

LES DIFFERENTES ZONES D'UN PLAN LOCAL D'URBANISME

Le Plan Local d'Urbanisme (sur le territoire d'une commune) ou le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (sur le territoire d'un EPCI) distingue **quatre zones principales** :

1 – LA ZONE URBAINE (article R 123.5 du code de l'urbanisme) :

«Les zones urbaines sont dites «zones U». Peuvent être classées en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.»

Le classement en zone urbaine

Selon cette définition du code de l'urbanisme, peuvent donc être classés en zone urbaine :

- les secteurs déjà urbanisés (au sens de l'article L 111.1.2 sur la *«partie actuellement urbanisée»*) supportant déjà des constructions et en principe suffisamment équipés pour en admettre des nouvelles.

Le classement en zone urbaine n'accorde pas nécessairement un droit à construire. Un permis peut être refusé sur le fondement d'une insuffisance des réseaux (article L 111.4 du code de l'urbanisme). Dans ce cas, le pétitionnaire peut se retourner contre la collectivité pour erreur manifeste de classement en zone urbaine d'un secteur non suffisamment équipé.

- Les secteurs non encore urbanisés mais desservis par des équipements suffisants pour autoriser les constructions à venir ainsi que les secteurs non desservis mais en cours de viabilisation ce qui suppose que *«l'autorité compétente est en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.»* (article L 111.4 du code de l'urbanisme)

En l'absence d'engagement de la collectivité ou son concessionnaire sur un programme de réalisation des travaux le classement en zone urbaine n'est donc pas envisageable.

Les équipements à prendre en compte

La zone urbaine doit être desservie par une voie publique et être équipée des réseaux d'eau et d'électricité. Concernant l'assainissement il est essentiel en l'absence d'un réseau collectif de s'assurer (cf. annexes sanitaires du document) de l'aptitude des sols à recevoir un système d'assainissement individuel.

Voir à ce sujet la réponse ministérielle n° 01149 publiée dans le J.O. Sénat du 26/07/2007 qui considère que la lecture combinée des articles L 111.4 et R 123.5 du code de l'urbanisme permet de conclure qu'un système d'assainissement individuel ne peut être autorisé en zone urbaine qu'en attente de la réalisation d'un système d'assainissement collectif prévu par un zonage d'assainissement approuvé.

La constructibilité des zones urbaines

La zone urbaine est constructible sous deux réserves :

- application des dispositions de l'article L 111.4 en cas d'insuffisance des réseaux et incapacité de la commune à indiquer dans quels délais et par quelle collectivité ou concessionnaire ils seront réalisés ;
- application de l'article L 123.2 : servitudes d'attente, emplacements réservés pour programme de logement, voies, ouvrages publics, espaces verts, espaces boisés classés en application de l'article L 130.1, terrains cultivés à protéger et inconstructibles délimités en application du 9° de l'article L 123.1.5...

La zone urbaine doit en outre être compatible avec le principe de diversité des fonctions urbaines défini à l'article L 121.1 du code de l'urbanisme. Les zones urbaines ont vocation à être multi-fonctionnelles afin de favoriser une gestion économe de l'espace et le renouvellement urbain, de limiter les déplacements et de renforcer les centralités.

La spécification de zones bien qu'elle ne soit pas strictement interdite, ne devrait reposer que sur des motifs de sécurité ou de salubrité publique : activités dangereuses ou risque de nuisances pour les populations.

En ce sens, l'interdiction de toute occupation du sol devra être justifiée par un motif d'urbanisme démontré dans le rapport.

2 - LA ZONE A URBANISER (article R 123.6 du code de l'urbanisme)

«Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

*Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation **peut** être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.»*

Selon l'article R 123.6 du code de l'urbanisme ci-dessus la zone à urbaniser peut-être de deux natures selon l'état des équipements (voies publiques, eau électricité et le cas

échéant assainissement) existants à sa périphérie :

- la zone dotée d'équipements de dimension suffisante (dite **1AU**) en périphérie immédiate : elle est constructible dans les conditions d'aménagement et d'équipement définies par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement (organisation du secteur, règles d'implantation des constructions) soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par les OAP et le règlement.

Les conditions d'aménagement et d'équipement

Elles sont définies par les OAP et le règlement. Depuis la loi Grenelle II et son décret d'application du 29/02/2012 les OAP sont devenues obligatoires dans un dossier de PLU (cf. articles R 123.1, R 123.3.1).

Concernant leur contenu et la forme qu'elles peuvent prendre l'article L 123.1.4 du code de l'urbanisme laisse une grande liberté aux communes quant aux dispositions portant sur l'aménagement pour apprécier quel sera leur contenu et leur degré de précision.

A noter qu'alors que le règlement s'impose aux occupations du sol dans un rapport de conformité, les orientations d'aménagement elles ne s'imposent aux occupations du sol que dans un rapport de compatibilité.

Dans ces conditions, si les orientations d'aménagement prévues dans les OAP ne sont pas transcrites dans le règlement (écrit ou graphique), elles n'auront qu'une portée très relative. Or l'article R 123.6 sur les zones AU précise bien que la zone est constructible dans les conditions définies par les OAP **et** le règlement et les articles L 123.1.4 et L 123.1.5 soumettent les OAP et le règlement à une cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU.

La lecture croisée des articles du code sur ces questions laisse à penser que les OAP devraient être le plus précises possibles pour être crédibles (traduites dans le règlement et en cohérence avec le PADD) ce qui impliquerait dans ce cas, que l'analyse sur l'aménagement des zones AU (ou requalification de quartiers) soit poussée jusqu'à l'appréciation de la faisabilité du projet, technique et financière.

Les modalités d'urbanisation de la zone

- L'urbanisation de la zone peut être réalisée par la voie d'une opération unique sur l'ensemble de la zone ou encore sous la forme de plusieurs opérations, menées conjointement ou de façon successive et aboutissant au final à un aménagement d'ensemble. Ce choix dépendra notamment de la surface de la zone à aménager, l'écriture du règlement devra être suffisamment étudiée pour garantir la cohérence de l'aménagement avec les OAP et le PADD.
- L'urbanisation de la zone peut être réalisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone (viabilisation, équipements structurants) prévus par les OAP et le règlement. Selon cette méthode, l'urbanisation de la zone se fera au coup par coup, parallèlement à la réalisation des équipements internes prévus. Dans cette hypothèse plus complexe pour garantir la cohérence de l'aménagement, les OAP et le règlement revêtent une grande importance.

Les auteurs des PLU peuvent définir un échancier de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser afin de prévoir où va se localiser en priorité l'urbanisation.

- La zone non dotée des équipements de capacité suffisante en périphérie immédiate **(2AU)** : en principe inconstructible, leur urbanisation est soumise à une évolution du document (modification ou révision).

Néanmoins lorsque la commune à l'intention de réaliser les réseaux à brève échéance, les terrains pourront être classés en zone AU constructible (1AU). Le rapport de présentation devra apporter les précisions nécessaires sur les intentions de la commune et indiquer dans quels délais les travaux de viabilisation sont prévus.

En effet, l'article R 123.6 précise que l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU « **peut** être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.» ce qui laisse la possibilité pour la commune de ne pas recourir systématiquement à une procédure de révision ou de modification.

La zone à urbaniser sera dimensionnée au regard des prévisions économiques et démographiques définies dans le rapport de présentation et notamment le diagnostic du document de planification ainsi que des besoins répertoriés pour répondre à ces prévisions. Ce dimensionnement prendra également en compte les capacités résiduelles en zone urbaine ainsi que la protection de l'environnement sous toutes ses formes.

La zone à urbaniser est une zone urbaine en devenir, elle **doit en conséquence être compatible avec les principes définis à l'article L 121.1 du code de l'urbanisme : diversité des fonctions urbaines, équilibre entre le renouvellement urbain et un développement urbain maîtrisé.**

3 - LA ZONE AGRICOLE (articles L 123.1.5 et R 123.7 du code de l'urbanisme)

La constructibilité de la zone agricole est encadrée par les deux articles ci-après :

Article L 123.1.5 6°: A titre exceptionnel, le règlement peut délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

a) Des constructions ;

b) Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la [loi n° 2000-614](#) du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

c) Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités **après avis de la commission départementale de la consommation des espaces agricoles**. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai de trois mois à compter de la saisine.

Les constructions existantes situées en dehors de ces secteurs et dans des zones naturelles, agricoles ou forestières ne peuvent faire l'objet que d'une adaptation ou d'une réfection, à l'exclusion de tout changement de destination.

Dans les zones agricoles, le règlement peut désigner les bâtiments qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination ou d'une extension limitée, dès lors que ce changement de destination ou cette extension limitée ne compromet pas l'exploitation agricole. Le changement de destination et les autorisations de travaux sont soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la consommation des espaces agricoles prévue à l'article L 112.1.1 du code rural et de la pêche maritime.

(...)

Le septième alinéa du présent 6° n'est applicable ni aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, ni aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.»

Article R 123.7 : «Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

En zone A peuvent seules être autorisées :

— les constructions et installations **nécessaires** à l'exploitation agricole ;

— les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, **dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.**

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L 123.1.5 (secteurs de taille

et capacité limités)

En zone A est également autorisé en application du 2° de l'article R 123.12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement».

Comme le montre les dispositions des articles ci-dessus, le législateur a défini pour cette zone **une affectation de principe**. La zone agricole n'est constructible que dans les cas suivants :

- pour les constructions **nécessaires** à l'exploitation agricole ou à des équipements collectifs ou à des services publics **sous réserve** qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- dans des secteurs **de taille et de capacité limités** délimités par le règlement à **titre exceptionnel** et après avis de la commission départementale de la consommation des espaces agricoles (CDCEA).

La jurisprudence (*CAA Lyon requête N° 08LY00340 du 27/04/2010*) confirme la possibilité pour les auteurs de PLU souhaitant préserver les terres exploitables de toute construction de prévoir l'implantation des bâtiments agricoles au sein de secteurs précis de la zone A.

Ainsi, certains PLU procèdent à une catégorisation des zones A, en prévoyant des «espaces de culture» dans lesquels toute construction est interdite et des «espaces agricoles» au sein desquels peuvent être implantés les habitations et bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole ou à des équipements collectifs ou à des services publics. Cette technique repose sur un motif d'urbanisme dans la mesure où, tout en permettant de rationaliser l'exploitation des terres, elle vise à éviter le mitage de l'espace.

Il va de soi, en conséquence, que le zonage de STECAL se fera en zone «constructible» de la zone agricole.

Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole

- les constructions à caractère fonctionnel nécessaires à l'exploitation : serres, silos, locaux de transformation et de conditionnement des produits venant de l'exploitation ;
- les bâtiments nécessaires à l'activité agricole et à l'élevage et notamment ceux destinés à abriter le matériel, la production ou les animaux, tels que les hangars, granges, porcheries, étables, bergeries, stabulation ;
- les constructions à usage d'habitation de l'agriculteur à **condition que sa présence soit indispensable à proximité des terres qu'il exploite.**

Pour déterminer le lien direct et nécessaire de la construction projetée avec l'activité agricole, la jurisprudence retient plusieurs critères tels l'importance de la propriété qui doit disposer d'une taille suffisante pour pouvoir être considérée comme une exploitation agricole, la localisation de la construction dont l'implantation à proximité de l'exploitation doit être nécessaire, l'existence éventuelle d'une autre habitation.

Le droit de bâtir n'est pas attaché au statut du demandeur mais bien à la parcelle et à l'activité qu'on y associe.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics

Ces constructions et installations peuvent concerner un certain nombre d'équipements d'infrastructure comme les voies de communication, les stations d'épuration, les châteaux d'eau, les antennes de télécommunications etc, de même que les installations liées à la production d'énergie dès lors que le règlement de la zone ne l'interdit pas.

Par contre un certain nombre d'équipements comme écoles, gendarmerie, caserne de pompiers, garages municipaux etc ont vocation à être implantés dans les zones urbaines et sont à priori **incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole pastorale ou forestière et sont susceptibles de porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.**

Les bâtiments agricoles pouvant changer de destination

Les bâtiments agricoles identifiés dans le règlement graphique dont on autorise le changement de destination en application de l'article L 123.1.5 sont ceux qui présentent un intérêt architectural ou patrimonial.

La zone agricole est une zone spécifique dans le PLU en ce sens que le législateur a expressément défini les occupations du sol qui y sont autorisées. Pour autant **elle n'échappe pas aux principes énoncés aux articles L 110 et L 121.1** du code de l'urbanisme qui constituent l'encadrement juridique des documents d'urbanisme : le sol doit y être géré de façon économe (prohibition du mitage), les terres agricoles doivent être protégées. Les parcelles non exploitées ou plus exploitées mais qui bénéficient d'un potentiel en vue d'une exploitation ultérieure sont à inscrire en zone agricole et à protéger.

Les Zones d'Agriculture Protégées (ZAP)

La ZAP est un outil de protection du foncier agricole qui a pour but de soustraire les terres agricoles à la pression urbaine. La ZAP constitue donc une servitude d'utilité publique opposable aux demandes d'autorisation d'occuper le sol. Dans ces zones, toute construction, y compris au bénéfice des agriculteurs est interdite. Le classement en ZAP est décidé par arrêté préfectoral.

4 - LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE (articles L 123.1.5 et R 123.8 du code de l'urbanisme)

La vocation de la zone naturelle et les occupations et installations du sol qui y sont éventuellement autorisées sont définies par les deux articles ci-après :

Article L 123.1.5 6°: «**A titre exceptionnel**, le règlement peut délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

a) Des constructions ;

b) Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la [loi n° 2000-614](#) du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

c) Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités **après avis de la commission départementale de la consommation des espaces agricoles**. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai de trois mois à compter de la saisine.

Les constructions existantes situées en dehors de ces secteurs et dans des zones naturelles, agricoles ou forestières ne peuvent faire l'objet que d'une adaptation ou d'une réfection, à l'exclusion de tout changement de destination.

(...)

Dans les zones naturelles, le règlement peut désigner les bâtiments qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site. Dans ce cas, les autorisations de travaux sont soumises à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Le septième alinéa du présent 6° n'est applicable ni aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, ni aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.»

Article R 123.8 : «Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

c) Soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N, peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, **dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.**

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs bénéficiant des transferts de coefficient d'occupation des sols mentionnés à l'article L 123.4, ainsi que dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L 123.1.5.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.»

Selon les dispositions de cet article **trois sortes de zones naturelles** peuvent être distinguées :

- les zones visant les secteurs à protéger en raison de la « *qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique* ». Il s'agit donc des terrains les plus sensibles d'un point de vue environnemental, comme les zones humides, les forêts constituant des réservoirs de biodiversité, les ripisylves des ruisseaux, les zones d'expansion de crues, les sites classés ou inscrits, les ZNIEFFS, NATURA 2000, ou encore des terrains situés dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrits etc (voir également article R 123.12) ;
- les zones liées à l'**existence** d'une exploitation forestière ;
- les zones liées au «*caractère d'espaces naturels*» des terrains. Sont concernées par exemple des espaces ne disposant pas de d'une sensibilité écologique ou paysagère évidente mais qui constituent le paysage ordinaire comme certaines zones de pâture ou certaines lisières urbaines plus ou moins bâties et mal équipées. Il peut également s'agir de coupures d'urbanisation. Plus globalement, ces espaces contribuent à assurer l'équilibre indispensable entre l'aménagement et la protection du territoire communal prescrit par l'article L. 121-1 du code de l'urbanisme.

Cela suppose donc de distinguer trois zones, une zone strictement protégée, une zone liée à l'existence d'une exploitation forestière et une zone ordinaire.

Les constructions autorisées en zone naturelle

Il convient de s'appuyer sur la définition des différentes zones naturelles : sensibles, liées à l'existence d'une exploitation forestière, ou ordinaires pour définir quelles seront les constructions ou installations autorisées dans ces différentes zones.

Il semble logique que la zone «sensible» visant les secteurs à protéger en raison de la «*qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique*» conserve son caractère d'inconstructibilité. Le zonage de STECAL y est à priori proscrit.

Constructions et installations nécessaires à une exploitation forestière

Le code prévoit expressément que peuvent être classées en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune à protéger en raison notamment de l'existence d'une exploitation forestière. Les constructions et installations nécessaires à cette activité y seront donc autorisées en proximité immédiate de l'exploitation existante.

Constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics (cf. zone agricole)

L'article R 123.8 dispose que les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont autorisés en zone naturelle dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les autoriser en «zone sensible» semble incompatible avec la protection de la zone, de même les autoriser en zone liée à l'existence d'une exploitation forestière pourrait ne pas être compatible avec l'exercice de l'activité.

Ces équipements seraient donc plutôt autorisés dans la zone naturelle ordinaire.

Selon les dispositions de l'article L 123.1.5 le règlement peut délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, **à titre exceptionnel** et après avis de la CDCEA des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées. Il semble logique que le zonage de STECAL se fasse en zone naturelle ordinaire et non dans les zones naturelles protégées.

Constructions et installations nécessaires à une activité agricole

Il ne semble pas rationnel à priori d'autoriser la construction de bâtiments agricoles dans la zone naturelle puisque qu'il existe une zone dédiée à ces constructions. Rappelons que les activités de culture, de pâturage, etc (hors constructions de bâtiments) sont toujours possibles en zone naturelle.

Dans la pratique, l'élaboration d'un PLU doit permettre d'établir un règlement qui assure l'équilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé et l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels conformément aux dispositions de l'article L 121.1 du code de l'urbanisme.

Les auteurs du document veilleront donc à déterminer la nature et la vocation des zones naturelles en fonction des motifs pour lesquels ces zones sont protégées, motifs qui seront explicités dans le rapport de présentation du document.

Le transfert de COS*

Article L 123.4 : dans les zones à protéger en raison de la qualité de leurs paysages, le plan local d'urbanisme peut déterminer les conditions dans lesquelles les possibilités de construction résultant du coefficient d'occupation du sol fixé pour l'ensemble de la zone pourront être transférées en vue de favoriser un regroupement des constructions sur d'autres terrains situés dans un ou plusieurs secteurs de la même zone.

Dans ces secteurs, les constructions ne sont autorisées qu'après de tels transferts, les possibilités de construire propres aux terrains situés dans ces secteurs s'ajoutant alors aux possibilités transférées ; la densité maximale de construction dans ces secteurs est fixée par le règlement du plan.

En cas de transfert, la totalité du terrain dont les possibilités de construction sont transférées **est frappée de plein droit d'une servitude administrative d'interdiction de construire** constatée par un acte authentique publié au fichier immobilier. Cette servitude ne peut être levée que par décret pris sur avis conforme du Conseil d'Etat.

Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.» (article R 123.8)

** La loi ALUR supprime le COS dans les règlements de PLU (article 157). Cette disposition est d'application immédiate. Le COS est toutefois maintenu dans les POS dans l'attente de leur transformation en PLU ou de leur caducité au 1^{er} janvier 2016. Les mécanismes de transfert de COS sont supprimés y compris pour les POS qui ne bénéficient pas d'un régime spécifique pour cette mesure.*