

LA PLANIFICATION

Définition PLU et PLUi

Le plan local d'urbanisme (PLU) est un document d'urbanisme qui, à l'échelle d'un groupement de communes (EPCI) ou d'une commune, établit un projet global de développement et d'aménagement et fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire considéré.

Le PLU(i) doit permettre l'émergence d'un projet de territoire partagé prenant en compte à la fois les politiques nationales et territoriales d'aménagement et les spécificités d'un territoire à l'échelle d'un EPCI (Art. L.101-2 du code de l'urbanisme). Il détermine donc les conditions d'un aménagement du territoire respectueux des principes du développement durable (notamment par une gestion économe de l'espace) et répondant aux besoins de développement local.

L'État, dans le cadre des orientations législatives et de la stratégie régionale Eau-Air-Sol, est très attentif à la consommation foncière induite par les documents de planification. La réduction de 50 % de la consommation foncière à l'horizon 2027 et le zéro artificialisation nette en 2040 sont des objectifs à intégrer dans les projets de territoire et d'aménagement

Qui est compétent ?

En Drôme, 3 EPCI ont pris la compétence «urbanisme» au 27 mars 2017 : la Communauté d'Agglomération de Montélimar Agglo (CAMA), la Communauté de Communes du Diois (CCD) et la Communauté de Communes du Val de Drôme (CCVD).

En dehors de ces 3 EPCI, la commune reste compétente pour se doter d'un document d'urbanisme ou en prévoir la révision.

Les communes peuvent d'ores et déjà transférer volontairement la compétence PLU aux communautés de communes et d'agglomération. La loi ALUR rend ce transfert vers les intercommunalités automatique et de plein droit au 1^{er} janvier de l'année qui suit l'élection du président de l'EPCI, suite au renouvellement général des conseils municipaux et communautaires. Les communes ont la possibilité de bloquer ce transfert vers l'intercommunalité si 25 % d'entre elle rassemblant au moins 20 % de la population s'y opposent dans les 3 mois suivant le vote ou dans les 3 mois précédant la date de transfert de droit.

Quel délai et quel coût ?

Le délai moyen pour l'élaboration d'un PLU est de 3 ans (4 à 5 ans pour un PLUi).

Le coût moyen pour l'élaboration de ce document varie entre 35 000 € et 50 000 € (entre 150 000 € et 200 000 € pour un PLUi et selon la taille de l'EPCI). Le choix du Bureau d'études qui accompagnera la collectivité est très important, il s'agit de trouver une équipe aux compétences multiples pour pouvoir appréhender l'ensemble des thématiques à croiser : habitat, économie, mobilité, préservation des espaces et les différentes composantes du dossier (cartographie, réglementation...).

Des financements existent via les appels à projets de l'État, la Dotation Générale de Décentralisation (DGD), les subventions de la région et du département, l'ADEME, l'Agence de l'eau....

Quelle concertation ?

Une réelle concertation en amont du projet – sur les questions réglementaires, techniques, sociales, architecturales, etc. – permet de prévenir les déconvenues, d’anticiper le calendrier et de gagner en qualité. De nombreuses modalités de concertation et d’association sont possibles (réunions publiques, visites de terrain, affichages, actions dans les médias, etc). La concertation avec les habitants doit se dérouler pendant la phase d’élaboration du PLU, depuis les études préalables jusqu’à l’arrêt du document. Elle doit être encadrée par deux délibérations du conseil municipal : la première fixe les modalités de la concertation, la seconde en tire le bilan.

Les étapes de la procédure

Tout au long de la procédure, l’État doit être associé à l’élaboration du document au titre des Personnes Publiques Associées. Le principe régissant l’association des personnes publiques est celui de la souplesse. La loi SRU a ouvert la voie à une collaboration beaucoup plus effective entre ces personnes publiques. Le travail de révision du document s’organise donc librement.

Le diagnostic : Il est établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement du territoire. Il analyse notamment la consommation d’espaces au cours des 10 années précédant l’arrêt du projet.

Le débat sur le PADD : Il devra avoir lieu au sein du conseil municipal ou du conseil communautaire au plus tard deux mois avant l’arrêt du projet de PLU(i).

L’arrêt du projet :

Les sujets suivants sont examinés en détail lors de la production de l’avis de l’État:

- l’adéquation entre l’estimation détaillée des besoins en logements et les possibilités réelles de construction prévues par le règlement et les OAP
- la garantie d’une adéquation dans le temps entre l’évolution de l’urbanisation et les capacités de la ressource en eau et de traitement des eaux usées
- l’incidence des choix retenus sur la maîtrise des déplacements et l’optimisation du foncier à proximité de l’offre de transport collectif
- plus globalement, l’évolution induite par le projet de PLU sur l’équilibre, les mixités, la préservation et la consommation des différents espaces.

L’enquête publique : Elle dure un mois et permet au public de prendre connaissance du projet de PLU(i) et de faire des observations qui seront analysées dans le rapport du commissaire enquêteur

L’approbation du PLU(i) : Elle se fait par une délibération de la collectivité qui sera transmise au Préfet accompagnée du dossier complet de PLU(i)

Dans le cadre de la directive Inspire (2007/2/CE), les données communales d’urbanisme doivent être intégrées au Géoportail de l’urbanisme <http://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/>

Pour ce faire, les données devront être établies au format standardisé CNIG, avant intégration à ce site Internet national.

Les communes et EPCI doivent prévoir, dans leur cahier des charges de recrutement du bureau d’études, la réalisation du document de planification au format .CNIG

PLU(i) - La procédure de révision /élaboration : articles L.151-1 et suivants, article R.151-1 et suivants du code de l'urbanisme

Publicité

Affichage en mairie et/ou EPCI pdt 1 mois
Mention dans un journal
Publication au recueil des AA si + de 3500 habitants
R.153-20 et svts (1)

Affichage en mairie et EPCI
R.153-3

Publication d'un avis de mise à enquête publique dans 2 journaux : 15 jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les 8 premiers jours de l'enquête

Affichage en mairie et/ou EPCI pdt 1 mois
Mention dans un journal
Publication au recueil des Actes Administratifs si commune de + 3500 habitants
R.153-20 et svts (1)

Saisine externe

Délibération de l'EPCI ou du CM prescrit l'élaboration / la révision précise les objectifs poursuivis fixe les modalités de concertation
L.153-11 ; L.153-31 / L.103-3 et suivants

Débat sur les orientations générales du PADD Si PLUj : débat CM avant débat communautaire (2 mois avant arrêté)
L.153-12

Délibération de l'EPCI ou du CM arrêtant le projet de PLU et tirant le bilan de la concertation
L.153-14, L.153-16 et svts / L.103-6 / R.153-3

Arrêté du président de l'EPCI ou du maire pour mise à l'enquête publique du projet de PLU
L. 153-19 / R.153-8

Enquête publique / Rapport du commissaire enquêteur
2 mois

Modifications éventuelles
L.153-21

Délibération de l'EPCI ou CM pour approbation PLU - L.153-21
PLU tenu à disposition du public - L.153-22

Notification :
aux PPA visées aux L.132-7 et L.132-9
Information Propriété forestière R.113-1

saisine de l'AE pour EE cas par cas
R.104-8

Transmission du projet pour avis
aux PPA
CRHH si PLU = PLH
CDPENAF si réduction zones NAF hors ScoT
Autres à leur demande (L. 153-17)

Avis des PPA + AE : délai de 3 mois pour rendre l'avis, au-delà, avis réputé fav orable
R.153-4

Avis des services consultés le cas échéant :
délais 2 mois, au-delà avis favorable
dérégation L.142-4 hors ScoT
CA, INAO R.153-6
Prop. Forest. R.153-6

Opposabilité
PLU devient exécutoire dès la publication et la transmission au Préfet ou 1 mois après la transmission au Préfet et publicité si hors ScoT et PLU=PLH - L.153-23 et svts

(1) A compter du 1er janvier 2020, la publication, prévue au premier alinéa de l'article L. 2131-1 du CGCT, des délibérations mentionnées à l'article R. 153-20 ainsi que celle des documents sur lesquels elles portent s'effectue sur le portail national de l'urbanisme mentionné à l'article L. 133-1 selon des modalités fixées par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme. Le document demeure consultable en mairie ou au siège de l'EPCI et dans les mairies des communes membres concernées.