



GOVERNEMENT

Liberté  
Égalité  
Fraternité

# URBA-INFO

La lettre de la législation sur  
l'urbanisme



## Édito

Cette édition estivale vous présente notamment une réponse à une question écrite relative au changement de destination en commune littorale, l'arrêté préfectoral approuvant la modification du schéma d'aménagement régional de La Réunion ainsi que les ordonnances de modernisation des schémas de cohérence territoriale et de rationalisation de la hiérarchie des normes. Elle vous propose également un quizz en supplément.

Bonne lecture.

**n° 40 - JUILLET/AOUT 2020**

Lettre mensuelle du bureau de la législation de l'urbanisme

## Actualités

**Réponse du ministère de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales publié dans le JO du Sénat du 18 juin 2020 à la question écrite n° [13680](#) de Mme la sénatrice Agnès Canayer relative aux changements de destination des constructions agricoles en commune littorale**

La loi nouvelle est d'application immédiate et a vocation à s'appliquer immédiatement aux situations en cours lors de son entrée en vigueur. Il en résulte qu'à défaut de dispositions contraires, l'interdiction de changement de destination introduite par la loi n° [2018-1021](#) du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (loi ELAN) à l'alinéa 4 de l'article [L. 121-10](#) du code de l'urbanisme s'applique aux demandes de changement de destination des constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines sur lesquelles il est statué à compter de l'entrée en vigueur de la loi ELAN, ce qui peut inclure des demandes déposées avant son entrée en vigueur, compte tenu du délai d'instruction. Pour l'application de cette disposition, il n'y a pas lieu de distinguer les constructions édifiées avant l'entrée en vigueur de la loi ELAN et celles autorisées en vertu des nouvelles dispositions de l'article [L. 121-10](#) du code de l'urbanisme. Cette nouvelle disposition ne s'applique pas en revanche aux bâtiments agricoles anciens, édifiés avant l'institution du régime du permis de construire par la loi du 15 juin 1943, et dont l'usage agricole a depuis longtemps cessé en raison de leur abandon. La jurisprudence considère en effet que l'usage initial de ces bâtiments ne leur confère pas une destination agricole (CE, 28 décembre 2018, n° [408743](#)). Ces bâtiments agricoles anciens ne peuvent par conséquent être regardés comme des « constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles » au sens de l'article [L. 121-10](#) du code de l'urbanisme. L'interdiction de changement de destination prévue par cet article ne leur est donc pas applicable.

## Sommaire

|  |   |
|--|---|
| Édito  | 1 |
| Actualités   | 1 |
| Jurisprudence  | 3 |
| Dossier du mois :  | 5 |
| - Les ordonnances de modernisation des schémas de cohérence territoriale et de rationalisation de la hiérarchie des normes des documents d'urbanisme |   |
| Bonus : l'urba quizz de l'été  | 8 |
| Réponses au quizz  | 9 |

Cette lettre a été réalisée avec les contributions des bureaux QV3, QV4 et QV5.

**Réponse du ministère de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales publiée dans le JO de l'Assemblée nationale du 30 juin 2020 à la question écrite n° [27235](#) de M. le député Christophe Euzet relative à la destination de bâtiments en partie affectés à la location de chambre d'hôtes**

Les dispositions des articles [R. 151-27](#) et [R. 151-28](#) du code de l'urbanisme issues du décret n° [2015-1783](#) du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et portant modernisation du contenu des plans locaux d'urbanisme ont été précisées par l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu. Ainsi, cet arrêté définit chacune des 21 sous-destinations prévues à l'article [R. 151-28](#) du code de l'urbanisme. Toutefois, ces définitions ne permettent pas de positionner clairement les chambres d'hôtes entre les sous-destinations « logement », « hébergement » ou « autres hébergements touristiques ». Cette imprécision résulte du statut particulier de la chambre d'hôte qui ne constitue pas en tant que telle une destination ou une sous-destination de construction

**Arrêté préfectoral du 10 juin 2020 approuvant la modification du schéma d'aménagement régional de La Réunion.**

Par un arrêté du 10 juin 2020, le préfet de La Réunion a approuvé la modification du schéma d'aménagement régional (SAR) de La Réunion, qui avait été approuvé par décret en Conseil d'Etat le 22 novembre 2011.

Il s'agit de la première application des dispositions de l'article [L. 4433-10-9](#) du code général des collectivités

**Décret relatif aux aménagements légers autorisés dans les espaces remarquables ou caractéristiques du littoral – régularité de la procédure de consultation du public de l'article [L. 123-19-1](#) du code de l'environnement- Le principe de non-régression de l'article [L. 110-1](#) du code de l'environnement ne peut utilement être invoqué à l'encontre d'un décret qui met en œuvre le dispositif dérogatoire encadré par la loi à l'article [L. 121-24](#) du code de l'urbanisme**

Le Conseil d'Etat écarte le moyen tiré de la méconnaissance de l'article [L. 123-19-1](#) du code de l'environnement, faute qu'une nouvelle consultation du public ait été réalisée, estimant que la modification apportée au projet de décret postérieurement à la consultation du public n'a pas eu

au titre du code de l'urbanisme. La chambre d'hôte ne constitue en fait qu'un accessoire d'une construction principale. À ce titre, elle est régie par le deuxième alinéa de l'article [R. 151-29](#) du code de l'urbanisme qui prévoit que : « les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal ». Afin de préciser à quelle destination principale se rattache la chambre d'hôte, la fiche technique du ministère chargé de la ville et du logement, précise que c'est la définition donnée par le code du tourisme qui doit être retenue. Le code du tourisme précise que les chambres d'hôtes « sont des chambres meublées situées chez l'habitant » (art. [L. 324-3](#)) et qu'elles sont limitées « à un nombre maximal de cinq chambres pour une capacité maximale d'accueil de quinze personnes. L'accueil est assuré par l'habitant » (art. [D. 324-13](#)). Eu égard aux dispositions du code de l'urbanisme relatives à leur caractère accessoire et aux précisions apportées par la fiche technique du ministère, qui renvoient vers la définition du code du tourisme, la chambre d'hôte est considérée comme accessoire d'une destination « habitation » dès lors qu'elle est intégrée à l'habitation, qu'elle reste limitée à cinq chambres maximum et que l'accueil est effectué par l'habitant. Si l'un de ces critères n'est pas respecté, la chambre d'hôte relève alors de la destination « commerce et activité de service » et de la sous-destination « autres hébergements touristiques ».

territoriales telles que modifiées par l'ordonnance n° [2019-1170](#) du 13 novembre 2019 relative au régime juridique du schéma d'aménagement régional.

Pour rappel, cette ordonnance simplifie la procédure de modification des SAR en prévoyant que celle-ci soit désormais approuvée par arrêté du représentant de l'Etat. Les dispositions transitoires de l'ordonnance permettaient que cette simplification s'applique aux procédures de modification en cours à la date de son entrée en vigueur le 1er mars 2020.

pour conséquence de dénaturer le projet de décret tel qu'il avait été soumis à consultation.

De plus, il rappelle que le législateur en adoptant les dispositions de l'article [L. 121-24](#) du code de l'urbanisme, a entendu déroger à l'interdiction de construction dans les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques, en déterminant les conditions dans lesquelles des aménagements légers peuvent être implantés dans ces espaces ou milieux et en renvoyant à un décret en Conseil d'Etat la fixation de la liste de ces aménagements et de leurs caractéristiques.

En conséquence, le Conseil d'Etat juge que la méconnaissance des dispositions générales du 9° du II de l'article [L. 110-1](#) du code de l'environnement

posant le principe de non-régression de la protection de l'environnement ne peut être utilement invoquée à l'encontre de ce décret qui met en œuvre le régime spécifique créé par le législateur en fixant la liste limitative des aménagements légers pouvant être implantés dans

ces espaces et milieux (CE, Association France Nature Environnement, 6/5 CHR, [432944](#), 10 juillet 2020).

## Jurisprudence

### **Classement et délimitation des zones agricoles – PLU(i) – cohérence avec les orientations générales et le PADD**

Dans cette affaire, le Conseil d'Etat rappelle qu'il résulte des articles [L. 151-5](#), [L. 151-9](#), [R. 151-22](#) et [R. 151-23](#) du code de l'urbanisme qu'une zone agricole, dite « zone A », du plan local d'urbanisme (PLU) a vocation à couvrir, en cohérence avec les orientations générales et les objectifs du projet d'aménagement et de développement durables (PADD), un secteur, équipé ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou

économique des terres agricoles.

En l'espèce, il a estimé que pouvaient légalement être classées en zone A du PLU, sans rechercher si les parcelles en cause présentent, par elles-mêmes, un caractère de terres agricoles, des parcelles situées en dehors des parties urbanisées de la commune, dans une partie de son territoire qui présente, très majoritairement, un caractère agricole, en se fondant sur la vocation du secteur en bordure duquel ces parcelles se situent, dont le caractère agricole est avéré (CE, Société Inerta, [429515](#), 3 juin 2020).

### **Autorisation de construire – conditions de légalité des prescriptions – possibilité de subordonner la délivrance d'un permis à la création d'une servitude de passage**

Pour rappel, l'administration ne peut assortir une autorisation d'urbanisme de prescriptions qu'à la condition que celles-ci, entraînant des modifications sur des points précis et limités et ne nécessitant pas la présentation d'un nouveau projet, aient pour effet d'assurer la conformité des travaux projetés aux dispositions législatives et réglementaires dont l'administration est chargée d'assurer le respect.

Dans cette affaire, le maire d'une commune a accordé à une société un permis de construire sous condition de la production, par le bénéficiaire, de l'acte authentique de servitude de passage au plus tard au dépôt de la déclaration d'ouverture de chantier.

Le Conseil d'Etat considère que la création d'une servitude de passage entraîne seulement une modification portant sur un point précis et limité et ne nécessite pas la présentation d'un nouveau projet. Un permis de construire peut donc légalement être assorti d'une telle réserve (CE, Société Compagnie immobilière méditerranée, [427781](#), 3 juin 2020).

### **Régularisation juridictionnelle d'une autorisation de construire (art. [L. 600-5-1](#) du code de l'urbanisme) – absence de mise à disposition du public de l'étude d'impact**

Le vice tiré de ce que l'étude d'impact prescrite par l'article [L. 122-1](#) du code de l'environnement, jointe au dossier de demande de permis de construire, n'a pas été mise à la disposition du public avant la délivrance de ce dernier ne met en cause qu'une formalité préalable à la délivrance

du permis de construire. Ce vice est susceptible de faire l'objet d'une mesure de régularisation en application de l'article [L. 600-5-1](#) du code de l'urbanisme (CE, Société Compagnie immobilière méditerranée, [427781](#), 3 juin 2020).

### **Conditions d'application de l'article [L. 600-12-1](#) du code de l'urbanisme créé par la loi ELAN**

Le Conseil d'Etat précise que cet article, soulevé à l'occasion du recours pour excès de pouvoir contre une autorisation d'urbanisme, porte sur l'opérance des moyens, qu'ils soient dirigés par la voie de l'exception d'illégalité contre un document d'urbanisme existant, ou

qu'ils soient tirés de ce que l'annulation du document d'urbanisme entraîne par voie de conséquence l'annulation de l'autorisation délivrée sur son fondement. Il ajoute que ces dispositions, qui n'affectent pas le droit de former un recours pour excès de pouvoir contre une décision administrative, sont immédiatement applicables aux instances en cours (CE, M. A..., 6 / 5 CHR, [437590](#), 17 juin 2020).



**Servitude de passage sur le littoral (art. L. 160-6 repris aux articles [L. 121-31](#) et [L. 121-32](#) du code de l'urbanisme) - procédure de modification ou de suspension**

Le Conseil d'Etat précise, d'une part, que le dossier d'enquête publique qui doit permettre à la population de connaître les motifs des projets de modification du tracé ou des caractéristiques de la servitude de passage longitudinale et rappelle d'autre part, que la suspension de la servitude de passage sur certaines portions du littoral ne saurait être qu'exceptionnelle. Ainsi, lorsque son maintien est de nature à compromettre soit la conservation d'un site à protéger pour des raisons d'ordre

écologique ou archéologique, soit la stabilité des sols, l'administration ne peut légalement décider de suspendre, jusqu'à nouvel ordre, la servitude, que si elle justifie que ni la définition de la servitude, ni une modification de son tracé dans les conditions et limites prévues par la loi, ne peuvent (même après la réalisation des travaux qu'implique la mise en état du site) garantir la conservation d'un site à protéger pour des raisons d'ordre écologique ou archéologique, ou, dans l'intérêt tant de la sécurité publique que de la préservation des équilibres naturels et écologiques, la stabilité des sols (CE, *Consorts L... et Ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales*, [433662](#) 433665, 29 juin 2020).

**Opération de restauration immobilière (art. [L. 313-4](#) et suivants du code de l'urbanisme) – possibilité de transformation en habitation d'un local commercial impropre à cet usage**

Il résulte des articles [L.313-4](#), [L.313-4-1](#) et [L. 313-4-2](#) du code de l'urbanisme qu'une opération de restauration immobilière a pour objet la transformation des conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles mais qu'elle ne peut avoir pour objet ou pour effet de contraindre un propriétaire à transformer en habitation un local dont la destination est commerciale. Cependant, un local à usage commercial présent dans un immeuble ou ensemble d'immeubles principalement destiné à l'habitation et devenu impropre à une activité commerciale peut être transformé, dans le cadre d'une telle opération de restauration immobilière, en habitation

à des fins d'amélioration des conditions d'habitabilité de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles.

Dans l'affaire soumise au Conseil d'Etat, une déclaration d'utilité publique prise dans le cadre de l'opération de restauration immobilière visait un ensemble immobilier composé de trois immeubles, dont l'un comporte des locaux qui, anciennement destinés à une activité abandonnée de boucherie, sont devenus impropres à une activité commerciale. La déclaration d'utilité publique de l'opération de restauration immobilière, qui avait pour effet de transformer en habitation ces locaux commerciaux, a donc été jugée comme ne méconnaissant pas l'article [L. 313-4](#) du code de l'urbanisme (CE, *Commune de Mâcon et Ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales*, [427957](#) 428098, 17 juin 2020).



## ***Les ordonnances de modernisation des schémas de cohérence territoriale (SCoT) et de rationalisation de la hiérarchie des normes applicable aux documents d'urbanisme***

Deux habilitations à légiférer par ordonnance ont été votées dans le cadre de la loi n° [2018-1021](#) du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) pour moderniser et simplifier les outils de planification. Il s'agit de :

- la modernisation du schéma de cohérence territoriale (SCoT) pour tirer les conséquences de la création des schémas régionaux d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) et du transfert progressif de la compétence en matière de plan local d'urbanisme au niveau intercommunal ([art 46](#), II de la loi) ;
- la simplification de la hiérarchie des normes, c'est-à-dire des liens juridiques entre les documents d'urbanisme et avec ceux qui leur sont opposables ([art 46](#), I de la loi).

Compte tenu du caractère simultané des travaux afférents à ces deux ordonnances, de leurs potentielles interactions techniques et dans la mesure où les publics concernés sont relativement les mêmes, la DHUP a mis en place un large processus de concertation intitulé « Planifions nos territoires ensemble » (voir [URBA-INFO n° 29 d'avril-mai 2019](#)) qui s'est tenu entre mars et novembre 2019, via une plateforme web (<https://planifions-ensemble.fr/>), des groupes de travail, des ateliers thématiques partout en France pour identifier les simplifications à apporter.

Cette démarche, a permis d'associer plus de 300 participants, élus, services de l'Etat et des collectivités et acteurs privés. Ces travaux ont permis de dégager les grandes orientations mises en œuvre par les deux ordonnances n° [2020-744](#) et [2020-745](#) du 17 juin 2020 de modernisation des SCoT et de rationalisation de la hiérarchie des normes.

### **1. L'ordonnance de modernisation des schémas de cohérence territoriale (SCoT)**

L'objectif poursuivi par cette ordonnance est de faire du SCoT un exercice moins formel, plus politique et plus stratégique, et de faciliter la mise en œuvre du projet territorial ainsi que le passage à l'action. Cette ordonnance se décline en trois grandes orientations.

#### ***1.1 Elargir le périmètre du SCoT***

Le périmètre du SCoT a désormais vocation à correspondre à celui d'un bassin d'emploi ou d'un bassin de mobilité, sous forme d'un syndicat mixte, mais il peut continuer à correspondre à celui d'un seul EPCI, de manière transitoire, avec obligation dans ce cas d'engager un débat politique sur l'opportunité d'élargir ce périmètre, lors de chaque bilan.

#### ***1.2 Compléter le rôle du SCoT et améliorer sa mise en œuvre***

Le rôle du document dans la transition énergétique est renforcé, par la possibilité donnée au SCoT de valoir plan climat-air-énergie territorial (PCAET).

Le rôle du SCoT dans la recherche de sobriété foncière est clarifié, sécurisant ainsi l'action des établissements

publics porteurs de SCoT en la matière.

Enfin, la possibilité d'établir un programme d'actions est introduite afin d'améliorer la mise en œuvre et le suivi du schéma, et d'intégrer d'éventuels dispositifs contractuels signés par la structure porteuse de celui-ci.

#### ***1.3 Moderniser le contenu du SCoT***

Le projet d'aménagement stratégique (PAS) remplace le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), pour se démarquer du contenu du PLU, et devient la première pièce du schéma, le cœur du document.

Le document d'orientation et d'objectifs est simplifié dans le sens d'une plus grande cohérence entre les thèmes traités. Trois grands thèmes complémentaires relatifs au développement économique, au logement et à la transition écologique remplacent les onze précédemment imposés.

Les éléments de l'ancien rapport de présentation se retrouvent dans une partie dénommée « annexes ». Les dispositions concernant l'élaboration d'un schéma de cohérence territoriale valant plan climat-air-énergie territorial, au sens du code de l'environnement, et un

volet « mise en œuvre » du schéma sont également placés en annexe.

Tous les SCoT littoraux doivent contenir des dispositions relatives à la mer et au littoral, intégrées au document d'orientation et d'objectifs, en remplacement du chapitre individualisé valant schéma de mise en valeur de la mer qui était optionnel.

Les dispositions sont applicables aux SCoT dont l'élaboration ou la révision est engagée à compter du

1er avril 2021.

Toutefois, des mesures transitoires pour les schémas en cours d'élaboration ou de révision permettent sous certaines conditions, pour les collectivités qui le souhaiteraient, d'opter pour la révision ou l'élaboration d'un schéma de cohérence territoriale sous le nouveau format, sans attendre l'entrée en vigueur des dispositions de l'ordonnance.

## 2. L'ordonnance de rationalisation de la hiérarchie des normes

L'ordonnance tend, d'une part, à rendre plus lisible le droit qui s'applique à ces documents et apporte d'autre part des leviers processuels de simplification.

### 2.1 *Un paysage juridique opposable aux documents d'urbanisme plus lisible*

Aujourd'hui, il y a 29 documents opposables aux documents d'urbanisme en valeur absolue, plusieurs de ces documents ne concernant toutefois que certains territoires très circonscrits (par exemple : le schéma directeur de la région Ile-de-France (SDRIF), le schéma départemental d'orientation minière (SDOM) de Guyane). En réalité, selon les territoires, jusqu'à une vingtaine de documents « supra » peuvent être opposables aux documents d'urbanisme. L'ordonnance apporte trois évolutions dans ce paysage juridique.

1. Elle réaffirme **le rôle intégrateur du SCoT**, qui avait été introduit par la [loi Grenelle 2](#) de 2010 et qui signifie que lorsqu'un territoire est couvert par un SCoT, il lui appartient seul d'être compatible avec les documents « supra » et donc d'intégrer les politiques publiques dont ils sont porteurs. Les PLU, documents en tenant lieu et cartes communales n'ont plus qu'à être compatibles avec le SCoT pour intégrer ces mêmes politiques. Ce rôle s'est brouillé au fil des années, plusieurs documents étant directement opposables aux PLU y compris en présence d'un SCoT.

Avec l'ordonnance, dans les territoires couverts par un SCoT, les documents supra qui lui sont opposables ne le seront plus directement aux PLU, aux documents en tenant lieu et aux cartes communales. Ainsi en sera-t-il, par exemple, des plans d'exposition aux bruits (PEB), des documents stratégiques de façade maritime/bassin maritime (DSFM/BM), ou encore, en Ile-de-France, du plan de déplacements urbains, futur plan de mobilité (PDU/PM) et du schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH).

**2. Quatre documents sortent de la hiérarchie des normes.** Il s'agit des chartes de pays, des schémas départementaux de l'accès à la ressource forestière (SDARF), des schémas régionaux de développement de l'aquaculture marine (SRDAM) et des directives territoriales d'aménagement (DTA).

Ces choix résultent d'un diagnostic réalisé sur chacun des documents opposables, autour de deux critères alternatifs : un premier critère tenant à l'impact urbanistique du document au regard des grands objectifs listés à l'article [L. 101-2](#) du code de l'urbanisme et un second critère tenant à la pérennité du document. Pour le schéma régional de développement de l'aquaculture marine (SRDAM) et le schéma départemental d'accès à la ressource forestière (SDARF) c'est leur objet assez éloigné des objectifs de l'article [L. 101-2](#) qui exclut ces schémas de la hiérarchie des normes. Pour les chartes de pays ainsi que pour les DTA, c'est leur disparition ou obsolescence programmée qui a été déterminante.

3. Le paysage juridique est simplifié par la **quasi généralisation du lien de compatibilité**. C'est encore une fois, après un examen au cas par cas de chaque document ayant un lien de prise en compte avec les documents d'urbanisme, qu'a été arbitrée la question de son maintien dans la hiérarchie des normes ou de son basculement en lien de compatibilité. Trois documents ont été exclus de la hiérarchie des normes (charte de pays, SRDAM et SDARF). Cette exclusion n'était pas souhaitable pour les autres. Basculent ainsi en lien de compatibilité :

- en Ile-de-France, le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) et le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH), ces documents étant porteurs d'enjeux essentiels dans cette région, notamment la protection des continuités écologiques dans un contexte de forte pression foncière ;
- partout sur le territoire, les documents stratégiques



de façades maritimes/bassins maritimes (DSFM/BM) et le plan climat-air-énergie territoriale (PCAET), compte tenu de leur fondement européen qui imposait de maintenir un bon niveau de garantie de leur intégration par la planification ;

- enfin, les schémas régionaux des carrières (SRC) et le schéma départemental d'orientation minière (SDOM) de Guyane, l'autonomie du territoire national en ressource minérale non énergétique étant un enjeu stratégique de premier ordre.

Le lien de prise en compte n'a été maintenu que pour les objectifs du rapport du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET), compte tenu de son caractère récent (5 d'entre eux ne sont pas encore approuvés aujourd'hui), et pour les programmes d'équipement.

## *2.2 Des leviers « processuels » de simplification aux mains des auteurs des documents d'urbanisme*

1. Le mandat du législateur portait également sur les modalités selon lesquelles les règles d'opposabilité s'exercent. Et, dès le projet de loi ELAN, il a exprimé le souhait de voir **unifiés les délais de mise en compatibilité**.

Sur ce point, l'ordonnance est porteuse d'une « petite révolution ». Elle inverse la logique qui a cours aujourd'hui. Les documents d'urbanisme doivent se mettre en compatibilité avec les documents supra dans un délai, qui est généralement de 3 ans, à compter de l'entrée en vigueur ou de la révision de chaque document supra. Ce système, facteur d'instabilité des documents d'urbanisme et d'insécurité juridique, ne fonctionne pas.

Avec l'ordonnance, les collectivités locales maîtriseront désormais le calendrier de mise en compatibilité de leurs documents, la procédure se trouvant par ailleurs largement simplifiée : les collectivités devront examiner tous les trois ans la nécessité de mettre en compatibilité leurs documents d'urbanisme avec l'ensemble des documents sectoriels qui ont évolué pendant ces trois ans. En cas de bilan positif, elles devront le mettre en compatibilité et auront recours à la procédure de modification simplifiée, source de gain de temps et d'économie (participation du public par voie électronique plutôt qu'enquête publique).

Dans les territoires couverts par un SCoT intégrateur, les PLU, les documents en tenant lieu et les cartes communales auront un an à compter de l'entrée en vigueur du SCoT pour se mettre en compatibilité avec lui, suivant la procédure de modification simplifiée également. Cela permet de ne pas ralentir l'intégration des enjeux sectoriels à leur niveau.

2. Par ailleurs, la concertation a mis en lumière une pratique vertueuse très consensuelle, à laquelle l'ordonnance donne un fondement juridique. Il s'agit de **la note d'enjeux**.

Par cette note le représentant de l'Etat dans le département transmet aux auteurs des SCoT et des PLU intercommunaux, indépendamment de son porter à connaissance, un exposé faisant état des enjeux qu'il identifie sur leur territoire et que le document d'urbanisme est appelé à traduire. Les avantages de cet outil sont nombreux. Il renforce le dialogue entre l'Etat et la collectivité en amont de l'élaboration du document d'urbanisme et favorise la compréhension partagée des enjeux issus de la hiérarchie des normes opposable au document d'urbanisme ainsi que l'unicité du dire de l'Etat.

La note d'enjeux est obligatoire lorsque l'auteur d'un SCoT ou d'un PLUi en fait la demande au début de l'élaboration ou de la révision de son document. Toutefois, cela demeure un outil d'échange et de dialogue entre l'Etat et l'auteur du document. C'est ainsi qu'elle n'a pas vocation à constituer un acte de procédure de l'élaboration du document d'urbanisme ni à avoir de portée juridique contraignante, y compris vis-à-vis de l'autorité de l'Etat, qui demeure maître d'exercer son contrôle de légalité sans lien avec le contenu de cette note.

Les dispositions de l'ordonnance sont applicables aux SCoT, aux PLU, aux documents en tenant lieu ainsi qu'aux cartes communales dont l'élaboration ou la révision est engagée à compter du 1er avril 2021. Toutefois, comme pour l'ordonnance SCoT, des mesures transitoires permettent, sous certaines conditions, d'appliquer ces dispositions par anticipation.

# Bonus : l'urba quizz de l'été

*L'urba-quizz de l'été : pour réviser sur la plage, également connue sous le nom de bande d'inconstructibilité de 100 mètres régie par l'article L.121-16 du code de l'urbanisme issu de la loi n°86-2 du 3 janvier 1986...*

**Question 1 : les lacs de barrage sont soumis à la loi littoral :**

- s'ils font plus de 300 hectares ;
- s'ils font plus de 1000 hectares ;
- s'ils font plus de 2000 hectares ;
- jamais.

**Question 2 : combien pèse un code de l'urbanisme DALLOZ 2020 ?**

- 980 grammes ;
- 1 kilo et 370 grammes ;
- 3 kilos et 20 grammes.

**Question 3 : que signifie : la PIUTN a modifié le CES de la ZUFTECAL pour permettre l'UTNL ?**

**Question 4 : quelle multiplication du nombre de pages entre 1992 et 2020 pour le code de l'urbanisme DALLOZ ?**

- X2 ;
- X3 ;
- X5.

**Question 5 : quel arrêt du Conseil d'Etat concerne les STECAL ?**

- commune de Châteauneuf-du-Pape ;
- commune de Châteauneuf-du-Rhône ;
- commune de Saint-Nicolas-de-Bourgeuil ;
- commune de Saint-Lunaire.

**Question 6 : combien de lois et de décrets comprennent le terme « simplification » dans leur titre depuis le début du millénaire ?**

- 57 ;

- 102 ;
- 132.

**Question 7 : un PLU peut-il interdire les lotissements ?**

- oui ;
- oui si la commune a pris une délibération spécifique à cet effet ;
- non.

**Question 8 : quel est le délai pour demander l'abrogation (annulation pour le futur) d'un PLU illégal ?**

- 2 mois ;
- 4 mois ;
- pas de délai.

**Question 9 : quel est le délai pour demander l'annulation d'un permis de construire dans l'hypothèse où l'affichage est incomplet et ne fait pas démarrer les délais de recours ?**

- 4 mois ;
- un an ;
- pas de délai.

**Question 10 : laquelle de ces deux lois comporte le plus d'exceptions (en grandes catégories) au principe d'urbanisation en continuité ?**

- la loi littoral ;
- la loi montagne ;
- elles en ont le même nombre.



## Réponses au quizz :



## Nous contacter

Pour toute question, remarque ou pour vous inscrire à la lettre *URBA-Info* :  
[qv4.dhup@developpement-durable.gouv.fr](mailto:qv4.dhup@developpement-durable.gouv.fr)

les modalités de la concertation, mais également porte « au moins dans leurs grandes lignes, sur les objectifs poursuivis par la commune en projetant d'élaborer ou de réviser un document d'urbanisme ». Cette jurisprudence a entraîné l'annulation de nombreux PLU et le Conseil d'État l'a dorénavant abandonnée (Conseil d'État, 5 mai 2017, Commune de St-Bon-Tarentaise, n° 388902).

Question 6 : 132.

Question 7 : non (Conseil d'État, 27 juillet 2012, Hoffman, n° 342908). Le Conseil d'État considère ici que la faculté de diviser un terrain participe de l'exercice par le propriétaire de son droit à disposer de son bien. Seule la loi peut donc y porter atteinte.

Question 8 : pas de délai (article L.243-1 du code des relations entre le public et l'administration). Il s'agit là de la traduction dans la loi de la jurisprudence du Conseil d'État Alitalia du 3 février 1989.

Question 9 : un an sauf circonstances particulières (Conseil d'État, X, 9 novembre 2018, n° 409872). Avant cet arrêt la jurisprudence considérait que le recours était recevable sans conditions de délais puisque les délais de recours contentieux n'avaient pas démarré. Le Conseil d'État revient en droit de l'urbanisme sur cette solution comme il l'avait fait quelques années auparavant pour le droit général (Conseil d'État, Czabaj, 13 juillet 2016, n° 387763).

Question 10 : la loi montagne.

Question 1 : s'ils font plus de 1000 hectares. Le statut de lac de barrage ou non n'est pas un critère pour appliquer la loi littoral aux lacs de plus de 1000 hectares. Seul le critère de surface compte.

Question 2 : 1 kilo et 370 grammes.

Question 3 : la procédure intégrée pour les unités touristiques nouvelles a modifié le coefficient d'emprise au sol de la zone d'urbanisation future de taille et de capacité d'accueil limitées pour permettre l'unité touristique à nouvelle locale. Il s'agit là de mécanismes spécifiques à l'urbanisme montagnard. La PIUTN est une procédure d'évolution accélérée des documents d'urbanisme lorsque ceux-ci doivent être modifiés pour permettre la réalisation d'UTN (projets liés au tourisme et qui peuvent être réalisés en discontinuité de l'urbanisation). Les ZUFTECAL sont similaires aux STECAL prévus à l'article L.151-13 du code de l'urbanisme (les « pastilles » de constructibilité limitée en zone A ou N), à la différence qu'il s'agit de zones et non plus de secteurs. Le CES est l'équivalent du COS mais en se référant à la projection verticale du bâtiment et non plus à la surface de plancher.

Question 4 : X 3.

Question 5 : Conseil d'État, 31 mars 2010, Commune de Châteauneuf-du-Rhône, n° 313762. Cet arrêt sanctionne la pratique des STECAL (ou pastillage) dans leur version antérieure à la loi Grenelle II. L'arrêt Commune de Saint-Lunaire existe aussi mais exige que la délimitation prescrivait l'élaboration d'un PLU non seulement fixe