

# LE PLAN LOCAL D'URBANISME

## I - PRESENTATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME : OBJET ET CADRE JURIDIQUE

Le plan local d'urbanisme est un document d'urbanisme élaboré sur la totalité du territoire communal qui fédère l'ensemble des règles d'urbanisme communales.

Le plan local d'urbanisme est un outil de définition et de mise en œuvre, à l'échelle de la commune, des politiques urbaines.

Le PLU à l'appui d'un diagnostic et de l'état initial de l'environnement, présente le projet d'aménagement et de développement durable retenu par la municipalité.

Le PLU est un document public, faisant l'objet d'une concertation avec la population locale, et opposable aux tiers après enquête publique.

Le plan local d'urbanisme est soumis comme les autres documents d'urbanisme au respect des articles L 110 et L 121-1 du code de l'urbanisme :

↳ L'article L 110 stipule que "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 continuités écologiques, 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."

↪ L'article L121-1 présente la finalité des différents documents d'urbanisme. Ces derniers déterminent les conditions permettant d'assurer :

1° l'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable;

2° la diversité des fonctions urbaines et la mixité dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de gestion des eaux;

3° une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels et urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature."

D'autre part, le plan local d'urbanisme doit être compatible, s'il y a lieu, avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer, de la charte du parc naturel régional ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat.

## II - PROCESSUS D'ELABORATION

La procédure d'élaboration du PLU est conduite à l'initiative et sous la responsabilité de la commune.

L'élaboration comprend les étapes suivantes :

- prescription du plan local d'urbanisme et précision des modalités de concertation par délibération du conseil municipal (article L 123-6 du code de l'urbanisme).

Le préfet consulte alors l'ensemble des services de l'Etat afin de recueillir les informations nécessaires à l'élaboration de la carte communale. Il fait la synthèse de ces informations et les "porte à la connaissance" de la commune.

Le porter à connaissance inclut les éléments à portée juridique tels que les directives territoriales d'aménagement, les dispositions relatives aux zones de montagne et au littoral, les servitudes d'utilité publique, ainsi que les projets d'intérêt général et les opérations d'intérêt national au sens de l'article L 121-9 du code de l'urbanisme.

Le porter à connaissance fournit également les études techniques dont dispose l'Etat en matière de prévention des risques et de protection de l'environnement.

- études pour l'élaboration du dossier
- débat en conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable (article L 123-9 du code de l'urbanisme)
- arrêt du projet de plan local d'urbanisme par le conseil municipal. Ce projet est ensuite soumis pour avis aux personnes publiques associées (article L 123-9 du code de l'urbanisme)
- mise à enquête publique du projet de plan local d'urbanisme par un arrêté du maire (article L 123-10 du code de l'urbanisme)
- approbation du PLU par le conseil municipal (article L 123-10 du code de l'urbanisme)

### **La concertation**

Conformément à l'article L 300-2 du code de l'urbanisme, la concertation a lieu pendant toute la durée de l'élaboration du projet et associe les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées dont les représentants de la profession agricole.

A l'issue de cette concertation, le maire en présente le bilan devant le conseil municipal qui en délibère.

## **L'association des personnes publiques**

Conformément aux articles L 121-4 et L 123-6 du code de l'urbanisme, les personnes publiques associées au projet de plan local d'urbanisme sont :

- l'état
- le président du conseil régional
- le président du conseil général
- le représentant de l'autorité compétente en matière d'organisation de transports urbains
- les présidents des chambres consulaires (métiers, commerce et industrie, agriculture)
- les représentants des organismes de gestion des parcs naturels régionaux
- le président de l'établissement public de coopération intercommunale chargé du suivi du schéma de cohérence territoriale
- pour les communes littorales, la section régionale de conchyliculture.

Ces personnes publiques ont un statut particulier dans le déroulement de la procédure :

- elles reçoivent la notification de la délibération prescrivant l'élaboration du plan local d'urbanisme
- elles peuvent demander à être consultées pendant toute la durée de la procédure
- le projet de plan local d'urbanisme arrêté leur est transmis pour avis
- leur avis sur le projet de plan local d'urbanisme est annexé au dossier soumis à enquête publique.

Selon les dispositions de l'article L 123-7 du code de l'urbanisme, l'association des services de l'état s'effectue librement au cours de la procédure d'élaboration du PLU, à l'initiative du maire (ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent) ou du préfet.

Le maire peut recueillir l'avis de tout organisme ou association compétents en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement, d'architecture et d'habitat et de déplacements (article L 123-8 du code de l'urbanisme).

## **Consultation des personnes publiques**

Après l'arrêt du projet, celui-ci est soumis pour avis aux personnes publiques associées à son élaboration ainsi que, à leur demande, aux communes limitrophes et aux établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés. Ces personnes donnent un avis dans les limites de leurs compétences propres, au plus tard trois mois après transmission du projet de plan. A défaut, ces avis sont réputés favorables (article L 123-9 du code de l'urbanisme).

Les associations locales d'usagers agréées dans des conditions définies par décret en Conseil d'état ainsi que les associations agréées mentionnées à l'article L 252-1 du code rural sont consultées à leur demande pour l'élaboration du PLU.

Selon les effets que peut induire le projet de PLU, le maire est tenu de consulter :

- la chambre d'agriculture, dès lors que le projet de PLU porte sur la réduction de l'espace agricole ;
- le centre régional de la propriété forestière, en cas de réduction des espaces forestiers ;
- l'institut national des appellations d'origine contrôlée, en cas de réduction d'espace situé en zone d'appellation d'origine contrôlée ;
- la chambre d'agriculture et la commission départementale d'orientation de l'agriculture, en cas de changement d'affectation qui altère durablement le potentiel agronomique, biologique ou économique d'une zone agricole protégée, délimitée en application de l'article L 112-2 du code rural.

### **III - CONTENU**

Conformément à l'article R 123-1 du code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme comprend un rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement, ainsi que leurs documents graphiques.

Il est accompagné d'annexes.

Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

### **IV - INCIDENCES SUR LES PERMIS ET AUTRES AUTORISATIONS D'OCCUPER OU D'UTILISER LE SOL**

Le plan local d'urbanisme approuvé est opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussement de sols, pour la création de lotissement et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan (article L 123-5 du code de l'urbanisme).

L'approbation du plan local d'urbanisme entraîne un transfert de compétence de l'état à la commune en matière d'application du droit des sols. Ce transfert est définitif.

A la date à laquelle la délibération du conseil municipal approuvant le plan local d'urbanisme est devenue exécutoire, le maire délivre les permis de construire et les autres autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol au nom et sous la responsabilité de la commune.

## **V - ABROGATION ET GESTION DANS LE TEMPS DU DOCUMENT**

Un plan local d'urbanisme approuvé peut être abrogé. Il n'est pas fixé de limite à sa durée de validité.

Un plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une modification, d'une révision simplifiée ou d'une révision "générale" (procédure semblable à l'élaboration) dans le champ d'application défini à l'article L 123-13 du code de l'urbanisme. Il faut attendre l'achèvement de la procédure pour pouvoir appliquer le nouveau document.

## PLAN LOCAL d'URBANISME (élaboration/révision)

Responsable	Acteurs	Action	Commentaires	Délais estimés
Maire	Conseil municipal	Elaboration prescrite par délibération du conseil municipal (articles L 123-6 et L 123-13)	Elle doit notamment définir les modalités de <u>concertation</u> avec la population locale. Pour la révision, elle doit préciser les objectifs de la commune.	mois 0
Maire	D.D.E.	Consultation bureau d'études privé	- selon analyse succincte des enjeux ; - explication de la démarche aux élus ; - cahier des charges ; - cette consultation peut être réalisée avant la prescription;	mois 1
- Maire - Préfet	- Services de l'Etat - Région et département - Chambres consulaires - Etablissement public élaborant ou gérant le schéma de cohérence territoriale - Autorité compétente en matière d'organisation des transports urbains - Organisme de gestion des parcs naturels régionaux	Notification de la délibération et porter à connaissance (articles L 123-6, R 121-1 et R 123-15)	Notification à : - l'Etat : lancement du « porter à connaissance » ; la D.D.E. fait la synthèse pour le Préfet. - Aux présidents des conseils régional et général et des chambres consulaires : - Le cas échéant, au président de l'établissement public élaborant ou gérant le schéma de cohérence territoriale, aux représentants de l'autorité compétente en matière d'organisation des transports urbains et aux organismes de gestion des parcs naturels régionaux.	mois 3
Maire	- Les mêmes que ci-dessus et - Etablissements publics de coopération intercommunale voisins - Communes voisines	Association à l'élaboration du P.L.U. (articles L 123-7, L 123-8 et R 123-16)	- Etat : à l'initiative du maire ou à la demande du Préfet, les services de l'Etat sont associés à l'élaboration. - Personnes autres que l'Etat citées ci-dessus : elles sont consultées à leur demande au cours de l'élaboration du projet de plan local d'urbanisme. - Etablissements publics de coopération intercommunale voisins et communes voisines : ils sont consultés à leur demande au cours de l'élaboration du projet.	
Maire	- Chargé d'études - Conseil municipal - Population locale et associations - Personnes et services associés	Etudes du projet de P.L.U. Concertation Débat au sein du conseil municipal sur le projet de PADD	C'est la phase des études avec les réunions et la finalisation du projet. Le débat a lieu au sein du conseil municipal au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme. Dans le cas d'une révision, il peut avoir lieu lors de la délibération de mise en révision. <b>Les services associés doivent être présents.</b>	
Maire	Conseil municipal	Arrêt du projet de P.L.U. (articles L 123-9 et R 123-19)	Cette délibération peut simultanément tirer le bilan de la concertation en application du sixième alinéa de l'article L 300-2. Elle fait l'objet d'un affichage pendant un mois en mairie.	mois 26
- Maire - Préfet	- Services de l'Etat - Personnes publiques associées - Etablissements publics de coopération intercommunale directement intéressés - Communes limitrophes	Consultation sur le projet de P.L.U. (article L 123-9)	La commune transmet un dossier pour avis. Le délai de consultation est de 3 mois et le Préfet fait la synthèse pour les seuls services de l'Etat. Les autres personnes transmettent directement au Maire leur avis. Tout avis arrivé après les 3 mois est réputé favorable au projet.	mois 30
Maire	- Commissaire enquêteur - Le public	Enquête publique (articles L 123-10 et R 123-19)	Le dossier soumis à l'enquête publique comprend en annexe les avis des personnes publiques consultées. Le commissaire enquêteur doit transmettre au Maire son rapport et ses conclusions motivées dans les 30 jours après la fin de l'enquête.	mois 33
Maire	- Chargé d'études - Personnes et services associés	Modifications éventuelles du projet de P.L.U. (article L 123-10)	Etudiées en fonction des remarques éventuelles de la consultation des services et personnes associés et de l'enquête publique.	mois 35
- Maire - Préfet	- Conseil municipal - D.D.E.	Approbation du P.L.U. par délibération du conseil municipal (article L 123-10)	Elle est transmise, accompagnée du dossier P.L.U. authentifié, au Préfet pour contrôle de légalité, d'un mois, et est tenue à la disposition du public en mairie.	mois 36

## PLAN LOCAL d'URBANISME (révision simplifiée)

Responsable	Acteurs	Action	Commentaires	Délais estimés
Maire	Conseil municipal	Elaboration prescrite par délibération du conseil municipal (articles L 123-6 et L 123-13)	La délibération de prescription est facultative. Une délibération définissant les modalités de concertation avec la population locale et précisant les objectifs de la commune. doit toutefois être prise.	mois 0
		⬇		
Maire	D.D.E.	Consultation bureau d'études privé	- selon analyse succincte des enjeux ; - explication de la démarche aux élus ; - modalités de la concertation ;	mois 1
		⬇		
Maire	- Chargé d'études - Population locale	Mise en œuvre de la Concertation	La concertation porte à la fois sur le projet présentant un caractère d'intérêt général et sur le projet de révision du P.L.U. (ponctuel)	
		⬇		
Maire	- les services de l'Etat - les conseils régional et général et les chambres consulaires - l'établissement public élaborant ou gérant le schéma de cohérence territoriale - les autorités compétentes en matière d'organisation des transports urbains - les organismes de gestion des parcs naturels régionaux - les établissements publics de coopération intercommunale voisins - les communes voisines	Examen conjoint du projet et de ses incidences sur le P.L.U. avec les personnes publiques associées (article L 123-13)	A l'initiative du maire, examen conjoint par les personnes publiques associées mentionnées à l'article L 123-9 : - le Préfet - les présidents des conseils régional et général et des chambres consulaires - le cas échéant, le président de l'établissement public élaborant ou gérant le schéma de cohérence territoriale, les représentants de l'autorité compétente en matière d'organisation des transports urbains et les organismes de gestion des parcs naturels régionaux - les établissements publics de coopération intercommunale voisins et les communes voisines.	mois 3
		⬇		
Maire	- Commissaire enquêteur - Le public	Enquête publique (articles L 123-10, L 123-13 et R 123-19)	L'enquête publique porte à la fois sur le projet présentant un caractère d'intérêt général et sur le projet de révision du P.L.U. Le dossier soumis à l'enquête publique comprend en annexe les avis des personnes publiques consultées et le compte rendu de la réunion relatif à l'examen conjoint. Le commissaire enquêteur doit transmettre au Maire son rapport et ses conclusions motivées dans les 30 jours après la fin de l'enquête.	mois 5
		⬇		
Maire	- Chargé d'études - Personnes et services associés	Modifications éventuelles du projet de P.L.U. (article L 123-10)	Etudiées en fonction des remarques éventuelles de la consultation des services et personnes associés et de l'enquête publique.	mois 6
		⬇		
- Maire - Préfet	- Conseil municipal - D.D.E.	Approbation de la révision simplifiée par délibération du conseil municipal (article L 123-10)	Elle est transmise, accompagnée du dossier P.L.U. authentifié, au Préfet pour contrôle de légalité, d'un mois, et est tenue à la disposition du public en mairie.	mois 7



# PLAN LOCAL d'URBANISME (modification)

Responsable	Acteurs	Action	Commentaires	Délais estimés
Maire	- Chargé d'études - Conseil municipal	Etudes de la modification, puis présentation au conseil municipal du projet		mois 0
0				
Maire	- les services de l'Etat - les conseils régional et général et les chambres consulaires - l'établissement public élaborant ou gérant le schéma de cohérence territoriale - les autorités compétentes en matière d'organisation des transports urbains - les organismes de gestion des parcs naturels régionaux	Notification du projet de modification (article L 123-13)	Le projet de modification est notifié avant l'ouverture de l'enquête publique : - au Préfet - aux présidents des conseils régional et général et des chambres consulaires - le cas échéant, au président de l'établissement public élaborant ou gérant le schéma de cohérence territoriale, aux représentants de l'autorité compétente en matière d'organisation des transports urbains et aux organismes de gestion des parcs naturels régionaux.	mois 2
0				
Maire	- Commissaire enquêteur - Le public	Enquête publique (articles L 123-13 et R 123-19)	Le commissaire enquêteur doit transmettre au Maire son rapport et ses conclusions motivées dans les 30 jours après la fin de l'enquête.	mois 4
0				
- Maire - Préfet	- Conseil municipal - D.D.E.	Approbation de la modification par délibération du conseil municipal (article L 123-13)	Elle est transmise, accompagnée du dossier de modification authentifié, au Préfet pour contrôle de légalité et est tenue à la disposition du public en mairie.	mois 5

# PLAN LOCAL d'URBANISME (mise en compatibilité)

Responsable	Acteurs	Action	Commentaires	Délais estimés
Maître d'ouvrage		Envoi du dossier de D.U.P. au Préfet (article R 11-14-1 du code de l'expropriation)		mois 0
		o		
Préfet	- Maître d'ouvrage - D.D.E.	Examen du dossier et élaboration des propositions de mise en compatibilité		mois 2
		o		
Préfet	- les services de l'Etat - la commune - les conseils régional et général et les chambres consulaires - l'établissement public élaborant ou gérant le schéma de cohérence territoriale - les autorités compétentes en matière d'organisation des transports urbains - les organismes de gestion des parcs naturels régionaux	Examen conjoint du projet de mise en compatibilité du P.L.U. avec les personnes publiques associées (articles L 123-16 et R 123-23)	A l'initiative du Préfet, examen conjoint par les personnes publiques associées : - le Préfet - la commune - les présidents des conseils régional et général et des chambres consulaires - le cas échéant, le président de l'établissement public élaborant ou gérant le schéma de cohérence territoriale, les représentants de l'autorité compétente en matière d'organisation des transports urbains et les organismes de gestion des parcs naturels régionaux	mois 3
		o		
Préfet	- Commissaire enquêteur - Le public	Enquête publique (articles L 123-16 et R 123-23)	L'enquête publique porte à la fois sur l'utilité publique de l'opération et sur le projet de mise en compatibilité du P.L.U. et est organisée dans les formes prévues par les articles R 11-14-1 et suivants du code de l'expropriation. Le commissaire enquêteur doit transmettre au Préfet son rapport et ses conclusions motivées dans les 30 jours après la fin de l'enquête.	mois 5
		o		
Préfet	Conseil municipal	Soumission pour avis au conseil municipal (article R 123-23)	Sont soumis par le Préfet pour avis au conseil municipal le dossier de mise en compatibilité du P.L.U., le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur et le procès verbal de la réunion relative à l'examen conjoint. Le conseil municipal a deux mois pour émettre son avis. Passé ce délai, il est réputé favorable.	mois 6
		o		
Préfet		Déclaration d'utilité publique emportant approbation des nouvelles dispositions du P.L.U. (articles L 123-16, R 123-24 et R 123-25)	L'acte déclarant l'utilité publique fait l'objet des mêmes mesures de publicité que l'approbation d'un P.L.U. Il est de plus publié au recueil des actes administratifs de l'Etat pour un arrêté préfectoral et au Journal Officiel pour un décret en Conseil d'Etat.	mois 9