

Le plan local d'urbanisme : présentation

Le plan local d'urbanisme est un document d'urbanisme élaboré sur l'intégralité du territoire de l'autorité compétente pour l'élaborer, la commune ou un établissement public de coopération intercommunal ayant cette compétence.

Le plan local d'urbanisme est un outil de définition et de mise en œuvre 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 durables retenu par la collectivité.

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

1) Procédure d'élaboration du plan local d'urbanisme

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

L'élaboration comprend les principales étapes suivantes :

- prescription du plan local d'urbanisme par délibération de l'organe délibérant qui expose les objectifs poursuivis et définit les modalités de concertation (article L 123-6 du code de l'urbanisme)
- études pour l'élaboration du dossier
- débat en conseil communautaire (ou municipal) sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (article L 123-9 du code de l'urbanisme)
- arrêt du projet de plan local d'urbanisme par l'organe délibérant. 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 représentant de l'autorité compétente (article L 123-10 du code de l'urbanisme)
- approbation du PLU par l'organe délibérant (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 représentant de l'autorité compétente en présente le bilan devant l'organe délibérant 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 Départemental
- le président de l'établissement public de coopération intercommunale chargé du suivi du schéma de cohérence territoriale

- le président de l'autorité compétente en matière d'organisation des transports urbains
- le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de programme local de l'habitat
- les présidents des chambres consulaires (métiers, commerce et industrie, agriculture)
- le président des organismes de gestion des parcs naturels régionaux
- pour les communes littorales, la section régionale de conchyliculture
- le président des établissements publics chargés de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation des schémas de cohérence territoriale limitrophes du territoire objet du plan lorsque ce territoire n'est pas couvert par un schéma de cohérence territoriale.

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 représentant de l'autorité compétente ou du Préfet.

Le représentant de l'autorité compétente 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).

Dans le cas où une évaluation environnementale doit être réalisée, l'autorité environnementale doit aussi être consultée sur le projet de PLU.

En application de l'article L 121-5 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 141-1 du code de l'environnement sont consultées à leur demande pour l'élaboration du PLU.

Consultations particulières obligatoires

Avant l'approbation du PLU, le maire est tenu de consulter :

- la chambre d'agriculture, dès lors que le projet de PLU porte sur la réduction des espaces agricoles ;
- le cas échéant, l'institut national de l'origine et de la qualité dans les zones d'appellation d'origine contrôlée ;
- le centre régional de propriété forestière, en cas de réduction des espaces forestiers ;
- la commission départementale de la consommation des espaces agricoles prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime lorsque le territoire n'est pas couvert par un SCOT.

Ces organismes doivent émettre un avis sur le projet de PLU dans un délai de deux mois à compter de leur saisine. A défaut, leur avis est réputé favorable (articles L 112-3 et R 112-1-10 du code rural et de la pêche maritime et R 123-17 du code de l'urbanisme).

2) Contenu du plan local d'urbanisme

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 durables et le règlement, ainsi que leurs documents graphiques.

Il comporte également des orientations d'aménagement et de programmation qui définissent les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Il est accompagné d'annexes.

Conformément à l'article L 123-5, le règlement et ses documents graphiques sont opposables aux tiers.

Les travaux ou opérations d'aménagement doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.

3) Conséquences de l'approbation du plan local d'urbanisme

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).

Incidences sur les permis et autres autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol

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 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.

Gestion dans le temps du document d'urbanisme

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 être révisé (procédure semblable à l'élaboration) ou modifié suivant le champ d'application défini aux articles L 123-13 à L 123-13-3 du code de l'urbanisme. Il peut aussi faire l'objet d'une révision à la procédure « allégée » lorsque la révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou est de nature à induire de graves risques de nuisance, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables.

Il faut attendre l'achèvement de ces procédures pour pouvoir appliquer le nouveau document.

Le plan local d'urbanisme devra ensuite, neuf ans au plus tard après la délibération portant approbation ou révision du plan local d'urbanisme, faire l'objet d'une analyse des résultats de l'application de ce plan au regard des objectifs prévus à l'article L. 121-1 du code de l'urbanisme

Cette analyse des résultats est organisée tous les neuf ans et donne lieu à une délibération sur l'opportunité de réviser ce plan.

Les principes généraux d'urbanisme : les articles L 110 et L 121-1

- **L'article L 110 du code de l'urbanisme** définit le rôle des collectivités publiques à l'égard du territoire :

"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 L 121-1 du code de l'urbanisme** fixe les objectifs des documents d'urbanisme :

« Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- b) 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 ;
- c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- d) Les besoins en matière de mobilité.

1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

