

PLANS D'URBANISME

Loi n° 62-253 du 31 juillet 1962 relative aux plans d'urbanisme.

Article premier. — Des décrets en conseil des ministres, sur proposition du ministre de la Construction et de l'Urbanisme, déterminent les périmètres des parties du territoire national qui sont tenus d'avoir un plan d'urbanisme directeur.

Art. 2. — Des arrêtés du ministre de la Construction et de l'Urbanisme déterminent les périmètres des parties du territoire national qui sont tenus d'avoir un plan d'urbanisme de détail.

Art. 3. — Le plan d'urbanisme directeur trace le cadre général de l'aménagement de la partie du territoire considéré. Il en fixe les éléments essentiels, il constitue une prévision à long terme sur les formes et les étapes du développement et de la modernisation de ce territoire.

Il peut être complété au fur et à mesure des besoins par des plans d'urbanisme de détail portant sur certains secteurs ou quartiers, qui précisent le détail de l'organisation urbaine et les règles d'utilisation du sol.

Un plan d'urbanisme de détail peut s'appliquer à une partie de territoire non couverte par un plan d'urbanisme directeur.

CHAPITRE PREMIER DES PLANS D'URBANISME DIRECTEUR ET DES PLANS D'URBANISME DE DETAIL

Art. 4. — Le plan d'urbanisme directeur comporte d'une part :

- La répartition du sol en zone suivant leur affectation aux diverses fonctions ;
- Le tracé schématique des voies principales, à conserver, à modifier ou à créer avec leur largeur et leur caractéristique: voies de grande circulation de transit et de liaison entre les zones, les quartiers ou avec le réseau extérieur ;
- Les emplacements réservés aux principales installations d'intérêt général et aux espaces libres ;
- L'indication des espaces boisés à maintenir ou à créer et de ceux soumis à des servitudes spéciales d'aspect et de protection ;
- L'indication des parties du territoire dans lesquelles seront établis les plans d'urbanisme de détail ;
- Les schémas de principe d'alimentation en eau, d'alimentation en énergie électrique et d'assainissement, indiquant l'ossature et les ouvrages généraux, de ces équipements ;

D'autre part :

- Un règlement qui fixe les règles et servitudes relatives à l'utilisation du sol ;
- Un programme justifiant les solutions adoptées décrivant les phases de l'urbanisation future et proposant l'échelonnement des opérations, une évaluation sommaire des dépenses qui seront entraînées par les opérations à la charge de la puissance publique, avec une répartition entre les diverses collectivités intéressées.

Le règlement peut, dans certaines zones, comporter l'interdiction de construire ou celle de procéder à l'installation ou à l'exploitation de nouveaux établissements industriels et à l'extension des établissements existants.

Art. 5. — Le plan d'urbanisme de détail comporte, d'une part :

- La répartition du sol en fonction des modes particulières d'utilisation ;
- La configuration du ou des quartiers à organiser avec l'indication des densités de population souhaitables ;
- Le tracé des voies principales ou secondaires à l'exclusion des voies ne devant servir qu'à la desserte des immeubles ;
- Les emplacements réservés aux services publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces libres ;
- L'indication des espaces boisés à maintenir ou à créer et de ceux soumis à des servitudes spéciales d'aspect et de protection ;
- Les avant-projets d'alimentation en eau potable, d'alimentation en énergie électrique et d'assainissement du quartier ou du secteur intéressé ;
- Un règlement qui fixe les règles et servitudes de constructions justifiées par le caractère des lieux ;
- Un programme justifiant les solutions adoptées et proposant l'ordre d'urgence des opérations prévues au plan ;
- Une estimation des dépenses qui seront entraînées par les opérations à la charge de la puissance publique avec une répartition entre les diverses collectivités intéressées.

Le plan d'urbanisme de détail peut, le cas échéant, comporter des dispositions qui modifient celles du plan d'urbanisme directeur lorsque ces dispositions n'affectent que les secteurs ou quartiers considérés.

Il peut déterminer les conditions d'occupation du sol de façon aussi précise que cela est nécessaire, en particulier pour les flots urbains défectueux à renover.

- Art. 6.** — Les plans d'urbanisme directeur ou de détail peuvent contenir l'indication :
- Des périmètres à l'intérieur desquels les nécessités de l'urbanisation ou de la rénovation exigent que l'implantation et le volume des constructions soient fixés sur la base d'un plan déterminé ;
 - Des périmètres à l'intérieur desquels un remembrement obligatoire peut être ordonné en vue de faciliter le transfert de propriété pour les terrains nécessaires à l'accès des ouvrages projetés et d'éviter qu'aucune des parcelles demeurant après transfert ne fassent obstacle par son étendue ou par sa forme à un aménagement rationnel ;
 - Des secteurs dans lesquels les collectivités publiques et les établissements publics seront autorisés à acquérir et à défaut d'accord amiable, à exproprier des immeubles et terrains, en vue :
 - 1° De la construction d'ensemble immobilier à usage d'habitation avec leurs prolongements sociaux, culturels et économiques, ou de la création de lotissements destinés à l'habitation ou à l'industrie;
 - 2° De l'aménagement progressif suivant des plans d'ensemble de zones affectées à l'habitation ou à l'industrie.

Art. 7. — Des plans d'urbanisme directeurs complémentaires pourront être établis pour des parties d'un territoire important déjà couvert par un plan d'urbanisme directeur.

CHAPITRE II ÉTABLISSEMENT ET APPROBATION DES PLANS D'URBANISME

Art. 8. — Le plan d'urbanisme directeur ou de détail est établi par un homme de l'art, qualifié en matière d'urbanisme, qui est désigné par arrêté du ministre de la Construction et de l'Urbanisme.

SECTION I. — PLANS D'URBANISME DIRECTEURS

Art. 9. — Le plan d'urbanisme directeur est, après consultation des collectivités intéressées, (notamment les membres des Conseils municipaux, conseils généraux, des membres des assemblées consulaires, et des représentants politiques) soumis à une conférence entre services intéressés.

Si les collectivités intéressées n'ont pas fait connaître leur avis dans un délai de deux mois à dater du jour où la demande leur en a été faite, elles sont réputées avoir consenti à ce que le plan directeur soit soumis à l'enquête publique.

Les membres participant à la conférence visée au premier alinéa du présent article sont désignés par le ministre de la Construction et de l'Urbanisme qui procède à l'ouverture de ladite conférence. Chacun des participants reçoit quinze jours avant l'ouverture de la conférence, les pièces du dossier. La conférence est close dans un délai de un mois à compter de l'ouverture et les résultats sont consignés dans un procès-verbal signé par le représentant dûment désigné du ministre de la Construction et de l'Urbanisme.

Art. 10. — Le plan d'urbanisme directeur est ensuite soumis à une enquête publique dans les formes et conditions déterminées par décret en Conseil des ministres pris sur le rapport du ministre de la Construction et de l'Urbanisme.

Mises en possession du dossier du plan d'urbanisme directeur et des résultats de la conférence entre services intéressés et de l'enquête publique, les collectivités intéressées délibèrent sur les dispositions du plan d'urbanisme directeur. Ces délibérations doivent intervenir dans un délai de deux mois, à dater du jour de la mise en possession du dossier.

Après avis du Conseil de l'Aménagement du territoire et de l'Urbanisme, le plan d'urbanisme directeur est soumis à approbation.

Art. 11. — L'approbation du plan d'urbanisme directeur est prononcée par décret en Conseil des ministres sur proposition du ministre de la Construction et de l'Urbanisme.

Ce décret peut contenir la déclaration d'utilité publique de toutes ou certaines des opérations acquisitions ou expropriations prévues audit plan d'urbanisme directeur.

Art. 12. — Le ministre de la Construction et de l'Urbanisme peut, en raison de l'urgence de l'aménagement de certaines parties du territoire considéré, décider que le plan de l'urbanisme directeur sera approuvé par parties.

SECTION 2. — PLANS D'URBANISME DE DÉTAIL

Art. 13. — Le plan d'urbanisme de détail est soumis, après avis des collectivités et services intéressés, visés à l'article 9, à une enquête publique dans les formes et conditions fixées par décret et conformément à l'article 10 ci-dessus.

Art. 14. — Le plan d'urbanisme de détail est approuvé :

- Par arrêté du ministre de la Construction et de l'Urbanisme, lorsque l'avis des collectivités et services intéressés ainsi que les conclusions du rapport d'enquête, ne sont pas défavorables ;

- Par décret en Conseil des ministres, sur proposition du ministre de la Construction et de l'Urbanisme, dans le cas où les conditions énoncés à l'alinéa précédent, ne sont pas réunies ou s'il contient des dispositions qui modifient celles d'un plan d'urbanisme directeur déjà approuvé.

L'acte d'approbation peut contenir la déclaration d'utilité publique de toutes ou de certaines des opérations, acquisitions ou expropriations prévues au plan.

Art. 15. — En cas d'urgence, le plan d'urbanisme de détail peut, s'il y a lieu, être approuvé quel que soit le stade de la procédure d'instruction du plan d'urbanisme directeur qu'il complète.

CHAPITRE III MESURES DE SAUVEGARDE ET D'EXÉCUTION

SECTION I. — MESURES DE SAUVEGARDE ANTÉRIEURES À L'APPROBATION DES PLANS D'URBANISME

Art. 16. — Les mesures de sauvegarde prévues au présent chapitre sont applicables à partir de la publication des actes visés aux articles 1 et 2 ci-dessus, jusqu'à la publication des actes d'approbation des plans d'urbanisme directeur ou de détail.

Art. 17. — Toute transaction immobilière s'effectuant sur des parties de territoire tenues d'avoir un plan d'urbanisme directeur ou de détail est soumise à l'autorisation du ministre de la Construction et de l'Urbanisme. Cette autorisation est donnée ou refusée après avis du ministre des Finances, des Affaires économiques et du Plan, service des Domaines.

Art. 18. — Le permis de construire doit être demandé dans les conditions et sous les sanctions prévues à la législation en vigueur. Cette législation fixe les conditions suivant lesquelles il peut être sursis à statuer pour les constructions qui sont de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution d'un plan d'urbanisme.

Art. 19. — Aucune exploitation de carrière, aucun affouillement ni exhaussement du sol de nature à modifier sensiblement l'état des lieux, ne peuvent être entrepris que vingt jours après le dépôt au service du ministre de la Construction et de l'Urbanisme d'une déclaration indiquant la nature des travaux projetés et accompagnés d'un plan de situation des terrains intéressés par lesdits travaux.

Le ministre de la Construction et de l'Urbanisme ou son délégué peut, dans le même délai, décider qu'il sera sursis aux travaux projetés.

Art. 20. — Lorsque la création ou le développement de lotissement est de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du plan d'urbanisme, l'autorité habilitée à prendre une décision en la matière peut décider qu'il sera sursis à statuer sur la demande d'autorisation.

Art. 21. — Pour les mêmes motifs que ceux indiqués à l'article précédent, il peut être décidé qu'il sera sursis à statuer sur les demandes d'autorisation d'ouverture des établissements classés de première et deuxième classe, prévues par les prescriptions concernant les établissements dangereux, insalubres et incommodes.

Art. 22. — Les décisions de sursis à statuer, fondées sur les mesures de sauvegarde mentionnées au présent chapitre, doivent être motivées.

A dater de la décision par laquelle le plan d'urbanisme a été mis à l'enquête publique, les décisions de sursis ne peuvent être motivées que par des dispositions inscrites au plan.

Art. 23. — En aucun cas, le sursis à statuer ne peut excéder un an. A l'issue de ce délai, une décision définitive doit, sur simple réquisition de l'intéressé par lettre recommandée, être prise par l'autorité chargée de la délivrance de l'autorisation dans les formes et délais requis en la matière. L'autorisation ne peut être refusée pour des motifs tirés des prévisions du plan d'urbanisme non encore approuvé, à moins que celui-ci ait été soumis à l'enquête publique et comporte des dispositions qui s'opposent expressément à la réalisation du projet envisagé.

Art. 24. — Si aucune des dispositions du plan d'urbanisme approuvé n'est de nature à justifier le refus opposé dans des conditions prévues à l'article précédent, sur la base du plan mis à l'enquête publique, une indemnité peut être allouée au propriétaire intéressé. Cette indemnité est fixée, à défaut d'accord amiable, par la juridiction administrative compétente. Il n'est éventuellement tenu compte, pour la détermination du préjudice, que de la période écoulée depuis l'expiration du sursis.

SECTION 2. — MESURES D'EXÉCUTION DES PLANS D'URBANISME

Art. 25. — Aucun travail public ou privé à entreprendre dans le périmètre auquel s'applique le plan d'urbanisme ne peut être réalisé que s'il est compatible avec ce plan.

Art. 26. — Dans le cas où une construction doit être édifiée sur une parcelle comprise dans les alignements d'une voie ou d'une place existante, modifiée en application du plan d'urbanisme, le permis de construire est délivré conformément aux nouveaux alignements de cette voie ou place.

Dans le cas où une construction doit être édifiée sur un emplacement réservé, par un plan d'urbanisme approuvé, pour une voie, un espace libre ou un service public, le permis de construire est refusé.

Art. 27. — Le propriétaire d'un terrain réservé peut demander à la collectivité ou à l'établissement public au profit duquel ce terrain a été réservé, de procéder à l'acquisition dudit terrain avant l'expiration d'un délai de trois ans à compter du jour de la demande.

A défaut d'accord amiable, le prix est fixé comme en matière d'expropriation, le terrain étant considéré comme ayant cessé d'être frappé de la réserve.

S'il n'a pas été procédé à l'acquisition dans ledit délai, le propriétaire reprend la libre disposition de son terrain.

Art. 28. — Aucune exploitation de carrière, aucun affouillement ni exhaussement du sol de nature à modifier sensiblement l'état des lieux, ne peuvent être entrepris sans un visa du ministre de la Construction et de l'Urbanisme ou de son délégué constatant que ces travaux sont compatibles avec le plan d'urbanisme.

Art. 29. — L'autorité appelée à se prononcer sur les demandes d'autorisation concernant les lotissements ne peut accorder cette autorisation que si ces lotissements sont conformes au plan d'urbanisme.

Art. 30. — L'autorisation prévue par les prescriptions concernant les établissements dangereux, insalubres ou incommodes, pour l'ouverture des établissements classés de première et deuxième classe, ne peut être accordée que si les installations envisagées sont conformes au plan d'urbanisme.

**CHAPITRE IV
RÉVISION DES PLANS D'URBANISME**

Art. 31. — La révision des plans d'urbanisme a lieu dans les formes prescrites pour leur établissement. La révision est ordonnée par arrêté du ministre de la Construction et de l'Urbanisme. Elle peut porter sur tout ou partie des dispositions du plan d'urbanisme.

Pendant la période de révision, le plan d'urbanisme demeure en vigueur, les mesures de sauvegarde prévues au chapitre III ci-dessus peuvent toutefois s'appliquer en vue de la réalisation du plan d'urbanisme révisé.

Les opérations qui n'auraient pas été entreprises dans le délai de quinze ans à compter de l'approbation qui est donnée dans la forme prévue pour l'approbation d'un plan d'urbanisme feront obligatoirement l'objet d'un nouvel examen.

Art. 32. — Les modifications à un plan d'urbanisme déjà approuvé font l'objet d'une approbation qui est donnée dans la forme prévue pour l'approbation du plan d'urbanisme lui-même et par la même autorité. Toutefois, lorsque les modifications sont de faible importance, il n'y a pas lieu de procéder à une nouvelle enquête publique.

CHAPITRE V

Art. 33. — Les plans d'urbanisme qui sont à l'étude au jour de la publication de la présente loi finiront d'être instruits et seront approuvés suivant les formes de procédure instituées par la présente loi, après intervention d'un arrêté du ministre de la Construction et de l'Urbanisme fixant leur qualité de plan d'urbanisme directeur ou de plan d'urbanisme de détail.

Art. 34. — Toutes dispositions contraires à la présente loi sont et demeurent abrogées.

PLANS D'URBANISME

FORMES ET CONDITIONS DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Décret n° 72-636 du 5 octobre 1972, fixant les formes et conditions de l'enquête publique prévue par l'article 10 de la loi n° 62-253 du 31 juillet 1962, relative aux plans d'urbanisme.

Article premier. — La mise à l'enquête des plans d'urbanisme prévue à l'article 10 de la loi n° 62-253 du 31 juillet 1962 est prononcée par arrêté du ministre de la Construction et de l'Urbanisme.

L'arrêté précise :

- Les dates d'ouverture et de clôture de l'enquête ;
- Le lieu où le dossier sera mis à la disposition du public ;
- Les noms et qualités du commissaire-enquêteur.

Art. 2. — L'enquête a lieu au siège de la préfecture.

La durée de l'enquête est de deux mois à compter du jour de la première publication de l'avis d'enquête.

Le commissaire-enquêteur est désigné par le ministre de la Construction et de l'Urbanisme, sur proposition du préfet.

Art. 3. — L'arrêté visé à l'article premier est porté à la connaissance du public par voie de presse, de radio et par affichage au siège de la préfecture, s'il y a lieu à la mairie.

La durée de l'affichage est fixée à un mois. Un procès-verbal d'affichage est dressé à la diligence du commissaire-enquêteur.

Art. 4. — Pour chaque enquête, le commissaire-enquêteur ouvre et tient un registre à la disposition du public sur lequel sont consignés les observations et oppositions éventuelles datées et signées des intéressés et revêtues de son contreseing.

Le commissaire-enquêteur est tenu de communiquer le dossier à toute personne qui en fait la demande. La consultation du registre ou du dossier se fera en présence de l'enquêteur.

Art. 5. — A l'expiration de l'enquête, le commissaire-enquêteur clôt le registre et rédige un rapport comportant son avis sur la suite à donner aux observations recueillies.

Art. 6. — Le dossier constitué par le plan d'urbanisme, le procès-verbal d'affichage, le registre et le rapport du commissaire-enquêteur est transmis au ministre de la Construction et de l'Urbanisme par le préfet avec son avis, dans le délai d'un mois suivant la date de clôture de l'enquête.

PLANS D'URBANISME DIRECTEURS PROCÉDURE D'APPROBATION

Arrêté n° 2151 MTPCPT. du 19 août 1985, fixant la procédure d'approbation des plans d'urbanisme directeur.

OUVERTURE DE LA PROCÉDURE

Article premier. — Par délégation du ministre chargé de l'Urbanisme, le directeur de l'Urbanisme fixe le calendrier de la procédure d'approbation des plans d'urbanisme directeurs.

Délégation de pouvoir est donnée au préfet de la circonscription pour consulter les collectivités intéressées (directeur régional de l'Urbanisme, collectivités locales et représentants politiques.)

CONSULTATION DES COLLECTIVITÉS LOCALES

Art. 2. — Dès réception du dossier d'urbanisme transmis par le directeur de l'Urbanisme, le préfet provoque une réunion des conseils des collectivités intéressées pour demander l'autorisation de soumettre ce dossier à l'enquête publique.

Les collectivités intéressées ont un délai de deux mois, à dater du jour où le dossier leur est transmis, pour faire connaître leur avis.

A défaut de réponse dans le délai, l'accord est considéré comme acquis, et le plan d'urbanisme est soumis à l'enquête publique.

LA CONFÉRENCE INTER-SERVICE

Art. 3. — Le directeur de l'Urbanisme :

— Fixe la date d'ouverture de la conférence ;

— Désigne son représentant à cette conférence (le rapporteur).

Le directeur de l'Urbanisme envoie le dossier aux membres de la conférence et notifie la date d'ouverture qui est fixée quinze jours au moins après réception des dossiers par les services. La conférence est close dans un délai d'un mois à compter de la date d'ouverture, les résultats sont consignés dans un procès-verbal établi par le représentant de la conférence.

DÉLIBÉRATION DES COLLECTIVITÉS LOCALES

Art. 5. — Après clôture de l'enquête publique, le directeur de l'Urbanisme transmet au préfet et aux représentants des collectivités locales les résultats de la conférence inter-service et le rapport du commissaire-enquêteur, pour délibération des collectivités intéressées.

Ces délibérations doivent intervenir dans un délai de deux mois à dater du jour de la transmission du dossier.

Le préfet transmet au directeur de l'Urbanisme le compte rendu de ces délibérations.

APPROBATION

Art. 6. — Le directeur de l'Urbanisme prépare pour le ministre la présentation du dossier du plan d'urbanisme au Conseil des ministres pour l'approbation par décret.

ANNEXE A L'ARRETE N° 2151 MTPCPT. DU 19 AOUT 1985, FIXANT LA PROCEDURE D'APPROBATION DES PLANS D'URBANISME DIRECTEURS

LISTE DES DESTINATAIRES D'UN DOSSIER D'APPROBATION

- Le préfet ou le sous-préfet ;
- Le maire ;
- Le directeur régional de la Construction et de l'Urbanisme ;
- La direction des Routes ;
- La direction de l'eau ;
- Le ministère de la Défense ;
- Le ministère de la Jeunesse et des sports ;
- Le ministère de l'Education nationale et de la Recherche scientifique ;
- Le ministère de l'Industrie ;
- Le ministère de la Santé publique et de la Population ;
- Le ministère des Affaires sociales.