



Formation acculturation à l'urbanisme

« Le PLU et ses procédures d'évolution »



Sommaire

- I. Rappel des premières sessions d'acculturation à l'urbanisme
- II. Contenu d'un dossier de PLU
- III. Focus sur l'évaluation environnementale du PLU
- IV. Les différentes procédures d'évolution d'un PLU

Questions



I. RAPPEL DES PREMIERES SESSIONS D'ACCULTURATION

Qu'est ce que l'urbanisme ?

URBANISME PREVISIONNEL ou PLANIFICATION

Cadre réglementaire précis
(Code de l'urbanisme, lois)

Documents de planification
(PLU, carte communale,
SCoT, etc.)

URBANISME PRE OPERATIONNEL

Études de faisabilité, études
d'opportunité,
études de programmation, etc.

= études préalables

Application du droit des sols (ADS)

URBANISME OPERATIONNEL

Réalisation d'un projet urbain
comprenant :

- la maîtrise foncière en amont,
- la réalisation des travaux
d'aménagement ou
de constructions

Hiérarchie des normes

RESPECT DU CODE DE L'URBANISME

- ✓ Loi Montagne et Littoral
- ✓ Charte des Parcs Naturels Régionaux et Nationaux
- ✓ Schéma de gestion des eaux (SDAGE et SAGE)
- ✓ Plan de Gestion des Risques d'Inondation
- ✓ Directive de protection et de mise en valeur des paysages
- ✓ Zones de bruit des aérodromes
- ✓ Directive Territoriales d'Aménagement
- ✓ SRADDET

- ✓ SRADDET (objectifs) intégrant notamment :
 - Schéma Régional de Cohérence Ecologique
 - Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie
- ✓ Programmes d'équipements (État, collectivités territoriales, établissement et services publics)
- ✓ Schéma Régional des Carrières
- ✓ Charte de Développement de Pays

-  *Prise en compte*
-  *Compatibilité*
-  *Conformité*

Échelle Pays

SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (SCoT)

Échelle EPCI

PLH

PCAET

Plan de
mobilité

Plan local d'urbanisme (i), carte communale, PSMV

Échelle commune

Servitude Utilité
Publique
ex : PPRI

Commune

Permis d'aménager (lotissements...),
Permis de construire, Déclaration préalable,
Certificats d'urbanisme

Le territoire du SUPVitré

Documents d'urbanisme	Roche aux Fées Communauté	Vitré Communauté	TOTAL SUPV
PLU	12	37	49
Carte communale	3	5	8
Aucun document (RNU)	1	4	5



II. CONTENU D'UN DOSSIER DE PLU

Contenu d'un dossier de PLU

Le PLU comprend :

- 1° Un rapport de présentation ;
- 2° Un projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
- 3° Des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ;
- 4° Un règlement ;
- 5° Des annexes.

Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques.

Art L.151-2 du CU



Contenu d'un dossier de PLU

Le rapport de présentation

Le rapport de présentation :

Art L.151-4 du CU

- Explique les **choix retenus** pour établir le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et le règlement ;
- S'appuie sur un **diagnostic** (analyse de la démographie, de l'état initial de l'environnement, des activités économiques, etc.) ;
- Analyse la **consommation d'espaces** naturels, agricoles et forestiers (ENAF) au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de PLU et la capacité de **densification et de mutation** de l'ensemble des espace bâtis ;

Contenu d'un dossier de PLU

Le rapport de présentation

Le rapport de présentation :

Art L.151-4 du CU

- Expose les **dispositions qui favorisent la densification** des espaces bâtis ainsi que la limitation de la consommation des ENAF ;
- **Justifie les objectifs chiffrés** de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le PADD au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le SCoT et au regard des dynamiques économiques et démographiques ;
- Etablit un inventaire des capacités de **stationnement**.

Contenu d'un dossier de PLU

Le PADD

Art L.151-5 du CU

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) :

Définit les orientations générales des politiques :

- D'aménagement,
- D'équipement,
- D'urbanisme,
- De paysage,
- De protection des espaces naturels, agricoles et forestiers,
- De préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Contenu d'un dossier de PLU

Le PADD

Art L.151-5 du CU

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) :

Définit les orientations générales retenues par la collectivité, 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.

Contenu d'un dossier de PLU

Le PADD

Art L.151-5 du CU

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) :

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols, fixe des objectifs chiffrés de **modération** de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la **capacité** d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés.

Contenu d'un dossier de PLU

Le PADD

1. ANTICIPER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN À VENIR

OBJECTIF N°1 : MAINTENIR LA CROISSANCE DYNAMIQUE DES ANNÉES 2010

Depuis 2012, AMANLIS voit son rythme de constructions nouvelles s'accroître.

AMANLIS, 5ème commune la plus peuplée la Roche aux Fées communauté, doit son dynamisme en partie à sa proximité avec Rennes et Janzé.

Afin de conserver ce statut, de maintenir un renouvellement de sa population et des effectifs scolaires, la commune s'est fixée un objectif de croissance démographique annuelle d'environ 1,4%, objectif compatible avec le SCOT qui prévoit une moyenne de 1,25% sur l'ensemble du Pays.

Ainsi, avec cet objectif, la commune devrait atteindre 2 165 habitants à l'horizon 2034.



Ces projections sont établies sur la base d'une moyenne de onze logements par an (environ 145 au total en 13 ans).

OBJECTIF N°2 : UNE RÉPARTITION VERTUEUSE ENTRE DENSIFICATION ET EXTENSION

Comme la plupart des communes rurales bretonnes, le développement d'Amanlis a eu lieu sous forme d'urbanisation diffuse. Ce fut le cas pour AMANLIS le long des départementales.

Par nécessité, les élus inscriront leurs actions futures dans une recherche de densification de l'urbanisation.

C'est pourquoi une analyse fine du potentiel de densification a abouti à supposer qu'environ 24% des nouveaux logements pourraient raisonnablement voir le jour en densification du tissu urbain et du parc existant.

La majorité des logements, à savoir environ 74% des constructions, sera programmée sur deux secteurs d'urbanisation, l'un au sud du terrain de football et des ateliers techniques sur environ 5 hectares, et l'autre au nord du bourg, entre la RD 93 et la RD 36 sur environ 1 hectare. A noter qu'une partie du secteur de 5 ha est en 2AUE afin d'échelonner l'urbanisation dans le temps.

OBJECTIF N°3 : RÉDUIRE LA CONSOMMATION D'ESPACE

Dans un souci de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, la commune d'AMANLIS souhaite atteindre une densité

moyenne de **17 logements** par hectare et de tendre **vers 18 logements/ha** dans les OAP en extension.

En comparaison, la densité brute des opérations du bourg des 10 dernières années atteignait 14 logements par hectare en moyenne.

Alors que sur la période 2006-2019, 86 logements ont été construits sur 6 ha, les 13 prochaines années 6 ha seront consommés pour produire 145 logements. Nous pouvons donc considérer que la consommation moyenne d'espace sera réduite de 67%.

L'effort en la matière démontre une utilisation économique des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels. Ainsi environ 4,5 ha de zones à urbaniser à vocation d'habitat non consommées autour du bourg dans le PLU en vigueur sont réaffectées à l'agriculture.

OBJECTIF N°4 : FAVORISER LA MIXITÉ URBAINE ET SOCIALE

Dans les futures opérations à vocation d'habitat, une réflexion particulière sera menée quant à la mise en œuvre d'une mixité :

- des formes du bâti (logements intermédiaires, individuels groupés et/ou lots libres).
- des fonctions urbaines (en facilitant l'implantation d'habitats, de services, commerces ou d'équipements).
- de logements, en favorisant la production de logements à vocation sociale dans les opérations d'aménagement.

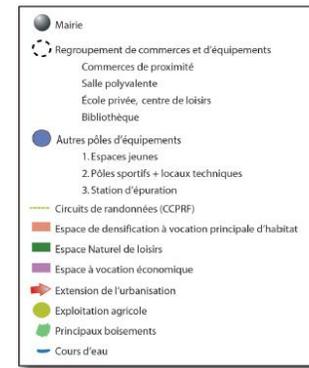
OBJECTIF N°5 : PRÉSERVER LE CARACTÈRE DES HAMEAUX ET LIEUX DITS

Les hameaux et lieux dits n'auront pas vocation à recevoir des constructions nouvelles à usage d'habitation permanente.

Cependant, le bâti existant des lieux-dits conservera, sous conditions, des possibilités d'évolution telles que l'extension, la création d'annexes, la rénovation. Le changement de destination sera également possible pour les bâtiments de caractère dès lors qu'il ne constitue pas une gêne pour l'agriculture avoisinante et l'environnement.

OBJECTIF N°6 : DÉVELOPPER LES COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Le projet de PLU, en centralisant au maximum l'habitat, permettra de favoriser le développement des communications numériques.



Exemple : Prospectives démographiques et rythme de production de logements

Exemple : Consommation foncière planifiée

Exemple : Densité planifiée

Exemple PADD – PLU Amanlis

Urbanisation

Économie

Cadre de vie

Environnement

Contenu d'un dossier de PLU

Les OAP

Art L.151-6 à L.151-7-2 du CU

Le orientations d'aménagement et de programmation :

Comprennent, en cohérence avec le PADD, des dispositions portant sur :

- L'aménagement,
- L'habitat,
- Les transports,
- Les déplacements.

Contenu d'un dossier de PLU

Les OAP

Art L.151-6-1 et L.151-6-2

Le orientations d'aménagement et de programmation :

Définissent,

- En cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), un échancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondants à chacune d'elles, le cas échéant.
- En cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.

Contenu d'un dossier de PLU

Les OAP

Art L.151-7 du CU

Le orientations d'aménagement et de programmation :

Peuvent notamment,

- Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;
- Favoriser la **mixité fonctionnelle** en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager ;

Contenu d'un dossier de PLU

Les OAP

Art L.151-7 du CU

Le orientations d'aménagement et de programmation :

Peuvent notamment,

- **Prendre la forme de schémas d'aménagement** et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- **Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte**, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévus aux articles L.151-35 et L.151-36 ;
- **Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales.** Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement située en limite d'espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition.

Contenu d'un dossier de PLU

Les OAP

Les secteurs d'extension de l'urbanisation

Secteur n°2 : au sud «La Maison plate»

DESCRIPTION DU SITE

Situé au sud du bourg, ce secteur d'une superficie de 5 ha est en continuité de la tranche 3 du Lotissement le Cormier. Ce secteur est encadré au nord par une zone d'équipements sportifs publics avec la salle et les terrains de sports, au sud par des terrains agricoles. Par ailleurs, les formes bâties autour du site sont très variées et dispersées, il y a quelques maisons traditionnelles rurales et des maisons contemporaines. A noter l'est du site est aussi concerné par le secteur opérationnel d'aménagement N°5.

Le périmètre d'étude ne possède aucune construction, il est considéré comme une extension de l'urbanisation à court terme en zone 1AUE sur 4 ha (partie champs St-Martin) et une extension à plus long terme en zone 2AUE sur 1 ha (partie Villarcel).

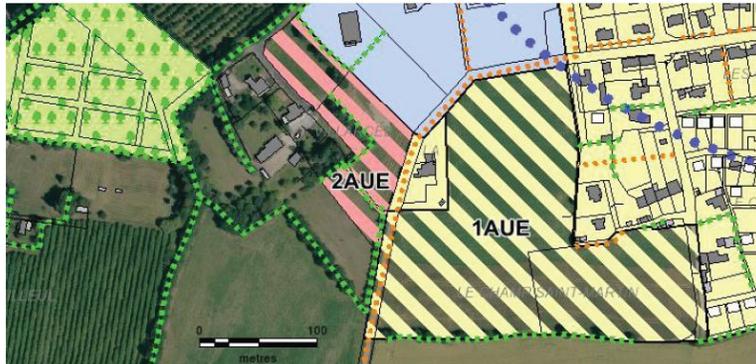
Il est localisé entre la rue du Cormier et le chemin de Villarcelle. La rue structurante Des Charotières marque la limite nord et traverse le site au sud. Du point de vue paysager, ce secteur est directement visible depuis les espaces publics sportifs et peu visible depuis l'espace agricole grâce au filtre végétal existant au sud.

RÉSEAUX ET PENTE

- Le site est desservi par le réseau AEP.
- Le site peut être desservi gravitairement vers le réseau EU proche.
- Les voies à proximité disposent de fossés drainants.

ENJEUX / OBJECTIFS

- Renforcer l'offre de logements au plus près des équipements sportifs.
- Construire en continuité de l'existant.
- Offrir une mixité des logements.



ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ

Les accès principaux devront se faire depuis la rue des Charotières et la rue du Cormier.

En complément des liaisons douces figurant au plan de l'OAP, un maillage de liaisons douces devra irriguer le secteur et sera relié au réseau communal existant notamment :

- vers ceux desservant les équipements sportifs situés au nord ;
- au sud de la zone en appui du filtre végétal ;
- à l'ouest vers le chemin rural de Villarcel.

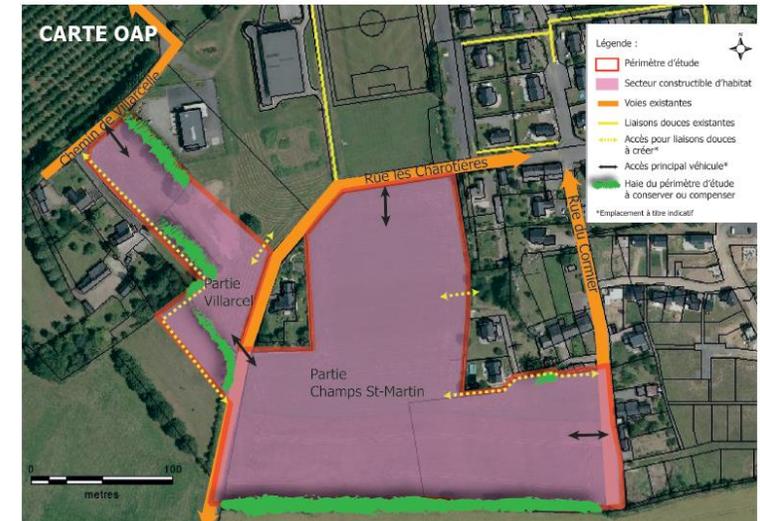
ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

Un filtre végétal devra être prévu en limite sud du site afin de préserver les co-visibilités avec l'espace agricole. La trame verte et bleue structurante du site devra être mise en valeur et connectée à la trame verte et bleue périphérique lorsqu'elle existe. La préservation de la qualité paysagère devra être particulièrement recherchée sur la partie Villarcel ainsi que le caractère de hameau.

Les constructions le long des rues devront s'intégrer dans l'environnement. Respecter l'étude de gestion des eaux pluviales réalisés dans le cadre du PLU.

PROGRAMMATION

Surface de la zone constructible : 5 ha.
Secteur à vocation principale d'habitat.
Tendre vers 18 logements par hectare.
Mixité : minimum de 10% de logements aidés par opération (le nombre total de logements aidés ne pourra pas être inférieur à 9).
L'aménagement de la zone devra se faire dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.



Contenu d'un dossier de PLU

Le règlement

Art L.151-8 à L.151-42-1 du CU

Le règlement :

- Fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols ;
- Délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger ;
- Peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire ;
- Peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées.

Contenu d'un dossier de PLU

Le règlement graphique

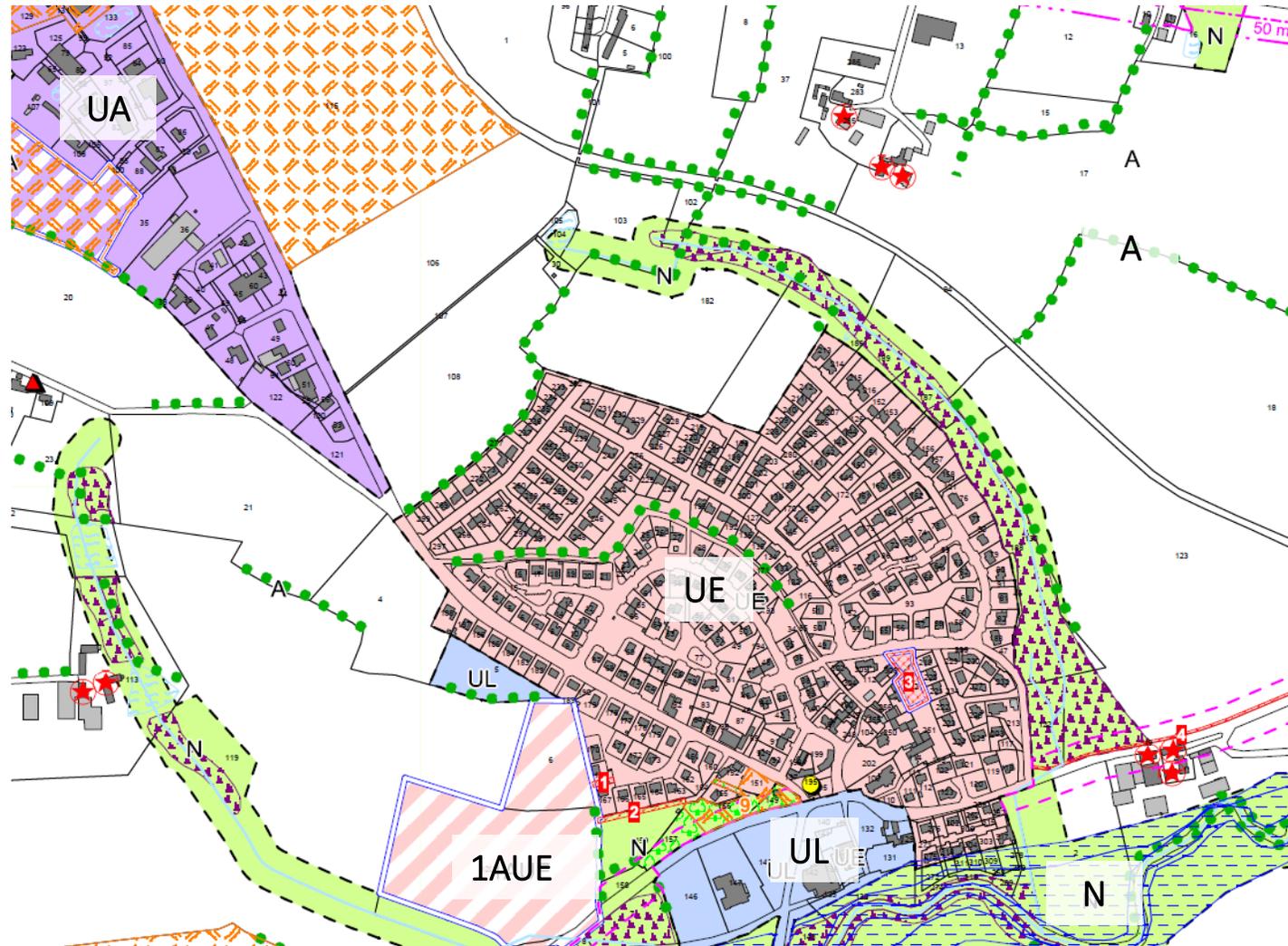
Le règlement graphique :

Ils délimitent les zones U, AU, A et N dans le détail (à titre d'exemples) :

- UC : centre ville
- UE : extension pavillonnaire (habitat)
- 1AUE : à urbaniser en priorité, pour de l'extension pavillonnaire (habitat)
- UA : activités
- UL : équipements publics / de loisirs
- 1AUA : à urbaniser en priorité, pour de l'activité
- 2AU : à urbaniser ultérieurement sans affectation immédiate
- A : agricole
- Ai : secteur agricole dans lequel il existe des droits de construction et extension (= STECAL : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées)
- NPf : naturelle à protéger à vocation forestière...

Contenu d'un dossier de PLU

Le règlement graphique



Exemple règlement graphique –
PLU Pocé les Bois

Contenu d'un dossier de PLU

Le règlement écrit

POCÉ-LES-BOIS		Règlement écrit
SOMMAIRE		
TITRE I	DISPOSITIONS GÉNÉRALES	Page 2
TITRE II	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	12
Chapitre I	Règlement applicable aux zones UE	13
Chapitre II	Règlement applicable aux zones UL	20
Chapitre III	Règlement applicable aux zones UA	23
TITRE III	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	27
Chapitre I	Règlement applicable aux zones 1AUE	28
Chapitre II	Règlement applicable aux zones 1AUA	33
TITRE IV	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	37
Chapitre I	Règlement applicable aux zones A	38
Chapitre II	Règlement applicable aux zones AI	46
TITRE V	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES	51
	Règlement applicable aux zones N	52
ANNEXE N°1	Règles relatives aux places de stationnement	58
ANNEXE N°2	Liste des espèces invasives	61
ANNEXE N°3	Liste des espèces allergisantes	63

POCÉ-LES-BOIS		Règlement écrit
Article UE 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités		
2.1 Sont interdits		
<ul style="list-style-type: none"> - Les destinations et sous-destinations non autorisées à l'article UE 1 et non autorisées sous conditions au présent article. - L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter. - Les constructions et extensions situées en zone inondable et non autorisées par le PPRI Vilaine Amont. - L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines. - La création de dépôts de véhicules, de garages collectifs de caravanes. - L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs. - Le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à 3 mois, sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur. 		
2.2 Sont autorisées sous conditions		
<ul style="list-style-type: none"> - L'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous la réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone. 		
Article UE 3 – Mixité fonctionnelle et sociale		
<ul style="list-style-type: none"> - En application de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, le changement de destination des rez-de-chaussée à usage de commerces ou de bureaux identifiés aux documents graphiques du règlement, pour les transformer en habitation, est interdit. - La création de nouveaux bâtiments à destination commerce ne pourra excéder 1 000 m² de surface de plancher par bâtiment. 		
THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE		
Article UE 4 - Volumétrie et implantation des constructions		
4.1 Hauteurs maximales autorisées		
4.1.1 Constructions nouvelles		
<ul style="list-style-type: none"> - La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder : <ul style="list-style-type: none"> • 7 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout. • 10 mètres au faîtage ou au point le plus haut. 		
		

I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

2 - Mixité fonctionnelle et sociale

II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1 - Volumétrie et implantation des constructions

2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

4 - Stationnement

III - Équipement et réseaux

1 - Desserte par les voies publiques ou privées

2 - Desserte par les réseaux

Contenu d'un dossier de PLU

Le règlement

Focus sur les zones 1AU et 2AU

Peuvent être classés en zones à urbaniser (AU), les secteurs 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 OAP et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

= On y appliquera un zonage **1AU**.

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 OAP et le règlement.

Contenu d'un dossier de PLU

Le règlement

Focus sur les zones 1AU et 2AU

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 peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

= On y appliquera un zonage 2AU.

2AU : les terrains restent inconstructibles tant que le conseil municipal n'a pas modifié ou révisé le PLU pour les classer en zone 1AU.

Contenu d'un dossier de PLU

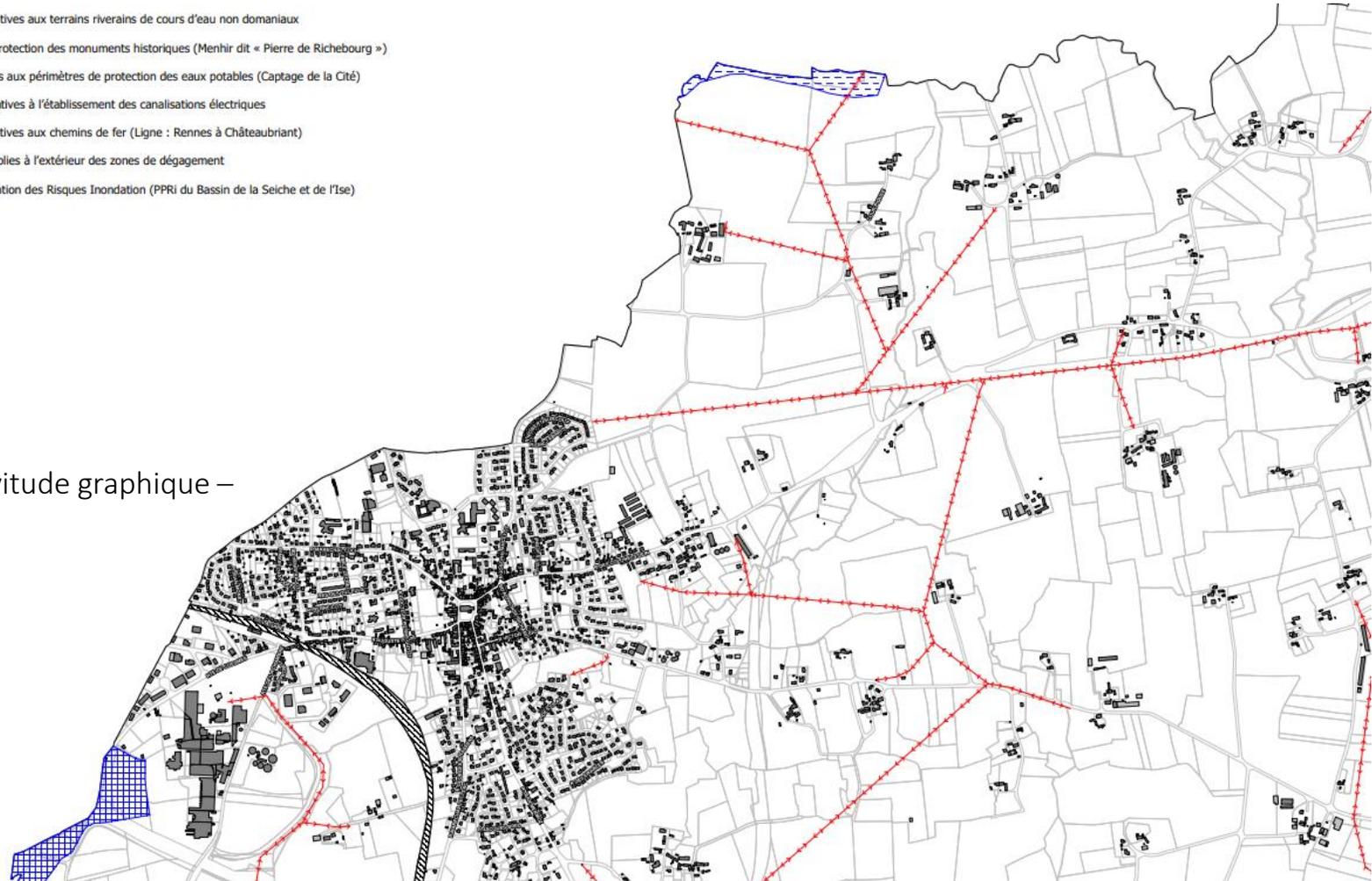
Les annexes

Art L.151-43 du CU

Les PLU comportent en annexe les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et figurant sur une liste dressée par décret en conseil d'Etat.

- A4 Servitudes relatives aux terrains riverains de cours d'eau non domaniaux
- AC1 Servitude de protection des monuments historiques (Menhir dit « Pierre de Richebourg »)
- AS1 Servitudes liées aux périmètres de protection des eaux potables (Captage de la Cité)
- I4 Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques
- T1 Servitudes relatives aux chemins de fer (Ligne : Rennes à Châteaubriant)
- T7 Servitudes établies à l'extérieur des zones de dégagement
- PM1 Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI du Bassin de la Seiche et de l'Ise)

Exemple servitude graphique –
PLU Retiers



Le PLU est un triple outil

- Outil de gestion spatiale : il divise le territoire en zones.
- Outil juridique : il fixe les règles d'utilisation du sol pour chaque parcelle.
- Outil politique d'aménagement local : il détermine les choix d'aménagement et de développement de l'ensemble de la commune pour plusieurs années sur différentes thématiques (accueil de population, production de logements, protection de l'environnement, développement économique, etc.).



III. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PLU

Evaluation environnementale

L'évaluation environnementale est une démarche favorisant la prise en compte de l'environnement par les documents d'urbanisme qui sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement (SCoT, PLU, etc.).

Cette démarche est retranscrite par le porteur du document d'urbanisme dans le rapport de présentation de ce document. Elle fait notamment l'objet d'un avis de l'Autorité environnementale*, qui porte à la fois :

- sur la qualité du rapport ;
- et sur la prise en compte de l'environnement par le document d'urbanisme.

Les documents d'urbanisme, et leurs procédures évolutions, peuvent être soumis à évaluation environnementale soit de manière systématique, soit à l'issue d'un examen au "cas par cas" par l'Autorité environnementale.

* Autorité Environnementale : la MRAE (Mission Régionale d'Autorité Environnementale).



IV. LES DIFFERENTES PROCEDURES D'EVOLUTION DU PLU

Evolutions du PLU

Plusieurs procédures possibles :

- Elaboration / Révision générale
- Révision allégée
- Modification
- Modification simplifiée
- Mise en compatibilité
- Mise à jour des annexes

Elaboration / Révision générale

Elaboration : si la commune n'a pas de document d'urbanisme ou de PLU.

Art L.153-31 du CU

Le PLU est révisé si la commune décide :

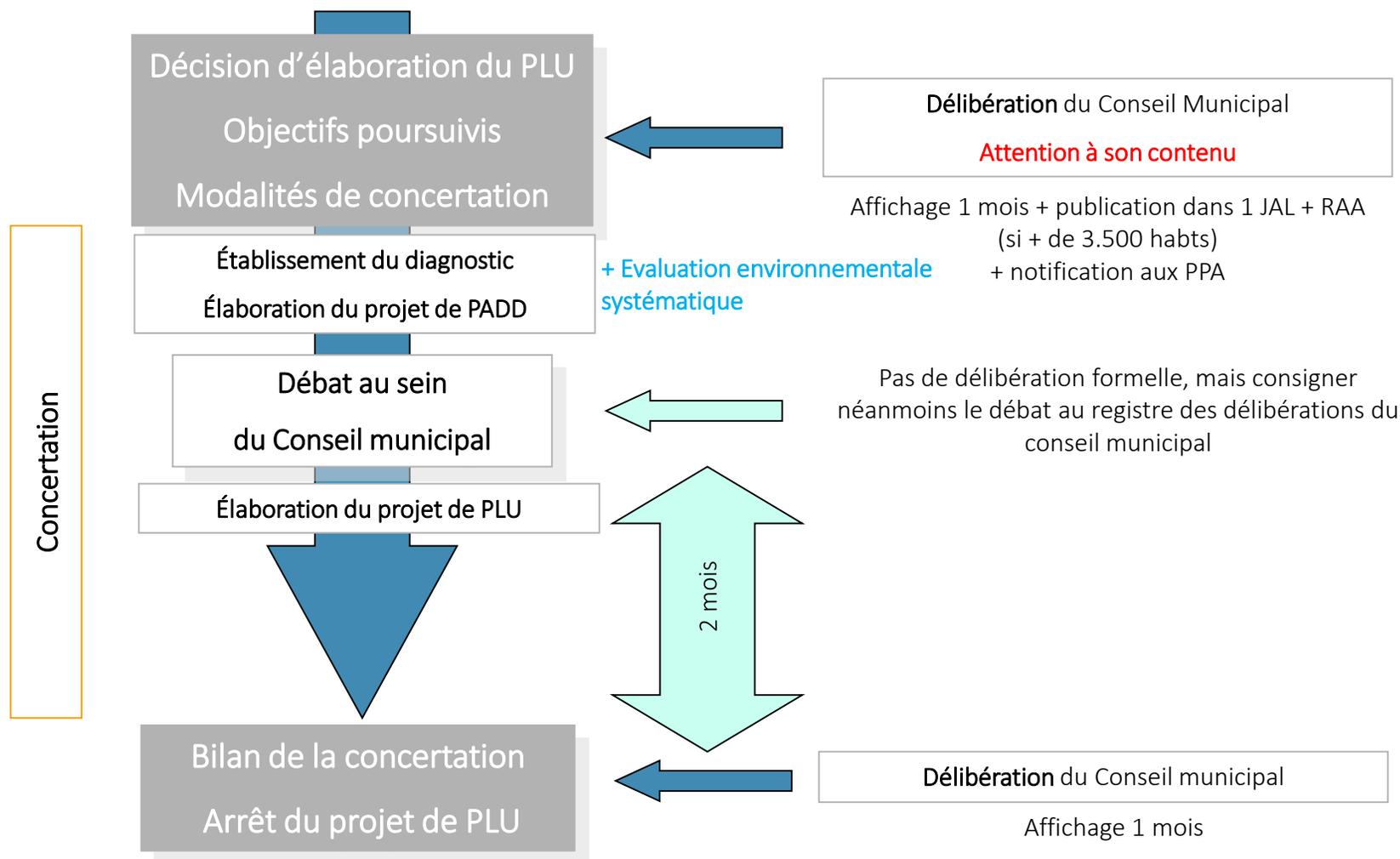
- Soit de changer les orientations du PADD ;
- Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances ;
- Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone 2AU, qui dans les 6 ans suivant sa création n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune (...) directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier* ;
- Soit de créer des OAP de secteur d'aménagement valant création d'une Zone d'Aménagement Concertée (ZAC).

** Pour les zones
2AU délimitées
postérieurement
à 2018 : délai de
9 ans.*

Elaboration / Révision générale

Schéma récapitulatif de la procédure

Durée : 24 mois min.



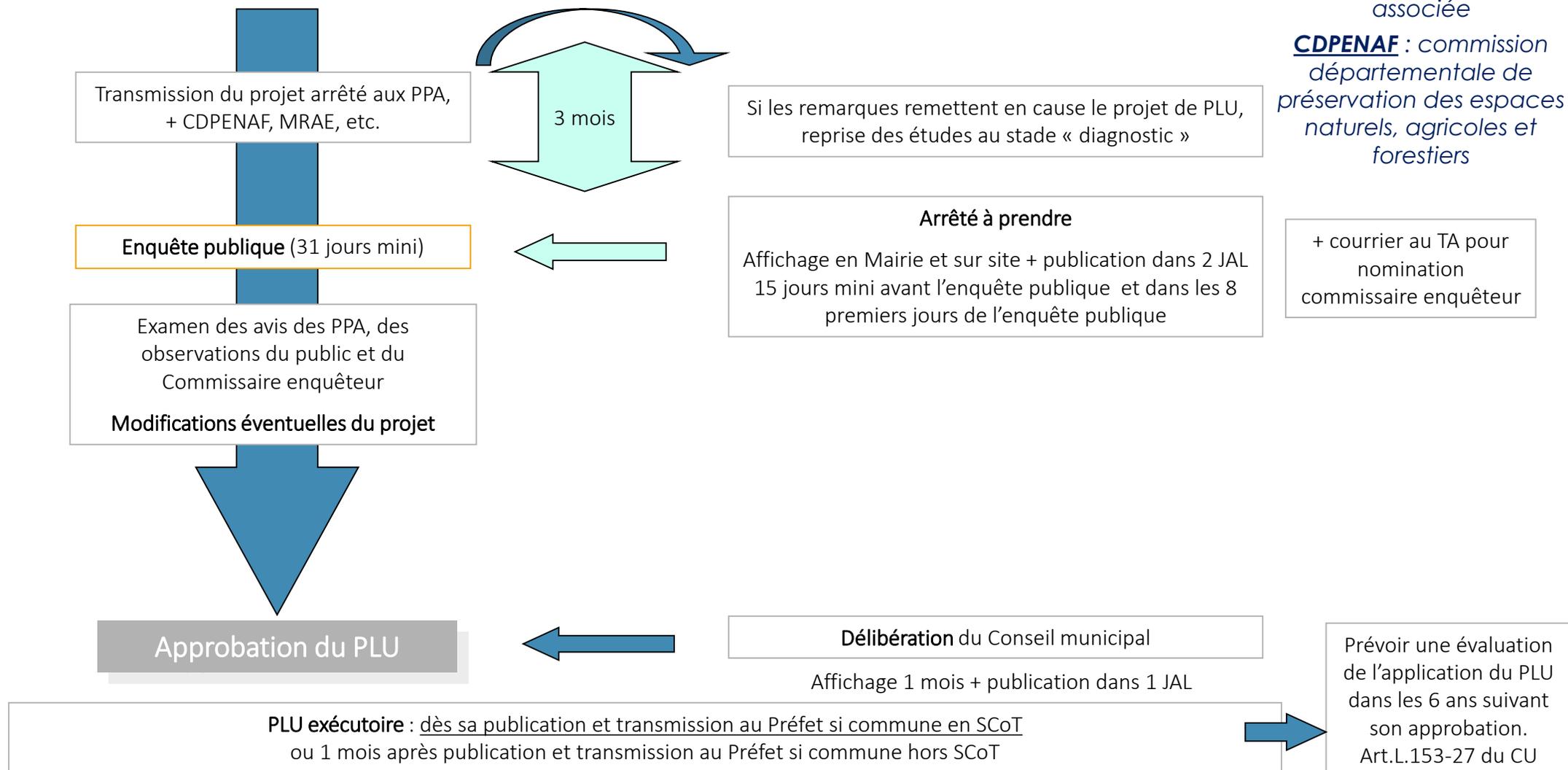
JAL : journal d'annonces légales

RAA : recueil des actes administratifs

Suite page suivante →

Elaboration / Révision générale

Schéma récapitulatif de la procédure



PPA : personne publique associée

CDPENAF : commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers

Révision allégée

Art L.153-34 du CU

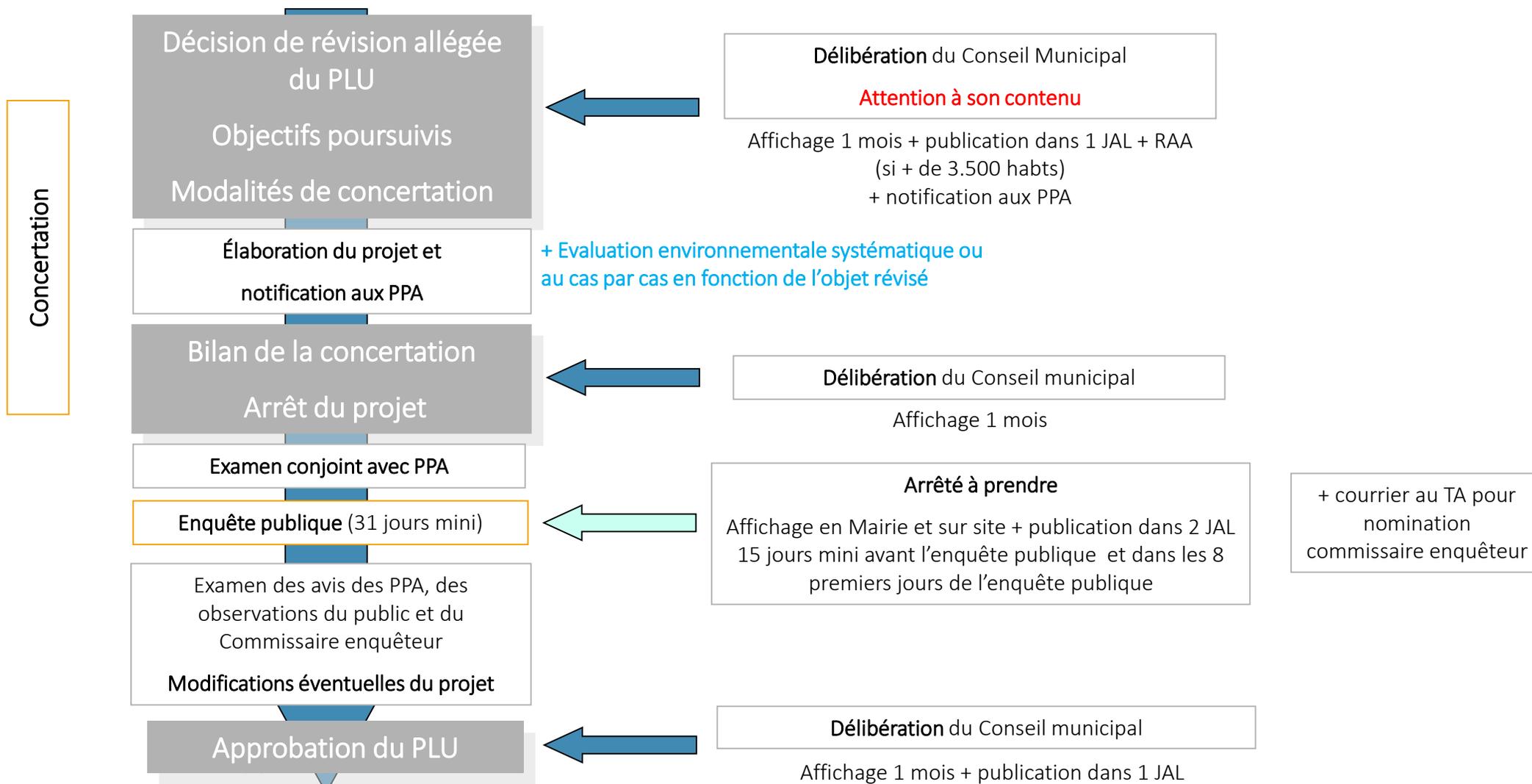
La révision allégée est possible lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le PADD :

- La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- La révision a uniquement pour objet de créer des OAP valant création d'une zone d'aménagement concerté (ZAC) ;
- La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.

Révision allégée

Schéma récapitulatif de la procédure

Durée : 7 à 12 mois



Modification

Art L.153-36 du CU

La modification est possible si elle :

- Ne porte pas atteinte aux orientations du PADD ;
- Ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole, naturelle, forestière, ou une protection particulière (risques de nuisances, qualité des sites, paysages ou milieux naturels) ;
- Ne comporte pas de graves risques de nuisances.

La modification est possible en dehors des cas prévus pour la révision si elle porte sur :

- La modification du règlement ;
- La modification des orientations d'aménagement et de programmation.

Modification

Art L.153-41 du CU

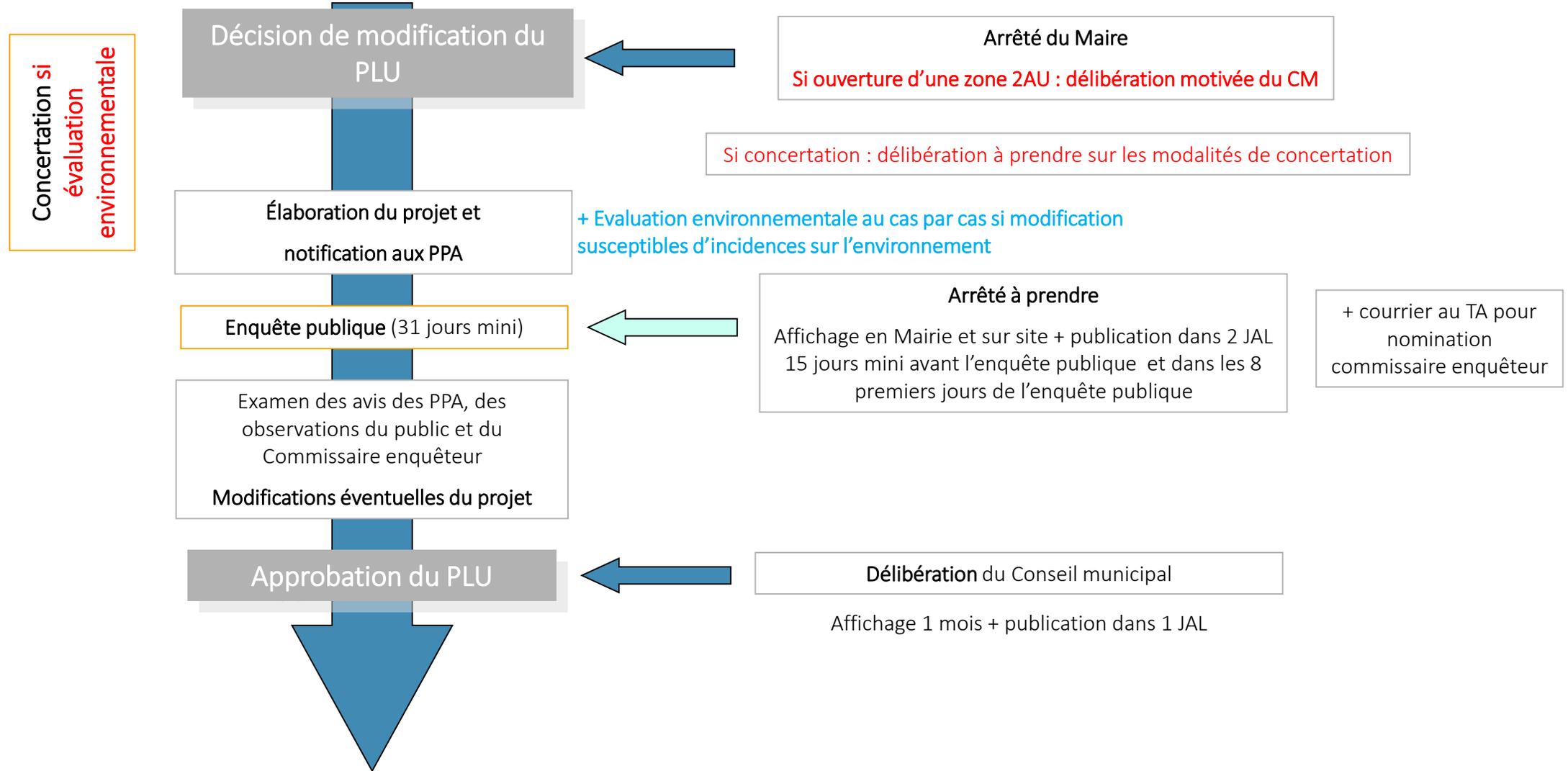
Elle est utilisée pour :

- Toute augmentation supérieure à 20% des possibilités de construction dans une zone en prenant en compte l'ensemble des règles du plan ;
- Diminuer les possibilités de construire sur tout ou partie du territoire ;
- Réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- L'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU de moins de 6 ans ou sous maîtrise publique significative.

Modification

Schéma récapitulatif de la procédure

Durée : 7 à 10 mois



Modification simplifiée

La modification simplifiée est possible si elle :

- Ne porte pas atteinte aux orientations du PADD ;
- Ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole, naturelle, forestière, ou une protection particulière (risques de nuisances, qualité des sites, paysages ou milieux naturels) ;
- Ne comporte pas de graves risques de nuisances.

Modification simplifiée

Art L.153-45 du CU

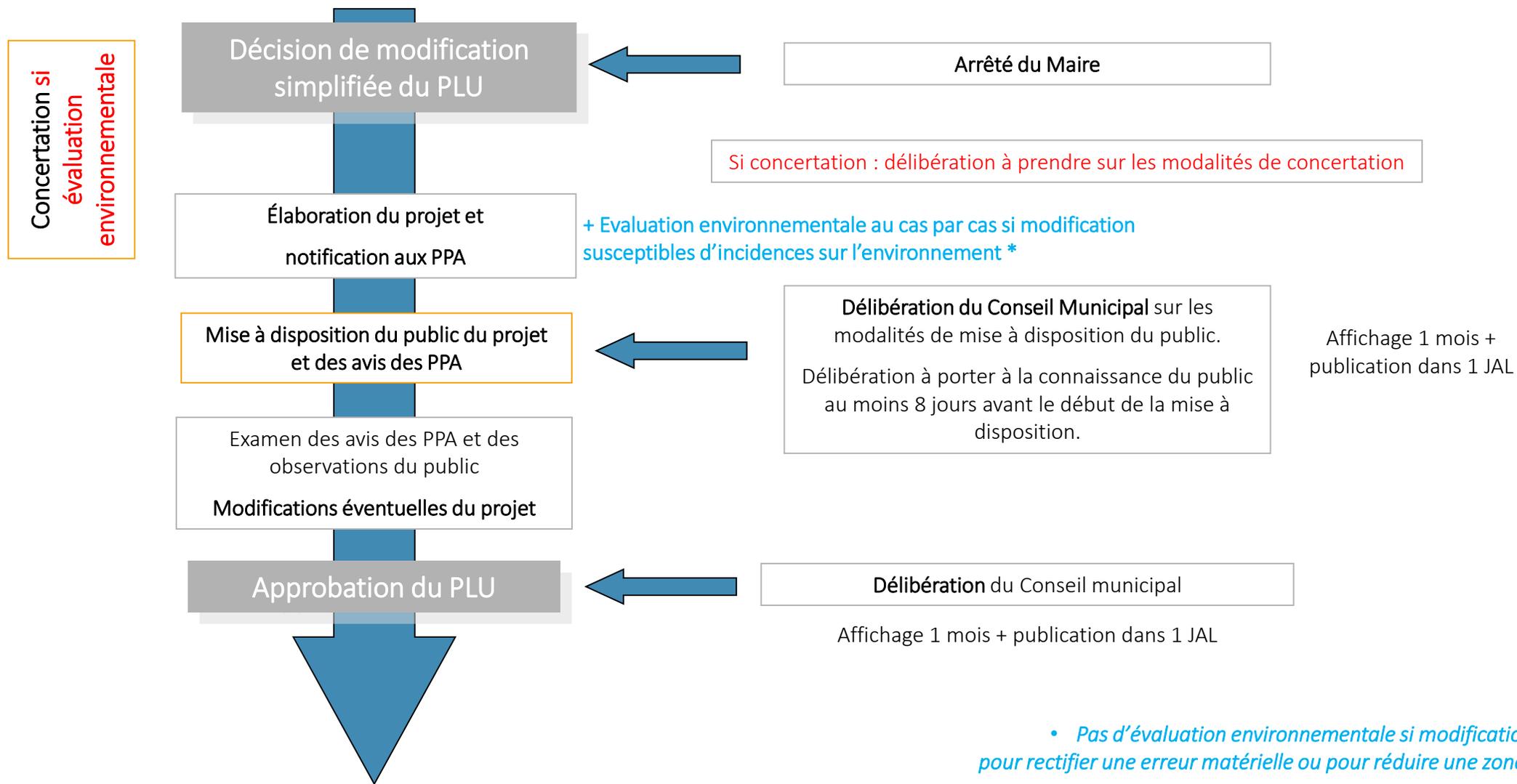
Elle ne peut être utilisée que dans les cas suivants :

- La rectification d'une erreur matérielle ;
- L'augmentation, dans la limite de 20%, des possibilités de construction dans une zone en prenant en compte l'ensemble des règles du plan ;
- Autres modifications que celles concernées par la procédure de modification de droit commun. Ex : la suppression d'un emplacement réservé (interprétation par défaut).

Modification simplifiée

Schéma récapitulatif de la procédure

Durée : 6 à 8 mois



Mise en compatibilité

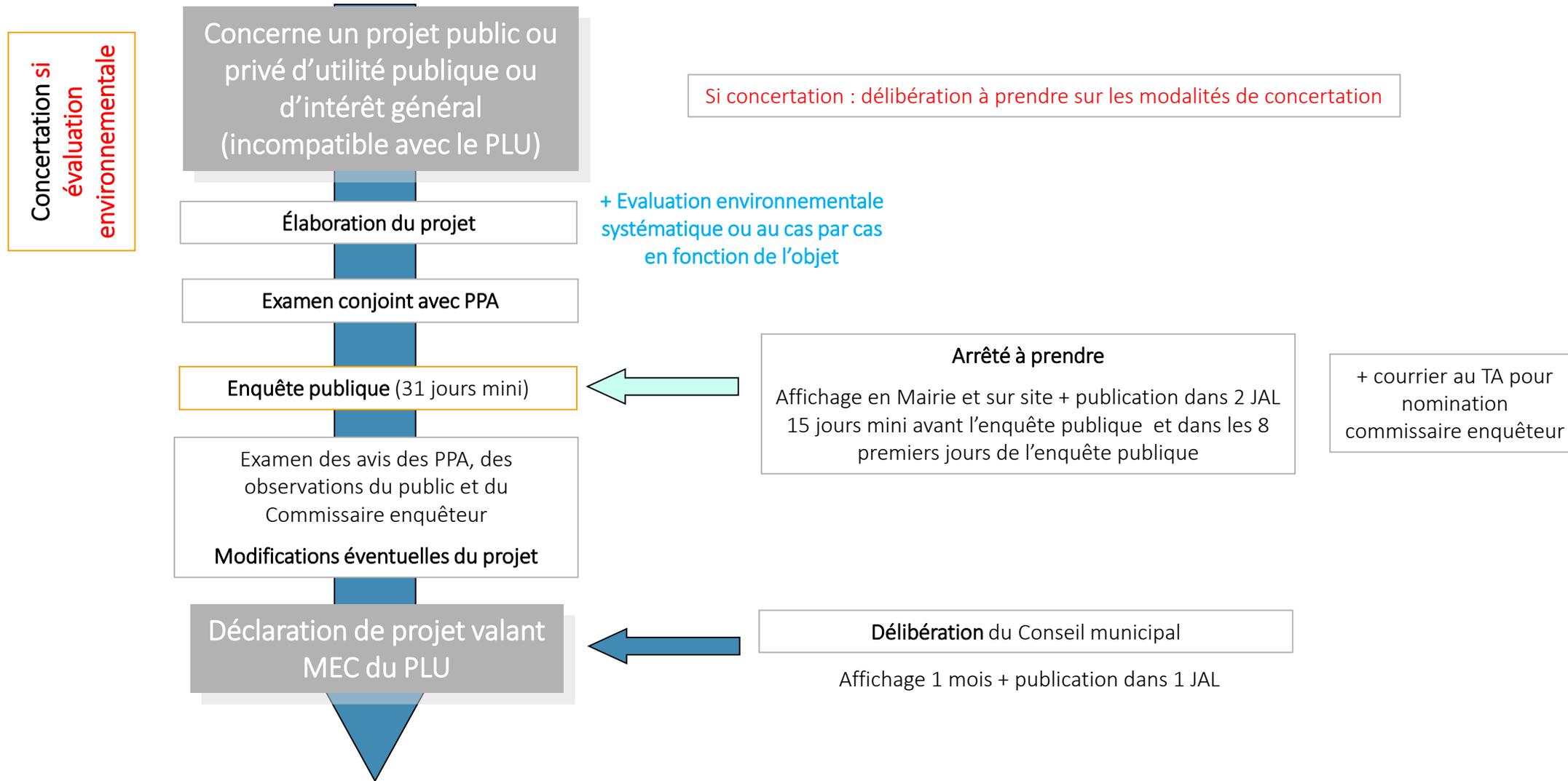
Lorsque la réalisation d'un projet public ou privé de travaux, de construction ou d'opération d'aménagement, **présentant un caractère d'utilité publique ou d'intérêt général**, nécessite une mise en compatibilité d'un PLU, ce projet peut faire l'objet d'une déclaration d'utilité publique (DUP : expropriation) ou, si une DUP n'est pas requise, **d'une déclaration de projet (DP)**.

Dans ce cas, l'enquête publique porte à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité PLU.

DP valant mise en compatibilité

Schéma récapitulatif de la procédure

Durée : 7 à 12 mois



Mise à jour des annexes

Art L.153-60 du CU

Elle est effectuée :

- Chaque fois qu'il est nécessaire de modifier le contenu des annexes.
- Par arrêté du Maire, affiché pendant 1 mois en mairie.
- A défaut, 3 mois après mise en demeure, le Préfet y procède d'office.



QUESTIONS DIVERSES





Merci pour votre attention

Document téléchargeable sur :
<https://scotpaysdevitre.wordpress.com>

SYNDICAT D'URBANISME DU PAYS DE VITRÉ
15 Boulevard Denis Papin – 35500 VITRÉ
Tél : 02.99.00.91.11 – Mail : syndicat.urbanisme@paysdevitre.org