



Direction départementale des territoires

Le guide du PLU et du PLUi

Article créé le 13/06/2014, mis à jour le 07/10/2016



projet "les cordeires" – Golion (Suisse)

Partie I – LE PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Partie II – UN DOCUMENT QUI ÉVOLUE

Partie III – L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DITE « RENFORCÉE » DU PLU

Partie IV – PUBLICITÉ ET ENTRÉE EN VIGUEUR DES ACTES

Partie V – LES POINTS DE VIGILANCE TOUT AU LONG DE L'ÉTUDE

Les différentes fiches et modèles sont disponibles dans le corps du document ou à la fin de celui-ci.

I – LE PLAN LOCAL D’URBANISME (PLU)

I.1 Définition

Le plan local d’urbanisme (PLU) est un document stratégique et réglementaire qui répond aux enjeux du territoire, construit un projet d’aménagement et de développement respectueux de l’environnement.

Le plan local d’urbanisme intercommunal (PLUi) est un document à la pertinence renforcée, l’échelon intercommunal permettant la construction d’un projet de territoire avec une vision globale et durable.

L’établissement public de coopération intercommunale (EPCI) compétent élabore le PLU(i) et définit le parti d’aménagement à retenir pour son territoire en tenant compte de la situation existante et des perspectives pour l’avenir, dans le respect des objectifs de développement durable inscrits dans le code de l’urbanisme (articles L. 101-1 et L. 101-2 du code de l’urbanisme).

La commune élabore le PLU lorsqu’elle n’est pas membre d’un EPCI compétent en la matière (article L. 153-1 du code de l’urbanisme).

Le PLUi, tout comme le PLU, est :

- le projet de développement pour les dix ou quinze années à venir
- un projet d’intérêt général
- un document réglementaire qui gère le droit du sol
- un document élaboré en concertation avec la population et les personnes publiques associées (PPA)

Le PLUi, tout comme le PLU, n’est pas :

- une distribution de droits à construire
- la somme des intérêts particuliers
- uniquement focalisé sur les zones construites ou urbanisées, il concerne l’ensemble du territoire y compris les espaces agricoles et les espaces naturels

I.2 Les acteurs et leur rôle

- **Le maître d’ouvrage** (l’EPCI ou la commune) conduit l’élaboration de son document d’urbanisme qui est une traduction du projet de la collectivité.
- **Le bureau d’études choisi** réalise pour le compte de l’EPCI ou de la commune les études nécessaires à l’élaboration du projet jusqu’à sa finalisation.
- **Les personnes publiques** (définies aux articles L. 132-7, L. 132-9 et L. 132-10 du code de l’urbanisme) sont **associées** (PPA) à l’élaboration du document. Leur rôle

est de s'assurer de la bonne prise en compte des lois, règlements et intérêts supra-communaux.

> Liste des personnes publiques associées – format : PDF  – 0,03 Mb

- **La population**, les associations locales et autres personnes concernées, participent tout au long de l'étude, et jusqu'à l'arrêt du projet, à la démarche de concertation (articles L. 103-2 et L. 103-3 du code de l'urbanisme) définie dans la délibération de prescription de l'étude.
- **Le préfet** :
 - ➔ émet un avis sur le document arrêté,
 - ➔ est également **autorité environnementale** et à ce titre, il émet un avis sur l'évaluation environnementale dite « renforcée » quand elle est exigée,
 - ➔ préside la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, chargée d'émettre un avis sur la consommation des surfaces naturelles, forestières et à vocation ou à usage agricole,
 - ➔ préside la commission départementale de la nature du paysage et des sites (CDNPS), chargée d'émettre un avis sur certains projets (loi montagne...),
 - ➔ assure le contrôle de légalité en vérifiant que le document approuvé n'est pas entaché d'illégalité tant sur la forme que sur le fond.

I.3 Son contenu (articles L. 151-2 et L. 151-3 du code de l'urbanisme)

Le PLU comprend :

- un **rapport de présentation**, qui explique les choix effectués notamment pour modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain, en s'appuyant sur un diagnostic territorial et une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et des capacités de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis ;
lorsque le PLU doit faire l'objet d'une évaluation environnementale conformément aux articles L. 104-2 et L. 104-3 du code de l'urbanisme, le contenu du rapport de présentation sera conforme aux dispositions de l'article R. 151-3 du code de l'urbanisme ;
- un **programme d'orientations et d'actions** lorsque le PLU tient lieu de programme local de l'habitat (PLH) ou de plan de déplacements urbains (PDU) ;
- un **projet d'aménagement et de développement durables (PADD)** qui expose le projet d'urbanisme et définit :
 - ➔ les orientations générales de politique d'aménagement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
 - ➔ les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications

numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour le territoire communal ou intercommunal selon qu'il s'agisse d'un PLU ou d'un PLUi.

Le PADD constitue le **cœur du dossier de PLU**, il fixe notamment des objectifs chiffrés de **modération de la consommation de l'espace** et de **lutte contre l'étalement urbain** (article L. 151-5 du code de l'urbanisme).

Le zonage, le règlement, les orientations d'aménagement, et plus généralement l'ensemble des autres pièces du dossier, doivent être établies **en cohérence** avec celui-ci.

- des **orientations d'aménagement et de programmation (OAP)** qui, dans le respect du PADD, comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements des zones à urbaniser.

En l'absence de SCoT, les OAP d'un PLU élaboré par un EPCI comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal (article L. 151-6 du code de l'urbanisme).

- un **règlement (graphique et écrit)** qui, dans le respect du PADD et des OAP, délimite les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N), et fixe les règles générales d'urbanisation ;
- des **annexes** (servitudes d'utilité publique, liste des lotissements, schémas des réseaux d'eau et d'assainissement, plan d'exposition au bruit des aérodromes, secteurs sauvegardés, ZAC...) ;
- ainsi que des **études complémentaires s'il y a lieu** : étude « entrée de bourg le long des routes classées à grande circulation » (article L. 111-8 du code de l'urbanisme), étude « loi montagne », relative aux secteurs constructibles en discontinuité du bâti existant et aux abords des plans d'eau (articles L. 122-7 et L. 122-14 du code de l'urbanisme)...

I.4 Les différentes zones du PLU

Le PLU distingue **quatre zones principales** :

> Les différentes zones du PLU – format : PDF  – 0,16 Mb

■ LA ZONE URBAINE (zone U) (article R. 151-18 du code de l'urbanisme)

« Peuvent être classées en zone urbaine, 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. »

La zone urbaine doit être compatible avec le principe de diversité des fonctions urbaines défini à l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme. Les zones urbaines ont vocation à être multi-fonctionnelles afin de favoriser une gestion économe de l'espace et le renouvellement urbain, de limiter les déplacements et de renforcer les centralités.

La spécification de zones bien qu'elle ne soit pas strictement interdite, ne devrait reposer que sur des motifs de sécurité ou de salubrité publique : activités dangereuses ou risque de nuisances pour les populations.

En ce sens, l'interdiction de toute occupation du sol devra être justifiée par un motif d'urbanisme démontré dans le rapport de présentation.

■ LA ZONE À URBANISER (zone AU) (article R. 151-20 du code de l'urbanisme)

« Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

*Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation **est** subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. »*

La zone à urbaniser sera dimensionnée au regard des prévisions économiques et démographiques définies dans le rapport de présentation et notamment le diagnostic du document de planification ainsi que des besoins répertoriés pour répondre à ces prévisions. Ce dimensionnement prendra également en compte les capacités résiduelles en zone urbaine ainsi que la protection de l'environnement sous toutes ses formes.

La zone à urbaniser est une zone urbaine en devenir, **elle doit en conséquence être compatible avec les principes définis à l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme : diversité des fonctions urbaines, équilibre entre le renouvellement urbain et un développement urbain maîtrisé.**

■ LA ZONE AGRICOLE (zone A) (article R. 151-22 du code de l'urbanisme)

« Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »

La zone agricole est une zone spécifique dans le PLU en ce sens que le législateur a expressément défini les occupations du sol qui y sont autorisées. Pour autant, **elle n'échappe pas aux principes énoncés à l'article L. 101-2** du code de l'urbanisme qui constituent l'encadrement juridique des documents d'urbanisme : le sol doit y être géré de façon économe (prohibition du mitage), les terres agricoles doivent être protégées. Les parcelles non exploitées ou plus exploitées, mais qui bénéficient d'un potentiel en vue d'une exploitation ultérieure, sont à inscrire en zone agricole et à protéger.

■ LA ZONE NATURELLE ET FORESTIÈRE (zone N) (articles R. 151-24 du code de l'urbanisme)

« Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*
- b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*
- c) Soit de leur caractère d'espaces naturels. »*

Dans la pratique, l'élaboration d'un PLU doit permettre d'établir un règlement qui assure l'équilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé et l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels conformément aux dispositions de l'article L. 102-1 du code de l'urbanisme.



Les auteurs du document veilleront donc à déterminer la nature et la vocation des zones naturelles en fonction des motifs pour lesquels ces zones sont protégées, motifs qui seront explicités dans le rapport de présentation du document.

I.5 Les étapes de son élaboration (L. 153-11 et suivants du code de l'urbanisme)



> Schéma d'élaboration d'un PLU – format : PDF   – 0,07 Mb

1. Lorsqu'un EPCI est compétent en matière de PLU, il élabore ce dernier en collaboration avec les communes membres. Dans ce cas, l'organe délibérant de l'EPCI arrête les modalités de cette collaboration après avoir réuni une **conférence intercommunale** rassemblant, à l'initiative de son président, l'ensemble des maires des communes membres (article L. 153-8 du code de l'urbanisme). Dans le cas contraire, la commune élabore son PLU, le cas échéant en collaboration avec l'EPCI à fiscalité propre dont elle est membre.
2. Délibération de l'organe délibérant de l'EPCI ou du conseil municipal prescrivant l'élaboration du document. Elle précise les objectifs poursuivis ainsi que les

modalités de concertation, elle est notifiée aux personnes publiques associées (article L. 153-11 du code de l'urbanisme).

> Modèle de délibération de prescription du PLU – format : DOC   – 0,03 Mb

3. Appel d'offres (choix du bureau qui réalisera l'étude).



> Modèle d'appel à concurrence – format : DOC   – 0,02 Mb

4. Étude en concertation avec la population et en association avec les personnes publiques désignées aux articles L. 132-7, L. 132-9 et L. 132-10 du code de l'urbanisme.

5. Débat au sein de l'organe délibérant de l'EPCI et des conseils municipaux, ou du conseil municipal sur le Projet d'Aménagement de Développement Durable (PADD) du document (2 mois minimum avant l'arrêt).

Pour tous les documents (hors territoires Natura 2000), l'autorité environnementale devra être saisie et se prononcer sur la nécessité ou non d'une étude environnementale renforcée (voir partie III cas par cas).


6. Bilan de la concertation et arrêt du projet (par l'organe délibérant de l'EPCI ou le conseil municipal).



> Modèle de délibération d'arrêt – format : DOC   – 0,02 Mb

7. Transmission de la délibération d'arrêt et du dossier à M. le Préfet du département pour avis. Il est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai de **3 mois**.



La commune transmet le dossier **complet** (délibération et dossier) arrêté aux services de la Préfecture (5 exemplaires) et à la DDT (10 exemplaires dont 3 au minimum en papier couleur pour la DDT et l'UDAP. Les autres exemplaires peuvent être remis sous forme de CD, sauf pour ce qui concerne les documents graphiques qui doivent être sous forme papier).

8. L'EPCI ou la commune saisit le tribunal administratif pour désignation du commissaire enquêteur (1 mois minimum avant l'enquête publique), rédige l'arrêté de mise à l'enquête publique et publie l'avis d'enquête (15 jours minimum avant l'ouverture de celle-ci et à nouveau 8 jours après son ouverture).

> Modèle d'arrêté de mise à l'enquête publique – format : DOC   – 0,02 Mb

> Modèle de lettre au tribunal administratif pour désignation du commissaire enquêteur – format : DOC   – 0,02 Mb

> Modèle d'avis d'enquête publique – format : DOC   – 0,02 Mb

> Modèle de lettre aux journaux – format : DOC   – 0,01 Mb


9. Enquête publique (31 jours minimum): les avis des personnes publiques associées (dont le Préfet) ainsi que les avis de l'autorité environnementale et des différentes commissions sont joints au dossier d'enquête publique.

Le commissaire enquêteur a 1 mois pour rendre son rapport.

10. Lorsqu'un EPCI a conduit l'élaboration du PLU, les avis qui ont été joints au dossier

d'enquête publique, les observations du public et le rapport du commissaire ou de la commission d'enquête sont présentés lors d'une **conférence intercommunale** rassemblant les maires des communes membres (article L. 153-21 du code de l'urbanisme).

11. Approbation du dossier par l'organe délibérant de l'EPCI ou le conseil municipal après modifications éventuelles.

> Modèle de délibération d'approbation d'un PLU – format : DOC  – 0,03 Mb

Les modèles en ligne sont à adapter selon les procédures d'évolution du document telles que décrites à la partie « II – UN DOCUMENT QUI ÉVOLUE » ci-après : visa des articles du code de l'urbanisme correspondant à la procédure envisagée (cf. fiches de procédure), visa de la délibération d'approbation du document à faire évoluer à ajouter, visa du procès verbal de la réunion d'examen conjoint par les PPA pour la révision dite « allégée », suppression du visa à la délibération d'arrêt pour la modification, visa de l'arrêté de mise à l'enquête publique du projet à remplacer, pour la modification simplifiée, par le visa de la délibération précisant les modalités de la mise à disposition du public et remplacer visa du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur par un visa des observations formulées lors de la mise à disposition du public (s'il y a lieu).

Les mesures de publicité liées aux actes pris par la commune sont explicitées en partie V du présent guide.

II – UN DOCUMENT QUI ÉVOLUE

Le plan local d'urbanisme est un document prospectif élaboré par une collectivité aux regards des évolutions de son territoire et de son projet politique.

Ce n'est pas un document figé dans le temps. Il peut évoluer, soit par exemple pour corriger des dispositions qui n'apparaîtraient pas pertinentes à l'application, ou pour permettre la réalisation de projets ponctuels non prévus initialement.

Ainsi il peut faire l'objet :


- d'une procédure de révision ;

> Procédure de révision d'un PLU – format : PDF  – 0,07 Mb

- d'une procédure de modification ;

> Procédure de modification d'un PLU – format : PDF  – 0,05 Mb

- d'une procédure de mise en compatibilité ;



> Procédure de mise en compatibilité d'un PLU – format : PDF  – 0,06 Mb

- d'une procédure de mise à jour ;

> Procédure de mise à jour d'un PLU – format : PDF  – 0,02 Mb

- d'une procédure d'abrogation ;

> Procédure d'abrogation d'un PLU – format : PDF   – 0,04 Mb

> Procédures d'évolution des documents d'urbanisme – format : PDF   – 0,03 Mb

III – L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DITE « RENFORCÉE » DU PLU

Les textes

Selon les dispositions de l'article R. 151-1 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation de tout PLU doit comporter une analyse de l'état initial de l'environnement, qui est la base de connaissance incontournable, pour évaluer l'incidence des orientations du plan sur l'environnement, et exposer la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

Le décret 2012-995 du 23 août 2012 traduit à l'article R. 104-18 du code de l'urbanisme impose aux documents d'urbanisme d'évaluer l'opportunité des décisions d'aménagement dans un objectif de prévention des impacts du projet sur l'environnement.

Les documents soumis à évaluation

Depuis le 2 février 2013, doivent faire l'objet d'une évaluation environnementale « renforcée » (dont le contenu est défini à l'article R. 151-3 du code de l'urbanisme) :

■ Lors de leur élaboration

- les PLU intercommunaux comprenant les dispositions d'un schéma de cohérence territoriale dans les conditions permettant d'atteindre les objectifs visés à l'article L. 143-6 du code de l'urbanisme, à savoir la mise en cohérence des questions d'urbanisme, d'habitat, de développement économique, de déplacements et d'environnement ;
- les plans locaux d'urbanisme intercommunaux qui tiennent lieu de plans de déplacements urbains ;
- les plans locaux d'urbanisme situés en zone de montagne qui prévoient la réalisation d'une unité touristique nouvelle soumise à autorisation ;
- les plans locaux d'urbanisme **dont le territoire comprend en tout ou partie un site Natura 2000.**

■ Lors de leur évolution

- les révisions et les déclarations de projet qui ont les mêmes effets qu'une révision (soit changent les orientations définies par le PADD, réduisent un EBC, une zone naturelle ou forestière ou une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou évolution de nature à induire de graves risques de nuisances) pour :

- ◆ PLUI valant SCOT
 - ◆ PLUI tenant lieu de PDU
 - ◆ PLU commune avec Natura 2000
 - ◆ PLU commune littorale
- les révisions et les modifications autorisant une unité touristique nouvelle (UTN) pour :
 - ◆ PLU en zone de montagne

La procédure de « cas par cas »

■ Lors de leur élaboration

Font également l'objet de cette même évaluation environnementale « renforcée » les plans locaux d'urbanisme s'il est établi, **après un examen au cas par cas** défini à l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme, à l'occasion de leur élaboration, **qu'ils sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement** au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du 27 juin 2001 du Parlement européen et du Conseil relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

L'EPCI compétent ou la commune envoie à l'autorité environnementale un dossier composé du diagnostic du territoire, du PADD débattu du PLU, d'une présentation du projet de PLU à partir d'une série de questionnements (voir liste jointe) qui en accuse réception. Elle a **deux mois** pour indiquer à la collectivité si le projet présenté doit faire l'objet d'une évaluation environnementale « renforcée » ou non. **L'absence de réponse de l'autorité environnementale dans les deux mois vaut obligation de réaliser une évaluation environnementale « renforcée ».**

■ Lors de leur évolution

Font également l'objet d'une évaluation environnementale les procédures d'évolution suivantes après un « examen au cas par cas » par l'autorité environnementale :

- les révisions et les déclarations de projet des PLU susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement selon les critères retenus par l'annexe II de la Directive 2001/42/CE ;
- les révisions des cartes communales des communes limitrophes d'une commune comprenant en tout ou partie un site Natura 2000 s'il est établi qu'elles sont susceptibles d'affecter de manière significative le site Natura 2000, individuellement ou en raison de leurs effets cumulés.

L'évaluation environnementale prend la forme soit d'une nouvelle évaluation environnementale, soit d'une actualisation de l'évaluation environnementale qui a déjà été réalisée.

Intégration de la procédure dans celle du PLU

> Schéma évaluation environnementale et PLU – format : PDF   – 0,05 Mb

IV – PUBLICITÉ ET ENTRÉE EN VIGUEUR DES ACTES

Toutes les délibérations et arrêtés font l'objet de transmission en préfecture et de mesures de publicité et d'information (articles R. 153-20 et R. 153-21 du code de l'urbanisme) :

- les **délibérations de prescription** d'élaboration ou de révision d'un PLU ou arrêtés de modification ;
- les **délibérations d'approbation** d'une élaboration, révision, modification ou mise en compatibilité d'un PLU ;
- les **délibérations d'abrogation** d'un PLU ou d'un POS :
 - sont transmises aux services de la préfecture ou sous-préfecture ;
 - sont affichées pendant **un mois** au siège de l'EPCI et des communes membres, ou en mairie : mention de cet affichage est inséré dans **un journal** diffusé dans le département.

La délibération qui arrête un PLU (article R. 153-3 du code de l'urbanisme) :

- est transmise aux services de la préfecture ou sous-préfecture ;
- est affichée **un mois** au siège de l'EPCI compétent et dans les mairies des communes membres concernées, ou en mairie.

L'arrêté de mise à l'enquête publique d'un PLU (articles L. 123-7 et R. 123-14 du code de l'environnement) :

- est transmise aux services de la préfecture ou sous-préfecture ;
- est affichée **un mois** au siège de l'EPCI et communes membres, ou en mairie ;
- un avis au public est publié **15 jours avant** le début de l'enquête publique et rappelé dans les **8 premiers jours** de celle-ci est **publié dans deux journaux** régionaux ou locaux diffusés dans le département.

L'arrêté de mise à jour d'un PLU (article R. 153-18 du code de l'urbanisme) :

- est affiché **un mois** au siège de l'EPCI et communes membres, ou en mairie.

Ils sont en outre publiés :

- a) au Recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 2121-10 du code général des collectivités territoriales, lorsqu'il s'agit d'une délibération du conseil municipal d'une commune de 3 500 habitants et plus ;
- b) au Recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 5211-41 du code général des collectivités territoriales, s'il existe, lorsqu'il s'agit d'une délibération de l'organe délibérant d'un établissement public de coopération intercommunale comportant au moins une commune de 3 500 habitants et plus.

Chacune de ces formalités de publicité mentionne le ou les lieux où le dossier peut être consulté.

Le document d'urbanisme produit ses effets juridiques (opposabilité aux demandes d'occupation du sol) :

- **dès l'exécution de l'ensemble des formalités prévues ci-dessus lorsque le document porte sur un territoire couvert par un schéma de cohérence territorial (SCoT). La date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué ;**
- **un mois à compter de sa transmission au préfet lorsque le PLU porte sur un territoire qui n'est pas couvert par un SCoT approuvé, ou lorsqu'il comporte des dispositions tenant lieu de programme local de l'habitat.**

Le défaut de publicité entraîne une fragilité juridique du document.

V – LES POINTS DE VIGILANCE TOUT AU LONG DE L'ÉTUDE

Cette partie identifie les points de vigilance à observer, la procédure et les consignes à respecter.

Un PLU, c'est une démarche issue d'une volonté politique de **préparer ensemble l'avenir du territoire.**

Une attention particulière doit être apportée sur les points clés suivants :

1 – la motivation de la délibération

La délibération de l'organe délibérant de l'EPCI ou du conseil municipal prescrivant l'élaboration du PLU doit préciser les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de concertation (réunions publiques, affichage, publication dans la presse...). **Elle doit être motivée et répondre à une politique d'intérêt général** (projet de lotissement, requalification de secteurs, répondre à des besoins en logements ...)

2 – le dossier de consultation de bureaux d'études

- **Le cahier des charges** exprime les objectifs de l'EPCI ou de la commune, les enjeux et spécificités du territoire concerné.
Il doit intégrer toutes les étapes de la procédure dans le respect des lois et règlements, en explicitant le contexte supra-communal et communal.
Il doit être le plus exhaustif possible.
- **Le règlement de la consultation** définit les critères de choix du bureau d'études dont notamment les compétences requises.

- **La sélection du bureau d'études**

L'étude PLU nécessite, dans tous les cas, l'intervention d'une **équipe pluridisciplinaire** : urbaniste, paysagiste, architecte, environnementaliste... et ce, en fonction des spécificités du territoire concerné.

L'audition des candidats pré-sélectionnés peut permettre à la collectivité d'affiner son choix en fonction de son ressenti et des compléments apportés à l'offre.

3 – le suivi de l'étude

Pour mener à bien le projet, la collectivité doit mettre en place une **gouvernance locale** pour l'élaboration, la mise en œuvre et le suivi du PLU. L'EPCI ou la commune doit mettre en place un **comité de pilotage de l'étude** composé du président de l'EPCI ou du maire, d'élus et de personnes référentes concernées par l'étude. Ce comité de pilotage et notamment les élus, s'engagent à suivre l'élaboration du PLU sur toute sa durée.

4 – l'association durant le déroulement de l'étude

Des réunions techniques spécifiques

Les différentes phases de l'étude (diagnostic, PADD, OAP...) sont présentées pour avis aux personnes publiques associées.

Par ailleurs, des réunions techniques plus spécifiques peuvent être utilement organisées avec les chambres consulaires, architecte des bâtiments de France, CAUE, syndicats... (volet paysager, volet agricole, réseaux...) tout au long de l'étude.

Les étapes suivantes du projet devront être présentées spécifiquement à la DDT pour validation :

- **Présentation du PADD, avant débat**, afin de vérifier que le document soit compatible avec les documents de rang supérieur et soit suffisamment clair pour être traduit dans le règlement et les OAP.
- **Évaluation des incidences sur l'environnement (dossier « cas par cas » à transmettre à l'AE) :**
Le dossier transmis à l'autorité environnementale doit permettre d'appréhender le profil environnemental du territoire et les mesures mises en œuvre pour éviter, réduire et compenser les effets du document d'urbanisme sur l'environnement.
- **Les OAP :**
Elles doivent être opérationnelles. Pour ce faire, l'étude devra **vérifier la faisabilité technique et financière** de chaque OAP.
- **Le règlement :**

Il traduit les orientations définies dans le PADD. Sa partie écrite doit être aisément compréhensible, illustrée par des croquis chaque fois que nécessaire, pour une application sécurisée.

- **La numérisation du dossier** : le dossier numérisé doit respecter le format standard CNIG (2013 ou 2014).

5 – la concertation

La concertation a pour vocation de favoriser le débat public en informant et en recueillant l'avis de tous pendant toute la durée de l'élaboration du projet. Elle contribue à la compréhension et à l'adhésion au projet par le plus grand nombre.

Les modalités de concertation sont fixées par la délibération de prescription du PLU et doivent être impérativement respectées sous peine d'entacher d'illégalité le document. Les élus peuvent choisir d'informer le public plus largement que ne le prévoit la délibération.

6 – la publicité

Les mesures de publicité doivent être scrupuleusement respectées sous peine de **fragiliser juridiquement le document**.

Documents listés dans l'article :

- > Schéma d'élaboration d'un PLU – 0,05 Mb – 16/06/2014
- > Procédures d'évolution des documents d'urbanisme – 0,09 Mb – 16/06/2014
- > Modèle de délibération d'approbation d'un PLU – 0,02 Mb – 16/06/2014
- > Modèle de délibération d'arrêt – 0,02 Mb – 26/06/2014
- > Modèle d'arrêté de mise à l'enquête publique – 0,02 Mb – 26/06/2014
- > Modèle de lettre au tribunal administratif pour désignation du commissaire enquêteur – 0,01 Mb – 26/06/2014
- > Modèle d'avis d'enquête publique – 0,02 Mb – 26/06/2014
- > Modèle de lettre aux journaux – 0,01 Mb - 26/06/2014
- > Modèle de délibération de prescription du PLU – 0,03 Mb – 26/06/2014
- > Modèle d'appel à concurrence – 0,02 Mb – 26/06/2014
- > Schéma évaluation environnementale et PLU – 0,05 Mb – 26/06/2014
- > Liste des personnes publiques associées – 0,03 Mb – 27/06/2014
- > Procédure de révision d'un PLU – 0,06 Mb – 27/06/2014
- > Procédure de modification d'un PLU – 0,06 Mb – 27/06/2014
- > Procédure de mise en compatibilité d'un PLU – 0,07 Mb – 27/06/2014
- > Procédure de mise à jour d'un PLU – 0,04 Mb – 27/06/2014
- > Procédure d'abrogation d'un PLU – 0,05 Mb – 27/06/2014
- > Les différentes zones du PLU – 0,16 Mb – 24/07/2014

République française

Tous droits réservés SIG/DILA
République Française @ 2011-2012
www.service-public.fr
legifrance.gouv.fr
france.fr
www.gouvernement.fr
data.gouv.fr