

## 2. 3. Enjeux de la densification en lien avec les documents d'urbanisme

Les mécanismes de densification vont au-delà des outils de planification territoriale. Nous avons identifié cinq enjeux en matière de densification en décrivant les liens avec les outils de planification. Nous présentons également des jurisprudences afin d'analyser l'application pratique des principes théoriques contenus dans les lois et les règlements. **Il s'agit également de décisions récentes reflétant l'état de la jurisprudence à l'heure actuelle, représentative du contentieux et des décisions du juge administratif.**

TABLEAU 5. ENJEUX DE LA DENSIFICATION EN LIEN AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME

<b>Enjeux en matière de densification</b> 	<b>Documents d'urbanisme (outils de planification territoriale)</b> 	<b>Jurisprudence Exemples d'application territorialisée</b> 	<b>Description</b> 
<b>Préserver des terres agricoles et des espaces naturels</b> 	Compatibilité PLU/SCoT	CAA de Lyon, 30 avril 2019, n° 18LY01903	Compatibilité entre un SCoT posant le principe d'une maîtrise de l'extension de l'urbanisation au profit du réinvestissement du tissu existant et d'une préservation des espaces agricoles avec un PLU prévoyant un prélèvement d'1 % de l'ensemble des terres classées en zones agricoles.
<b>Réduire la consommation foncière</b> 	Compatibilité PLU/SCoT	CAA de Nantes, 16 octobre 2017, n° 16NT01725	Incompatibilité entre le SCoT et le PLU lorsqu'une consommation foncière prévue par un PLU est proche de 20 % et qu'un objectif de réduction significative est retenu à titre de prescriptions par le SCoT.
<b>Préserver l'activité commerciale en centre-ville par une consommation économe de l'espace/aménagement commercial</b> 	Article L. 752-6 du Code de commerce	CAA de Nantes, 4 mai 2018, n° 16NT03262	Consommation excessive de foncier d'un bâtiment de 5 934 m <sup>2</sup> de surface de plancher et d'un parc de stationnement de plain-pied de 5 850 m <sup>2</sup> auxquels s'ajoutent 736 m <sup>2</sup> de voirie et seulement 725 m <sup>2</sup> d'espaces verts. Les espaces de stationnement ne sont pas optimisés, selon la Commission nationale d'aménagement commercial.
<b>Permettre la division de lots dans les lotissements pour une densification douce</b> 	Cahier des charges (document contractuel qui respecte la hiérarchie des normes : le cahier des charges doit être en conformité avec les prescriptions en matière d'urbanisme).	Cour de cassation, 14 septembre 2017, n° 16-21.329	Le cahier des charges, document contractuel dont les clauses engagent les colotis entre eux pour toutes les stipulations qui y sont contenues, peut toujours être opposé à un projet de division du lot de lotissement par les colotis, même après l'entrée en vigueur de la loi ALUR.

Enjeux en matière de densification	Documents d'urbanisme (outils de planification territoriale)	Jurisprudence Exemples d'application territorialisée	Description
<p>Permettre la surélévation en milieu urbain/rural</p> 	<p>PC en concertation avec le voisinage/nuisance pour la surélévation.</p> <p>Servitude de vue.</p>	<p>Conseil d'État, 11 juin 1993, n° 89497 (décision de principe).</p>	<p>Règle classique en droit de l'urbanisme : le PC doit être conforme aux documents d'urbanisme (PLU/POS).</p> <p>Ce sont les prescriptions d'un document d'urbanisme (POS/PLU) qui fixent une règle de hauteur maximale des constructions sans distinguer d'ailleurs selon que ces constructions sont ou non édifiées en bordure d'une voie publique.</p> <p>Le Code de l'urbanisme précise bien que le PC doit être conforme aux prescriptions contenues dans le document d'urbanisme. Il n'existe pas de dérogations aux règles et servitudes définies par le POS, hormis pour des adaptations mineures (en l'espèce surélévation possible, annulation de l'arrêté du maire prévoyant le retrait du PC).</p>

Source : auteures.

## Notes

<sup>1</sup> Article L. 101-2 du Code de l'urbanisme.

<sup>2</sup> Rendu sur la cour administrative de Douai, 1<sup>re</sup> chambre - formation à 3, 15 octobre 2015, n° 14DA01524, inédit au recueil Lebon.