

# Plan Local d'Urbanisme

---

## Généralités

Dominique Parot – DDT 79  
Maryse Texier- DDT 79

*Version allégée par DDT 18*



# Sommaire

Pages

---

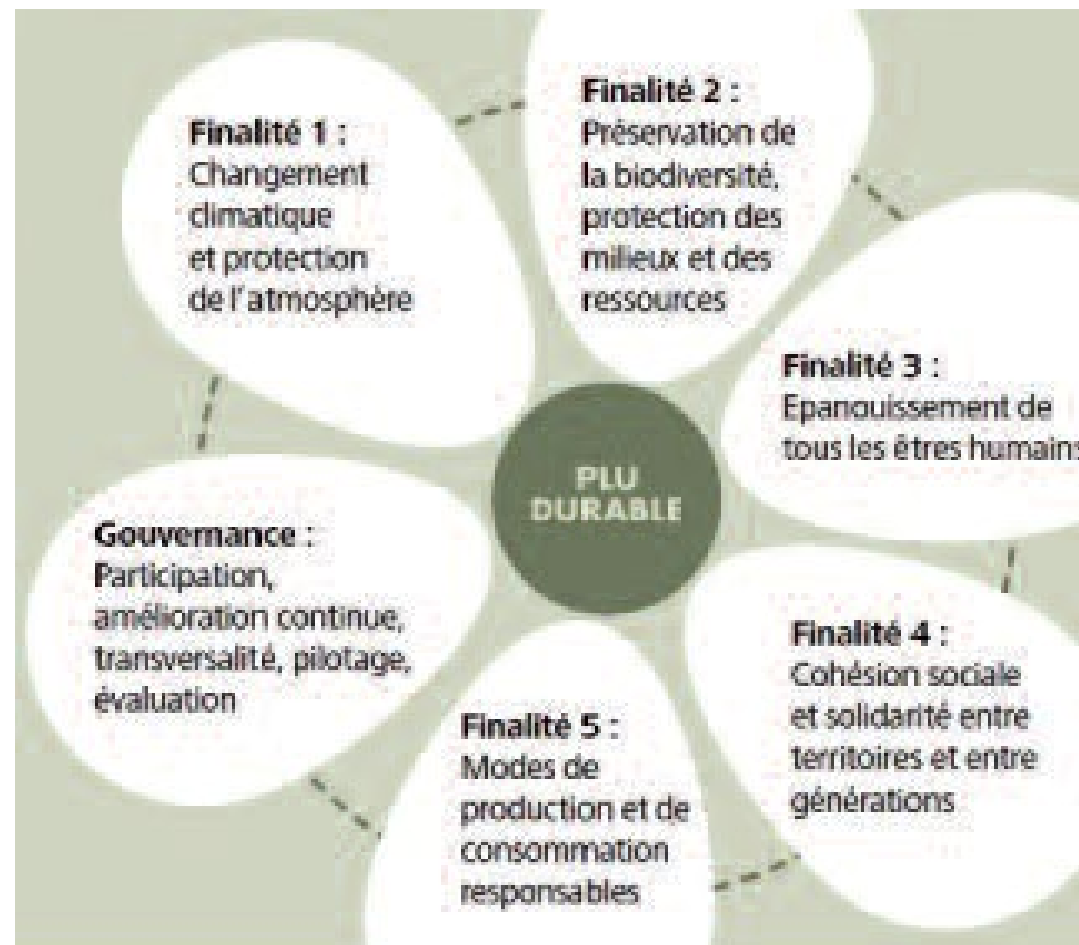
- Prise en compte du développement durable dans les documents d'urbanisme
- Documents d'urbanisme
- Contenu d'un PLU
- PLU intercommunal
- Procédures
- Outils de l'action foncière liés au PLU

## *Développement durable - Cadre réglementaire*

- Loi de programmation relative à la mise en oeuvre du Grenelle de l'Environnement du 3 Août 2009 (Grenelle I)
- Loi portant Engagement National pour l'Environnement (ENE) du 12 juillet 2010 (Grenelle II)
- Loi de Modernisation de l'Agriculture et de la Pêche du 27 juillet 2010

# Développement durable - Cadre de référence national

Adopté en juillet 2006, il s'inscrit dans la Stratégie Nationale du Développement Durable, intégré dans le code de l'environnement et pris en compte dans le code de d'urbanisme



# *Développement durable - Les enjeux en terme d'urbanisme*

**Finalité 1** : réduire les émissions de Gaz à Effet de Serre liés aux déplacements

Maîtriser les consommations et la demande en énergie des bâtiments

Promouvoir les énergies renouvelables.....

**Finalité 2** : réduire la consommation des espaces, la pression sur les écosystèmes

Economiser et protéger les ressources naturelles

Gérer le patrimoine naturel....

**Finalité 3** : Favoriser la lutte contre la pauvreté et l'exclusion sociale

Permettre une offre de services adaptés à la population....

# Développement durable - Les enjeux en terme d'urbanisme

**Finalité 4** : Assurer la cohésion territoriale  
Assurer la mixité sociale

**Finalité 5** : Gérer l'usage de l'espace de façon adaptée à une évolution vers des modes de production et de consommation responsables



# *Développement durable - Principes*

Article L 110-1 du code de l'environnement relayé par les articles L 110 et L 121-1 du code de l'urbanisme

# Développement durable - Principes

Pages

---

L'article L 110 du code de l'urbanisme :

**Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.** Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, **de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles,** d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, **la préservation de la biodiversité, notamment par la conservation, la restauration et la création de continuité écologique,** ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. **Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement.**



# Développement durable - Principes

- › **L'équilibre entre le développement et la protection de l'environnement, en respectant les objectifs du développement durable (L 121-1 du CU)**

Privilégier l'urbanisation organisée et le renouvellement urbain

Revitaliser et restructurer les centres urbains et ruraux

Veiller à une meilleure maîtrise de l'urbanisation

Organiser l'aménagement de l'espace rural en limitant le développement des hameaux et des villages

Utiliser les espaces naturels de façon économe

Préserver les espaces agricoles et forestiers

Protéger les sites, les milieux naturels et les paysages

Préserver la qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville.

# Développement durable - Principes

- **Diversité des fonctions urbaines et rurales et mixité sociale (L 121-1 du CU)**
- Prévion de capacités de constructions et de réhabilitation suffisantes des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général, commerciales et des équipements publics
- Répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces, services
- Amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques
- Diminution des obligations de déplacements et développement des transports collectifs

# Développement durable - Principes

- **Réduction des émissions des gaz à effet de serre et préservation des ressources**
- Maîtrise de l'énergie, production énergétique à partir des sources renouvelables
- Préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts
- Préservation et remise en bon état des continuités écologiques
- Prévention des risques naturels et technologiques
- Prévention des pollutions des nuisances de toute nature

# *Documents d'urbanisme*

Les différents documents d'urbanisme :

- Le SCoT : pour les aires urbaines
- Le PLUi : à l'échelle intercommunale
- Le PLU : pour les communes
- La carte communale : pour les petites communes sans enjeux particuliers

# *Pas de document d'urbanisme*

- Le RNU (art. R 111-1 et suivants du CU)
- Application de la règle de la constructibilité limitée (Article L 111-1-2 et R 111-14)

# PLU et POS :

Plus ambitieux que le POS, le PLU est un document opérationnel et stratégique.

## Différences fondamentales :

- Un PADD qui présente le projet communal
- Des orientations d'aménagement **et de Programmation**, désormais obligatoires, qui permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement des quartiers

# PLU utilité :

Il vise à :

- Permettre l'expression et la mise en oeuvre du projet de la commune, en prenant en compte :
  - Des impératifs du développement durable (L 121-1 du CU)
  - Des politiques sectorielles (PLH, charte PNR.....)
  - Des politiques, des besoins, des projets des autres communes, de l'agglomération, du Pays....
  - Rechercher une cohérence entre urbanisme, habitat, déplacements, développement économique, environnement ...

# PLU caractéristiques

- Le PLU recouvre l'intégralité du territoire
- **Le PLUi recouvre l'intégralité du territoire de l'EPCI (L123-1)**
- Un document qui intègre, dans une réflexion d'ensemble, tous les projets d'aménagement du territoire concerné
- Un document lisible pour tous les citoyens et qui fait l'objet d'une concertation
- Un document exigeant pour les élus
  - Explication du projet
  - Justification des choix retenus



# PLU et documents de portée supérieure

Le PLU et le PLUi doivent être compatibles avec les documents immédiatement supérieurs :

- Les orientations définies par le SCoT lorsqu'il existe,
- Les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE)

Lorsqu'ils existent :

- Le Programme Local de l'Habitat (PLH)
- Le Plan de Déplacement Urbain (PDU)

En l'absence de PLH et PDU, les Orientations d'Aménagement et de Programmation peuvent en tenir lieu pour le PLUi

Le PLU ou le PLUi doit être compatible ou être rendu compatible dans un délai de 3 ans avec les plans de gestion des risques inondation (PGRI);

Les nouvelles Directives Territoriales d'Aménagement et de Développement Durables ne s'imposent pas aux PLU

# Compatibilité et prise en compte

Les dispositions du PLU doivent être compatibles avec le SCoT et les projets d'intérêt généraux,

Mais aussi :

- **Le SMVM (Schéma de Mise en Valeur de la Mer)**
- **La Charte du parc naturel régional,**

Le PLU prend en compte, lorsqu'ils existent (article L123-1-9 du CU) :

- **Le schéma régional de cohérence écologique**
- **Les plans climat-énergie territoriaux (obligation d'information)**

**Le PLU doit respecter les servitudes d'utilité publique**

# Contenu du PLU

- 1 – LE RAPPORT DE PRESENTATION
- 2 – LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE
- 3 – LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
- 4 – LE REGLEMENT
- 5 – LES DOCUMENTS GRAPHIQUES
- 6 – LES ANNEXES

# 1 - Le rapport de présentation (L123-1-2 du CU, R 123-2)

- Expose le diagnostic établi au regard des **prévisions** économiques et démographiques, des **besoins** répertoriés en matière économique, de surfaces agricoles, d'aménagement de l'espace
- Analyse l'état initial de l'environnement

Explique les choix retenus pour établir le PADD et la délimitation des zones, **les OAP**, et le règlement en s'appuyant sur le diagnostic.

- Expose les motifs des limitations administratives à l'utilisation du sol
- Justifie l'institution des différentes zones

# *Le rapport de présentation (suite)*

- Évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement notamment au regard des sites NATURA 2000 et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.  
*Le PLU doit démontrer la mise en oeuvre d'une politique de développement durable (apport Grenelle)*
- **Dresse le bilan de la consommation de l'espace des dix dernières années**
- **Présente une analyse et une justification des objectifs du PADD au regard de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (L 123-1-2 du CU)**
- **Justifie les objectifs de modération de cette consommation et de lutte contre l'étalement urbain *compris dans le PADD***

# *Le rapport de présentation*

## **PLU SOUMIS A EVALUATION ENVIRONNEMENTALE**

### OBLIGATIONS SUPPLEMENTAIRES :

- Un état initial de l'environnement plus approfondi
- Des justifications supplémentaires
- Les incidences sur les zones N2000
- des mesures visant à réduire ou compenser les effets négatifs du plan
- Un suivi au minimum tous les 10 ans
- Un résumé non technique

# Déclinaison en domaines d'action (exemple)

Numéros	Domaines d'actions	Finalités				
		F1	F2	F3	F4	F5
		Energie, climat	Biodiversité, ressources	Qualité de vie	Cohésion, solidarité	Production, Consommation, Responsable
1	Forme urbaine, consommation d'espace	●	●	●		
2	Mixité fonctionnelle	●		●	●	
3	Bioclimatisme	●		●		
4	Performance énergétique, énergies renouvelables	●		●		
5	Stationnement	●				
6	Déplacements doux	●		●	●	
7	Adaptation changement climatique	●	●	●	●	●
8	Risques naturels et technologiques	●	●	●		
9	Eau		●	●		●
10	Trame verte et bleue		●	●		
11	Végétalisation	●	●	●		
12	Patrimoine local et paysage		●	●	●	
13	Mixité sociale	●		●	●	
14	Mixité intergénérationnelle				●	
15	Santé publique	●	●	●		
16	Equipements partagés, services mutualisés		●	●		
17	Agriculture urbaine et périurbaine		●			●
18	Déchets et matériaux		●	●		●

# Exemples de volets envisageables

Domaines d'action	Exemples de volets envisageables du diagnostic
Forme urbaine, consommation d'espace	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Potentiel de renouvellement urbain et d'intensification urbaine en lien avec les transports collectifs et modes doux.</li> <li>• Identifier les secteurs propices à l'extension urbaine en fonction des performances bioclimatiques, des équipements et des TC.</li> <li>• Analyser les liens avec les territoires adjacents.</li> </ul>
Mixité fonctionnelle	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mener une analyse fonctionnelle du territoire (espaces où il existe une mixité fonctionnelle et espaces qui en sont dépourvus, voir ségrégués).</li> </ul>
Bioclimatisme	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Identification des performances bioclimatiques des sites.</li> </ul>
Performances énergétiques, énergies renouvelables	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Thermographie aérienne cumulée à une thermographie des façades.</li> <li>• Potentiel d'économies d'énergie (rénovation du parc bâti existant, constructions neuves, ...).</li> <li>• Identification des secteurs à traiter à l'échelle de l'ilot ou par catégories de bâtiments.</li> <li>• Identifier les potentiels pour les énergies renouvelables (éolien, géothermie sols et nappes, surfaces disponibles pour les panneaux solaires photovoltaïques et thermiques en fonction du relief local, réseaux de chaleur et de froid, ...).</li> </ul>
Stationnement	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Analyse des besoins et état des lieux de l'offre en stationnement (VP, vélos, PMR, ...).</li> <li>• Identifier les aires de regroupement pour le covoiturage et les infrastructures de recharge des véhicules électriques.</li> </ul>
Déplacements doux	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Potentiel de développement des modes doux (état des lieux du réseau cyclable et piétonnier).</li> <li>• Identifier et cartographier les chemins ruraux à préserver et les cheminements à créer.</li> <li>• Déterminer l'accessibilité de la ville aux PMR (bâtiments, espaces publics, cheminements, voirie, ...).</li> </ul>
Adaptation changement climatique	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Evaluation des émissions de GES.</li> <li>• Identifier les secteurs exposés aux îlots de chaleur.</li> </ul>
Risques naturels et technologiques	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Identifier les secteurs exposés à des phénomènes reconnus ou des secteurs susceptibles d'être affectés par des mouvements de terrain, les secteurs exposés à un aléa inondation, etc.</li> <li>• Identifier les risques susceptibles d'être accentués en fonction des prévisions du changement climatique.</li> <li>• Mettre en évidence les possibilités d'effets combinés des risques naturels et technologiques.</li> </ul>



## 2 – le PADD (article L.123-1-3 du CU)

Il exprime le projet des élus en matière d'aménagement et d'urbanisme. Il constitue le cadre de référence et de cohérence pour les différentes actions d'aménagement que la commune engage.

Les orientations générales retenues par la commune concernent : l'habitat, **les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial,** le développement économique et les loisirs.

**Le PADD fixe explicitement des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.**

L'objectif est de mieux maîtriser l'urbanisation tout en respectant l'environnement

# 3 – Les orientations d'aménagement et de Programmation (article L123-1-4 du CU)

Elles sont obligatoires sur tous les secteurs ouverts à l'urbanisation

Elles constituent « un zoom » sur l'aménagement d'un secteur ou d'un quartier de la ville. Elles peuvent préciser :

- les principales caractéristiques des voies et espaces publics
- l'orientation du bâti
- les objectifs visant à répondre aux besoins en logements, favoriser la mixité sociale,...

# 3 – Les orientations d'aménagement et de Programmation

Les OAP « aménagement » : obligatoires, pour les PLUi comme pour les PLU :

- un contenu modulable,
- ne se réfère pas nécessairement à un secteur géographique, à la différence des OA
- peut porter sur des actions ou opérations nécessaires à la mise en valeur de l'environnement, du paysage, des entrées de villes, du patrimoine,...
- peut comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants

...

# 3 – Les orientations d'aménagement et de Programmation

## Les OAP « habitat » : uniquement les PLUi :

- porte sur les besoins en logements et hébergements, le renouvellement urbain et la mixité sociale, l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées....
- Tout PLUi comporte une OAP qui « tient lieu » de programme local de l'habitat (PLH)
- procédure unique : celle du PLUi

## Les OAP « transports et déplacements » : uniquement PLUi

- porte sur l'organisation du transport de personnes et marchandises, la circulation et le stationnement
- lorsque l'EPCI est Autorité Organisatrice des Transports Urbain (AOTU) , l'OAP « tient lieu » de Plan Déplacements Urbains (DPU)
- procédure unique : celle du PLUi

# 4 – Le règlement

Le règlement délimite les différentes zones du plan et fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune d'elles.

Seulement 2 articles sont obligatoires :

- Les règles d'implantation des constructions :
  - par rapport aux voies et emprises publiques (article 6 )
  - par rapport aux limites séparatives (article 7)

Il peut comprendre 16 articles. La structure du règlement doit être respectée.

# 4 – Le règlement (suite)

Il peut :

- imposer dans des secteurs limités une densité minimale de construction, dans les secteurs situés à proximité des transports collectifs
- subordonner l'urbanisation à des performances environnementales et énergétiques.

# *Le règlement :*

Article 1 : Les occupations et utilisations du sol interdites

Article 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Article 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Article 4 : Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, et dans les zones relevant de l'assainissement non collectif, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel

Article 5 : La superficie minimale des terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement autonome.

Article 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

# *Le règlement*

Article 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article 9 : L'emprise au sol des constructions

Article 10 : La hauteur maximale des constructions

Article 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Article 12 : Les obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement



# *Le règlement (suite)*

Article 13 : La réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Article 14 : Le COS

Article 15 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Article 16 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux et réseaux de communications électroniques

# 5 – Les documents graphiques

(articles R 123-5 à R 123-8)

Le plan de zonage fait apparaître les zones du PLU :

U : zone urbaine (secteur urbanisé ou suffisamment équipé pour desservir les futures constructions)

AU : zone à urbaniser (secteur naturel de la commune qui pourra être urbanisé à plus ou moins long terme suivant la réalisation des équipements)

A : zone agricole (secteur où ne sont admises que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, à des équipements collectifs ou à des services publics)

N : zone naturelle et forestière (secteur à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, ou de l'existence d'une exploitation forestière, ou de leur caractère d'espaces naturels) seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, à des équipements collectifs ou à des services publics)

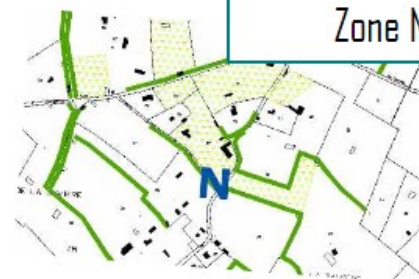
## Zone Urbaine (U)



Habitat  
Commerces, artisanat,  
bureaux...  
Activités

Pour 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.

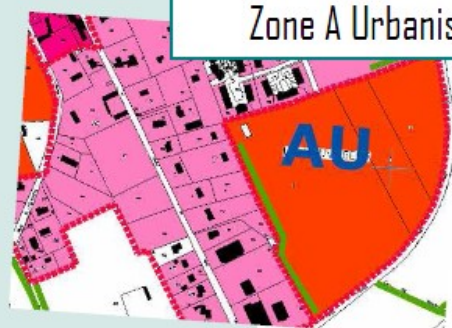
## Zone Naturelle (N)



Paysage - n'empêche  
pas l'activité agricole  
Environnement  
Hameaux

Pour les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

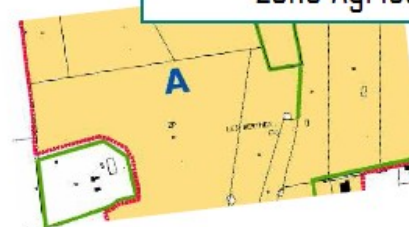
## Zone A Urbaniser (AU)



Habitat  
Commerces, artisanat,  
bureaux...  
Activités

Pour les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation, soit à court terme lorsque la capacité des réseaux le permet (IAU), soit à long terme lorsque le secteur doit préalablement être équipé (ZAU)

## Zone Agricole (A)



Agriculture

Pour les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

# Les documents graphiques

Ils font apparaître s'il y a lieu :

- les espaces boisés classés
- les secteurs protégés (risques naturels ou technologiques, richesse du sol ou du sous-sol, éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur.....)
- les emplacements réservés
- les secteurs où la reconstruction est autorisée avec une densité au plus égale à celle antérieure
- les secteurs où le permis de démolir est exigé
- les périmètres délimités par le PDU où les obligations de réaliser des places de stationnement peuvent être supprimées

# Les documents graphiques

- les éléments de paysages à protéger ou à mettre en valeur
- les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue .....
- Dans les zones U les terrains cultivés à protéger
- Dans les zones A les bâtiments agricoles ayant un intérêt architectural ou patrimonial pouvant faire l'objet d'un changement de destination....  
(article R 123-12)

# Les documents graphiques

## Le « Pastillage » en zones naturelles, agricoles ou forestières (Article L123-1-5 14° du CU)

Le règlement peut délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées sous conditions

Le règlement précise, **obligatoirement**, 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 de la zone.



# 6 – Les annexes (art R123-13 et 14)

Les annexes indiquent à titre d'informations :

- les secteurs sauvegardés
- les zac
- les zones de préemption dans les espaces naturels sensibles
- les périmètres de droit de préemption urbain
- les zones où s'applique le permis de démolir
- les secteurs de nuisance acoustique des infrastructures de transports terrestres
- les annexes sanitaires, et les modalités d'élimination des déchets,
- les servitudes d'utilité publique et les réglementations établies indépendamment par l'Etat,
- la liste des lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues
- le plan d'exposition au bruit des aérodromes
- les actes instituant des zones de publicité restreinte.....



# PLU Intercommunal

L'élaboration du PLUi nécessite la mise en place de démarches de concertation.

Il implique une démarche d'étude favorisant les échanges et garantissant la prise en compte des enjeux communaux et communautaires par l'ensemble des acteurs et de la population

Un véritable PLUi évite la juxtaposition de PLU sans lien entre eux.

# PLU Intercommunal

Le PLUi est un document de planification élaboré à l'échelle intercommunale par un EPCI

Il répond à la nécessité d'envisager, à une échelle pertinente, les différents questionnements relatifs à l'aménagement d'un territoire.  
Le PLUi se fonde sur le croisement des enjeux communautaires et des volontés communales.

Son élaboration conforte les dynamiques territoriales  
Le PLUi définit un projet de développement spatialisé et organise réglementairement et qualitativement l'occupation du sol de chaque commune.

Relevant du régime général applicable à tous les PLU, il est composé des mêmes pièces qu'un PLU communal, et complété par des plans de secteur permettant la déclinaison des orientations territoriales à l'échelle d'une ou de plusieurs communes.

# Procédure PLU

- 1 - L'élaboration et la révision générale
- 2 - La révision simplifiée
- 3 - La modification
- 4 - La modification simplifiée
- 5 - La mise à jour
- 6 - La mise en compatibilité
- 7 - La mise en compatibilité avec une déclaration de projet
- 8 – L'abrogation

# 1 - L'élaboration et la révision générale

- Le PLU ou PLUi est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la commune ou de l'EPCI compétent en matière de PLU ou PLUi
- Délibération de prescription ou de révision générale

*La phase d'élaboration est constituée des études préalables et de la rédaction du projet. Tout au long de cette phase, une concertation de la population est menée par différents moyens.*

# LES MODALITES D'ASSOCIATION ET DE CONSULTATION

- Une liberté d'organisation : la procédure d'élaboration associée n'est plus encadrée par un formalisme rigoureux. Les modalités d'association sont libres. En revanche, les garanties accordées aux citoyens et aux PPA sont renforcées par la concertation et une enquête publique généralisée. (art L 121-4, art L 123-7)
- L'association de l'Etat
- L'association des personnes publiques autres que l'Etat (art L 123-8)
- Les autres consultations

# LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

- Avant que le projet ne soit formellement arrêté, un débat se tient au sein de l'assemblée délibérante sur les orientations générales du PADD. (art L 123-9)
- Pour les communes hors SCoT situées à moins de 15 km d'une commune de plus de 50 000 habitants, le maire saisit l'AOT sur les orientations du PADD (art L123-9-1)
- il est préalable à l'arrêt du projet du PLU

# L'ARRET DU PROJET

Une délibération du conseil municipal arrête le projet de PLU et dresse le bilan de la concertation (art R 123-18).

- Notification pour avis, obligatoire aux Personnes Publiques Associées (art L 123-9)
- Consultation du projet arrêté
- Toute élaboration d'un PLU d'une commune située en dehors d'un périmètre de SCoT approuvé et ayant pour conséquence une réduction des surfaces agricoles :

Saisine de la Commission Départementale de consommation des espaces agricoles prévue à l'article L112-1-1 du code rural et de la pêche maritime (en l'absence de ScoT approuvé)

# L'ENQUETE PUBLIQUE

- Composition du dossier d'enquête : le projet est tel qu'il a été arrêté accompagné des avis émis. Il peut comprendre tout ou partie du porter à connaissance (art. L 123-9)
- Enquête publique est de droit commun dite « Bouchardeau » (art. 123-19)
- Saisine du président du tribunal administratif pour désigner un commissaire enquêteur, pour recevoir les observations de la population et émettre un avis sur le projet de PLU.
- Arrêté d'ouverture de l'enquête publique
- Remise du rapport du commissaire enquêteur un mois après la clôture



# L'APPROBATIO N

- Les modifications du projet après enquête ne doivent pas remettre en cause l'économie générale du plan (L 123-10)
- Délibération du conseil approuvant le PLU est annexée le dossier de PLU
- Publicité : Affichage en mairie pendant un mois et insertion dans un journal
- Caractère exécutoire : 1 mois suivant la transmission de la délibération au préfet et dès réception en préfecture pour les communes couvertes par un SCoT approuvé

# *Suivi du PLU*

Disposition commune à tous les PLU (article L123-12-1 du CU)

3 ans au plus après l'approbation du PLU, un débat est organisé au sein de l'organe délibérant, sur les résultats de l'application du plan au regard des critères suivants :

- satisfaction des besoins en logements,
- échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation et de la réalisation des équipements correspondants.

# *Suivi du PLU*

Pour les PLU soumis à évaluation environnementale (article L123-13-1 du CU) :

Au plus tard à l'expiration d'un délai de **6 ans**, la commune procède à une analyse des résultats de l'application du PLU, du point de vue de l'environnement, **et de la maîtrise de la consommation de l'espace**

## *EFFETS DU PLU APPROUVE*

- Le PLU est opposable
- Transfert de compétences en matière d'instruction des autorisations individuelles
- Possibilité d'instituer un droit de préemption urbain
- Droit de délaissement

## 2- La révision simplifiée

- Permet d'adapter rapidement le PLU pour un projet nouveau, à savoir :

construction ou opération (publique ou privée) d'intérêt général

- Possibilité de réaliser plusieurs révisions simplifiées durant la révision générale d'un PLU
- Possibilité de mener conjointement les procédures.
- Examen conjoint (PPA) - Enquête publique
- Procédure réservée au PLU

# 3 – La modification

La procédure de modification devient la règle générale

La modification ne doit pas :

- porter atteinte à l'économie générale du PADD
- avoir pour effet de réduire un espace boisé classé, une protection édictée en raison de la valeur agricole des terres, des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou de milieux naturels
- comporter de graves risques de nuisance
- de réduire les périmètres de zones agricoles ou naturelles

Elle est engagée à l'initiative du Maire

## Procédure

# 4 -*La modification simplifiée*

Articles L. 123-13 , R 123-20-1 et R 123-20-2 du code de l'urbanisme :

## **Porte :**

**- sur la rectification d'une erreur matérielle à l'exclusion de modifications sur la destination des sols**

**- sur des éléments mineurs tels que :**

➤ augmentation dans la limite de 20 % :

- du coefficient d'emprise au sol,

- du coefficient d'occupation des sols

- de la hauteur des constructions

- des plafonds autorisant l'extension limitée des constructions existantes

➤ diminution des obligations de recul des constructions par rapport aux limites séparatives ou les unes par rapport aux autres sur un même terrain

# 4 -*La modification simplifiée*

- diminution dans la limite de 20% de la superficie minimale des terrains constructibles
- suppression des règles interdisant toute mise en oeuvre de systèmes liées au développement

durable

- suppression ou diminution d'emplacements

réservés

**\* ne doit pas avoir pour effet de porter atteinte aux prescriptions édictées par l'article L 123-1-5 7°**



# 4 - La modification simplifiée

La procédure :

- Décision du maire ou délibération
- Mise au point du dossier (*après délibération facultative*)
- Avis précisant la modification, le lieu et les heures où le public pourra consulter le dossier et formuler son avis
- publication dans un journal 8 jours avant le début de la mise à disposition du public
- affichage en mairie ou au siège de l'EPCI compétent avant le début de la mise à disposition du public et pendant toute la durée de la consultation
- consultation du dossier pendant un mois en mairie

# *La modification simplifiée*

Délibération du conseil municipal approuvant la modification simplifiée du P.L.U

Délibération publiée dans un journal local

Affichée en mairie pendant un mois

Transmission à la Préfecture

- au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 2121-10 du CGCT, lorsqu'il s'agit d'une délibération du conseil municipal d'une commune de 3 500 habitants et plus ;
- au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 5211-41 du CGCT, s'il existe, lorsqu'il s'agit d'une délibération de l'organe délibérant d'un EPCI comportant au moins une commune de 3 500 habitants et plus ;

## 5 – Mise à jour

Elle est effectuée à chaque fois qu'il est nécessaire de modifier le contenu des annexes du PLU.

Le Maire prend un arrêté de mise à jour qui est affiché pendant un mois en mairie.

## 6 – *La mise en compatibilité*

Utilisée pour mettre le PLU en compatibilité avec une opération d'utilité publique. (art L 123-16, R 123-23)

- Procédure :
  - Compétence Etat quelque soit le bénéficiaire
  - Déroulement de la procédure :
    - l'expropriant adresse au Préfet un dossier
    - examen du dossier par le Préfet
    - examen conjoint par l'ensemble des PPA avant l'ouverture de l'enquête publique
- Enquête publique : elle porte sur le dossier de DUP et sur le projet de mise en compatibilité du PLU établi sous la responsabilité du Préfet.
- Le dossier de mise en compatibilité accompagné du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur et du procès verbal de la réunion des PPA est soumis au conseil municipal concerné qui a deux mois pour donner son avis.

La DUP est prononcée selon le cas :

- par arrêté du préfet lorsqu'elle est de sa compétence
- par arrêté ministériel cosigné par le ministre chargé de l'urbanisme
- par décret en Conseil d'Etat contresigné par le ministre chargé de l'urbanisme

La DUP fait l'objet des mesures de publicité (art R 123-24) :

- Affichage pendant 1 mois en mairie
- publicité au recueil des actes administratifs ou insertion au JO (pour les arrêtés ministériels et les décrets en conseil d'Etat)

Les effets de la DUP :

La DUP emporte approbation des nouvelles dispositions du PLU

# 7 - La mise en compatibilité avec une déclaration de projet (R 123-23-1)

Pour une opération incompatible avec le PLU qui ne requiert pas une DUP :

- lorsqu'une opération d'aménagement d'intérêt général est réalisée par la commune ou l'EPCI compétent

# 7 – I' abrogation du PLU

---

*Pages*

Désormais, il est possible d'abroger le PLU.

Il doit être abrogé dans les formes où il a été approuvé

# Liste des personnes publiques associées

Pages

- ' L'État
- ' La région
- ' Le département
- ' Les chambres consulaires (agriculture, commerce et industrie, métiers)
- ' L'établissement public chargé de l'élaboration du SCoT (dans le périmètre duquel est comprise la commune)
- ' L'établissement public chargé de l'élaboration du SCoT limitrophe (lorsque la commune est limitrophe de celui-ci, sans être couverte par un autre schéma)
- ' L'autorité compétente en matière d'organisation des transports urbains
- ' (Si ce n'est pas la même personne) L'EPCI compétent en matière de PLH
- ' Les organismes de gestion des parcs naturels régionaux et des parcs nationaux
- ' La section régionale de la conchyliculture



# *Les outils de l'action foncière liés au PLU*

## **Les emplacements réservés**

Servent à la réalisation de projets d'équipements et d'espaces verts.

Servent à réserver des terrains en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale (Loi SRU).

Seules les constructions qui répondent à l'objet de la réservation sont autorisées.

Le propriétaire d'un terrain réservé peut exiger qu'il soit procédé à son acquisition (L 130-1 du CU)

# *Les outils de l'action foncière liés au PLU*

## **Le coefficient d'occupation des sols (COS)**

Permet de déterminer les densités des constructions admises dans les zones urbaines ou à urbaniser dans les PLU.

Les COS peuvent être différenciés suivant la destination des constructions

Depuis la loi ENL, les communes peuvent majorer les COS pour des programmes de logements comportant au moins une moitié de logements locatifs sociaux. (La loi SRU ne le permettait pas).

Atouts du COS : permet d'inciter à la diversification. Favorise la construction de logements sociaux.

# Les outils de l'action foncière liés au PLU

## Le Versement pour Sous Densité

Pour lutter contre l'étalement urbain et inciter une urbanisation dense,

un SEUIL MINIMAL DE DENSITE peut être instauré dans les zones U et AU des PLU

Le VSD est institué par délibération du conseil municipal (non obligatoire seulement lorsque le taux de la taxe d'aménagement est  $> 5\%$ )

# *La majoration des droits à construire de 30 %*

Permet la densification.

S'applique automatiquement sur l'ensemble du territoire de la collectivité , au plus tard le 20 décembre 2012, si la collectivité n'a pas pris de délibération au titre de l'article L.123-1-11-1 du code de l'urbanisme.

La majoration des droits à construire de 30% est applicable jusqu'au 31 décembre 2015.

# Coûts

Pour une petite commune (- 3000 habitants)

Estimation :

⇒ Prestation BE	: 35 000 euros
⇒ Insertion presse	: 1 000 euros
⇒ Indemnités Commissaire-Enquêteur	: 1 200 euros
⇒ Reprographie dossier	: 1 000 euros

Non compris l'évaluation environnementale

# *Financements*

- La dotation générale de décentralisation (DGD document d'urbanisme)
- L'inscription des dépenses en investissement