

## Elaborer un PLU

Cette fiche a pour objectif de vous aider à prendre connaissance de la procédure, elle n'est pas exhaustive mais vous donne des éléments de compréhension et quelques éléments qui peuvent vous aider dans le parcours de l'élaboration.

Pour établir un Plan Local d'Urbanisme, il faudra suivre plusieurs étapes.

### Délibération de prescription

Tout d'abord, vous devez délibérer pour acter le démarrage de la mise en place du PLU. Cette délibération doit être motivée et comporter des objectifs pour justifier de l'élaboration.

Au-delà de grands principes généraux comme la préservation de l'environnement, la limitation de la consommation d'espaces naturel, agricole et forestier, vous pouvez avoir des objectifs plus locaux : revitalisation économique et commerciale, croissance démographique...

Cette délibération doit également comprendre les modalités de la concertation.

Pendant toute la durée de l'élaboration du document, la population, les personnes publiques et toute personne publique ou privé qui en fait la demande, doivent être tenues informées de la progression de l'élaboration et du contenu des documents.

Les modalités de la concertation peuvent être diverses : publication dans le journal local, sur le site internet, réunion publique, groupe de travail... Quel que soit votre choix, ces modalités doivent être inscrites dans la délibération et suivies.

*A NOTER : Les modalités de la concertation sont l'un des points critiques en cas de contentieux. Il faut impérativement suivre l'ensemble des modalités arrêtées dans la délibération. Il faut également pouvoir en justifier à la fin de la procédure d'élaboration. N'oubliez pas de rédiger des comptes-rendus de réunion, de conserver les articles de presse ou des captures d'écran du site internet.*

Une fois la délibération prise et enregistrée au contrôle de légalité, vous devez la transmettre avec preuve de réception à l'ensemble des **personnes publiques associées**. Elle doit également être **publiée**.

Les services de l'Etat, via la DDT, vous transmettront en retour le porter à connaissance de l'Etat. Il s'agit de l'ensemble des prescriptions et obligations que vous devez prendre en compte dans votre PLU. Le document concernera spécifiquement votre territoire néanmoins, dans l'attente, vous pouvez utilement consulter le porter à connaissance général mis en ligne sur le site de la Préfecture du Val d'Oise.

### Porter à connaissance du Préfet

Certaines administrations, comme le Département, vous transmettront également leurs éléments et éventuellement leurs demandes.

### Choix du bureau d'études

Pour élaborer un PLU, il vaut mieux être accompagné d'un bureau d'études. Il n'y a pas d'obligation mais si vous n'avez pas les compétences en interne, notamment en système d'information géographique et en traitement de données statistiques, c'est incontournable.

Le choix du bureau d'études doit se faire par un marché public. Vous pouvez faire une commande groupée avec une ou plusieurs commune(s).

Il est conseillé de rencontrer les personnes qui auront votre dossier en charge : vous allez travailler ensemble pendant au moins deux ans, il peut être intéressant d'échanger sur votre vision et vos objectifs.

Il est également conseillé de mettre une tranche conditionnelle pour la réalisation d'une évaluation environnementale (Cf. [consultation de la MRAE](#)).

### L'élaboration des documents

Le bureau d'études va collecter tous les éléments pour la rédaction des documents. Il lui faudra les porter à connaissance et tout élément à votre disposition : les documents locaux (SCoT, PLH, PLD, PCAET et RLP) ainsi que les éléments des réseaux d'eau, assainissement...

Cette collecte d'informations va mener à la rédaction du rapport de présentation pour sa partie diagnostic et poser les questions, faire les constats qui vont servir aux premières concertations d'une part avec les personnes publiques, d'autre part avec la population.

### Le débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

L'ensemble des éléments collectés et la concertation vont mener votre réflexion pour établir un projet de PADD.

Celui-ci doit faire l'objet d'un débat en conseil municipal. Cette étape n'est pas soumise à délibération mais le débat doit être acté dans le procès-verbal.

*A NOTER : Après cette étape, vous devez **surseoir à statuer** sur les permis de construire qui compromettent le futur plan.*

### La consultation de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale

C'est après le débat que vous lancez la [consultation de la MRAE](#) qui, au vu des choix retenus, indiquera si votre projet nécessite la réalisation d'une évaluation environnementale.

Si c'est le cas, vous devrez faire réaliser l'évaluation avant d'aller plus avant. L'avis de la MRAE comporte les motifs qui ont guidés la décision, vous devez répondre à leurs remarques.

L'évaluation rédigée est transmise à la MRAE qui rend un nouvel avis. En fonction du retour, vous poursuivez la rédaction des documents ou vous continuez l'évaluation et relancez parallèlement, la rédaction des documents.

En cas d'absence d'évaluation environnementale, le bureau d'études entame la rédaction des règlements, OAP et finalise le rapport de présentation avec la justification des choix retenus et la [compatibilité avec les documents de rang supérieur](#).

La concertation se poursuit durant toute cette phase et particulièrement avec la population lors de l'élaboration des règlements.

### L'arrêt du document

Dès lors que l'ensemble des documents est finalisé, vous devez arrêter le PLU en conseil municipal. En premier lieu, vous tirez le bilan de la concertation puis vous mettez fin à l'élaboration du document.

Après cette étape, vous ne pouvez plus toucher au document, il faut donc vous assurer que l'ensemble des documents est complet et notamment les annexes.

### La transmission pour avis aux Personnes Publiques Associées (PPA)

L'ensemble du dossier arrêté doit être transmis à l'ensemble des personnes publiques associées. Au vu de la taille du dossier, la transmission dématérialisée est tout à fait envisageable. Quel que soit le mode de transmission, il est impératif que vous ayez un accusé de réception.

Le dossier doit être transmis à l'ensemble des personnes que vous avez consultées au moment du lancement de la procédure. Cela peut donc comprendre plus que les PPA. Enfin, il est vivement conseillé, si vous ne les avez pas associés, de transmettre le projet arrêté aux concessionnaires des réseaux.

L'ensemble des personnes consultées a trois mois pour rendre un avis. Tous les avis sont consultatifs à l'exception de celui de l'Etat. Cet avis est le seul auquel vous devez vous conformer. En effet, si vous passez outre un avis défavorable de l'Etat, vous risquez de vous engager dans une procédure contentieuse.

Durant ces trois mois, vous préparez l'enquête publique qui ne pourra pas se tenir avant la fin de cette période.

### L'enquête publique

Elle se tient pendant 30 jours (Cf. [fiche enquête publique et enquête publique : les formalités](#)). A la fin de l'enquête, vous recevrez les conclusions du commissaire enquêteur dans un délai d'un mois. Démarre alors la prise en compte ou non des remarques émises par le commissaire enquêteur, durant l'enquête par le public et par les PPA et donc, les rectifications du document.

Attention, seules les modifications demandées peuvent faire l'objet de corrections ou d'ajouts dans les documents. Il est impossible de faire d'autres modifications sans refaire un nouvel arrêté, une nouvelle consultation des PPA et une nouvelle enquête.

S'il s'agit d'une erreur matérielle, il est possible d'approuver le document et de le modifier par la suite.

### L'approbation

Après les corrections, l'approbation du document est délibérée en conseil municipal. Le document approuvé est soumis au contrôle de légalité. Dans le département, il est nécessaire d'envoyer deux exemplaires complets en papier et un en numérique. Il faut également transmettre l'ensemble des éléments de la procédure (attestation d'affichage, délibérations, annonces, notifications...).

La délibération fait l'objet des mesures de publicité (Cf. [fiche](#)) et d'une publication sur le portail national de l'urbanisme. Le PLU ne sera exécutoire qu'après l'ensemble de ces démarches si la commune est couverte par un SCoT ou après un mois en l'absence de SCoT et de remarques de l'Etat.

Pensez à transmettre le document à votre service instructeur s'il n'est pas en commune et aux personnes publiques qui vous en ont fait la demande.

Le Département demande systématiquement une version dématérialisée, elle est mise à la disposition des Directions qui peuvent en avoir l'utilité dans leurs missions quotidiennes.

*A NOTER : Dès que le document est approuvé, vous devez redémarrer l'instruction des permis de construire sur lesquels vous avez sursis à statuer.*

*A NOTER : Dès que le document est approuvé, les propriétaires des terrains réservés peuvent exiger que soit procédé à l'acquisition de leur terrain.*

*CONSEIL : N'oubliez pas de délibérer / re-délibérer pour mettre / remettre en place le Droit de Prémption Urbain.*

*A NOTER : Actuellement, la Loi impose de faire le bilan des objectifs du PLU tous les 9 ans. Pour se faire, vous devez faire le bilan en conseil municipal et acter la décision de réviser ou de poursuivre le plan.*

### Les délais de recours

Une fois les formalités de publicité effectuées, un délai de recours de deux mois démarre. Ce sont les délais et procédures des actes administratifs.

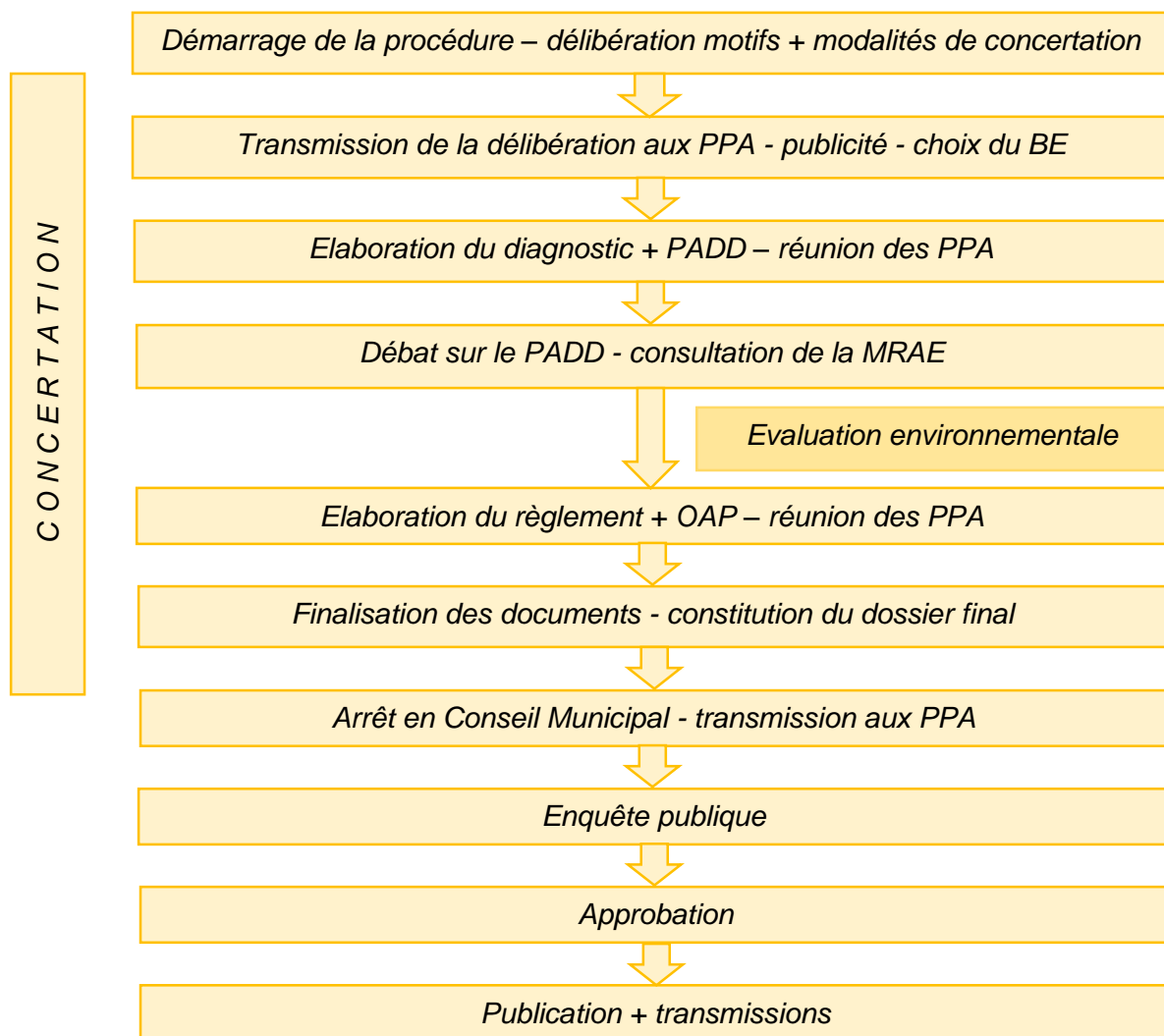
En effet, le PLU en tant que tel n'est pas attaqué, c'est la délibération d'approbation. Pour autant, le mémoire du requérant va soulever un certain nombre de points issu du dossier approuvé.

Les recours sont autant sur le fond que sur la forme. La totalité de la procédure sera passée à la loupe.

La législation actuelle permet au juge, s'il constate des irrégularités, de vous ordonner de reprendre une partie de la procédure sans annuler totalement le PLU. Il peut également annuler une partie des documents que vous aurez l'obligation de corriger. Mais votre PLU peut aussi être totalement annulé et le document antérieur sera de nouveau valable. Malheureusement, cela implique de reprendre la procédure d'élaboration à zéro.

**Références législatives : art. L153-1 et R151-1 et suivants du code de l'urbanisme**

En bref, les étapes à suivre :



## DEFINITIONS

**Personnes publiques associées** : ce sont les collectivités, administrations ou organismes que vous devez associer à l'élaboration, la révision ou la modification de votre document d'urbanisme.

Il s'agit de :

- L'Etat par l'intermédiaire de la DDT qui sera le relais auprès des autres services de l'Etat. Vous pouvez associer aussi, l'UDAP (Architecte des Bâtiments de France), la DRIEE... en fonction des particularités de votre commune.
- Le Conseil Régional d'Ile de France puisqu'il est l'organisme en charge de l'élaboration du SDRIF.
- Ile-de-France mobilités en tant qu'organisateur des transports de la région Ile de France.
- Le Conseil Départemental du Val d'Oise.
- Les Chambre des Métiers et de l'Industrie, d'Agriculture et du Commerce.
- L'intercommunalité qui est en charge des grandes politiques d'aménagement et qui vérifiera la compatibilité de votre projet avec ses documents d'orientations.
- Le Parc Naturel Régional si votre commune est membre d'un PNR.
- SNCF réseau s'il y a un passage à niveau sur votre commune. C'est obligatoire lorsqu'il y a un passage à niveau mais vous pouvez les consulter si votre commune est traversée par une (des) voie(s).
- L'établissement public en charge de l'Opération d'Intérêt National (OIN) si votre commune est couverte par ce type d'opération.
- Les intercommunalités limitrophes gestionnaires d'un SCoT si votre commune n'a pas de SCoT.

Vous pouvez associer également, les communes limitrophes, les syndicats de gestion de vos réseaux et l'aménageur de la ZAC qui peuvent être de bon conseil. La liste n'est pas exhaustive, le Maire peut prendre l'avis de toute personne publique qu'il souhaite. Mais il s'agit surtout de ne pas oublier les personnes publiques énumérées ci-avant.



**Rapport de compatibilité** et prise en compte<sup>1</sup> :

Les documents d'urbanisme doivent être **compatibles** avec certains documents de portée locale, régionale ou nationale. Le PLU ou le SCoT ne doivent pas être strictement identiques à ces documents mais ils doivent permettre la réalisation des objectifs de ces documents. Il s'agit par exemple, du Schéma Régional de Cohérence Ecologique, du Schéma Directeur de la Région Ile de France, des schémas de gestion et de préservation de la ressource en eau ou des plans de prévention des risques.

**La prise en compte** est un rapport de compatibilité moins strict, vous devez rester en cohérence avec les documents concernés et vous ne devez pas obérer la réalisation de ces plans.

PLU	
Compatible avec :	Prend en compte :
<b>En présence d'un SCoT</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ SCoT</li> <li>✓ Plans de mobilités (Plan Local de Déplacement, Plan de Déplacement Urbain)</li> <li>✓ Programme local de l'Habitat (PLH)</li> <li>✓ Plan d'exposition au bruit (PEB)</li> </ul>	<b>En présence d'un SCoT</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Plan climat air énergie territorial (PCAET)</li> </ul>
<b>En l'absence d'un SCoT</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Plans de mobilités (PLD, PDU)</li> <li>✓ PLH</li> <li>✓ PEB</li> <li>✓ SDRIF</li> <li>✓ Charte du PNR</li> <li>✓ Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)</li> <li>✓ Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)</li> <li>✓ Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI)</li> <li>✓ L'atlas des paysages du département</li> </ul>	<b>En l'absence d'un SCoT</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ PCAET</li> <li>✓ Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)</li> <li>✓ Programme d'équipement de l'Etat, des collectivités territoriales et des établissements et services publics</li> <li>✓ Schéma Régional des carrières</li> <li>✓ Schéma Départemental d'accès à la ressource forestière</li> </ul>



**Sursis à statuer** : il s'agit de suspendre la décision sur un permis de construire dans l'attente de l'approbation d'un PLU car le projet compromet le futur document. Cette suspension ne peut être supérieure à deux ans et être prise que si le projet d'aménagement et de développement durable a été débattu par le conseil municipal. Selon la jurisprudence, l'autorité qui délivre le permis de construire doit surseoir à statuer dans le cas d'une incompatibilité. Dans ce cas, c'est une obligation même si le projet est conforme au PLU encore en vigueur.

<sup>1</sup> Applicable jusqu'au 01/04/2021. Modifié par l'ordonnance 2020-745 du 17 juin 2020