

Préfecture

Etat des sources urbanisme et des affaires immobilières

Au début des années 1960 les questions de ce que nous appelons urbanisme sont gérées par la 4^{ème} direction (affaires économiques), bureau aménagement du territoire et construction (dont permis de construire). On y trouve notamment des dossiers d'autorisations de lotissements.

Au milieu des années 1960, l'urbanisme devient une compétence de la 3^{ème} direction (de l'Intérieur, de l'éducation nationale et du tourisme en 1966 puis des travaux et implantations industrielles en 1968). Ces questions relèvent dans un temps du 1er bureau « équipement des collectivités territoriales », structuré en 2 sections. La première est chargée des travaux, la seconde de l'accueil des industriels, avec une subdivision « urbanisme ». Cette dernière traite les affaires relatives à la coordination des documents d'urbanisme, aux groupements d'urbanisme, aux zones d'urbanisation prioritaire (ZUP), aux zones à aménagement différé (ZAD), à la construction, à la tutelle et au contrôle des organismes HLM.

En 1972, changement dans l'organisation de la direction. Le premier bureau est consacré aux travaux d'équipement des collectivités locales. Le 2^{ème} bureau est quant à lui clairement dédié à l'urbanisme, aux constructions HLM et aux installations classées. Il gère ainsi d'une part les établissements dangereux, insalubres ou incommodes, les pollutions et nuisances, et, en matière d'urbanisme, les mêmes missions que précédemment, auxquelles il faut ajouter les litiges en matière de construction, les questions d'amélioration de l'habitat, la commission départementale d'urbanisme, les questions de zones de risques naturelles.

En 1976, nouveaux changements. La 3^{ème} direction gère désormais l'urbanisme, les ICPE, l'environnement, le transport et la formation professionnelle. Le 1^{er} bureau s'occupe de l'urbanisme et du logement : Schéma directeur d'urbanisme (SDAU), plan d'occupation des sols (POS), commission départementale d'urbanisme, lotissements défectueux, politique foncière du département et réserves foncières des collectivités territoriales, tutelle des HLM et des SEM, lutte contre l'habitat insalubre.

Cette organisation reste la même jusqu'en 1983, date à laquelle les questions d'urbanisme et de logement deviennent une attribution du 2^{ème} bureau.

Le changement d'envergure arrive en 1986. Gérés jusqu'alors par une direction différente, les affaires immobilières sont adjointes affaires d'urbanisme au sein d'une 3^{ème} direction des affaires décentralisées, 2^{ème} bureau « urbanisme et affaires immobilières ».

Les affaires immobilières relevaient en effet, en 1966, de la 2^{ème} direction, 3^{ème} bureau (finances et contrôle des communes, section affaires immobilières et contentieux). Les affaires immobilières ont constitué un bureau à part entière à compter de 1975, passant du 4^{ème} au 5^{ème} puis 6^{ème} bureaux entre 1975 et 1983. Ceci explique que les versements des années 1975-1976 comportent à la fois des dossiers d'aménagements communaux et d'autres portant sur des questions foncières.

Etaient gérés par ce bureau les questions relatives au contentieux des expropriations, de l'Etat comme des collectivités locales ; les opérations immobilières amiables ; les occupations temporaires et pénétrations dans les propriétés privées ; les constitutions de servitudes (électriques, canalisations, PTT, radioélectriques, pipeline, enquêtes hydrauliques) ; les terrains militaires ; le secrétariat de la commission de contrôle des opérations immobilières.

En 1984, le 2^{ème} bureau de la direction des affaires décentralisées chargé de l'urbanisme et des affaires immobilières est alors compétent pour les questions de construction ; contentieux ; conférence permis de construire ; autorisation d'occupation du sol ; permis de construire ; ZAC ; POS et cartes communales ; commission départementale d'urbanisme ; ZAD et déclaration d'intention d'aliéner ; politique foncière ; zones de risques naturels ; secrétariat de la commission départementale des opérations immobilières et de l'architecture.

A la fin des années 1990, la direction des affaires décentralisées devient direction des relations avec les collectivités locales. Au début des années 2000 le bureau en charge des questions d'urbanisme et des affaires immobilières s'intitule « urbanisme » et gère les expropriations, les servitudes – (assainissement, eau potable, domaine skiable, transport d'électricité et de gaz, radio...), assure le suivi des schémas directeurs, des POS, traite les affaires relatives aux ZAD, droit de préemption urbain et risques naturels, les recours gracieux et contentieux en matière de permis de construire, suit les dossiers ZAC et Unités touristiques nouvelles... Aujourd'hui ce bureau s'intitule « animation juridique et du droit des sols ».

ORGANISATION DE LA NOTICE

Afin d'en faciliter la lecture pour le chercheur, une présentation « méthodique » des sources a été privilégiée plutôt qu'une entrée par producteur.

Ont été définies les rubriques suivantes :

- instances : commissions intervenant dans le domaine de l'urbanisme et des questions foncières ;
- planification : SDAU, plans directeurs, plans d'urbanisme de détail, plans d'occupation des sols, cartes communales ;
- urbanisme opérationnel : zones d'aménagement concerté (ZAC), habitat (logement, tutelle HLM, lotissements, insalubrité)
- maîtrise foncière : opérations amiables (baux, échanges de terrain, ventes), enquêtes publiques, droit de préemption urbain, zones d'aménagement différé (ZAD).

Il est à noter que les plus anciens versements traitant des affaires immobilières comportent des dossiers d'équipements communaux très intéressants (hôtel de police, gare...).

SOURCES COMPLEMENTAIRES

Au sein de la préfecture, d'autres bureaux peuvent avoir généré des dossiers complémentaires à ceux présentés ici : les sections économiques, bureau des affaires communales, bureau de l'équipement des collectivités locales seront à étudier. Les fonds du cabinet du préfet pointeront les aspects plus stratégiques et décisionnels en matière d'urbanisme et constitueront une source d'information essentielle.

Sera également à consulter le fonds de la direction départementale de l'Equipement.

URBANISME INSTANCES

Commission départementale d'urbanisme

Instituée par la loi n° 324 du 15 juin 1943, cette commission consultative est obligatoirement consultée sur les projets d'aménagement qui concernent les communes et groupements de d'urbanisme faisant partie du département.

Réunions, 1946-1983 : 1946-1963, (3020W9-16) ; 1963-1966, (3983W1-7) ; 1967, (4148W1-5) ; 1972, (4445W26-27) ; 1973 (4732W5-6) ; 1974-1975 (4885W1-3) ; 1976, (4943W1) ; 1977, (5029W1), 1978 (6011W11-12) ; 1979 (6070W1), 1980, (6180W1-2), 1981, (6278W4), 1982, (6339W1-2) ; 1983, (6495W1-3) ; 1978-1983, (6537W41).

Reconstruction

Commission des dommages de guerre : 1949-1960 (3020W2-5)

Commission départementale de reconstruction 1948-1960 (3020W6-8)

Commission départementale d'amélioration de l'habitat

Réunions : 1954-1962 (3020W17-18) ; 4237W19-21 (1945-1971)

Comité départemental des HLM

Voir urbanisme opérationnel, constructions-HLM

Commission de contrôle des opérations immobilières (CCOI), Comité départemental des constructions scolaires, Commission départementale des opérations immobilières et de l'architecture (CDOIA) 1949-1986

La commission de contrôle des opérations immobilières de l'État instituée par l'ordonnance n° 45-2715 du 2 novembre 1945 et modifiée par le décret 49-1209 du 28 août 1949 est chargée d'émettre un avis sur les baux, accords amiables, conventions et acquisitions d'immeubles, de droits immobiliers et de fonds de commerce projetés par les services publics.

Le comité départemental des constructions scolaires est instauré par le décret du 10 décembre 1936 décret publié au Journal officiel du 16 janvier 1937. En Isère, à partir de 1958, ces réunions précèdent celles de la commission départementale de contrôle des opérations immobilières : les dossiers sont classés ensemble, par date de réunion.

¹ Voir le Centre des archives économiques et financières (CAEF) à Savigny-le-Temple : outre les textes sur l'organisation et le fonctionnement de la CCOI, le CAEF conserve les procès-verbaux de ses séances (1949-1970) et des dossiers d'affaires particulières. Pour la CNOIA, il détient des dossiers sur l'organisation et le fonctionnement (1966-1986), les procès-verbaux des séances (1971-1977) et le fichier des avis classés par département (1970-1987).

La Commission départementale des opérations immobilières et de l'architecture (CDOIA) est instituée par le décret n° 69-825 du 28 août 1969 et succède à la CCOI. Elle intègre le comité départemental des constructions scolaires (CDOIA).

Cette commission est supprimée par le décret n° 86-455 du 14 mars 1986.

Réunions CCOI, puis CDOIA, 1949-1986 : procès-verbaux, 1950-1972, (4688W1-31) ; 1949-1966 (6145W87-88) ; 1973-1978 (6145W89-103) ; 1979, (6722W34) ; 1979-1986, (6547W1-20) ; avis et statistiques 1950-1969, (4688W31-32).

Réunions du comité départemental des constructions scolaires (intégré à la CDOIA en 1970), **1950-1978** : 1950-1978, (6101W24-26) ; 1958-1965, (4688W4-31) ; 1950-1970, (4958W1).

Conférence permanente des permis de construire 1965-1984

Elle est instituée par le décret n° 64-883 du 26 août 1964 et est chargée d'émettre un avis sur les projets de construction que le préfet lui soumet.

Réunions, 1965-1984 : 1965-1972, (4732W7) ; 1973-1976, (4961W19-20) ; 1977-1979 (6086W1) ; 1980 (6180W2) ; 1982, (6339W2) ; 1983-1984, (6495W3).

Urbanisme Commercial

Voir état des versements

Commission des zones de risques naturels

Réunions : 1964-1975 (4732W8-9) ; 1970-1983 (6537W41-42) ; 1983-1987 (6695W30)

Commission départementale chargée de l'architecture industrielle

Réunions : 1972-1974 (6086W2)

URBANISME PLANIFICATION

Il s'agit de définir les règles de l'utilisation d'un territoire, dans l'équilibre des besoins des populations, de l'économie et de l'environnement.

Les premières tentatives de réglementation apparaissent avec les lois Cornudet (1919 et 1924), et notamment par la prescription des plans d'aménagement d'embellissement pour les communes de plus de 10000 habitants. Cette volonté d'encadrer l'urbanisation se renforce à la fin des années 1950 :

- décret du 31 décembre 1958 : création des plans directeurs et des plans d'urbanisme de détail dans les communes de plus de 10 000 habitants
- décret du 13 avril 1962 : création des plans sommaires d'urbanisme dans les petites communes
- loi d'orientation foncière n° 67-1253 du 30 décembre 1967 :
 - ✓ remplacement du PUD par le plan d'occupation des sols (POS) ou carte communale pour les communes de moins de 10 000 habitants;
 - ✓ création du schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme (SDAU), à l'échelle des EPCI
- loi Defferre du 7 janvier 1983
 - ✓ décentralisation de la compétence urbanisme
 - ✓ remplacement du SDAU par le schéma directeur (SD)
- loi solidarité et renouvellement urbain (SRU) du 13 décembre 2000
 - ✓ remplacement du plan d'occupation des sols (POS) par le plan local d'urbanisme (PLU)
 - ✓ remplacement du schéma directeur (SD) par le schéma de cohérence territoriale (SCOT)
- loi ALUR du 24 mars 2014 : remplacement du POS par le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI)

Un document d'urbanisme doit être compatible avec le document qui lui est immédiatement supérieur, lui-même devant être compatible avec le règlement national d'urbanisme (RNU).

Le RNU compile l'ensemble des dispositions à caractère législatif et réglementaire applicables sur le territoire en matière d'urbanisme. C'est le document de référence pour les communes ne disposant pas de document d'urbanisme. Ces règles concernent la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions, le mode de clôture, etc... (cf. articles R. 111-1 à R. 111-27 du code de l'urbanisme).

Plan d'aménagement et d'organisation générale (PADOG)

En 1962, l'étude d'un Plan d'Aménagement et d'Organisation Générale (PADOG) de la Région Urbaine de Lyon est entreprise à Lyon, à l'instar de ce qui a été réalisé pour la région parisienne. Son périmètre comprend le Rhône, les arrondissements de Vienne et de La Tour-du-Pin dans l'Isère, de Bourg-en-Bresse dans l'Ain ainsi que les cantons d'Ambérieu, de Lagnieu et de Saint-Rambert-en-Bugey, l'arrondissement de Saint-Etienne et une partie de celui de Montbrison.

Le PADOG définit des hypothèses de développement et des partis d'organisation de l'espace, basés sur l'estimation d'un doublement de la population entre 1962 et l'an 2000. Il s'agit de limiter la taille de Lyon par une ceinture verte ; de créer 5 villes nouvelles de 200 000 habitants ; de polariser le développement sur les banlieues considérées comme des quartiers. Les principes de ces différentes possibilités de développement seront reprises ultérieurement, dans le Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme notamment.

4237W1-2

Schéma d'aménagement et d'urbanisme (SDAU)

Les Schémas directeurs d'aménagement et d'urbanisme fixent les orientations stratégiques du territoire concerné et déterminent la destination générale des sols. Ce territoire est d'un seul tenant et sans enclave, et correspond généralement au périmètre d'un EPCI.

Les SDAU permettent de coordonner les programmes locaux d'urbanisation avec la politique d'aménagement du territoire. Ils sont remplacés par les Schémas directeurs (SD) par la Loi du 7 janvier 1983 puis par les Schémas de cohérence territoriale (SCOT) depuis 2000. Ils ne sont plus élaborés par les services de l'État, mais par les Établissements public de coopération intercommunale qui en ont la compétence.

Ils comportent un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durable (PADD), un document d'orientation et d'objectif.

6086W16-17

Plans directeurs, plans d'urbanisme de détail, plans sommaires

Ces versements 4237W et 6086W comportent des dossiers relatifs à l'atelier d'urbanisme, aux architectes consultants, à l'agence d'urbanisme de l'agglomération grenobloise

Les plans directeurs et plans d'urbanisme de détail sont rendus obligatoires pour les communes de plus de 10 000 habitants par le décret du 31/12/1958.

Pour les plus petites communes le décret du 13 avril 1962 instaure les plans sommaires d'urbanisme.

3020W1 : 1964

4237W3-14, 23-24

4238W1-7 (concerne des communes transférées au Rhône et le groupement d'urbanisme de Lyon)

4733W1-19

5021W1-28

5032W1-21

6075W1-20

6086W5-16

Cartes communales

La carte communale est un document d'urbanisme simplifié dont peut se doter une commune rurale qui ne dispose pas d'un plan local d'urbanisme ou d'un document en tenant lieu. Les premières cartes communales apparaissent à la fin des années 1970 afin de faciliter l'application des règles générales du règlement national d'urbanisme (RNU).

6555W7-10

Plans d'occupation des sols

Ils prennent la suite des plans d'urbanisme de détail.

Les plans d'occupation des sols (POS) sont créés par la Loi d'orientation foncière de 1967. Ils sont remplacés par les plans locaux d'urbanisme (PLU) avec la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains du 13 décembre 2000 (loi SRU) puis par les plans locaux d'urbanisme intercommunaux (PLUI) avec la Loi ALUR du 24 mars 2014.

Ils comportent un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durable (PADD), des orientations d'aménagement, un règlement et des annexes.

4885W4-21	6156W1-10	6380W1-16
4916W1-22	6157W1-19	6472W1-12
4961W1-14, 19	6179W1-3	6514W1-12
5030W1-14	6195W1-31	6552W1-19
5092W1-8	6202W1-24	6595W1-15
5146W1-24	6217W1-12	6596W1-17
5164W1-14	6277W1	7249W1-188
6011W1-11	6278W1-3	8101W1-101
6034W1-24	6344W1-18	8183W1-205
6048W1-12	6358W1-12	
6055W1-14	6359W1-15	
6069W1-12	6360W1-17	

URBANISME OPERATIONNEL

« L'urbanisme opérationnel est la phase de l'urbanisme qui consiste à concrétiser sur le terrain les prévisions des documents d'urbanisme. Il se manifeste sous la forme d'opérations ayant pour objet la fourniture de terrains viabilisés (opération d'aménagement), la construction de bâtiments ou le traitement du bâti existant (rénovation, restauration, réhabilitation). Relevant de l'initiative publique ou privée, les règles régissant les opérations d'aménagement peuvent prendre des formes particulièrement variées. Les opérations les plus couramment utilisées sont les ZAC et les lotissements » (définition de l'Agence locale de l'énergie et du climat de l'agglomération grenobloise). Les dispositifs d'amélioration de l'habitat entrent également dans ce champ.

ZAC-ZI-

ZAC, Zone d'Aménagement Concertée : zone géographique administrée par une personne publique ayant pour but d'y réaliser des constructions ou des équipements collectifs. La ZAC a remplacé la ZUP (Zone à Urbaniser en Priorité). Instaurée par la loi du 30 décembre 1967.

Il s'agit des dossiers de création et réalisation: on peut y trouver un rapport de présentation, plan d'aménagement de zone (PAZ), plan de situation, plan de délimitation de zone, convention de concession, création de servitudes, étude d'impact, éléments de financement...

Les éléments relatifs aux questions foncières (DUP, expropriations...) se trouvent dans la rubrique enquêtes publiques.

Zone industrielle (ZI) : Ensemble de terrains spécialement aménagés et équipés à l'initiative d'un maître d'ouvrage généralement public, pour accueillir des activités industrielles. L'aménagement de ces zones doit être conforme aux documents d'urbanisme.

4237W22-23, 24

6555W1-3

6659W1-48

6660W1-107

7651W1-46

7786W1-20

7871W1-16

8638W19-23

Habitat : logement-tutelle HLM-projets de constructions-lotissements-lutte contre l'insalubrité

A noter : concernant les lotissements, d'autres sources sont à consulter. Voir fiche lotissements.

2543W1-40

2982W1-211

3078W1-17

3020W19-35

3418W1-5

3465W1-5

3489W1-9

2543W1-40

4237W15-21, 25-41

4239W1-64

5031W1-2

6035W1-31

6068W1-3

6086W3, 18-27

6104W1-13

6105W1-3

6199W1-25

6277W2-3

6549W1-3

6655W1-15

6657W1-27

6658W1-8

URBANISME MAITRISE FONCIERE

Afin de réaliser leurs projets d'aménagement, l'Etat et les collectivités doivent acquérir des terrains, rédiger des baux de location...

Plusieurs modes d'acquisition sont possibles :

- accords amiables avec les propriétaires (ventes, échanges, baux...)
- préemption dans le cadre de création de zones d'aménagement différé
- expropriation après enquête d'utilité publique

Ces opérations peuvent donner lieu à la création de servitudes et des situations contentieuses avec les propriétaires.

Opérations immobilières amiables (ventes, échanges, baux...)

4286W8-10	6517W1-63
4690W1-24	6546W1-68
4947W1-55	6721W1-25
6145W114-152	8641W11
6165W1-71	

Droit de préemption urbain (DPU), ZAD

Droit de préemption urbain :

Le droit de préemption urbain (DPU) permet à son titulaire d'acquérir prioritairement des biens immobiliers en voie d'aliénation. Toutes les cessions de biens à titre onéreux, qu'elles soient volontaires ou forcées, peuvent faire l'objet d'une préemption au titre du DPU.

Ce droit ne peut toutefois être exercé qu'en vue de la réalisation d'un projet d'aménagement urbain dans une zone préalablement définie, et moyennant paiement du prix du bien.

Les communes dotées d'un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé ou d'un plan d'occupation des sols (POS) rendu public et les communes dotées d'une carte communale approuvée peuvent instituer un droit de préemption urbain par délibération. Les titulaires du droit de préemption sont les communes précédemment citées ou les EPCI compétents pour l'élaboration des documents d'urbanisme.

Zone d'aménagement différé (ZAD) :

Les ZAD ont été créées par la loi 62-848 du 26 juillet 1962. Il s'agit de définir un secteur où la collectivité publique dispose, pour une durée fixée par la loi, d'un droit de préemption sur toutes les mutations à titre onéreux des biens immobiliers. Ce droit de préemption doit être utilisé en en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, des actions ou opérations ayant pour objet de mettre en œuvre un projet urbain, une politique de l'habitat ou pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation desdites actions ou opérations d'aménagement.

La ZAD est créée par décision du préfet quel que soit le titulaire du droit de préemption (qui peut être l'Etat, une collectivité territoriale, un établissement public, une société d'économie mixte...). Si la commune émet un avis défavorable ou en l'absence d'avis, la création de la ZAD s'effectue par décret en Conseil d'État.

4731W1-24	6695W1-29
6140W1-43	8082W1-9
6216W1-52	8190W1-2
6537W1-40	8638W25

Enquêtes préalables à la déclaration d'utilité publique (en vue de l'expropriation)

On peut trouver dans ces dossiers : présentation du projet ; arrêtés d'ouverture d'enquête d'utilité publique et parcellaire ; registres d'enquête ; avis des services de l'Etat ; arrêtés de déclaration d'utilité publique et de cessibilité ; ordonnance d'expropriation ; accords amiables ; correspondance ; publication ; contentieux.

4285W1-37	7197W1-46
4286W1-7	7206W1-3
4689W1-101	7274W1-19
6074W1-132, 168	7275W1-11
6145W1-153	7276W1-7
6407W1-33	7277W1-54
6550W1-100	7462W1-41
6551W1-87	7788W1-29
6762W1-70	7854W1-63
6763W1-51	7912W1-16
6949W1-22	7913W1-31
6950W1-21	8710W1-40
7033W1-28	8744W1-21
7048W1-78	8745W1-36
	8996W1-38

Servitudes-Réseaux (télécommunications, transport d'énergie électrique, pipelines, canalisations d'eau, centres radioélectriques et liaisons hertziennes, SNCF, aéronautique)

Les dossiers peuvent contenir à la fois des éléments d'enquête publique (dossiers expropriation, enquêtes parcellaires...), des autorisations de pénétrer des propriétés privées, des arrêtés de tracés, des conventions de servitudes, des enquêtes de servitudes, des alignements et déclassements de voies pour aliénation (SNCF)...

4647W1-5	7160W1-34
4948W1-33	7205W1-11
6074W133-167	7242W1-13
6145W108-113 ; 154-176	7277W1-54
6357W1-18	7359W1-13
6545W1-34	7480W1-11
6720W1-18	7870W1-8
7146W1-6	8190W3-4
7147W1-7	8225W1-5
7148W1-24	8638W5-6, 9-10, 11-12
7150W1-21	8641W1-2

Zone agricole protégée (ZAP) : un outil créé en 1999 qui permet de protéger durablement les espaces agricoles. Le classement de terrains en ZAP implique en effet une procédure lourde pour leur changement d'utilisation, et s'impose aux documents d'urbanisme en tant que servitude d'utilité publique. L'initiative de lancer une procédure de ZAP peut être prise par les communes ou leurs groupements, mais également par le préfet.

8638W7-8

Contentieux- Recours gracieux

6555W11-16
6576W1-26
6662W1-7
8638W1-4
8641W3-10

Versements éclectiques de la 2^{ème} direction 4^{ème} bureau

4608W1-32
4623W1-37
4681W1-23
6145W1-191