

Le budget doit inclure les moyens spécifiques de la concertation (exposition, plaquettes d'information, etc.) et de l'organisation de l'enquête publique (publicité et indemnités du commissaire enquêteur).

Est-ce que l'ADU a des modèles de délibération ou d'arrêté ?

L'ADU a mis en place un guide des procédures proposant à ses adhérents l'ensemble des modèles de documents nécessaires à chaque étape de la procédure. Ce guide est accessible uniquement aux adhérents sur le site de l'ADU (<http://www.adu-montbeliard.fr>).

LA COMPATIBILITE DES DOCUMENTS D'URBANISME AVEC LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (SCoT)

Qu'est-ce que la compatibilité du PLU ou de la CC avec le SCoT ?

La compatibilité est une approche globale de « non contrariété ». Simple, un document d'urbanisme est considéré comme compatible si ses dispositions ne sont pas contraires aux orientations du SCoT et si elles contribuent, même partiellement, à la réalisation des objectifs du SCoT.

Comment savoir si mon PLU, ma Carte communale est compatible avec le SCoT ?

La commune doit analyser le contenu du PLU ou de la carte pour vérifier si les choix des élus exprimés dans les orientations du projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), le zonage et le règlement ne sont pas contraires à celles contenues dans le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCoT. Après l'approbation du SCoT Nord Doubs, Pays de Montbéliard Agglomération pourrait proposer aux communes une grille d'analyse pour appréhender le rapport de compatibilité entre un PLU et le SCoT Nord Doubs.

Comment rendre mon PLU compatible avec le SCoT ? Dans quels délais ? Quels risques pour ma commune si ce n'est pas fait ?

Le PLU ou la Carte Communale doit être rendu compatible avec le SCoT dans les 3 ans qui suivent son approbation. Selon l'importance des évolutions à apporter, la commune doit engager une révision ou une modification du document d'urbanisme approuvé. En cas d'incompatibilité, le PLU est fragilisé juridiquement : des demandes d'autorisation peuvent être refusées ou des permis annulés car pris sur la base de dispositions illégales.

ET LE PLUi ?

Est-ce obligatoire ? Quand ?

Non, pas encore, mais le PLUi est devenu la norme pour les EPCI. Ainsi, le 1er janvier 2021, le « transfert de la compétence PLU et document d'urbanisme en tenant lieu » sera effectif : l'EPCI sera compétent pour élaborer un PLUi, sauf si 25% des communes représentant 20% de la population délibèrent négativement dans un délai de 3 mois précédant le 1er janvier 2021.

Qu'advient-il de mon PLU ou de ma carte communale ?

PLU et CC restent applicables jusqu'à l'approbation du PLUi. Le maire continue à délivrer les autorisations d'urbanisme en s'appuyant sur ces documents le temps de l'élaboration du PLUi. Si une commune est en cours d'élaboration, de révision, de modification d'un PLU ou d'une CC au moment du transfert, l'intercommunalité devenue compétente peut décider d'achever la procédure, après accord de la commune.

Avec un PLUi, qui accordera les autorisations d'urbanisme ?

Le maire conserve ce pouvoir. Il est néanmoins possible de le déléguer au président de l'EPCI.

ET POUR EN SAVOIR PLUS...

Liens vers les publications de l'ADU :

- Le [Plan Local d'Urbanisme intercommunal](#) : comment ça marche ? | septembre 2020
- Le [SCoT Nord Doubs](#) | Dossier arrêté par délibération du Conseil Communautaire en date du 22 novembre 2019
- Le [Guide des procédures de planification territoriale](#) - un outil d'assistance aux communes adhérentes | exclusivité membres | septembre 2019
- [Ressourcez-vous à l'ADU](#) - Le point sur les services aux adhérents | juillet 2018
- [25 ans d'urbanisme réglementaire](#) | avril 2017

GLOSSAIRE

- CC : Carte Communale
- DIA : Déclaration d'Intention d'Aliéner
- DOO : Document d'Orientation et d'Objectifs
- DPU : Droit de Préemption Urbain
- EPCI : Etablissement Public de Coopération Intercommunale
- ER : Emplacement Réservé
- OAP : Orientation d'Aménagement et de Programmation
- PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durables
- PLU : Plan Local d'Urbanisme
- PLUi : Plan Local d'Urbanisme intercommunal
- SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale
- STECAL : Secteur de Taille et de Capacité Limitée

Président de l'ADU : Philippe Gautier
Directeur de publication : Charles Bergounioux
Réalisation : Isabelle Grivart, Raphaëlle Dembowiak, Elisabeth Schmitt, Nathaly Demuth, Romain Prioux
Crédits photo : ADU
Cartographie : ADU

Agence de Développement et d'Urbanisme du Pays de Montbéliard
8, avenue des Alliés - BP98407
25208 Montbéliard Cedex
www.adu-montbeliard.fr



FOCUS

DE L'AGENCE DE DEVELOPPEMENT ET D'URBANISME DU PAYS DE MONTBELIARD

LE CONSEIL AUX COMMUNES EN URBANISME RÉGLEMENTAIRE

Vos questions... nos réponses



Vous êtes nombreux à nous contacter pour obtenir des précisions sur votre Plan Local d'Urbanisme (PLU) ou votre Carte Communale (CC), pour bénéficier de conseils ou pour disposer d'une information sur l'actualité réglementaire...

Nous partageons vos questions fréquemment posées et les réponses qui peuvent vous aider à piloter le suivi de votre document d'urbanisme et à répondre aux sollicitations de vos administrés.

LA MISE EN ŒUVRE DU PLU | CARTE COMMUNALE

Le plan de zonage du PLU désigne des emplacements réservés ? Pour quoi faire ? Quel impact pour la commune, pour le propriétaire ? Comment supprimer un emplacement réservé ?

Un emplacement réservé désigne tout ou partie d'une ou plusieurs parcelles privées nécessaires à la réalisation d'un projet d'intérêt général : équipement public, voirie à créer ou à élargir... Ce projet est justifié dans le PLU et le propriétaire ne peut pas envisager de construire sur l'espace concerné par un emplacement réservé. Il peut dès lors demander à la commune d'acquiescer ce foncier. Si les projets de la commune ont évolué depuis la réalisation du PLU, elle peut renoncer à cet emplacement réservé et modifier le PLU pour le supprimer.

Nous voulons acquiescer un terrain pour un projet d'intérêt public : avons-nous le droit de préemption urbain (DPU) ?

Le droit de préemption permet à la commune d'être prioritaire pour acquiescer un bien foncier ou immobilier au moment d'une vente. Une délibération du conseil met en place le DPU après l'approbation du PLU. La délibération désigne les zones du PLU concernées : tout ou partie des zones U (urbanisées) et AU (à urbaniser). La commune est alors informée de toutes les ventes par le notaire. Elle dispose d'un délai de 2 mois pour saisir la possibilité d'acquiescer le bien. L'acquisition doit toujours être solidement motivée au regard de l'intérêt général du projet.

Qu'est-ce que le sursis à statuer ? Comment l'utiliser ? Quand ?

Le sursis à statuer permet à la collectivité de mettre en attente une demande d'autorisation de construire et d'interdire temporairement au pétitionnaire le droit de réaliser un projet (3 ans maximum). Il peut être utilisé lorsqu'une révision est en cours, après débat sur le PADD en conseil municipal, si la demande est de nature à contrarier les orientations du futur document d'urbanisme ou l'aménagement d'un secteur à fort enjeu.

C'est une mesure conservatoire, mise en place par la commune dans une délibération motivée et explicite.

Peut-on modifier les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) identifiées sur certains secteurs du PLU ? Peut-on en créer ? Comment ?

Oui, en respectant les orientations du PADD, on peut modifier les OAP qui précisent les dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements sur un ensemble de parcelles à urbaniser (zone AU). Les OAP sont obligatoires sur les zones à urbaniser à court et moyen termes. Aussi, lorsqu'une procédure de modification du PLU permet d'ouvrir à l'urbanisation un secteur identifié comme une réserve foncière, la procédure intègre la réalisation d'OAP sur ce secteur.

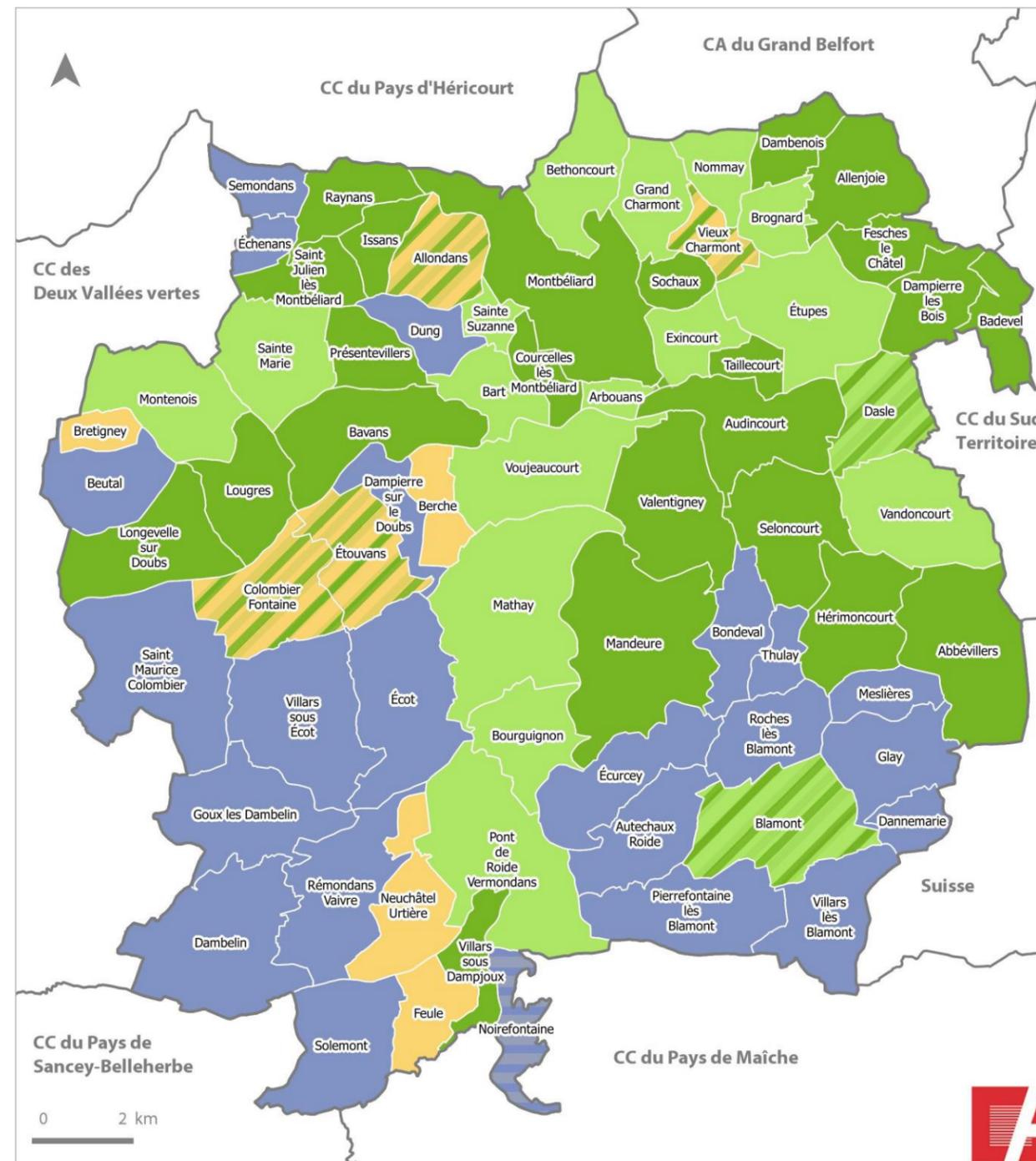
Quelles sont les possibilités de construire dans les zones N (naturelles), dans les zones A (agricoles) ? Qu'est-ce qu'un STECAL ?

Les zones A et N sont limitées aux constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles et forestières ou à des équipements publics. A titre exceptionnel, d'autres constructions peuvent être autorisées dans des STECAL. Il s'agit de Secteurs de Taille et de Capacité Limitée délimités dans les zones A | N du PLU. La Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) est consultée sur la création des STECAL.

Dans le cadre d'un projet de modification présenté en enquête publique, plusieurs propriétaires s'opposent au changement de classement d'une zone AU en zone N : est-ce possible d'abandonner ce projet de modification ?

Oui, le conseil municipal peut renoncer à tout ou partie des points mis à l'ordre du jour d'une modification au regard des avis exprimés lors de l'enquête publique.

Etat d'avancement des documents d'urbanisme au 1er juillet 2020



Plan Local d'Urbanisme (PLU)

- PLU approuvé Grenelle (23)
- PLU approuvé (17)
- ▨ PLU en cours d'élaboration ou de révision (6)

Carte communale (CC)

- CC approuvée (23)
- CC en cours d'élaboration ou de révision (1)

Règlement National d'Urbanisme (RNU)

- Règlement National d'Urbanisme (8)

MODIFIER OU REVISER LE PLU, LA CARTE COMMUNALE

Quelle différence entre modification et révision ?

La modification du PLU porte sur des évolutions ponctuelles du zonage, du règlement ou des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). La révision doit être engagée quand les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) sont remises en cause ou lorsque les zones A ou N sont réduites.

Qui décide de réviser ou de modifier ?

Le maire est à l'initiative d'un projet de modification et peut en informer le conseil municipal. Pour une révision, le conseil municipal doit délibérer. Il définit les objectifs de la révision et les modalités de la concertation avec la population.

Qui valide les évolutions de la modification et de la révision ?

Les modifications ou révisions de PLU sont approuvées par le conseil municipal en considérant les avis exprimés par les partenaires (Etat/DDT, PMA, Département 25, Chambre d'agriculture, Chambre des métiers, etc...) et par la population (enquête publique ou mise à disposition d'un dossier).

La carte communale est conjointement approuvée par le conseil municipal et le Préfet.

La concertation est-elle obligatoire ?

Oui, quelles que soient les évolutions apportées à un document d'urbanisme, la loi prévoit que les partenaires et la population soient informés et peuvent donner leurs avis ou leurs observations sur les évolutions du PLU / de la CC.

Combien de temps faut-il pour réaliser une modification, une révision ? Combien ça coûte ?

Une modification peut être conduite en 6 à 12 mois. Une révision nécessite en moyenne 3 ans, y compris la concertation et l'enquête publique. Le coût est fonction des temps passés par le prestataire retenu par la commune.