

La Planification urbaine

Le Plan Local d'Urbanisme - Pourquoi faire ?

DU SDEC au PLU, LA PLANIFICATION TERRITORIALE EN FRANCE

Depuis le début des années 90, la France s'est engagée dans une vaste démarche de renouveau de la planification territoriale en se dotant de nouveaux outils (directives territoriales d'aménagement) ou en renouvelant les outils existants (Schéma de cohérence territoriale). Cette démarche a été soutenue par tous les gouvernements qui se sont succédés jusqu'à aujourd'hui. Le ministère de l'Équipement en est l'animateur privilégié.

Cette démarche qui s'inscrit clairement dans une perspective de développement durable, se décline à toutes les échelles (territoire national, territoires à enjeux, aires urbaines) en poursuivant quatre objectifs :

- équilibre¹ entre zones naturelles et zones agricoles à préserver et zones urbanisées à développer
- équilibre entre habitat, activités économiques et loisirs
- accessibilité aux infrastructures et aux services
- ouverture sur le monde en général et sur les territoires voisins en particulier

DEFINITIONS

La planification consiste à déterminer des objectifs précis et à mettre en œuvre les moyens propres à les atteindre dans les délais prévus².

Action de planifier, d'organiser selon un plan; Encadrement par les pouvoirs publics du développement économique de la nation.³

Le plan est l'ordonnance générale d'un ouvrage de l'esprit (1870) s'employant dans le langage militaire (1858), un ensemble de mesures arrêtées par une entreprise pour orienter son activité (1938). La planification est un terme d'abord relevé de l'Union Soviétique (1933) puis de tout plan économique.⁴

Fondamentalement, la planification repose sur trois principes : des ressources disponibles limitées (ressources humaines, matériel disponible, capacité d'investissement) et l'existence d'un but collectif à atteindre (gagner une bataille, gagner en productivité, gagner des parts de marché, répondre aux besoins de la nation et de ses citoyens), le choix d'un chemin pour y parvenir (procédure).

La planification est du ressort d'une autorité unique qui la conçoit, la met en œuvre et la révisé en tant que de besoin (commandement militaire, direction générale, collectivité publique).

La planification concerne trois horizons temporels: le moyen terme, 5 à 10 ans, le long terme 15 à 20 ans, le très long terme c'est à dire l'au delà. L'horizon ultime de planification est borné par ce qui est prévisible ou admissible au regard des contraintes connues.

¹ Ce principe d'équilibre est inscrit dans le code l'urbanisme (L 110, L 111-1, L 121.1)

² Petit Robert

³ Petit Larousse

⁴ Dictionnaire historique de la langue française (Robert)

La France compte 3 niveaux de collectivités territoriales dont les assemblées délibérantes sont élues au suffrage universel:

- 22 régions administrées par les conseils régionaux
- 100 départements administrés par les conseils généraux
- 38 000 communes administrées par les conseils municipaux et dirigées par les maires.

Pour le moment, les groupements de communes ne sont pas des collectivités territoriales de plein exercice puisque leurs assemblées délibérantes sont composées de membres désignés par les collectivités où ils siègent. Depuis quelques années, l'intercommunalité connaît un fort développement dans un cadre rénové. Il existe 6 types de groupements intercommunaux :

- communautés urbaines (+ de 500 000 habitants)
- communautés d'agglomération (+ de 50 000 habitants)
- communautés de communes
- syndicats intercommunaux à vocation multiple (SIVOM)
- syndicats intercommunaux à vocation unique (SIVU)
- syndicats mixtes associant plusieurs groupements de communes

Le principe fondateur de l'organisation territoriale de la France inscrit dans la constitution est celui de l'absence d'autorité d'une collectivité sur une autre, l'Etat lui-même n'ayant plus la tutelle des collectivités territoriales.

Les communautés urbaines et d'agglomération sont compétentes de droit pour l'élaboration de SCOT mais aussi en habitat et en transports. Les autres groupements peuvent l'être si les communes ou groupements de communes leur transfèrent cette compétence.

DOCUMENTS DE PLANIFICATION

Le Schéma de Développement de l'Europe Communautaire : élaboré suite à une décision du conseil de Liège de 1993, approuvé au conseil de Postdam en mai 1999, le SDEC définit à l'échelle européenne les objectifs politiques et les principes généraux de développement spatial en vue d'assurer un développement durable et équilibré du territoire européen et respectueux de sa diversité.

Il retient quatre domaines :

- l'évolution des zones urbaines
- l'évolution des zones rurales
- les transports
- le patrimoine naturel et culturel

Les objectifs et options politiques du SDEC sont les suivants :

- développement spatial polycentrique et nouvelles relations villes/campagne
- accès équivalent aux infrastructures de transport
- gestion prudente de la nature et du patrimoine culturel

Le SDEC n'est pas un document contraignant mais les états membres désirent qu'il produise des résultats sur le long terme. Il anticipe l'élargissement de l'Union.

échelle géographique très large ne pouvant être portée par d'autres collectivités territoriales. Elles traduisent la mise en synergie des politiques de l'Etat comme outil de planification territoriale à long terme (20 ans), à mi-chemin entre instrument d'aménagement du territoire et instrument d'urbanisme.

Elaborée à l'initiative et sous la responsabilité de l'Etat, la D.T.A. fixe, en effet, « les orientations fondamentales de l'Etat en matière d'aménagement et d'équilibre entre les perspectives de développement, de protection et de mise en valeur des territoires » ainsi que ses « principaux objectifs de localisation des grandes infrastructures de transport, des grands équipements et de préservation des espaces naturels, des sites et des paysages » ; elle « précise, le cas échéant, les modalités d'application des lois d'aménagement et d'urbanisme adaptées aux particularités géographiques locales ». Elle représente aussi un outil interministériel permettant à l'Etat, associé aux autres collectivités publiques, d'assurer ses missions de garant des grands principes d'aménagement et de développement durable du territoire national et d'arbitre en cas de conflit grave d'usage du sol. Elle constitue un élément de références pour les documents locaux d'urbanisme qui doivent être compatibles avec ses dispositions, dans le respect des compétences des collectivités territoriales. Elle est enfin une exigence et un instrument de cohérence pour l'ensemble des interventions publiques .

Sept sites expérimentaux ont été choisis :

- Les Alpes maritimes (163 communes, 1 M habitants). Projet présenté au CIADT du 13.12.2002
- Les Bouches de Rhône (119 communes, 1.8 M habitants).
- Estuaire de la Seine (942 communes, 1.55 M habitants). Projet présenté au CIADT du 13.12.2002
- Estuaire de la Loire (199 communes, 1.1 M habitants). Projet présenté au CIADT du 13.12.2002
- Alpes du Nord (923 communes, 1.7 M habitants).
- Aire métropolitaine de Lyon (383 communes, 2.2 M habitants).
- Bassins miniers nord lorrains (488 communes, 0.8 M habitants).

Les schémas régionaux d'aménagement et de développement du territoire : Issus de la LOADT du 4 février 1995 modifiée par la LOADDT du 25 juin 1999, ces schémas sont élaborés par les conseils régionaux dont ils expriment les politiques territoriales. L'élaboration de ces schémas ne fait l'objet d'aucune procédure. Leur contenu n'est pas normalisé. Ils s'imposent ni aux documents d'urbanisme ni aux projets d'aménagement portés par d'autres collectivités. Leur portée est donc pour le moment limitée. Ces schémas ne sont pas à confondre avec le Schéma Directeur de la région Ile de France élaboré par l'Etat ni avec les Schémas d'Aménagement Régionaux élaborés par les collectivités régionales de Corse, de la Réunion, de la Martinique et de la Guadeloupe.

Les Schémas Directeurs Aménagement et de Gestion des Eaux : issus de la loi sur l'Eau du 3 janvier 1992, ces schémas sont élaborés à l'initiative d'un préfet coordonnateur par les comités de bassin. Ils sont adoptés par ce comité puis approuvés par le préfet coordonnateur. Ils sont tenus à disposition du public. Ces schémas fixent les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de l'eau. Ils définissent de manière générale et harmonisée les objectifs de quantité et de qualité des eaux ainsi que les aménagements à réaliser pour les atteindre. Ils délimitent le périmètre des sous-bassins et indiquent les secteurs à enjeux justifiant

Les chartes de Parcs Naturels Régionaux : Ce sont des contrats qui concrétisent le projet de protection et de développement élaboré pour le territoire du parc. Les projets de PNR sont initiés par les régions mais leurs chartes sont élaborées par les structures de préfiguration de la structure de gestion. Après consultations locales et nationales, la charte est approuvée et le territoire classé Parc Naturel Régional par décret en conseil d'Etat. La charte fixe les objectifs à atteindre, les orientations des actions à mener et les mesures permettant leur mise en œuvre. Elle comporte :

- un rapport déterminant les orientations de protection et de mise en valeur des paysages. Ces orientations sont applicables sur l'ensemble du territoire du PNR ou sur zones homogènes délimitées dans le plan.
- un plan qui délimite ces zones homogènes selon leur nature et leur vocation dominante
- des annexes (liste des communes, statuts de l'organisme de gestion, emblème, convention d'application signée avec l'Etat).

Elle engage pour dix ans ses signataires - élus locaux, départementaux et régionaux - ainsi que l'Etat qui l'a approuvée. Passé ce délai de dix ans, une procédure de révision permet, d'après le bilan du parc, de redéfinir un nouveau projet décennal et de reconduire éventuellement son classement.

La loi du 13 décembre 2001 stipule que les documents d'urbanisme, SCOT, PLU et cartes communales doivent être compatibles avec les chartes de PNR. Elle soumet le projet de charte à enquête publique avant approbation.

Les schémas sectoriels régionaux ou départementaux : la liste de ces schémas est d'autant plus longue qu'ils sont l'expression de politiques sectorielles souvent très spécialisées. Ils sont institués par des textes législatifs qui précisent leur procédure d'élaboration, les autorités responsables, les personnes publiques associées ou/et à consulter, les organismes de droit privé à associer ou/et à consulter. Dans le cas général, la procédure est initiée par le préfet. Le projet est élaboré puis adopté par une commission où siègent élus, représentants de la société civile et services de l'Etat. Le projet est approuvé et publié par le préfet. Certains de ces schémas ont une incidence directe sur les documents d'urbanisme : schéma départemental de traitement et d'élimination des déchets, schéma départemental des carrières, schéma départemental d'équipement commercial, schéma départemental pour l'accueil des gens du voyage etc. Le Plan Régional pour la Qualité de l'Air (PRQA) a une incidence sur les PDU⁵. Le Plan Départemental pour l'Accueil des Personnes les Plus Défavorisées (PDALPD) s'impose aux PLH. On peut penser que l'Etat au titre du porter à connaissance des collectivités des informations nécessaires à l'exercice de leur compétence d'urbanisme veillera à signaler l'existence de ces schémas à tout le moins les études qui ont été réalisées pour leur élaboration.

Les schémas de cohérence territoriaux : issu de la loi du 13 décembre 2000 modifiée par la loi du 2 juillet 2003, le SCOT est un document d'urbanisme qui traduit le projet d'aménagement et de développement durable d'un territoire intercommunal. Les SCOT sont élaborés par des groupements de commune le plus souvent constitués en syndicats mixtes qui intègrent la communauté urbaine ou d'agglomération. Leur périmètre est proposé par les communes et groupements de communes et publié par le préfet. Les SCOT se substituent aux schémas directeurs d'aménagement et d'urbanisme.

Le SCOT comprend trois documents :

⁵ voir ci-dessous

Le PLH comprend trois volets :

- un diagnostic
- un énoncé des principes et des objectifs
- un programme d'actions

Le PLH doit être compatible avec le PDALPD et le SCOT.

Les Plans Locaux d'Urbanisme : issu de la loi du 13 décembre 2000 modifiée par la loi du 2 juillet 2003, le PLU est le document d'urbanisme qui traduit le projet d'aménagement et de développement durable du territoire communal. Les PLU se substituent aux Plans d'Occupation des Sols (POS).

Le PLU comprend quatre volets :

- un rapport de présentation qui présente un diagnostic du territoire de la commune et un état initial de l'Environnement.
- un projet d'aménagement et de développement durable (PADD) qui exprime le projet communal. Le PADD peut être précisé par des orientations d'aménagement
- un règlement qui se compose d'un plan de zonage et du règlement proprement dit
- des annexes : servitudes d'utilité publique, eau et assainissement.

Zonage et règlement du PLU encadrent les demandes d'autorisations individuelles, les demandes de permis de construire en particulier.

L'élaboration du PLU est soumise à concertation. Il est approuvé après consultation des personnes publiques associées puis enquête publique.

La procédure de modification est de règle dès lors que le PADD n'est pas modifié sinon le PLU est révisé en tant que de besoin.

Le PLU doit être compatible avec la DTA, la charte de PNR, le SCOT, le PDU et le PLH s'ils existent.

LE PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.) EN SIX QUESTIONS

- Qu'est ce qu'un PLU?
- POS et PLU, quelles innovations?
- POS et PLU, quelle transition?
- PLU et SCOT: quelle articulation?
- Comment est-il élaboré?
- Que contient-il?

■ QU'EST-CE QU'UN PLU?

- Le Plan Local d'Urbanisme est le document d'urbanisme qui traduit le projet d'aménagement et de développement durable du territoire communal pour les quelques années à venir. Le PLU se substitue au POS.
- *Le PLU prend en compte les politiques territoriales supra communales, notamment celles de l'Etat:*
 - ★ les Directives Territoriales d'Aménagement ou les dispositions particulières aux zones de montagne et du littoral
 - ★ les servitudes d'utilité publique (périmètre de covisibilité des monuments historiques, plans de prévention des risques, etc.)
 - ★ les Projets d'Intérêt Général (PIG) qui sont des projets d'équipements publics ou des mesures de prévention des risques (Ligne à Grande Vitesse, zones de prévention etc.),
 - ★ les Schémas de Cohérence Territoriaux (SCOT) et les chartes de Parc Naturel Régionaux.
- *Le PLU expose le diagnostic du territoire communal, présente le projet d'aménagement et de développement durable retenu, peut fixer les règles d'affectation des sols et indique les servitudes d'utilisation applicables.*

■ POS ET PLU: quelles innovations ?

- la procédure est simplifiée
- le PLU concerne la totalité du périmètre communal: pas de PLU partiel, pas de Plan d'Aménagement de Zone.
- les applications par anticipation sont supprimées. Une procédure d'urgence est instituée.
- les zones NB sont supprimées.
- un POS ou un PLU peuvent être abrogés par la commune qui pourra engager par la suite l'élaboration d'une carte communale ou non.

■ POS et PLU: quelle transition ?

- un POS approuvé demeure applicable dans l'attente de sa révision.
- un POS en cours d'élaboration publié ou un POS en cours de révision arrêté à la date d'entrée en vigueur de la loi valent PLU s'il sont approuvés dans un délai d'un an après la date de publication ou d'arrêt.

■ PLU et SCOT: quelle articulation?

- Les PLU doivent être compatibles avec les SCOT
- À compter du 1er janvier 2002, en l'absence de SCOT applicable, les zones naturelles et les zones d'urbanisation futures délimitées dans les PLU ne peuvent plus être ouvertes à l'urbanisation. Ces dispositions ne sont pas applicables aux communes situées à plus de 15 kms autour de la périphérie d'une agglomération de plus de 15 000 habitants, et à plus de 15 kms du rivage de la mer.
 - ★ Un périmètre de SCOT a été arrêté: l'extension limitée de l'urbanisation est autorisée par l'EPCI qui élabore le SCOT.
 - ★ Le périmètre n'est pas arrêté: cette extension est autorisée par le préfet après avis de la commission départementale des sites et de la chambre d'agriculture.

■ COMMENT FAIT-ON LE PLU?

- L'élaboration ou la révision du PLU est engagée à l'initiative des communes.
 - ★ A la demande de la commune ou à leur demande, les services de l'Etat, les compagnies consulaires (commerce, agriculture, métiers), le conseil régional et le conseil général, l'établissement public compétent pour le Schéma de Cohérence Territoriale et l'autorité organisatrice des déplacements urbains s'il y a lieu, peuvent être associés à la procédure et consultés sur tout ou partie du projet.
 - ★ Les communes limitrophes, les associations d'usagers agréées peuvent être consultées.

● L'élaboration d'un PLU comprend les phases suivantes:

- ★ engagement de la procédure par délibération qui ouvre la phase des études (diagnostic, orientations générales, projet) et appelle l'Etat à porter à connaissance les informations nécessaires à ces études.
- ★ débat sur les orientations générales au plus tard 2 mois avant examen du projet
- ★ arrêt du projet de PLU par délibération du conseil municipal puis transmis pour avis du préfet et des autres personnes publiques associées.
- ★ mise à l'enquête publique par le maire
- ★ approbation par délibération du conseil municipal.

● Le PLU est révisé ou modifié en tant que de besoin après délibération de la commune.

■ QUE CONTIENT LE PLU?

● Le PLU après un rapport de présentation, comprend le projet d'aménagement et de développement durable, le règlement et ses documents graphiques, et d'annexes.

- ★ Le rapport de présentation: expose le diagnostic du territoire communal, analyse l'état initial de l'environnement, explique et justifie les choix retenus, évalue leur incidence sur l'environnement
- ★ Le projet d'aménagement et de développement durable se présente sous deux aspects: un projet global (obligation), des projets d'aménagement particuliers (option)
- ★ Le règlement délimite les zones U: urbanisées, les zones AU: à urbaniser, les zones A: agricoles et forestières, les zones N: naturelles Ces zones sont délimitées dans les documents graphiques. Il doit préciser les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, et par rapport aux limites séparatives. Il peut notamment préciser: les occupations interdites, les conditions d'occupation du sol, la densité admise.
- ★ Les annexes indiquent notamment les zones d'aménagement concerté (ZAC), les emplacements réservés pour les équipements publics notamment de voirie, les schémas de réseaux d'eau et d'assainissement, les servitudes d'utilité publiques qui s'imposent au PLU.

LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIAL (S.C.O.T.) EN CINQ QUESTIONS

- Qu'est ce qu'un SCOT?
- Pourquoi un SCOT?
- Comment est-il élaboré ?
- Que contient-il ?
- Quelles sont les conséquences d'un SCOT?

■ QU'EST-CE QU'UN SCOT?

- Le Schéma de cohérence Territorial (SCOT) est un document d'urbanisme qui traduit le projet d'aménagement et de développement durable d'un territoire intercommunal. Les SCOT se substituent aux schémas directeurs d'aménagement et d'urbanisme.
- Elaboré dans un périmètre intercommunal cohérent qui prend en compte les établissements publics de coopération intercommunale compétents, Le SCOT:
 - ★ expose un diagnostic territorial
 - ★ présente un projet d'aménagement et de développement durable
 - ★ fixe les orientations générales de l'organisation de l'espace
 - ★ définit des objectifs d'équilibre social de l'habitat, de déplacements urbains, d'équipement commercial, de mise en valeur des entrées de ville et de prévention des risques majeurs
 - ★ peut définir les grands projets d'équipement en particulier de transport
- Les SCOT doivent être compatibles avec les directives territoriales d'aménagement ou les dispositions particulières aux zones de montagne et du littoral, les grands projets d'équipement publics et les chartes de Parcs Naturels Régionaux.
- Les Programmes locaux de l'habitat (PLH), les plans de déplacements urbains (PDU), les schémas de développement commerciaux, les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) et les cartes communales doivent être compatibles avec les SCOT.

■ POURQUOI UN SCOT?

- Le SCOT est l'outil privilégié pour que les élus définissent en commun la manière dont leur territoire, et leur agglomération au sens large doit évoluer.

- A compter du 1er janvier 2002, en l'absence de SCOT applicable les zones naturelles et les zones d'urbanisation futures délimitées dans les PLU ne peuvent pas être ouvertes à l'urbanisation.
- Ces dispositions ne sont pas applicables aux communes situées à plus de 15 km de la périphérie d'une agglomération de plus de 15 000 habitants, et à moins de 15 km du rivage de la mer.

■ COMMENT FAIT-ON LE SCOT?

- Le SCOT est élaboré à l'initiative des communes ou de leur groupement qui doivent alors transférer leur compétence à un établissement public de coopération intercommunale ou à un syndicat mixte.
 - ★ Les communautés d'agglomération et les communautés de communes sont compétentes de droit pour les schémas de cohérence territoriaux mais le périmètre du SCOT peut associer d'autres communes.
- L'élaboration d'un SCOT comprend les phases suivantes:
 - ★ définition du périmètre: arrêté par le préfet sur proposition des communes, le périmètre délimite un territoire d'un seul tenant et sans enclave qui doit tenir compte des ruptures géographiques.
 - ★ constitution de l'établissement public compétent.
 - ★ engagement de la procédure par délibération qui ouvre la phase d'étude (diagnostic, orientations générales, projet) et appelle l'Etat à porter à connaissance les informations nécessaires aux études.
 - ★ débat sur les orientations générales au plus tard 4 mois avant l'examen du projet de schéma.
 - ★ arrêt du projet de SCOT: au terme des études le projet est arrêté par délibération de l'établissement public compétent
 - ★ avis des communes, des personnes publiques associées et du préfet
 - ★ l'enquête publique: le projet, l'avis des communes et groupements de communes, l'avis des personnes publiques associées et l'avis du préfet sont joints au dossier d'enquête.
 - ★ approbation: à l'issue de l'enquête le projet est approuvé par l'établissement public compétent.

- Le SCOT est révisé en tant que de besoin après délibération de l'établissement public compétent. A l'issue d'un délai de dix ans après son approbation, cet établissement procède à une analyse du SCOT et délibère pour le maintenir ou le réviser. A défaut le SCOT est caduc.

■ QUE CONTIENT LE SCOT ?

- Le SCOT, après un rapport de présentation, comprend un document d'orientation assorti de documents graphiques.
- Le rapport de présentation :
 - ★ expose le diagnostic territorial
 - ★ présente le projet d'aménagement et de développement durable et expose les choix retenus par les élus
 - ★ précise, le cas échéant, le phasage de réalisation
 - ★ évalue les incidences du SCOT sur l'environnement et expose la manière dont il prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.
- Le document d'orientation précise :
 - ★ les orientations générales de l'organisation de l'espace
 - ★ les espaces naturels ou urbain à protéger qui peuvent être délimités dans les documents graphiques
 - ★ les grands équilibres entre les espaces urbains ou à urbaniser, les espaces naturels, agricoles et forestiers
 - ★ les objectifs relatifs à l'habitat, les transports collectifs, l'équipement commercial, la protection de l'environnement et la prévention des risques
 - ★ les conditions permettant de favoriser l'urbanisation de certains secteurs prioritaires

■ QUELLES SONT LES CONSEQUENCES D'UN SCOT ?

- Les PLU, les opérations d'aménagement et les projets d'équipement doivent prendre en compte les dispositions du SCOT.

**PREAMBULE: LE CADRE JURIDIQUE DU PROJET
D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES**

DANS LE PLAN LOCAL D'URBANISME, LE PADD EST L'EXPRESSION DU PROJET URBAIN DE LA COMMUNE

Le PADD est l'expression d'un projet politique, élaboré sous la responsabilité des élus. C'est un projet débattu, avec l'obligation de concertation et le débat en conseil municipal, deux mois au moins avant l'arrêt du projet.

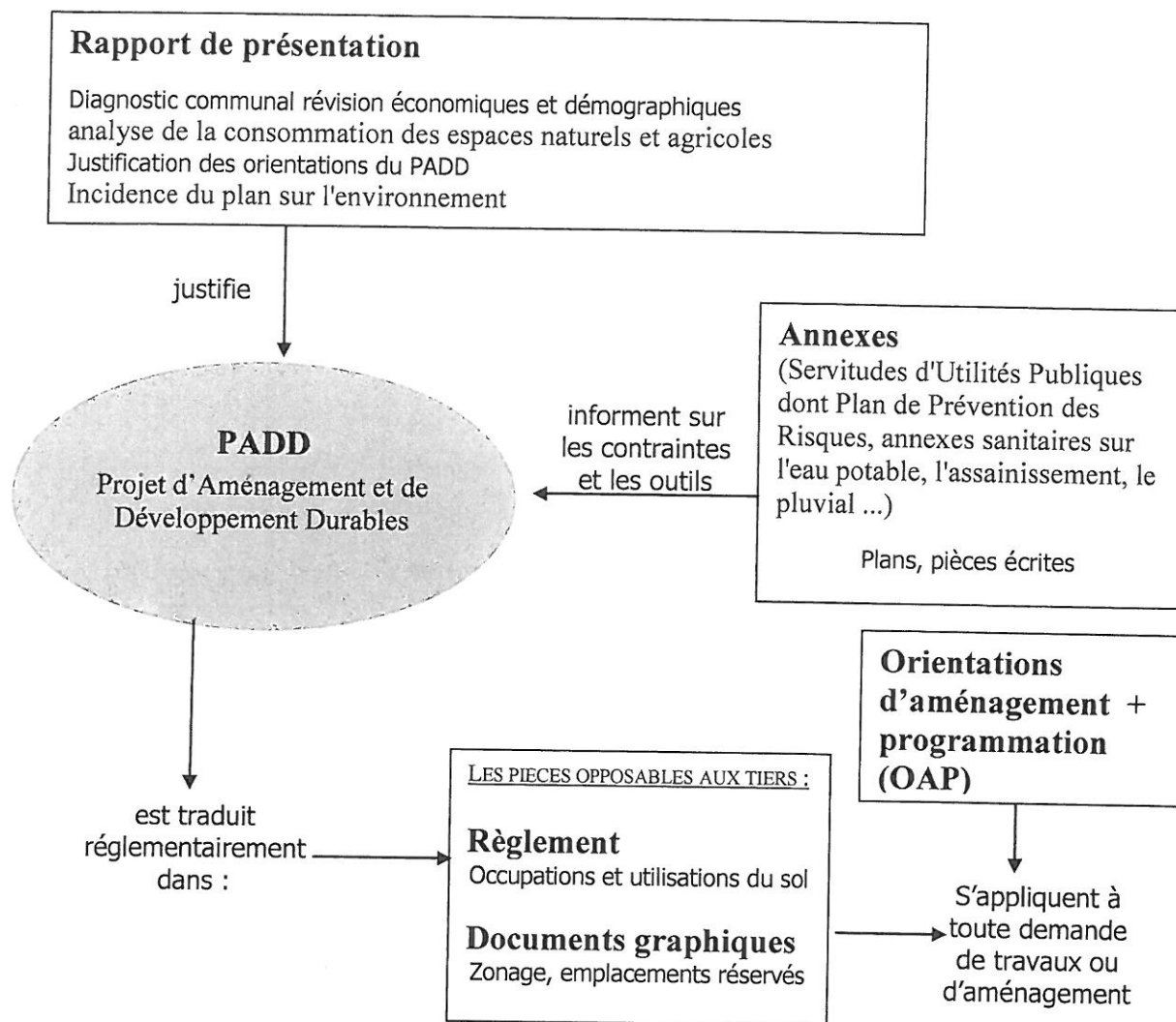
La circulaire ministérielle du 21 janvier 2003 précise : "L'objet du projet d'aménagement et de développement durable est de présenter en conseil municipal, à travers un débat scientifique, les orientations en matière d'urbanisme. En ce sens, il constitue un débat d'orientations d'urbanisme qui peut être comparé au débat d'orientation budgétaire qui précède le budget. Il ne s'agit en aucune façon d'un document technique détaillé. Dans une petite commune en particulier, qui n'aurait pas de grands projets d'aménagement, il pourra être très court."

Le projet global exposé dans le PADD doit obligatoirement prendre en compte et déterminer les conditions permettant d'assurer le respect des principes généraux de la loi SRU :

- Art.L.110 du code de l'urbanisme**
(*extrait*)
- 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,
 - gérer le sol de façon économe,
 - réduire les émissions de gaz à effet de serre,
 - réduire les consommations d'énergie,
 - économiser les ressources fossiles
 - 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,
 - promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales,
 - rationaliser la demande de déplacements.

- Art.L.121.1 du code de l'urbanisme**
(*extrait*)
- assurer 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 ;
 - assurer la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale 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, de la diversité commerciale et de la préservation des commerces de détail et de proximité ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;
 - assurer 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 ou urbains, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, 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.

Les documents constituant le PLU :



Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement. Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services. Il présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Il justifie les objectifs compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

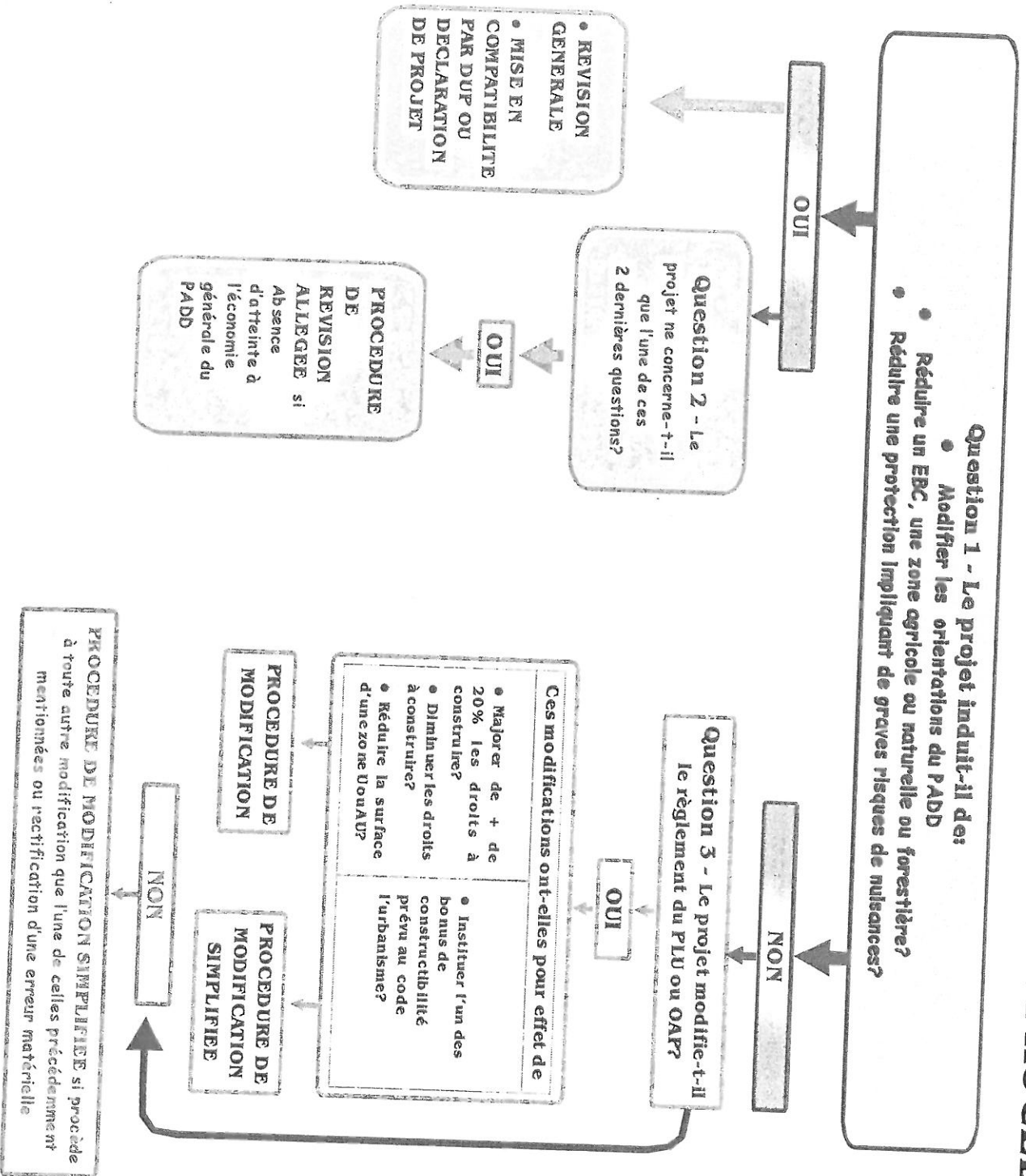
Le zonage, les Orientations d'Aménagement et de Programmation et le Règlement doivent être cohérents avec le PADD. Ils doivent le traduire pour mettre en œuvre de manière plus réglementaire les objectifs exposés.

Le zonage et le règlement sont opposables aux tiers. Les Orientations d'Aménagement ne sont applicables qu'en termes de compatibilité.

PROCEDURE

Documents d'Urbanisme

IDENTIFIER LA BONNE PROCEDURE

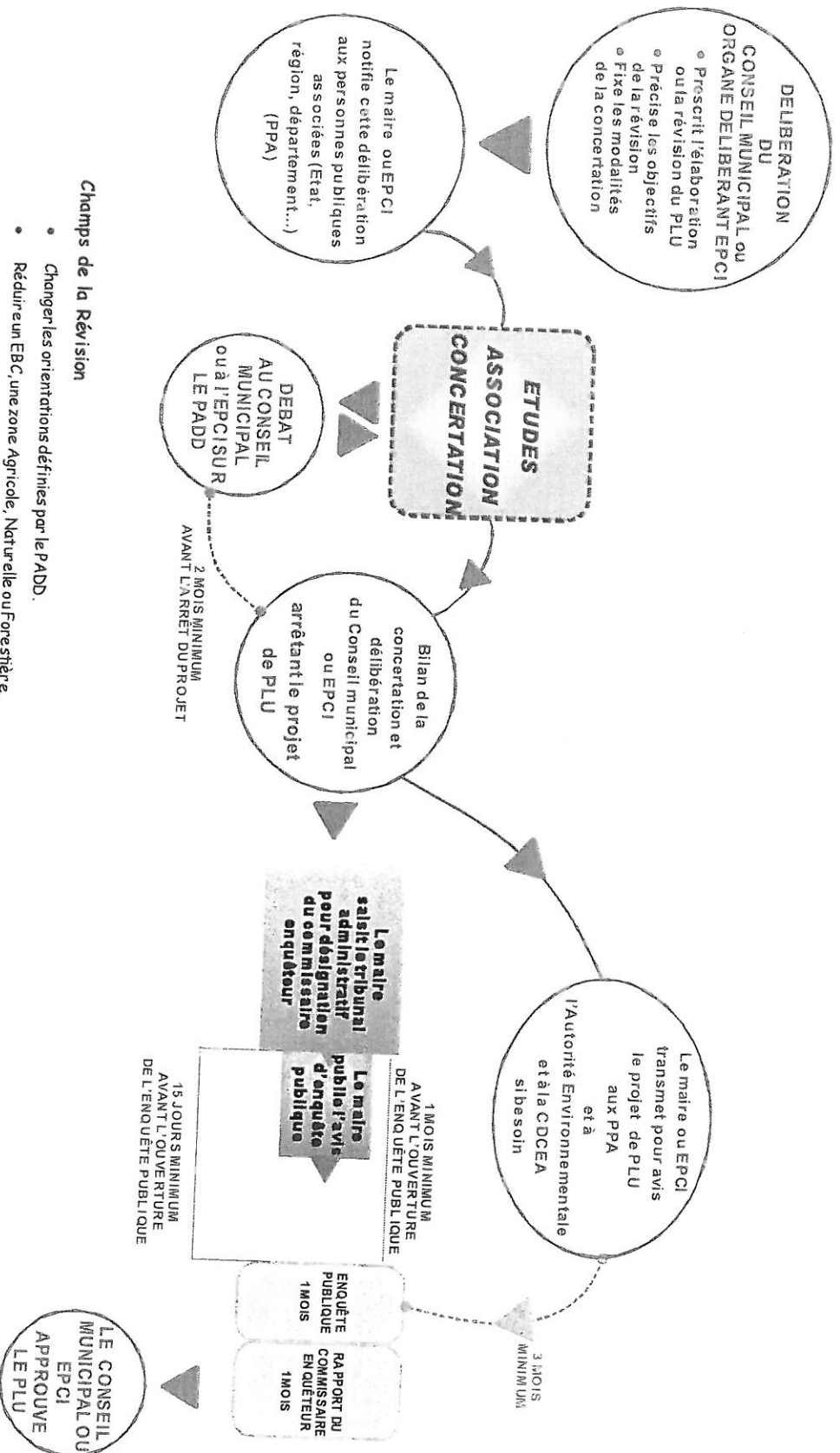


Ref : Code de l'Urbanisme

Article L123-13

Articles L123-6 à L123-12

ELABORATION OU REVISION D'UN PLU



Champs de la Révision

- Changer les orientations définies par le PADD.
- Réduire un EBC, une zone Agricole, Naturelle ou Forestière.
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de qualités des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

ELABORATION OU REVISION D'UN PLU

Ref : Code de l'Urbanisme
Article L123-13
Articles L123-6 à L123-12

La commune peut prendre un contrat informel avec la DDTM en amont de la procédure pour conseil / information sur le projet

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL ou ORGANISME DELIBERANT EPCI

- Prescrit l'élaboration ou la révision du PLU
- Précise les objectifs de la révision
- Fixe les modalités de la concertation

Le maire ou EPCI notifie cette délibération aux personnes publiques associées (Etat, région, département...) (PPA)

Réunion d'échanges et de présentation de la procédure DDTM / Commune
1 mois maxi après notification

ETUDES ASSOCIATION CONCERTATION

Proposition de réunions

- > Présentation PAC
- > Présentation diagnostic
- > Présentation projet
- > Observation sur dossier minute (*)

DEBAT AU CONSEIL MUNICIPAL ou à l'EPCISUR LE PADD

Bilan de la concertation et délibération du Conseil municipal ou EPCI arrêtant le projet de PLU

2 MOIS MINIMUM AVANT L'ARRET DU PROJET

PORTER A CONNAISSANCE DE L'ETAT (*)

> 1 Dossier support papier pour la Préfecture
> Les autres services peuvent recevoir un CD-ROM exploitable à l'exception des documents graphiques

L'Autorité Environnementale et à la CDCEA et à PPA
Le maire ou EPCI transmet pour avis le projet de PLU aux PPA

Le maire saisit le tribunal administratif pour désignation du commissaire enquêteur

Le maire publie l'avis d'enquête publique

1 MOIS MINIMUM AVANT L'OUVERTURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE
15 JOURS MINIMUM AVANT L'OUVERTURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

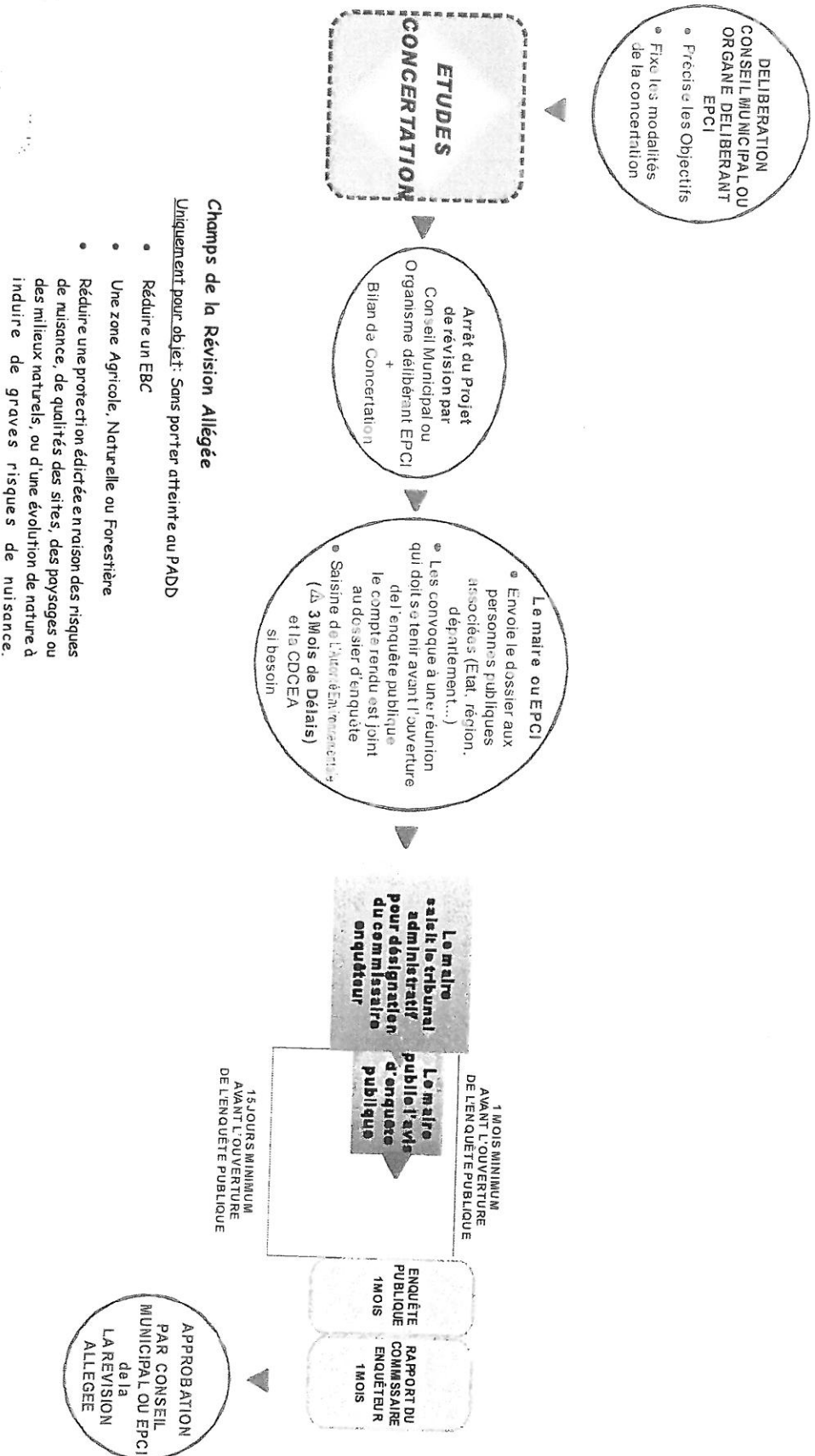
ENQUETE PUBLIQUE 1 MOIS
RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR 1 MOIS

En phase d'approbation, les dossiers seront envoyés sur support papier + un CD-ROM exploitable

LE CONSEIL MUNICIPAL OU EPCI APPROUVE LE PLU

Actualisation du porteur à connaissance pendant la durée de la procédure (En fonction de l'importance des complémentés apportés.)
La Commune peut soumettre un dossier minute, pour avis avant l'arrêt du projet, qui peut donner lieu à une dernière réunion d'association

REVISION ALLEGEE



Champs de la Révision Allégée

Uniquement pour objet: Sans porter atteinte au PADD

- Réduire un EBC
- Une zone Agricole, Naturelle ou Forestière
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de qualités des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Ref : Code de l'Urbanisme
Article L123-13 II

REVISION ALLEGEE

La commune peut prendre un contact informel avec la DDTM en amont de la procédure pour conseil / information sur le projet

DELIBERATION
CONSEIL MUNICIPAL OU
ORGANE DELIBERANT
EPCI

- Précise les Objectifs
- Fixe les modalités de la concertation

A la réception de la délibération, la DDTM prend un contact informel avec la commune pour une présentation du projet

ETUDES
CONCERTATION

Si nécessaire, la DDTM est disponible pour une réunion technique

Arrêt du Projet de révision par
Conseil Municipal ou
Organisme délibérant EPCI
Bilan de Concertation

Le maire ou EPCI

- Envoie le dossier aux personnes publiques associées (Etat, région, département...)
- Les convoque à une réunion qui doit se tenir avant l'ouverture de l'enquête publique le compte rendu est joint au dossier d'enquête
- Saisine de l'Autorité Environnementale (Δ 3 Mois de Délais) et la CDCEA si besoin

Les dossiers peuvent être envoyés par CD-ROM exploitable

Le dossier est envoyé 15 jours minimum avant la réunion
Convocation à la réunion 3 semaines avant, pour s'informer de la disponibilité

Le maire saisit le tribunal administratif pour désignation du commissaire enquêteur

Le maire publie l'avis d'enquête publique

1 MOIS MINIMUM AVANT L'OUVERTURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

ENQUETE PUBLIQUE 1 MOIS
RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR 1 MOIS

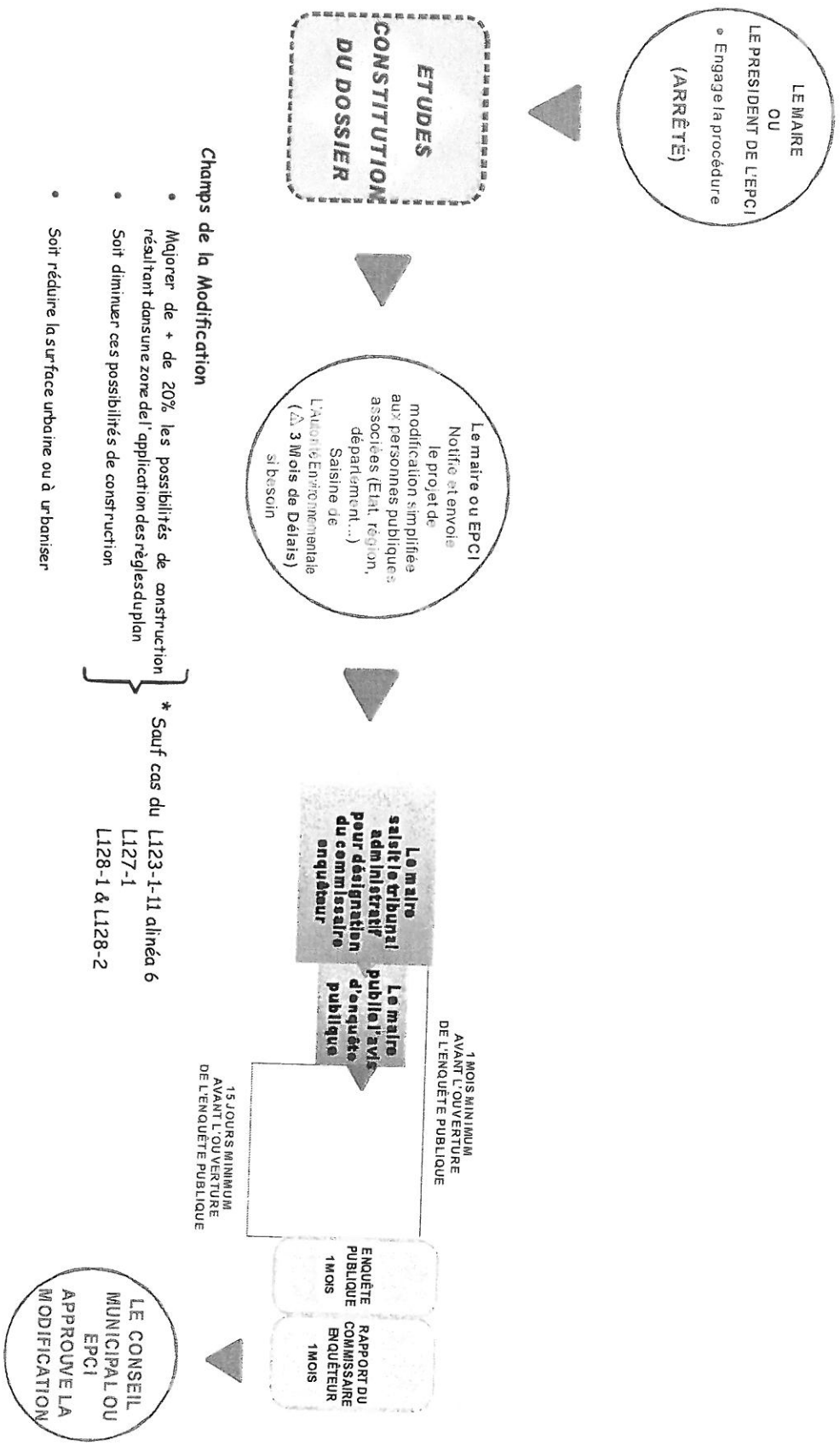
15 JOURS MINIMUM AVANT L'OUVERTURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

APPROBATION PAR CONSEIL MUNICIPAL OU EPCI de la LA REVISION ALLEGEE

En phase d'approbation, les dossiers seront envoyés sur support papier + un CD-ROM exploitable

L'Etat adresse à la commune par courrier l'avis formulé en réunion

MODIFICATION



Champs de la Modification

- Majorer de + de 20% les possibilités de construction résultant dans une zone de l'application des règles du plan
- Soit diminuer ces possibilités de construction
- Soit réduire la surface urbaine ou à urbaniser

Ref : Code de l'Urbanisme
Article L123-13-1 et L123-13-2

La commune peut prendre un contact informel avec la DDTM en amont de la procédure pour conseil / information sur le projet

LE MAIRE
OU
LE PRESIDENT DE L'EPCI
* Engage la procédure
(ARRÊTÉ)

ETUDES
CONSTITUTION
DU DOSSIER

Le maire ou EPCI
Notifie et envoie
le projet de
modification simplifiée
aux personnes publiques
associées (Etat, région,
département...)
Saisine de
L'Autorité Environnementale
(Δ 3 mois de Délais
si besoin)

Si le dossier est envoyé à l'Etat
3 semaines avant l'enquête, les services
s'engagent à formaliser un avis avant le
démarrage de l'enquête publique

Les dossiers peuvent être envoyés
par CD-ROM exploitable

Le maire
saisit le tribunal
administratif
pour désignation
du commissaire
enquêteur

Le maire
publie l'avis
d'enquête
publique

1 MOIS MINIMUM
AVANT L'OUVERTURE
DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

15 JOURS MINIMUM
AVANT L'OUVERTURE
DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

ENQUÊTE
PUBLIQUE
1 MOIS

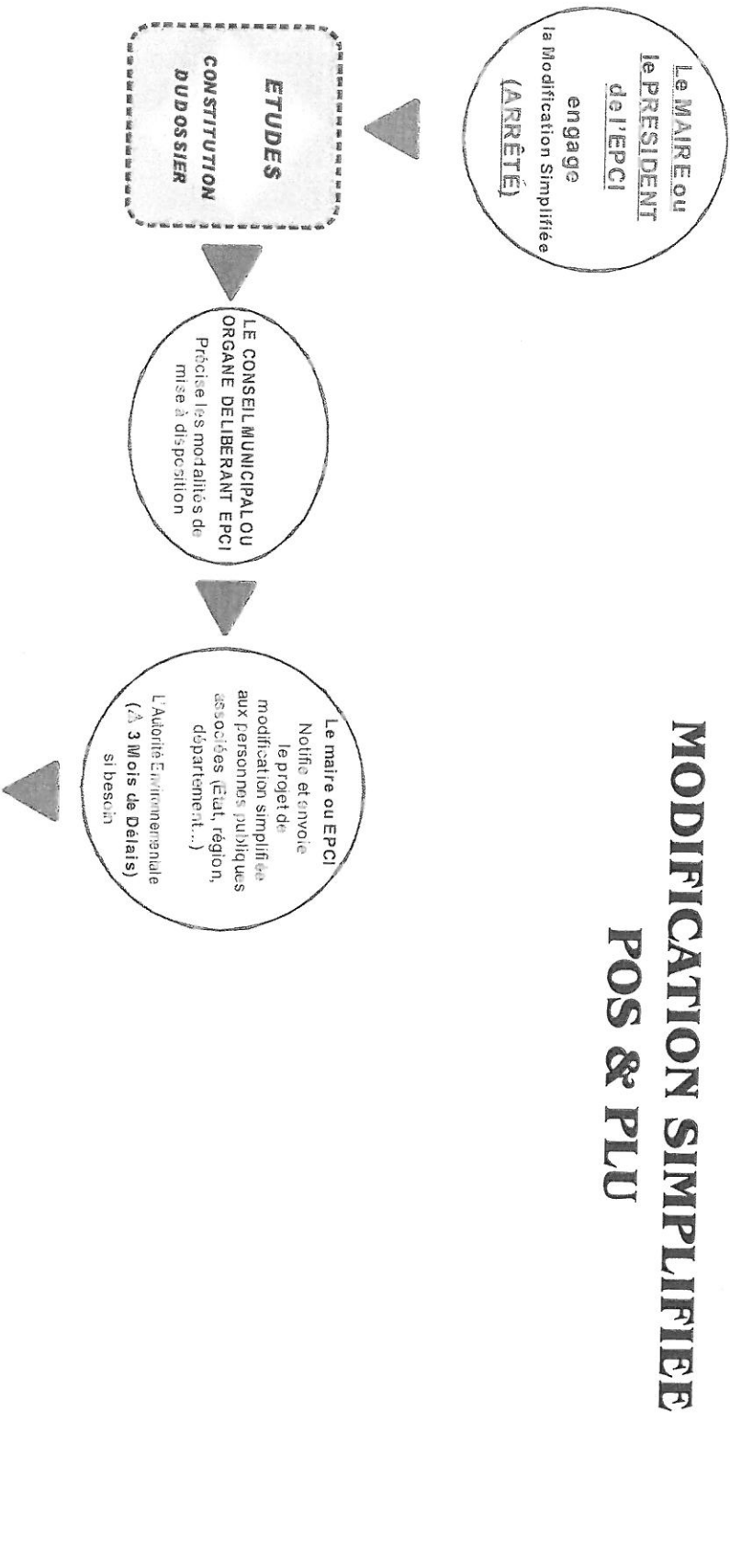
RAPPORT DU
COMMISSAIRE
ENQUÊTEUR
1 MOIS

En phase d'approbation, les dossiers seront envoyés
sur support papier + un CD-ROM exploitable

LE CONSEIL
MUNICIPAL OU
EPCI
APPROUVE LA
MODIFICATION

MODIFICATION

MODIFICATION SIMPLIFIEE POS & PLU



Champs de la Modification simplifiée

- Modifications en dehors du L123-13-2.
- Majoration des possibilités de construire prévues dans les articles:
 L123-1-11 alinéa 6
 L127-1
 L128-1 et L128-2
- Erreurs matérielles.

Mesures de Publicité
 Au moins 8j avant le début de la concertation
 * Avis dans la presse
 * Affichage en Mairie

Concertation
 Le Maire Met à disposition du public le dossier en vue de lui permettre de formuler des observations.
 Pendant 1 MOIS

APPROBATION DELIBERATION
 Motivée après avoir tiré le bilan de la concertation pour approuver la MODIFICATION SIMPLIFIEE

Ref : Code de l'Urbanisme
 Article L123-14 et L123-14-2

DECLARATION DE PROJET et MISE EN COMPATIBILITE PLU Par une collectivité disposant de la compétence PLU

La Collectivité disposant de la compétence PLU à l'origine du Projet Public ou soutenant le projet privé

- Délibère sur le lancement de la procédure

**ETUDES
 CONSTITUTION
 DU DOSSIER**

A l'initiative de la collectivité porteuse du projet
REUNION
 Examen conjoint des personnes publiques associées (Etat, région, département...)
 Avant l'ouverture de l'enquête
 Saisine de l'Autorité Environnementale et de la CDCEA si besoin

Le Maire ou EPCI saisit le tribunal administratif pour désignation du commissaire enquêteur

Le Maire publie l'avis d'enquête publique

1 MOIS MINIMUM AVANT L'OUVERTURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

ENQUETE PUBLIQUE 1 MOIS
 RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR 1 MOIS

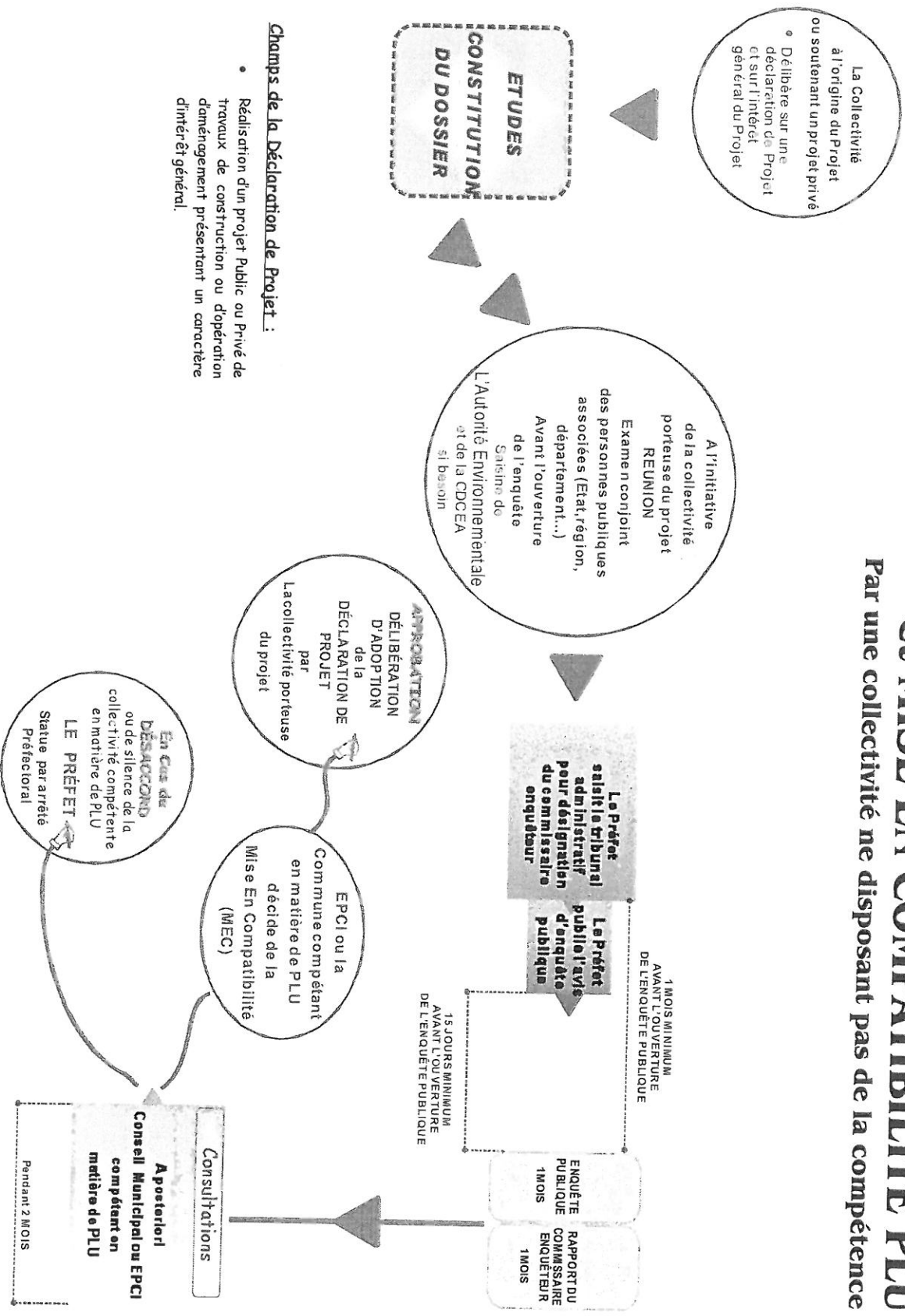
15 JOURS MINIMUM AVANT L'OUVERTURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

**APPROBATION
 DELIBERATION
 D'ADOPTIION**
 de la
**DECLARATION DE
 PROJET**
 par
 La collectivité porteuse
 du projet

Champs de la Déclaration de Projet :

- Réalisation d'un projet Public ou Privé de travaux de construction ou d'opération d'aménagement présentant un caractère d'intérêt général.

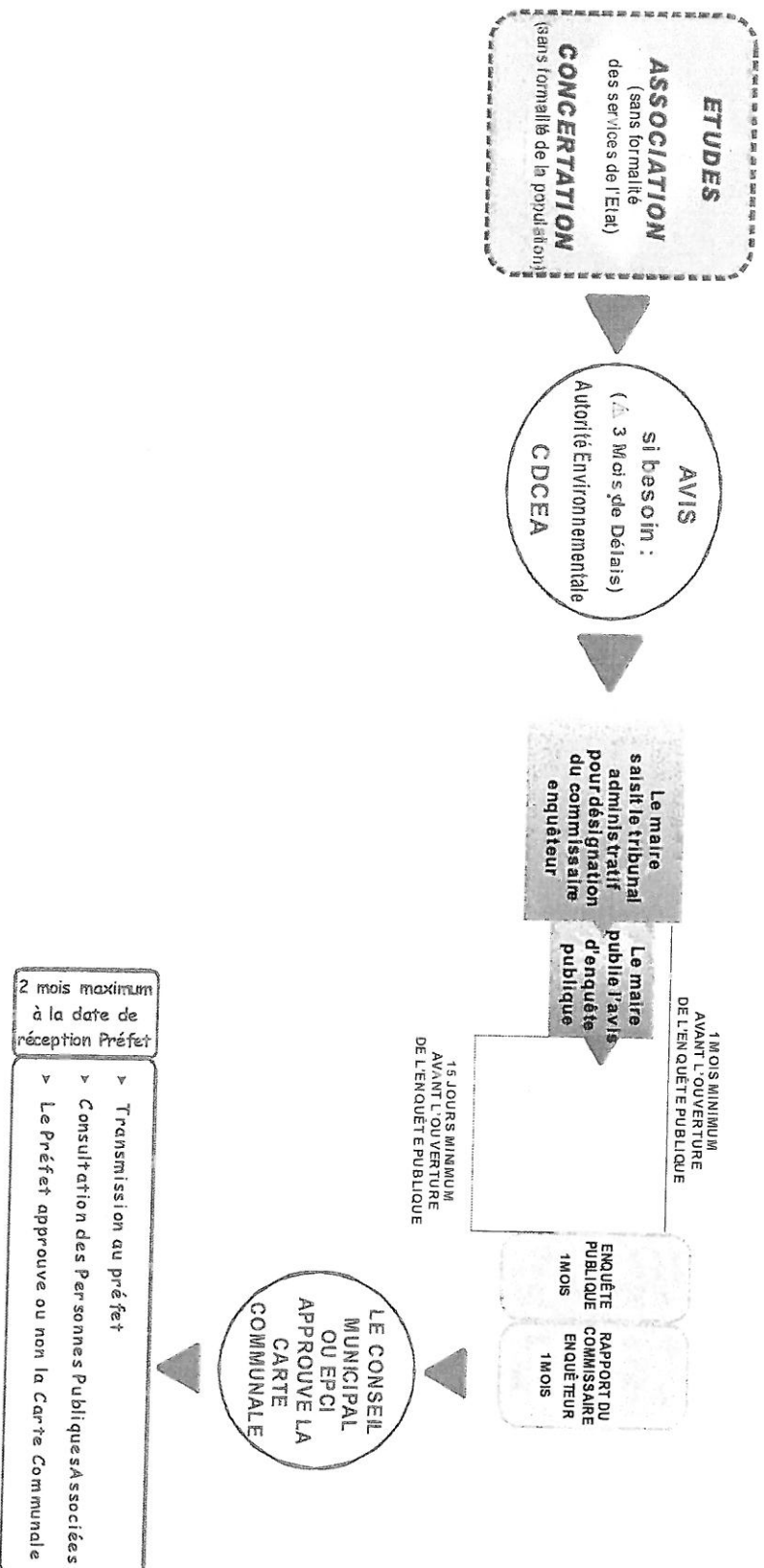
DECLARATION DE PROJET et MISE EN COMPATIBILITE PLU Par une collectivité ne disposant pas de la compétence PLU



Champs de la Déclaration de Projet :

- Réalisation d'un projet Public ou Privé de travaux de construction ou d'opération d'aménagement présentant un caractère d'intérêt général.

ELABORATION D'UNE CARTE COMMUNALE



ELABORATION D'UNE CARTE COMMUNALE

