaux contiennent des règles ayant le même objet que le RNU, ces règles s'appliquent uniquement si elles sont plus restrictives que le RNU

I. Les règles nationales d'urbanisme

B. Règles spécifiques à certaines parties du territoire

1. Loi « Littoral »
2. Loi « Montagne »

1. Loi « Littoral »

- Réglementation de la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser
- Extension de l'urbanisation en continuité ou en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement
- Extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage
- Inconstructibilité dans la bande littorale des 100 mètres
- Protection renforcée des espaces littoraux remarquables

2. Loi « Montagne »

- Réglementation de la capacité d'accueil des espaces à urbaniser
- Principe d'urbanisation en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants
- Préservation du patrimoine naturel et culturel montagnard
- Préservation des activités traditionnelles
- Protection des plans d'eau
- Interdiction des routes panoramiques

II. Les règles locales d'urbanisme

- A. Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)
- B. Le Plan Local d'Urbanisme (PLU/PLUi)
- C. La carte communale

II. Les règles locales d'urbanisme

A. Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)

1. Le contenu du SCoT
2. L'élaboration du SCoT
3. L'évolution du SCoT
4. Les effets du SCoT
5. Le SCoT 2021

1. Le contenu du SCoT

- Il comprend un rapport de présentation (qui « explique »), un Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) (qui « fixe ») et un Document d'orientations et d'objectifs (DOO) (qui « détermine et définit »).
- Chacun de ces éléments peut être accompagné de documents graphiques.

1. Le contenu du SCoT

■ Le rapport de présentation :

- C'est un document qui se veut pédagogique.
- Il explique les choix retenus pour établir le PADD et le document d'orientation et d'objectifs en s'appuyant sur un diagnostic établi préalablement.
- Il a une forte dimension environnementale:
 - Il identifie, en prenant en compte la qualité des paysages et du patrimoine architectural, les espaces dans lesquels les PLU doivent analyser les capacités de densification.
 - Il présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des 10 années précédant l'arrêt du projet de schéma et justifie les objectifs chiffrés de limitation de cette consommation compris dans le document d'orientation et d'objectifs.
- Il décrit l'articulation du schéma avec les documents avec lesquels il est compatible ou qu'il prend en compte.

1. Le contenu du SCoT

- Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD):
 - Dimension environnementale très forte:
 - Il fixe les objectifs des politiques publiques d'urbanisme, du logement, des transports et des déplacements, d'implantation commerciale, d'équipements structurants, de développement économique, touristique et culturel, de développement des communications électroniques, de qualité paysagère, de protection et de mise en valeur des espaces naturels, agricoles et forestiers, de préservation et de mise en valeur des ressources naturelles, de lutte contre l'étalement urbain, de préservation et de remise en bon état des continuités écologiques (trames bleues et vertes).
 - En matière de déplacements, ces objectifs intègrent une approche qualitative prenant en compte les temps de déplacement.
 - Lorsque le périmètre d'un SCoT recouvre en tout ou partie celui d'un pays, le PADD du SCoT prend en compte la charte de développement du pays.

1. Le contenu du SCoT

■ Le document d'orientation et d'objectifs (DOO):

- C'est le document majeur du SCoT.
- Il détermine et définit les principes en matière d'urbanisme et d'aménagement.
- Il peut imposer des prescriptions que le PLU et les autorisations d'urbanisme devront impérativement respecter.
- La liste de ce que le DOO peut définir, déterminer, préciser, imposer est importante.
- Par exemple, il arrête des objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, qui peuvent être ventilés par secteur géographique.
- Il peut fixer une densité minimale de construction, c'est-à-dire des niveaux de densité au-dessous desquels les PLU ne pourront pas descendre.
- Le SCoT peut ainsi aller très loin dans les prescriptions imposées au PLU, réduisant ainsi la marge de manœuvre des communes à l'égard, notamment, de la constructibilité des terrains.

2. L'élaboration du SCoT

- La durée d'élaboration du SCoT varie entre 3 et 5 ans.
- L'élaboration se divise en plusieurs étapes:
 - Délimitation du périmètre qui doit être d'un seul tenant et sans enclave.
 - Élaboration du projet par un EPCI ou un syndicat mixte ouvert
 - Débat sur les orientations générales du PADD (4 mois au moins avant l'examen du projet de SCoT)
 - Arrêt du projet de SCoT
 - Organisation de la concertation publique dont les modalités sont arrêtées par l'établissement public
 - Projet de SCoT arrêté par l'organe délibérant de l'établissement public
 - Avis des personnes publiques associées (réputé favorable dans un délai de trois mois). Peut être, en outre, recueilli l'avis de tout organisme ou association compétent.
 - Organisation de l'enquête publique : à son issue, le projet de SCoT peut être modifié pour tenir compte des avis, des observations du public et du rapport d'enquête.
 - Approbation du SCoT par l'organe délibérant de l'EPCI, puis transmission du DOO à chaque commune couverte dans un délai de trois mois
 - Caractère exécutoire dans les deux mois de sa transmission au préfet

3. L'évolution du SCoT

- **Evaluation du SCoT** : 6 ans au plus après la délibération portant approbation du SCoT, la dernière délibération portant révision complète de ce schéma, l'établissement public doit procéder à une analyse des résultats de l'application du schéma. Cette analyse est communiquée au public et à l'autorité environnementale. A défaut d'une telle délibération, le SCoT est caduc.
- **Révision**: Même procédure que l'élaboration. Nécessaire si on veut modifier :
 - les orientations du PADD,
 - les dispositions du DOO concernant les espaces fragiles à protéger
 - Les dispositions du DOO portant sur la politique de l'habitat et ayant pour effet de diminuer l'objectif global d'offres de nouveaux logements.
- **Modification de droit commun avec enquête publique** : Procédure utilisée lorsque les modifications portent sur les orientations générales du DOO autres que celles où une révision est nécessaire.
- **Modification simplifiée sans enquête publique** : Procédure utilisée dans les autres cas. Le projet de modification est pendant 1 mois mis à la disposition du public dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Les autorités compétentes délibèrent et adoptent le projet en tenant compte, le cas échéant, de ces avis.
- **Mise en compatibilité avec une déclaration d'utilité publique** : Si une opération en vue de laquelle une expropriation est envisagée n'est pas compatible avec le SCoT, la DUP ne peut intervenir que si l'enquête a porté à la fois sur son utilité publique et sur la mise en compatibilité du schéma. La DUP emporte approbation des nouvelles dispositions du SCoT.

4. Les effets du SCoT

■ Caractère exécutoire du SCoT :

- La délibération approuvant le SCoT ne devient exécutoire qu'à l'expiration d'un délai de 2 mois après sa transmission au préfet.
- Pendant ce délai de 2 mois, le préfet peut demander des modifications notamment s'il constate une incompatibilité du schéma avec une norme supérieure.
- Dans ce cas, le SCoT ne devient exécutoire qu'après publication et transmission au préfet de la délibération apportant les modifications demandées.

4. Les effets du SCoT

■ Effets du SCoT sur les autres documents :

- Doivent être compatibles avec le document d'orientation et d'objectifs (DOO) du SCoT plusieurs documents dont les PLU, les cartes communales, les plans de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV), les programmes locaux de l'habitat (PLH), les plans de déplacements urbains (PDU), les ZAC, les lotissements qui portent sur une surface de plancher de plus de 5 000 m², les permis de construire tenant lieu d'autorisation d'exploitation commerciale.
- Le PLU est soumis à une obligation de compatibilité et non de conformité avec les objectifs du SCoT exprimés sous forme quantitative.
- Le PLU doit être rendu compatible avec le SCoT dans un délai d'1 an. Ce délai est porté à 3 ans, si la mise en compatibilité implique une révision du PLU.

5. Le SCoT 2021

- L'ordonnance n° 2020-744 du 17 juin 2020 relative à la modernisation des schémas de cohérence territoriale vise à moderniser les SCoT pour tirer les conséquences de la création des schémas régionaux d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) et du développement de PLUi ayant le même périmètre que le SCoT.
- Le SCoT peut valoir plan climat-air-énergie territorial (PCAET).
- Le rapport de présentation est supprimé.
- Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) est remplacé par le projet d'aménagement stratégique (PAS)
- Le document d'orientation et d'objectifs (DOO) est simplifié.
- L'ordonnance sera applicable à tout document d'urbanisme dont l'élaboration ou la révision est engagée à compter du 1^{er} avril 2021 (pour tous les autres, le régime antérieur restera applicable). L'établissement chargé du SCoT qui s'est engagé dans une élaboration ou révision auparavant et qui est encore en cours de construction du projet peut toutefois, s'il le souhaite, décider d'opter pour l'application des mesures de l'ordonnance.

5. Le SCoT 2021

- L'ordonnance n° 2020-745 du 17 juin 2020 relative à la rationalisation de la hiérarchie des normes applicable aux documents d'urbanisme a pour objectif de renforcer le rôle intégrateur du SCoT.
- Si un territoire est couvert par un SCoT, ce dernier doit être compatible avec les différents documents sectoriels.
- Tous les 3 ans, les collectivités examineront si de nouveaux documents sectoriels sont entrés en vigueur et adapteront en une seule fois, leur document d'urbanisme pour prendre en compte tous les documents sectoriels nouveaux ou qui ont évolué. Cette procédure de mise en compatibilité pourra s'opérer par modification simplifiée.
- Les dispositions de l'ordonnance sont applicables aux SCoT, aux PLU et aux cartes communales dont l'élaboration ou la révision est engagée à compter du 1^{er} avril 2021. Toutefois, l'établissement chargé du SCoT ayant, avant cette date, prescrit une procédure d'élaboration ou de révision peut, tant qu'il n'a pas arrêté le projet, décider d'opter pour l'application des mesures de l'ordonnance à condition que le schéma entre en vigueur à compter du 1^{er} avril 2021.

II. Les règles locales d'urbanisme

B. Le Plan Local d'Urbanisme (PLU/PLUi)

1. L'incitation à l'élaboration des PLUi
2. Le contenu des PLU
3. L'élaboration des PLU
4. L'évolution des PLU
5. Les effets du PLU

1. L'incitation à l'élaboration des PLUi

- Textes importants : La loi Grenelle II du 12 juillet 2010 a posé le principe du PLU intercommunal (sans toutefois le rendre obligatoire).
- Le mouvement s'est poursuivi avec les lois ALUR de 2014 et NOTRe de 2015 et, plus récemment, avec la loi relative à l'égalité et à la citoyenneté du 27 janvier 2017.

1. L'incitation à l'élaboration des PLUi

- Périmètre des PLUi: En principe, le PLUi doit couvrir l'intégralité du territoire de l'EPCI à l'exception de deux situations:
 - Dérogation limitée dans le temps : Une communauté de communes ou d'agglomération issue d'une fusion entre un ou plusieurs EPCI compétents en matière de PLU et un ou plusieurs EPCI ne détenant pas cette compétence, peut, pendant une période de 5 ans à compter de sa date de création, prescrire la révision d'un PLU existant sans être obligée d'engager l'élaboration d'un PLU couvrant l'ensemble de son périmètre.
 - Dérogation pérenne : Possibilité d'avoir des PLU infracommunautaires dans les EPCI « XXL ». A l'origine, cette dérogation était ouverte aux EPCI à fiscalité propre compétents en matière de PLU, de document d'urbanisme en tenant lieu et de carte communale sur l'ensemble de leur territoire et regroupant au moins 100 communes. La loi Engagement et proximité du 27 décembre 2019 a élargi le champ de cette mesure dérogatoire, en réduisant ce seuil de moitié. La dérogation n'est pas applicable dans les métropoles.

1. L'incitation à l'élaboration des PLUi

■ Procédure de création des PLU infracommunautaires :

- Délibération du conseil communautaire de l'EPCI
- Cette délibération est notifiée au préfet de département qui dispose d'un délai de 2 mois pour donner son accord
- L'EPCI qui bénéficie de la dérogation élabore les PLU infracommunautaires dans les conditions classiques d'élaboration
- Les dispositions des PLU applicables avant la mise en œuvre de la dérogation demeurent en vigueur. L'organe délibérant de l'EPCI à fiscalité propre peut les modifier ou les mettre en compatibilité jusqu'à l'approbation d'un PLU infracommunautaire couvrant les secteurs concernés.
- La dérogation peut prendre fin par choix de l'EPCI (élaboration d'un PLUi couvrant l'intégralité du territoire) ou du fait de l'absence de SCoT approuvé dans un délai de 6 ans à compter de l'octroi de la dérogation.

1. L'incitation à l'élaboration des PLUi

■ Transfert automatique de la compétence PLU à l'EPCI:

- La loi ALUR du 24 mars 2014 a prévu que les EPCI deviennent compétents de plein droit le lendemain de l'expiration d'un délai de 3 ans à compter de la publication de la loi, sauf si 25 % des conseils municipaux, représentant au moins 20 % de la population s'y opposent.
- Le législateur a prévu une clause de revoyure organisant à nouveau le transfert de compétence si, à l'expiration d'un délai de 3 ans à compter de la publication de la loi ALUR. La communauté devient compétente de plein droit le 1^{er} janvier suivant l'élection du président de la communauté consécutive au renouvellement général des conseils municipaux et communautaires. Mais blocage possible si au moins 25 % des communes représentant au moins 20 % de la population s'y opposent.

1. L'incitation à l'élaboration des PLUi

■ Transfert automatique de la compétence PLU à l'EPCI:

- En principe, le transfert devait avoir lieu le 1^{er} janvier 2021 et les communes pouvaient donc s'opposer au transfert entre le 1^{er} octobre 2020 et le 31 décembre 2020.
- La loi n°2020-1379 du 14 novembre 2020 autorisant la prorogation de l'état d'urgence sanitaire a modifié les délais.
- Le transfert est reporté au 1^{er} juillet 2021.
- Les communes pourront donc s'opposer au transfert entre le 1^{er} avril 2021 et le 30 juin 2021.
- Les délibérations prises par les communes entre le 1^{er} octobre 2020 et le 31 décembre 2020 ne seront pas prises en compte dans le calcul de la minorité de blocage.

1. L'incitation à l'élaboration des PLUi

■ Transfert volontaire de la compétence PLU à l'EPCI:

- Si, à compter du 27 mars 2017, la communauté de communes ou la communauté d'agglomération n'est pas devenue compétente en matière de PLU, le conseil communautaire peut, à tout moment, se prononcer par un vote sur le transfert de cette compétence à la communauté.
- S'il se prononce en faveur du transfert, cette compétence est transférée à la communauté, sauf si les communes membres s'y opposent (25 % des communes représentant 20 % de la population) dans les trois mois suivant le vote du conseil communautaire.

1. L'incitation à l'élaboration des PLUi

■ Effets du transfert de la compétence PLU à l'EPCI:

- Dessaisissement immédiat et total de la commune pour la compétence en matière de PLU.
- L'EPCI doit prescrire l'élaboration d'un PLUi couvrant l'intégralité de son territoire.
- Toutefois, pas d'obligation d'élaborer immédiatement un PLUi. L'EPCI compétent peut achever les procédures en cours sur son territoire et procéder à des modifications ou mises en compatibilité des PLU existants.
- Il n'est obligé d'entreprendre l'élaboration du PLUi que lorsqu'il est nécessaire de réviser l'un des PLU communaux de son territoire et que cette révision modifie le PADD.

1. L'incitation à l'élaboration des PLUi

■ Les PLU communaux après le transfert de la compétence PLU à l'EPCI:

- Ils continuent de s'appliquer dans l'attente de l'approbation du PLUi.
- Les procédures en cours peuvent être poursuivies par l'EPCI, sous réserve de l'accord de la commune.
- En cas d'annulation contentieuse ou de déclaration d'illégalité du PLU d'une commune approuvé avant que l'EPCI dont la commune est membre n'ait élaboré un PLUi, l'EPCI peut approuver un PLU communal, sans attendre l'approbation du PLUi. Dans ce cas, l'EPCI n'a pas l'obligation d'engager une procédure de PLUi.

1. L'incitation à l'élaboration des PLUi

■ Le rôle des communes après le transfert de la compétence PLU à l'EPCI:

- Une commune ou un groupe de communes membres d'une communauté de communes ou d'une communauté d'agglomération peuvent demander à être couvertes par un plan de secteur (document qui comprend des orientations d'aménagement et de programmation et un règlement, mais doit respecter le PADD portant sur l'ensemble du périmètre de l'EPCI).
- Un EPCI qui élabore un PLUi doit réunir une conférence intercommunale rassemblant tous les maires des communes membres et, à l'issue de cette conférence, délibérer sur les modalités de la collaboration entre l'EPCI et ses communes membres.
- Les communes sont consultées sur les OAP et sur le règlement. En cas d'avis défavorable, le projet de PLU doit être modifié pour tenir compte de cet avis. Si la commune consultée sur cette modification émet un avis favorable ou n'émet pas d'avis dans un délai de deux mois, le conseil communautaire arrête le projet modifié à la majorité des suffrages exprimés. Dans tous les autres cas, le projet de PLUi est arrêté à la majorité des 2/3 des suffrages exprimés.
- L'avis des communes est également sollicité lors de l'évaluation du PLUi qui intervient au plus tard 9 ans après son élaboration, révision ou décision de le maintenir en vigueur.
- Le maire d'une commune membre peut être à l'initiative d'une procédure de modification simplifiée du PLU lorsque la modification ne concerne que le territoire de cette commune. Il doit présenter à l'EPCI le bilan des observations et avis recueillis sur le projet de modification.

2. Le contenu des PLU

- Le plan local d'urbanisme comprend :
 - un rapport de présentation ;
 - un projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
 - des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ;
 - un règlement ;
 - des annexes.

Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques.

2. Le contenu des PLU

- **Le rapport de présentation** : Il explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et le règlement.
- Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés.
- Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des 10 années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales.
- Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers.
- Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le PADD au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le SCoT et au regard des dynamiques économiques et démographiques.
- Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

2. Le contenu des PLU

- Le rapport de présentation :
- Il n'entraîne pas en lui-même d'effets juridiques, les prescriptions étant édictées par le seul règlement.
- Ainsi, on ne peut pas opposer le rapport de présentation directement dans le cadre de l'instruction des demandes de permis de construire.
- Toutefois la jurisprudence est exigeante à l'égard de ses insuffisances. Il faut donc être vigilant dans sa rédaction.

2. Le contenu des PLU

- Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD):
- Il définit :
 - Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
 - Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.
- Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.
- Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

2. Le contenu des PLU

- Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD)
- Les orientations et prescriptions du PADD ne sont pas directement opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme.
- Le maire peut malgré tout surseoir à statuer sur une demande de permis en se fondant sur les orientations du PADD du PLU en cours d'élaboration (CE, 1^{er} décembre 2006, n° 296543).
- Par ailleurs, le règlement du PLU (opposable aux demandes d'urbanisme) doit être élaboré en « cohérence » avec les orientations du PADD. Ainsi, une disposition du règlement du PLU sera illégale si elle n'est pas « cohérente » avec le PADD. Par exemple, un PLU ne peut pas classer un secteur en zone agricole alors que le PADD retient pour ce même secteur des zones d'extension économique et d'équipement.
- En cas d'incohérence entre le règlement du PLU et le PADD, le juge pourra enjoindre à la commune de modifier son PLU.

2. Le contenu des PLU

- Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
- Les OAP comprennent, en cohérence avec le PADD, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.
- En l'absence de SCoT, les OAP d'un PLUi comportent les orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable.

2. Le contenu des PLU

- Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) peuvent notamment :
 - 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;
 - 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
 - 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
 - 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
 - 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
 - 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte.

2. Le contenu des PLU

- Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
- Le rapport de présentation doit expliquer les choix retenus pour établir les OAP justifier de la cohérence des OAP avec les orientations et objectifs du PADD.
- En matière d'aménagement, une OAP doit être précise mais sans aller jusqu'à fixer les caractéristiques d'une construction déterminée. Ainsi, une OAP ne peut pas prévoir sur une parcelle un emplacement destiné à l'implantation d'un bâtiment de type logements collectifs ou intermédiaires en R + 1 avec un nombre de logements précis.
- Les autorisations de construire doivent être compatibles avec les OAP.
- Une OAP peut être modifiée *via* la procédure de modification, sauf si la modification implique une révision.

2. Le contenu des PLU

■ Le règlement

- Il fixe, en cohérence avec le PADD, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols.
- Il délimite les différentes zones du plan : zones urbaines ou à urbaniser, zones agricoles, zones naturelles et forestières.
- Il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire.
- Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées.
- Il peut délimiter les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.

2. Le contenu des PLU

- Le règlement
- Il peut ne pas prévoir de règles dans des zones U. Celles-ci se verront appliquer les dispositions du RNU et, dans ces secteurs, les OAP devront comporter un schéma d'aménagement précisant les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.
- Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute demande d'autorisation d'urbanisme.

2. Le contenu des PLU

- Les annexes

- Elles ont un caractère informatif permettant la connaissance de l'ensemble des contraintes administratives applicables sur le territoire couvert par le PLU.
- La liste des annexes devant figurer dans le PLU est fixée aux articles R. 151-52 et R. 151-53 du code de l'urbanisme.
- Le fait que la servitude ne figure pas en annexe du PLU a pour effet de la rendre inopposable aux demandes d'autorisation de construire.
- Mais cette situation devrait demeurer exceptionnelle car le préfet est tenu de mettre en demeure le maire (ou le président de l'EPCI) d'annexer au PLU les servitudes et, à défaut, y procédera d'office.

3. L'élaboration des PLU

- Délibération prescrivant l'élaboration du PLU : Elle doit préciser les modalités de la concertation avec la population et les objectifs poursuivis. Elle est notifiée aux personnes publiques associées
- Déroulement de la concertation avec la population tout au long de la procédure
- Porter à connaissance du préfet
- Délibération prenant acte du débat sur le PADD: Elle doit intervenir au plus tard 2 mois avant l'examen du projet de PLU
- Consultation de l'autorité environnementale
- Délibération arrêtant le projet de PLU et tirant le bilan de la concertation
- Transmission de projet de PLU arrêté pour avis des personnes publiques associées et autres (par exemple, CDPENAF, communes limitrophes, ...)
- Enquête publique
- Délibération approuvant le PLU (le cas échéant modifié pour tenir compte des avis joints au dossier, des observations du public et du rapport d'enquête)

3. L'évolution des PLU

- Révision
- Révision allégée
- Modification de droit commun
- Modification simplifiée
- Mise en compatibilité avec un document supérieur
- Mise en compatibilité avec une opération d'utilité publique ou d'intérêt général
- Mise à jour

4. L'évolution des PLU

- Révision: elle suit la même procédure que celle prévue pour l'élaboration du PLU et intervient dans les cas suivantes :
 - Modification des orientations du PADD ;
 - Réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole, naturelle ou forestière;
 - Réduction d'une protection édictée en raison de risques de nuisances, de la qualité des sites, paysages ou milieux naturels ou d'une évolution de nature à induire un grave risque de nuisance;
 - Ouverture à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les 9 ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier;
 - Création des OAP de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

4. L'évolution des PLU

- Révision « allégée » : elle intervient dans les cas suivantes :

- Si elle a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Si elle a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- Si elle a uniquement pour objet de créer des OAP valant création d'une zone d'aménagement concerté ;
- Si elle est de nature à induire de graves risques de nuisance.

4. L'évolution des PLU

- Révision « allégée » : elle intervient dans les cas suivantes :
 - Si elle a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
 - Si elle a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
 - Si elle a uniquement pour objet de créer des OAP valant création d'une zone d'aménagement concerté ;
 - Si elle est de nature à induire de graves risques de nuisance.
- La révision ne doit pas porter atteinte aux orientations définies par le PADD
- L'allègement de la procédure vient du fait qu'il n'y a pas de débat sur le PADD et que la consultation des personnes publiques associées est remplacée par une réunion d'examen conjoint.

4. L'évolution des PLU

- Modification de droit commun : elle intervient dans les cas suivantes :
 - Majoration de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
 - Diminution des possibilités de construire ;
 - Réduction de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
 - Prise en compte par le PLU tenant lieu de PLH de toute nouvelle obligation applicable aux communes du territoire intercommunal.
- La procédure de modification ne nécessite pas de concertation avec la population, pas de débat sur le PADD, pas de délibération arrêtant le projet, pas de saisine des personnes publiques associées.

4. L'évolution des PLU

- Modification simplifiée: elle intervient dans les cas suivantes :
 - Rectification d'une erreur matérielle ;
 - Majoration des possibilités de construction dans des cas très précis ;
 - Modifications qui n'entrent pas dans le cadre de la modification de droit commun.
- La procédure de modification simplifiée suit la même procédure que la procédure de modification de droit commun à l'exception du fait que l'enquête publique est supprimée au profit d'une mise à disposition du public du projet pendant 1 mois.
- En cas de PLUi, depuis la loi Engagement et proximité, le maire d'une commune membre de l'EPCI peut initier la procédure de modification simplifiée si la modification ne concerne que le territoire de cette commune.

4. L'évolution des PLU

■ Mise en compatibilité avec un document supérieur: la procédure est la suivante :

- Information de l'EPCI ou la commune par le préfet : il adresse un dossier indiquant les motifs pour lesquels il considère que le PLU ne respecte pas les obligations de mise en compatibilité ainsi que les modifications qu'il estime nécessaire pour y parvenir.
- Dans un délai d'1 mois, l'EPCI ou la commune fait connaître au préfet s'il entend opérer la révision ou la modification nécessaire.
- A défaut d'accord dans ce délai sur l'engagement de la procédure de révision ou de modification ou, en cas d'accord, à défaut d'une délibération approuvant la révision ou la modification du plan à l'issue d'un délai de 6 mois à compter de la notification initiale du préfet, celui-ci engage et approuve la mise en compatibilité du plan.
- Examen conjoint de l'Etat, de l'EPCI (ou de la commune) et des personnes publiques associées.
- Enquête publique.
- Avis de l'EPCI ou de la commune sur le projet de mise en compatibilité. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas émis dans le délai de deux mois.
- Approbation par arrêté préfectoral.

4. L'évolution des PLU

- Mise en compatibilité avec une opération d'utilité publique ou d'intérêt général
- La DUP ou la déclaration de projet d'une opération qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un PLU ne peut intervenir qu'au terme de la procédure de mise en compatibilité du PLU.
- La mise en compatibilité du plan fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'EPCI (ou de la commune) et des personnes publiques associées.
- Puis, on organise une enquête publique qui porte à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du PLU.
- A l'issue de l'enquête publique, le dossier de mise en compatibilité du PLU peut être modifié.
- Si la mise en compatibilité est adoptée par le préfet, la commune (ou l'EPCI) doit rendre un avis sur le projet.
- Si la mise en compatibilité est adoptée par la commune (ou l'EPCI), le préfet doit rendre un avis sur le projet.
- Dans les deux cas, l'avis est réputé favorable s'il n'est pas émis dans le délai de 2 mois.

5. Les effets des PLU

■ Entrée en vigueur du PLU:

- Si le territoire communal est couvert par un SCoT approuvé, le PLU entre en vigueur dès sa publication et sa transmission au préfet.
- Si le territoire communal n'est pas couvert par un SCoT approuvé, le PU entre en vigueur à l'issue d'un délai d'1 mois à compter de sa transmission au préfet (si ce dernier n'a pas demandé de modification) et sous réserve de sa publication.

5. Les effets des PLU

■ Opposabilité du PLU:

- Le règlement et ses documents graphiques sont opposables pour l'exécution de tous travaux et opérations, même non soumis à formalité.
- Les nouvelles dispositions du PLU sont immédiatement applicables aux travaux qui ne sont soumis à aucune formalité au titre du code de l'urbanisme et qui sont en cours d'exécution au moment de l'entrée en vigueur du PLU modifié.

5. Les effets des PLU

■ Sursis à statuer :

- Le maire peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan.
- Le sursis à statuer ne peut intervenir que lorsque le débat sur les orientations générales du PADD a eu lieu.
- Le sursis à statuer ne peut excéder 2 ans. Passé ce délai, on ne peut pas opposer un nouveau sursis à statuer sur les mêmes motifs.
- Si, dans un certificat d'urbanisme on ne mentionne pas la possibilité d'un sursis à statuer, le maire peut malgré tout surseoir sur la demande de permis et, à l'issue de la période de sursis, refuser le permis sollicité au regard des dispositions du PLU révisé.

5. Les effets des PLU

■ Droit de délaissement :

- Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti faisant l'objet d'un emplacement réservé ou d'une servitude d'urbanisme par un PLU opposable aux tiers peut exiger de la collectivité qu'il soit procédé à son acquisition.
- La collectivité dispose d'un délai d'1 an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire pour se prononcer.
- Les limitations au droit de construire et la réserve ne sont plus opposables si la collectivité ne saisit pas le juge dans les 3 mois suivant l'expiration du délai d'1 an dont dispose la personne publique pour répondre au propriétaire.
- La collectivité dispose de 2 années supplémentaires pour payer le prix en cas d'accord amiable ou, à défaut, saisir le juge de l'expropriation.
- Si la collectivité refuse d'acquérir le terrain situé en emplacement réservé, ce refus n'entraîne pas la suppression automatique de la servitude dans le PLU. Si la collectivité estime que l'emplacement réservé est devenu sans objet, elle doit le supprimer au moyen d'une modification simplifiée du PLU.

II. Les règles locales d'urbanisme

C. La carte communale

1. Le contenu de la carte communale
2. L'élaboration de la carte communale
3. L'évolution de la carte communale
4. Les effets de la carte communale

1. Le contenu de la carte communale

- La carte communale comprend trois éléments:
 - un rapport de présentation
 - un ou plusieurs documents graphiques
 - en annexe, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol

1. Le contenu de la carte communale

- Le rapport de présentation :
- Si la carte communale n'est pas soumise à évaluation environnementale, le rapport de présentation :
 - - analyse l'état initial de l'environnement et expose les prévisions de développement, notamment en matière économique et démographique ;
 - - explique les choix retenus pour la délimitation des secteurs où les constructions sont autorisées ; en cas de révision, il justifie, les changements apportés, le cas échéant, à ces délimitations ;
 - - évalue les incidences des choix de la carte communale sur l'environnement et expose la manière dont la carte prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

1. Le contenu de la carte communale

- Le rapport de présentation :
- Si la carte communale est soumise à évaluation environnementale, le rapport de présentation :
 - - expose les prévisions de développement, notamment en matière économique et démographique et décrit l'articulation de la carte avec les autres documents d'urbanisme avec lesquels elle doit être compatible ou qu'elle doit prendre en considération
 - - analyse les perspectives de l'évolution de l'environnement en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre de la carte ;
 - - analyse les incidences notables probables de la mise en œuvre de la carte sur l'environnement et expose les conséquences éventuelles de son adoption sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 ;

1. Le contenu de la carte communale

- Le rapport de présentation :
- Si la carte communale est soumise à évaluation environnementale, le rapport de présentation :
 - - expose les motifs de la délimitation des secteurs, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, et, le cas échéant, les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique de la carte ;
 - - présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre de la carte sur l'environnement ;
 - - rappelle que la carte fera l'objet d'une analyse des résultats de son application, notamment en ce qui concerne l'environnement, à l'expiration d'un délai de 6 ans à compter de son approbation ou de sa révision;
 - - comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

1. Le contenu de la carte communale

- Les documents graphiques :

- Le ou les documents graphiques délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et ceux dans lesquels elles ne sont pas admises à l'exception:
 - - De l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ainsi que de l'édification d'annexes à proximité d'un bâtiment existant ;
 - - Des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à une exploitation agricole ou forestière, à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, à la mise en valeur des ressources naturelles, au stockage et à l'entretien du matériel des coopératives d'utilisation de matériel agricole.

1. Le contenu de la carte communale

- Les annexes :
- Les servitudes d'utilité publique doivent être annexées à la carte communale.
- Elles ne sont opposables que si elles sont annexées à la carte communale.

2. L'élaboration de la carte communale

- La compétence carte communale est automatiquement transférée à l'EPCI dans les mêmes conditions que pour le PLU.
- En cas de création d'une commune nouvelle, les dispositions des cartes communales applicables aux anciennes communes restent applicables. Elles peuvent être révisées jusqu'à l'approbation d'une carte communale ou d'un PLU couvrant l'intégralité du territoire de la commune nouvelle.
- La commune nouvelle compétente en matière de carte communale peut décider d'achever toute procédure d'élaboration ou d'évolution d'une carte communale applicable sur le territoire des anciennes communes qui aurait été engagée avant la date de création de la commune nouvelle. La commune nouvelle se substitue de plein droit aux anciennes communes dans tous les actes et délibérations afférents aux procédures engagées avant la date de sa création

2. L'élaboration de la carte communale

- Délibération du conseil municipal prescrivant l'élaboration de la carte communale.
- Porter à connaissance du préfet
- Consultation de la chambre d'agriculture et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)
- Le cas échéant, évaluation environnementale
- Enquête publique
- Délibération du conseil municipal approuvant la carte communale
- Arrêté préfectoral approuvant la carte communale (délai de deux mois)
- Mise à disposition du public de la carte communale

3. L'évolution de la carte communale

- **Révision** : Même procédure que pour l'élaboration. Toutefois, le projet de révision n'est soumis à la CDPENAF que s'il a pour conséquence, dans une commune située en dehors du périmètre d'un SCoT approuvé, une réduction des surfaces des secteurs où les constructions ne sont pas admises.
- **Rectification d'une erreur matérielle** : Approbation de la rectification d'une erreur matérielle de la carte communale par arrêté du maire. Puis, transmission de l'arrêt au préfet et affichage pendant 1 mois en mairie.
- **Mise à jour des annexes** : Notification par le préfet des servitudes d'urbanisme au maire. Celui-ci doit annexer les servitudes à la carte communale sans délai par arrêté. A défaut, le préfet met le maire en demeure de le faire. Si cette formalité n'a pas été effectuée dans le délai de 3 mois, le préfet y procède d'office. L'arrêté du maire ou l'arrêté du préfet procédant d'office à la mise à jour est affiché pendant 1 mois en mairie.

3. Les effets de la carte communale

- La carte communale produit ses effets juridiques dès le premier jour de son affichage en mairie et transmission au préfet.
- Dans les communes dotées d'une carte communale, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire, d'aménager ou de démolir et pour se prononcer sur un projet faisant l'objet d'une déclaration préalable est le maire, au nom de la commune.
- Les autorisations d'urbanisme sont instruites et délivrées sur le fondement du RNU et des autres dispositions législatives et réglementaires applicables (par exemple, loi Littoral et loi Montagne).
- La procédure du sursis à statuer sur les demandes de permis de construire qui seraient de nature à compromettre l'exécution ne s'appliquent pas aux cartes communales.

MERCI DE VOTRE ATTENTION