

CLARIFIER ET SIMPLIFIER LES PROCEDURES D'EVOLUTION, DES PLANS LOCAUX D'URBANISME

1. Présentation et description de la mesure :

<p>Constat / Enjeux</p>	<p>Les projets d'urbanisme et les projets immobiliers plus ponctuels sont souvent confrontés à la question de l'évolution de la partie réglementaire des P.L.U.</p> <p>Les réflexions menées dans le cadre de la démarche d'urbanisme de projet ont permis de confirmer que, d'une part, les procédures d'évolution des documents d'urbanisme sont très nombreuses et parfois lourdes pour certaines d'entre elles, et d'autre part, que leur champ d'application respectif pourrait être clarifié ; enfin les procédures actuelles permettent difficilement d'anticiper sur les projets non connus au moment de l'élaboration du PLU.</p> <p>Il existe principalement cinq procédures d'évolution des P.L.U. : la révision, la révision simplifiée, la déclaration de projet, la modification et la modification simplifiée. Cette dernière procédure étant la seule pour laquelle une simple mise à disposition du public et non une enquête publique est nécessaire.</p> <p>Par ailleurs la procédure de déclaration d'utilité publique permet d'emporter l'approbation des nouvelles dispositions d'un PLU nécessaires à la compatibilité d'un projet avec le PLU.</p> <p>Afin de clarifier le champ d'application de ces procédures, il est proposé de supprimer la révision simplifiée dont certaines dispositions font double emploi avec la procédure de mise en compatibilité par la déclaration de projet tout en n'offrant pas les mêmes possibilités. Pour remplacer les autres possibilités de la révision simplifiée il est proposé d'élargir le champ d'application de la modification simplifiée en permettant par cette procédure de réduire dans de petites proportions les zones agricoles, naturelles et forestières, ainsi que les espaces boisés classés. Dans ce cas, le préfet dispose cependant d'un droit de veto.</p> <p>L'élargissement du champ d'application de la procédure de modification pose la question de savoir si elle doit se traduire par une évolution de cette procédure. En effet, jusqu'à présent, cette procédure se déroule sans qu'il soit nécessaire de recourir à la concertation et sans que l'avis de la commission départementale de consommation des espaces agricoles ne soit nécessaire. Il sera nécessaire de prévoir des modalités particulières, telle que la concertation préalable, dans le cas</p>
-----------------------------	--

	<p>où la modification emporte réduction d'une zone agricole, d'une zone naturelle et forestière ou d'un espace boisé classé.</p> <p>Il est par ailleurs d'étendre le champ d'application de la procédure de modification simplifiée à la modification des règles de stationnement.</p> <p>Enfin, pour permettre l'adaptation des plans locaux d'urbanisme aux action, opération d'aménagement ou programme de construction déclarés d'intérêt général, il est prévu de procéder aux adaptations de la procédure de déclaration de projet qui s'avèrent nécessaires depuis la promulgation de la loi portant engagement national pour l'environnement et, notamment, en coordonnant davantage les procédures lorsque la modification simultanée de plusieurs documents est nécessaire.</p> <p>Les mêmes principes seront appliqués aux procédures d'évolution des autres documents d'urbanisme et, en particulier, des ScoT dans le cas de déclaration de projet.</p>
<p>Propositions</p>	<p><u>Propositions :</u></p> <p>Les propositions de clarification et de simplification des champs des procédures sont les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La procédure de révision restera nécessaire lorsqu'il sera envisagé de porter atteinte aux orientations définies par le PADD. • La procédure de révision simplifiée est remplacée par la modification ou la déclaration de projet. • La procédure de modification devient la règle dès lors que les changements ne portent pas sur les orientations définies par le PADD. • La procédure de modification simplifiée permet de majorer les possibilités de construction dans la limite de 20%. <p><u>Modalités :</u></p> <p>En cohérence avec cette évolution des champs d'application des procédures et afin de préserver la bonne information du public, il est prévu de clarifier leurs modalités de mise en œuvre :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les modalités de mise en œuvre d'une procédure de révision sont conservées : réunion des personnes publiques associées, concertation préalable et enquête publique. • Les modalités de mise en œuvre d'une procédure de modification pourraient demeurer identiques sauf lorsque la modification entraîne la réduction d'une zone A ou N ou d'un espace boisé classé.

	<ul style="list-style-type: none"> • Les modalités de mise en œuvre d'une procédure de modification simplifiée restent inchangées. • La procédure de déclaration de projet est améliorée pour permettre une meilleure coordination des modifications de plusieurs documents.
Vecteur / Modalités	Ordonnance article 25 du Grenelle
Impacts	<p><u>Avantages :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Simplification et clarification des procédures ; • Réduction des délais ;

2. Comparaison de l'existant avec les propositions de la mesure :

SIMPLIFICATION DES MESURES DES PROCEDURES D'EVOLUTION DES PLU : **ETAT ACTUEL**

	Champ d'application	Procédure
REVISION	Atteinte portée à l'économie générale du PADD ou extension des zones constructibles comportant de graves risques de nuisance	Concertation + enquête publique
REVISION SIMPLIFIEE	La réalisation d'une construction ou d'une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général ou l'extension des zones constructibles ne comportant pas de graves risques de nuisance	Concertation + Enquête publique
MODIFICATION	Pas d'atteinte portée à l'économie générale du PADD, pas de réduction des zones agricoles (A) ou naturelles (N) ou d'un espace boisé classé et pas de graves risques de nuisance	Enquête publique
MODIFICATION SIMPLIFIEE	Rectification d'une erreur matérielle ou d'éléments mineurs dont la liste est fixée par décret en Conseil d'État, à l'exclusion de modifications sur la destination des sols (L 123-13 et R 123-20-2 du CU) Modification des règles des bâtiments, de hauteur maximale, de COS ou de CES sans que ces modifications conduisent à augmenter (ou à diminuer) de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan	1 mois de mise à disposition du public

SIMPLIFICATION DES MESURES DES PROCEDURES D'EVOLUTION DES PLU : **PROPOSITION EN COURS**

	Champ d'application	Procédure
REVISION	Décision de changer les orientations définies par le PADD	Concertation + enquête publique
MODIFICATION	Modification des orientations d'aménagement et de programmation et réduction d'un espace boisé classé. Modification des règles de constructibilité conduisant à augmenter (ou à diminuer) de plus de 20 % les possibilités de construction	Enquête publique + droit de véto du préfet si espace boisé classé
MODIFICATION SIMPLIFIEE	Par défaut, tout ce qui n'est pas couvert par les champs de la révision et de la modification	1 mois de mise à disposition du public

3. Illustrations :

N/A

**ANNEXE 1 : SIMPLIFIER ET ADAPTER LA CONCERTATION PREALABLE
OBLIGATOIRE AUX PRATIQUES DES ELUS LOCAUX**

<p>Constat / Enjeux</p>	<p>Le code de l'Urbanisme par son article L.300-2, institue aux côtés de l'enquête publique, une procédure de concertation pendant toute la durée de l'élaboration d'un SCOT ou d'un PLU.</p> <p>En l'état actuel du droit de l'urbanisme, la fixation des modalités d'organisation de la concertation est libre et relève de la collectivité, maître d'ouvrage du SCOT et du PLU. Il a été constaté que l'enquête publique n'intéresse le plus souvent que les seuls propriétaires fonciers. De plus, cette enquête publique intervient lorsque le projet de document d'urbanisme est finalisé.</p> <p>Le groupe de travail a donc considéré qu'il fallait développer le rôle de la concertation pour que toute la population puisse s'exprimer dès les prémices du projet, concertation et enquête publique ayant des fonctions et des cibles différentes. Le développement des PLU intercommunaux renforce ce besoin de concertation y compris avec les élus municipaux.</p>
<p>Propositions</p>	<p>Permettre que les échanges et la concertation avec les citoyens, prévus au L 300-2 du code de l'urbanisme soient pris en compte dans le cadre des opérations soumises à concertation préalable obligatoire au titre du R 300-1.</p>
<p>Vecteur / Modalités</p>	<p>Loi ad hoc.</p>
<p>Impacts</p>	<p><i>A compléter</i></p>

Comparaison de l'existant avec les propositions de la mesure :

AVANT

Concertation préalable L 300-2

Cadre d'emploi R 300-1

Opération ayant pour objet la création/restauration de plus de 5 000 m² de surface hors œuvre brute dans une commune sans PLU ni document d'urbanisme

Investissement routier en zone U > 1 900 000€

Transformation d'une voie existante en aire piétonne d'une superficie supérieure à 3 000 m²

Création d'une gare ferroviaire ou routière de voyageurs, de marchandises ou de transit dont le montant des travaux > 1 900 000€

Travaux de modification de gabarit, de détournement ou de couverture de cours d'eau dans une zone U > 1 900 000€

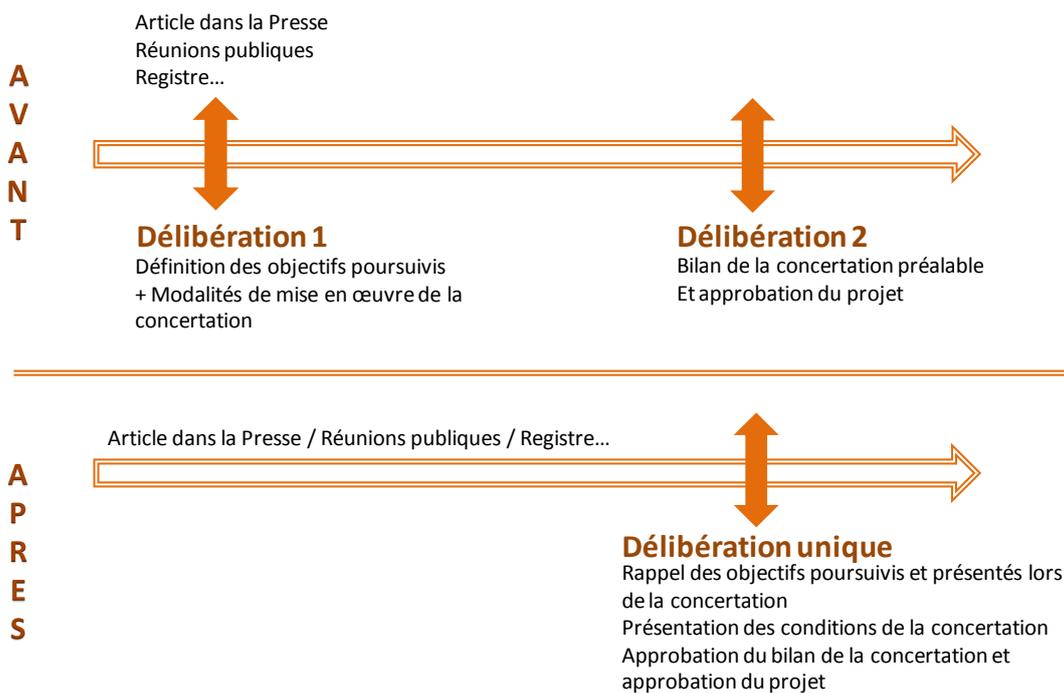
Travaux de construction ou d'extension d'infrastructures portuaires des ports fluviaux > 1 900 000€, et création/extension d'un port fluvial de plaisance d'une capacité d'accueil > 150 places

En zone U, création d'un port maritime de commerce/pêche/plaisance, les travaux d'extension de la surface des plans d'eau abrités des ports maritimes de commerce ou de pêche > 1 900 000 euros

Ouvrages et travaux sur une emprise > 2 000 m² réalisés sur une partie de rivage, de lais ou relais de la mer située en dehors des ports et au droit d'une partie urbanisée d'une commune

APRES

Cadre d'emploi



**ANNEXE 2 : VALORISER LA PROCEDURE DE CONCERTATION DANS LE
CADRE DE L'ELABORATION DES DOCUMENTS D'URBANISME**

<p>Constat / Enjeux</p>	<p>Le code de l'Urbanisme par son article L.300-2, institue au côté de l'enquête publique une procédure de concertation pendant toute la durée de l'élaboration d'un SCOT ou d'un PLU. En l'état actuel du droit de l'urbanisme, la fixation des modalités d'organisation de la concertation est libre et relève de la collectivité, maître d'ouvrage du SCOT et du PLU. Il a été constaté que l'enquête publique n'intéresse le plus souvent que les seuls propriétaires fonciers. De plus, cette enquête publique intervient lorsque le projet de document d'urbanisme est finalisé. Le groupe de travail a donc considéré qu'il fallait développer le rôle de la concertation pour que toute la population puisse s'exprimer dès les prémices du projet, concertation et enquête publique ayant des fonctions et des cibles différentes. Le développement des PLU intercommunaux renforce ce besoin de concertation y compris avec les élus municipaux.</p> <p>Le groupe s'est interrogé également sur le rôle du commissaire enquêteur qui pourrait évoluer : désigné plus en amont, ne pourrait –il pas participer aux réunions de concertation publique et ainsi être mieux à même de comprendre les enjeux du projet mais cela aurait comme inconvénient une possible perte d'indépendance.</p>
<p>Propositions</p>	<p>Deux pistes :</p> <ol style="list-style-type: none"> 4. Adapter le rôle du commissaire enquêteur en l'associant le plus en amont possible dans un objectif pédagogique et de sécurisation juridique. 5. Un guide de la concertation sous la co-maîtrise d'ouvrage de l'AMF/ADCF/DHUP pourrait en être le support
<p>Vecteur / Modalités</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Ordonnance Grenelle II ; • Guide
<p>Impacts</p>	<p><i>A compléter</i></p>

**ANNEXE 3 : RESOUDRE LES DIFFICULTES LIEES AUX ENQUETES
PUBLIQUES EN LEUR DONNANT PLUS DE SOUPLESSE DANS LEUR MISE
EN OEUVRE**

Constat / Enjeux	<p>1) Il s'agit tout d'abord de tirer les conséquences de la décision du Conseil d'Etat du 12 mars 2010 (Lille Métropole Communauté Urbaine) .</p> <p>Cette décision a trait aux modifications que la collectivité peut apporter à un PLU après enquête publique : celles-ci doivent procéder de l'enquête et donc figurer dans le rapport d'analyse du commissaire enquêteur ce qui conduit la collectivité à être dans l'incapacité de prendre en compte l'avis des personnes associées sans refaire une nouvelle enquête ; la proposition vise donc à permettre de modifier le document d'urbanisme après enquête en tenant à la fois compte des remarques formulées lors de l'enquête et de l'avis des PPA exprimés hors enquête publique.</p>
Propositions	<p>Articulation des avis des personnes associées, enquête publique et modification du document après enquête.</p> <p>Cette mesure vise à simplifier les procédures d'enquête publique en articulant les avis des personnes associées et en permettant une modification des documents après enquête.</p> <p>L'objectif est par ailleurs de diminuer les contentieux pour avis non motivés du commissaire enquêteur.</p>
Vecteur / Modalités	Ordonnance Grenelle II.
Impacts	<i>A compléter.</i>