

# ELABORATION ET REVISION D'UN PLAN LOCAL D'URBANISME

C'est la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (S.R.U.) du 13 décembre 2000 qui a remplacé les plans d'occupation des sols (P.O.S.) par les plans locaux d'urbanisme (P.L.U.).

Comme le plan d'occupation des sols, le plan local d'urbanisme définit de façon précise le droit des sols applicables à chaque terrain. Mais l'objet des plans locaux d'urbanisme est également d'exprimer, à partir d'un diagnostic, le projet d'aménagement et de développement durable de la commune (le P.A.D.D.).

La loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 (U.H) a réformé les conditions de mise en oeuvre des procédures de modification et de révision du P.O.S. et à terme du P.L.U. La loi portant Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006 (ENL) a adapté des points de la procédure d'élaboration.

*Désormais la procédure de modification est la règle de droit commun pour faire évoluer le plan, et la révision est obligatoire pour modifier l'économie générale du document.*

La révision simplifiée remplace la révision d'urgence qui permet la réalisation d'un projet .

## **1/ - L'initiative et la concertation**

Le plan local d'urbanisme est élaboré :

- A l'initiative et sous la responsabilité de l'établissement public de coopération intercommunale lorsqu'il est doté de la compétence en matière de plan local d'urbanisme en concertation avec les communes membres (L 123-6 du code de l'urbanisme),
- Dans les autres cas, à l'initiative et sous la responsabilité de la commune, le cas échéant en concertation avec l'EPCI la commune fait partie d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de PLU, c'est cet E.P.C.I. à fiscalité propre dont elle est membre.

*La mise en élaboration ou en révision du plan local d'urbanisme est prescrite par délibération de l'organe délibérant de l'E.P.C.I ou du conseil municipal.*

Cet acte doit préciser les *objectifs poursuivis par l'E.P.C.I ou par la commune et prévoir les modalités de concertation préalable avec la population* conformément à l'article L 300-2 du code de l'urbanisme.

## 2/ – La notification

*La délibération doit être notifiée aux personnes publiques associées* (article L 123-6 et L 121-4 du code de l'urbanisme) :

- au Préfet (ou au Sous-Préfet).
- aux Présidents du Conseil Régional et du Conseil Général.
- aux représentants des chambres consulaires (chambres de commerce et d'industrie, des métiers et d'agriculture).
- au Président de l'E.P.C.I. chargé de l'élaboration du schéma de cohérence territoriale si la commune est comprise dans le périmètre d'un schéma ou si elle n'est pas couverte par un schéma, elle est limitrophe de ce dernier.
- au représentant de l'autorité compétente en matière d'organisation des transports urbains.
- au représentant de l'E.P.C.I. compétent en matière de programme local de l'habitat.
- aux représentants des organismes de gestion des parcs naturels régionaux et des parcs nationaux.
- dans le cas d'un PLU intercommunal, aux différentes communes membres de l'E.P.C.I.

*La délibération peut être aussi notifiée aux EPCI voisins compétents et aux communes voisines, autres personnes publiques pouvant être consultées à leur demande au cours de la révision.*

## 3/ - L'association

\* les services de l'Etat sont associés à l'initiative du Président de L'E.P.C.I ou du Maire ou à la demande du Préfet

\* *le Préfet adresse, sans délai, son **porter à connaissance** qui pourra être complété tout au long de la procédure en cas d'éléments nouveaux ( L 121-2 et R 121-10 du code de l'urbanisme).*

*Le porter à connaissance comporte les informations nécessaires à la commune pour l'exercice de ses compétences en matière d'urbanisme : les dispositions particulières au territoire concerné, notamment les directives territoriales d'aménagement, les dispositions relatives aux zones de montagne et au littoral, les servitudes d'utilité publique, les projets d'intérêt général, les opérations d'intérêt national.*

*Le Préfet fournit les études techniques dont dispose l'Etat en matière de prévention des risques et de protection d'environnement.*

\* les autres personnes publiques peuvent demander à être associées tout au long de la procédure et prendre, le cas échéant, l'initiative d'une réunion avec la commune.

\* peuvent aussi être associés les aménageurs (établissement public, société d'économie mixte) qui se sont vus confier une opérations d'aménagement dans le cadre d'une convention publique (art L 300-4 )

#### **4/ - Le débat au sein du conseil sur le P.A.D.D.**

Cette étape (article L 123-9 du code de l'urbanisme) implique *un débat au sein du conseil municipal* ou de l'organe délibérant de l'E.P.C.I sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable retenu (P.A.D.D.) par la collectivité.

Le P.A.D.D. est un document (simple et court) destiné à l'ensemble des citoyens qui expose pour les années à venir les intentions de la municipalité.

Il peut être complété par des orientations d'aménagement facultatives (schémas par exemple) pour certains quartiers ou secteurs.

*Ce débat sur le P.A.D.D. a lieu au plus tard deux mois avant l'examen et l'arrêt du projet du plan local d'urbanisme.* Dans le cas d'une révision, il peut avoir lieu lors de la mise en révision du plan local d'urbanisme. Ce débat porte sur les perspectives d'aménagement du territoire communal et les axes forts poursuivis.

#### **5/ - L'arrêt du projet de P.L.U.**

Le maire ou le président de l'E.P.C.I. compétent conduit la procédure d'élaboration ou de révision du plan local d'urbanisme (article R 123-15 du code de l'urbanisme).

*L'organe délibérant de l'E.P.C.I. ou le conseil municipal arrête le projet de plan local d'urbanisme* (article L 123-9 du code de l'urbanisme).

La délibération d'arrêt du projet porte sur le document d'urbanisme dans son ensemble qui doit comprendre les éléments visés à l'article L 123-1 :

- un rapport de présentation (L 123-1-2)
- le projet d'aménagement et de développement durable (P.A.D.D.) (L 123-1-3)
- les orientations d'aménagement et de programmation (L123-1-4)
- l'évaluation environnementale si le PLU est soumis à cette obligation en application de l'article L 121-10 du code de l'urbanisme
- l'étude éventuelle permettant de déroger à la règle de continuité de l'urbanisation en zone de montagne (L 145-3).
- le règlement (L 123-1-5) qui délimite des zones qui doivent couvrir toute la commune
- les documents graphiques représentant les zones (R 123-5 à R 123-8) :
  - zones urbaines dites « zones U »
  - zones à urbaniser dites « zones AU »
  - zones agricoles dites « zones A »
  - zones naturelles et forestières dites « zones N »
- les annexes (R 123-13)

L'article R 123-18 du code de l'urbanisme indique que cette délibération qui arrête le projet de plan local d'urbanisme peut simultanément tirer *le bilan de la concertation* en application de l'article L 300-2, alinéa 6 si ce bilan n'a pas été tiré auparavant.

## 6/ - Les consultations de droit commun

*Sous l'autorité du Maire ou du Président de l'EPCI*, le projet de plan local d'urbanisme **doit être soumis, pour avis,**

- aux personnes publiques associées : ETAT, région, département, autorités compétentes en matière de transports urbains, de gestion des parcs naturels nationaux ou régionaux et l'E.P.C.I chargé du SCOT (celui dont dépend la commune ou du SCOT limitrophe), les chambres de commerce et d'industrie, des métiers, et d'agriculture.
- s'ils en ont fait la demande : aux présidents des E.P.C.I. voisins compétents ou des maires des communes voisines, ainsi qu'aux présidents des E.P.C.I. directement intéressés et aux maires des communes limitrophes
- aux communes membres si le PLU est élaboré par un E.P.C.I.

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). Il s'agit d'avis simples.

- Par ailleurs, ***il existe une consultation obligatoire de la personne publique*** ayant pris l'initiative de la création d'une ZAC (zone d'aménagement concerté) dès lors que le projet de plan local d'urbanisme a pour objet ou pour effet de modifier les règles d'urbanisme applicables à l'intérieur de la ZAC. (articles L 123-15 et R 123-20)

Cet avis doit être formulé dans un délai de 3 mois, préalablement à l'approbation du PLU par la commune ou l'EPCI . Il s'agit d'un avis conforme.

## 7 / les consultations particulières

Elles résultent soit de la situation géographique, soit de certaines dispositions contenues dans le projet de plan . Ces consultations peuvent intervenir au moment de l'arrêt du projet, ou plus amont de l'élaboration.

*Pour une dérogation à l'interdiction d'ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser délimitée après le 1<sup>er</sup> juillet 2002 ou d'une zone naturelle* (art L 122-2 du code l'urbanisme) si les communes sont situées à moins de 15 km d'une agglomération de plus de 50 000 habitants.

- en l'absence de SCOT applicable : la collectivité doit prévoir la saisine pour ***accord du Préfet*** qui intervient après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysage et de sites et de la Chambre d'Agriculture
- lorsqu'un périmètre de SCOT a été arrêté , la collectivité doit prévoir une saisine pour ***accord de l'EPCI*** compétent en matière de SCOT

*La commune de montagne* – soumise à l'article L 145-3- III du code de l'urbanisme - qui envisage une urbanisation qui n'est pas située en continuité de l'urbanisation existante doit :

- Si le *PLU comporte une étude spécifique*, recueillir l'*avis* de la commission départementale des sites
- sans étude spécifique du PLU, reste requis ***l'accord de la chambre d'agriculture et de la commission départementale des sites*** en cas de zones d'urbanisation future de taille et de capacité limitées.

*Dans le cas d'une réduction des espaces agricoles ou forestiers* -en application de l'article L 112-3 du code rural- *l'avis* de la Chambre d'Agriculture et, le cas échéant, *les avis* de l'Institut National des appellations d'origine – dans les zones d'appellation d'origine contrôlée – et du Centre régional de la propriété forestière doivent être recueillis. Ces avis sur le projet de plan doivent être rendus dans *un délai de deux mois*. En l'absence de réponse, l'*avis* est réputé favorable.

Si le PLU de la commune ou de l'E.P.C.I compétent, est concerné par l'évaluation environnementale en application de l'article R 121-5 du code de l'urbanisme, le préfet doit être consulté au plus tard 3 mois avant le début de l'enquête. Son avis est réputé favorable s'il n'intervient pas dans le délai de 3 mois.

## **8/ - L'enquête publique**

*Lorsque les avis sont émis ou sont réputés acquis, le projet de plan est soumis à enquête publique dans les conditions prévues à l'article R 123-19 du code de l'urbanisme.*

Tous les avis doivent être annexés au projet de P.L.U. soumis à enquête, ainsi que les « porter à connaissance du Préfet » .

Le maire (ou le président de l'E.P.C.I) est l'autorité compétente en matière d'enquête publique, qui doit saisir le président du tribunal administratif en vue de la désignation d'un commissaire enquêteur

- un arrêté précise :
  - l'objet et les dates de l'enquête
  - les noms et qualité du commissaire enquêteur
  - les modalités de déroulement de l'enquête : lieux, jours, et heures où le public peut consulter le dossier ainsi que les permanences du commissaire-enquêteur qui se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations
- un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique est publié par le maire au moins 15 jours avant le début de celle-ci dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département.

Cet avis est rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête dans la presse et également publié – par voie d'affiches – et éventuellement par tout autre moyen dans la commune.

A l'expiration du délai d'enquête, le registre est clos par le maire (ou le président de l'E.P.C.I.) et transmis au commissaire enquêteur qui formule son avis et ses conclusions motivées dans le délai d'un mois à compter de la date de clôture de l'enquête.

Le rapport du commissaire enquêteur est tenu à la disposition du public en mairie (et au siège de l'E.P.C.I.) pendant un an. Toute personne intéressée peut en obtenir communication.

## **9/ - L'approbation**

*Après enquête publique, le plan local d'urbanisme, éventuellement modifié, est approuvé par le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'E.P.C.I.*

La délibération d'approbation doit être accompagnée du dossier de PLU (authentifié par le Maire ou le Président de l'E.P.C.I.) et transmise au Préfet et au Sous-Préfet .

Le plan local d'urbanisme approuvé est tenu à la disposition du public (L 123-10 du code de l'urbanisme).

- Dans les communes couvertes par un schéma de cohérence territoriale (S.C.O.T.), la délibération approuvant le plan local d'urbanisme produit ses effets juridiques dès l'exécution des formalités exposées au paragraphe 10.
- Dans les communes non couvertes par un schéma de cohérence territoriale (S.C.O.T.), l'acte publié approuvant le plan local d'urbanisme devient exécutoire un mois après sa transmission au Préfet (ou au Sous-Préfet).

Si dans ce délai, le représentant de l'Etat a notifié à la commune, par lettre motivée, des modifications qu'il estime nécessaire d'apporter au plan, le plan local d'urbanisme est exécutoire dès publication et transmission au Préfet ou au Sous-Préfet de la nouvelle délibération approuvant les modifications demandées.

## **10/ - Publicité et information**

La délibération qui prescrit l'élaboration ou la révision, celle qui définit les modalités de concertation, tout comme la délibération qui approuve le plan local d'urbanisme font *l'objet de mesures de publicité et d'information* (articles R 123-24 – R 123-25 du code de l'urbanisme).

- l'acte est affiché pendant un mois en mairie ou au siège de l'E.P.C.I. et des communes membres concernées
- mention de cet affichage est inséré en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

La délibération produit ses effets juridiques dès l'exécution des formalités mentionnées ci-dessus, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué.

L'acte est, en outre, publié au Recueil des actes administratifs mentionné à l'article R 2121-10 du code général des collectivités territoriales pour une délibération du conseil municipal d'une commune de plus de 3 500 habitants ou mentionné à l'article R 5211-41 du code général des collectivités territoriales pour une délibération de l'organe délibérant d'un E.P.C.I. comportant au moins une commune de plus de 3 500 habitants.

### **11 / La communication du projet aux associations et la communication des documents**

- les associations locales d'usagers **agrées** ainsi que les associations **agrées** au titre de l'environnement sont consultées à leur demande par le maire pendant la durée de l'élaboration du document (articles L 121-5 et R 123-16 )
- le principe de communication des documents du PLU issu de l'article 2 de la loi du 17 juillet 1978 modifié s'applique à des documents achevés. Certains actes ou pièces sont cependant communicables immédiatement : délibérations et arrêté, le porter à connaissance du Préfet, les convention de mise à disposition. Il ne concerne pas les documents préparatoires à une décision administrative tant qu'elle est en cours de préparation.

### **N.B. l'abrogation d'un plan local d'urbanisme.**

Elle est prononcée par le conseil municipal après enquête publique. Le dossier soumis à l'enquête comprend un rapport exposant les motifs et les conséquences juridiques de l'abrogation projetée.

#### **Les textes applicables**

- Articles L 121-1 à L 121-9 ; L 121-10 à L121-19 ; L 122-2 ; L 123-1 à L 123-20 ; L 145-3 III ; L 300-2 et L 300-4 du code de l'urbanisme
- Articles R 121-14 à R121-17, R 123-1 à R 123-25 du code de l'urbanisme
- Article L 122-2 à L 122-7, L 331-13 ; R 122-17 à R 122-24 du code de l'environnement
- Article L 112-3 du code rural
- Art 2 de la loi n° 8-753 du 17 juillet 1978 modifiée