

Le Plan Local d'Urbanisme P.L.U.

Les principes fondamentaux régissant les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) sont issus de la **loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU)** du 13 décembre 2000.

Cette loi a notamment refondu l'urbanisme de planification passant d'une logique de nécessaire reconstruction en période de pénurie de logements dans les années soixante à une logique intégrant tous les impératifs du développement durable. Les lois portant **Engagement National pour l'Environnement** du 12 juillet 2010 et **pour l'accès au logement et pour un urbanisme rénové (ALUR)** du 24 mars 2014 sont venues renforcer et mettre au premier plan ces impératifs.

Les PLU sont élaborés soit par une commune, soit par un Établissement Public de Coopération Intercommunal (EPCI) en cas de compétence transférée.

Ce document comporte les principaux éléments permettant d'appréhender ce qu'est un Plan Local d'Urbanisme.



Les principes fondamentaux

L'article L121-1 du code de l'urbanisme définit les impératifs auxquels le PLU doit se conformer.

De manière synthétique, le PLU doit permettre de satisfaire les besoins de la population (habitat, emploi, services etc) dans une logique de développement durable du territoire. Il s'agit donc de trouver un juste équilibre entre ce **développement** et les **enjeux environnementaux** qui caractérisent le territoire.

Renouvellement urbain, mixité (urbaine et sociale) et **gestion économe du sol** (lutte contre la réduction des espaces naturels et agricoles) sont des impératifs majeurs.

Le PLU est un document d'urbanisme adapté aux collectivités caractérisées par des enjeux multiples, qui connaissent une croissance et qui souhaitent organiser et maîtriser l'évolution de leur territoire.

La concertation avec la population

L'article L300-2 du code de l'urbanisme prévoit la mise en place d'une **concertation avec la population pendant toute la durée des études** d'élaboration du PLU. Les formes ne sont pas imposées, il appartient à la collectivité d'en définir les modalités en fonction de ses habitudes de communication et d'échanges avec ses administrés. Les modalités fixées dans la décision de prescription sont à mettre en œuvre obligatoirement.

Elles doivent créer les conditions suffisantes permettant un réel échange avec la population en ne se limitant pas à une simple information du public. La concertation est distincte de l'enquête publique à laquelle est soumis le PLU. Cette concertation permet d'aboutir à un PLU partagé avec la population.

La lutte contre la consommation d'espaces agricoles

Le projet de PLU est soumis à l'avis de la commission départementale de la consommation des espaces agricoles lorsqu'il prévoit un développement urbain réduisant des terres agricoles et naturelles.

L'association des personnes publiques

Des « personnes publiques » sont « associées » à l'élaboration du PLU. Il s'agit notamment de l'État, du Conseil Général, du Conseil Régional, des Chambres consulaires, des syndicats mixtes de SoT, ...

Ces personnes accompagnent les élus en portant sur le PLU un regard spécifique à leurs compétences propres. Cette association permet d'aboutir à un **PLU partagé avec les partenaires institutionnels** de la collectivité. Les formes de l'association ne sont pas imposées, elles sont à convenir avec les partenaires. Il est conseillé de solliciter ces personnes publiques à des moments clés du déroulement de la procédure en leur communiquant les informations utiles à l'expression de leur point de vue.

Le contenu du PLU

Les pièces composant le PLU forment une suite logique devant respecter une cohérence d'ensemble, le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** étant la clé de voute, du PLU :

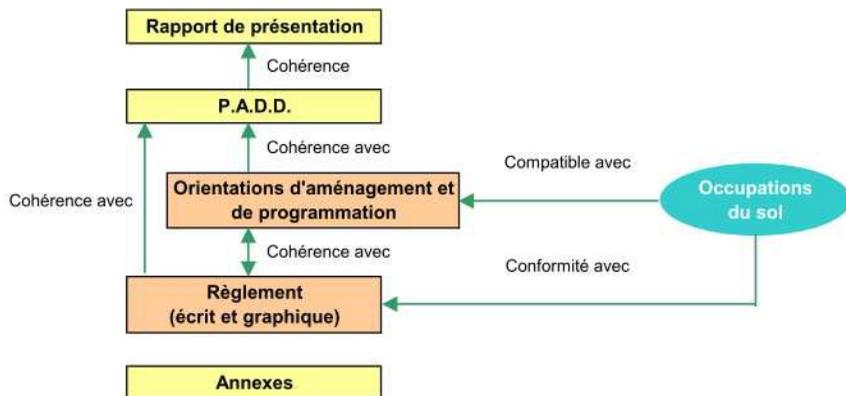
Le "**Rapport de présentation**" expose le diagnostic territorial, les objectifs démographiques et économiques, l'état initial de l'environnement et justifie des dispositions adoptées. Les PLU susceptibles d'avoir des effets significatifs sur l'environnement doivent faire l'objet d'une évaluation environnementale (ex : présence d'un site Natura 2000).

Le "**Projet d'Aménagement et de Développement Durables**" expose les orientations générales d'urbanisme sur l'ensemble du territoire et fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. L'ensemble du PLU doit être cohérent avec le PADD.

Les "**Orientations d'Aménagement et de Programmation**" (obligatoires) traduisent le projet en définissant des dispositions portant sur l'aménagement et le cas échéant sur l'habitat, les transports et les déplacements et la biodiversité. Ces orientations sont opposables aux tiers en terme de compatibilité.

Le "**Règlement**" traduit le projet en fixant le droit d'occupation des sols, il est composé d'une partie graphique et d'une partie écrite. Ce règlement est opposable aux tiers en terme de conformité.

Les "**Annexes**" qui ont une fonction d'information comportent notamment les servitudes d'utilité publique.



Les effets du PLU approuvé

La compétence en matière de délivrance des autorisations d'urbanisme est automatiquement transférée au maire (y compris en cas de PLU intercommunal).

Le PLU est un **outil de maîtrise de l'aménagement du territoire et de la qualité de son urbanisation**.

Il permet la mise en œuvre d'outils d'action foncière tels que le droit de préemption urbain, les emplacements ou secteurs réservés, la majoration de la taxe foncière sur les terrains non bâtis visant à limiter la rétention.

Il permet de préserver des éléments boisés ou bâtis revêtant un intérêt environnemental ou patrimonial :
 en interdisant tout défrichement dans les Espaces Boisés Classés (EBC) qu'il aura délimité ;
 en soumettant à déclaration préalable les interventions sur les éléments de paysage à protéger qu'il aura identifiés (ou à permis de démolir s'agissant de bâtiments ainsi identifiés).

La vie du PLU

Le PLU n'est pas un document figé, il peut évoluer notamment grâce aux procédures de :

modification : si le projet ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD, ne réduit pas les zones naturelles, agricoles, un espace boisé classé ou une protection, ne comporte pas de graves risques de nuisance ;

révision allégée : si le projet est une opération revêtant un caractère d'intérêt général pour la collectivité ou pour étendre une zone constructible sans porter atteinte à l'économie générale du PADD.

mise en compatibilité : si le PLU doit permettre la réalisation d'un Projet d'Intérêt Général, être rendu compatible aux orientations d'un document supérieur (SCoT, SDAGE, ...)

Dans les autres cas, la collectivité doit engager une **révision générale** du PLU.

Les délais et les coûts de l'élaboration

L'élaboration d'un PLU sur une commune dure en moyenne 2 à 3 ans.

Les coûts à charges de la collectivité sont les frais d'études (cabinet d'urbanisme pluridisciplinaire privé), les coûts de numérisation du cadastre, de reprographie, de publications et d'enquête publique.

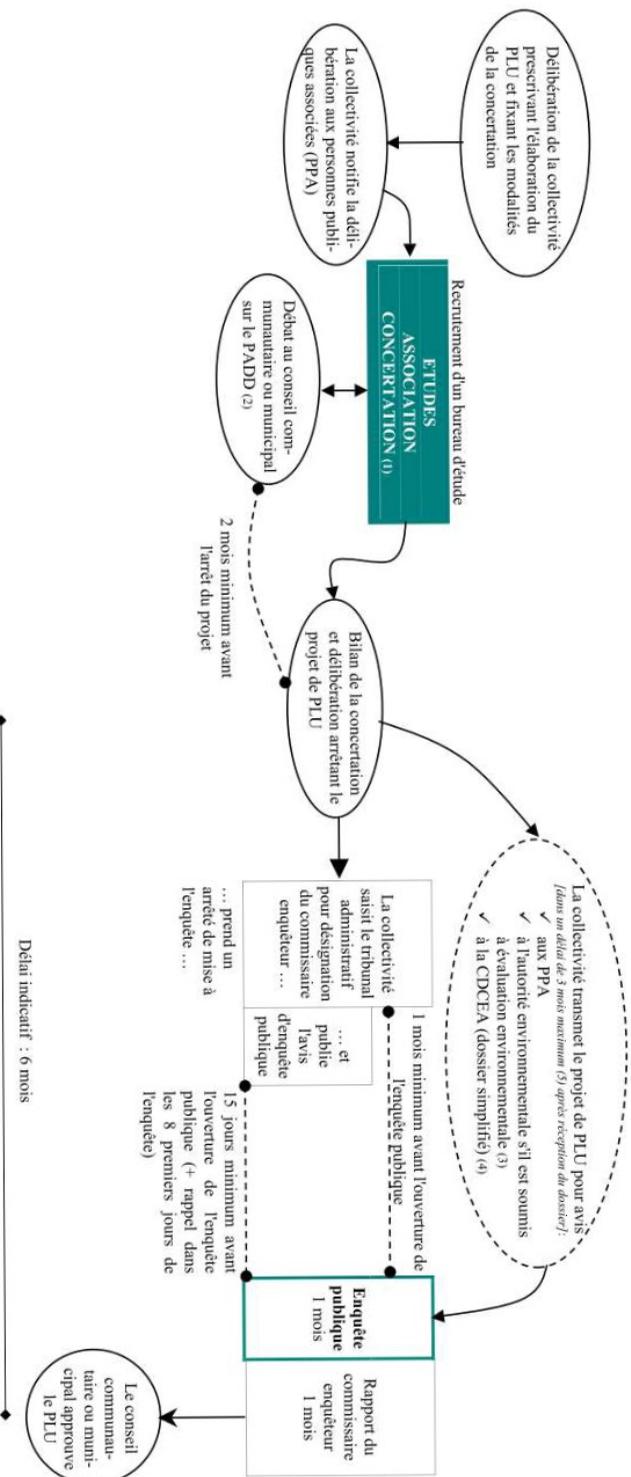
L'élaboration d'un PLU ouvre droit à l'allocation de la Dotation Générale de Décentralisation et rend les dépenses éligibles au Fonds de Compensation de la TVA. De plus, des partenaires tels que le Conseil Régional ou l'ADEME peuvent apporter des subventions sous réserve que le PLU réponde à certaines exigences (se rapprocher de ces organismes pour connaître leurs régimes d'aides).

Documents faits en contigu

Il est fortement conseillé de disposer d'un zonage d'assainissement ou d'élaborer celui-ci en même temps que le PLU.

De même, si la commune dispose d'un (ou plusieurs) monument(s) historique(s), il est conseillé de faire une Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine ou de modifier le périmètre de protection (PPM). C'est également l'occasion de faire un règlement communal ou intercommunal de publicité lorsque les enjeux en la matière le justifient.

Procédure d'élaboration ou de révision d'un plan local d'urbanisme – PLU (intercommunal ou communal)



(1) durée variable selon l'importance des études et de la concertation menée par la collectivité

(2) projet d'aménagement et de développement durables

(3) notamment concerné : commune ou communauté ayant un site Natura 2000 sur son territoire ou susceptible d'avoir un effet notable sur l'environnement

(4) en l'absence de SCoT, si le projet de PLU prévoit une réduction des surfaces des zones agricoles

(5) en l'absence de réponse dans un délai de 3 mois après réception, les avis sont réputés favorables

Ce schéma informatif n'est pas exhaustif. Il ne peut pas être utilisé comme base réglementaire.