

Le Plan Local d'Urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) regroupe l'ensemble des différents documents d'urbanisme visant à assurer le développement urbain de nos villes. C'est l'outil de référence en matière d'aménagement du territoire et de renouvellement urbain. Il remplace progressivement les anciens Plan d'Occupation des Sols (POS) et Règlement National d'Urbanisme (RNU). Dans cet article, on vous propose de découvrir les différents documents qui composent le PLU et leur utilité. Bientôt, ils n'auront plus de secret pour vous !

Définition : Qu'est ce qu'un Plan Local d'urbanisme (PLU) ?

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est défini par les **articles L.123-1 et suivants du code de l'urbanisme**. Depuis l'entrée en vigueur de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain du 13 décembre 2000, dite « loi SRU », le PLU doit remplacer le Plan d'Occupation des Sols. Le PLU accompagne chaque collectivité territoriale dans son développement, grâce à des outils de planification et de réglementation. Les gouvernements locaux ont une grande marge de manœuvre pour décider de l'avenir de leur territoire, tant que leur projet s'inscrit dans la continuité des grands principes directeurs fixés par le législateur et retranscrits dans le **Schéma de Cohérence Territoriale (ou SCoT)**.

Le PLU est donc un document de planification urbaine qui organise le développement de votre commune en définissant des orientations et des règles d'urbanisme, selon un découpage précis en différentes zones. Il permet d'encadrer rigoureusement l'utilisation du sol et les projets urbains, leurs styles architecturaux, leur impact sur l'environnement et sur le développement durable.

Il est composé de pièces écrites (comme le rapport de présentation ou le règlement) mais aussi de nombreux documents graphiques (cartes de zonage, cartes des servitudes d'utilité publique).

Cet ensemble de plans et de documents sert à tous les acteurs d'un projet : collectivités territoriales, constructeurs, architectes mais aussi aux citoyens. C'est grâce au PLU que vous savez comment va évoluer votre territoire, et à quoi ressemblera votre ville dans quelques années. C'est aussi grâce à cet outil que vous savez si votre projet de construction est faisable ou non. Sa consultation et sa compréhension sont essentielles avant le dépôt d'une demande de **permis de construire** ou de **déclaration préalable de travaux**.

Qu'est-ce qu'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi)?

Un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal est exactement le même document qu'un PLU classique. Cependant, il est le fruit d'une collaboration entre plusieurs communes. Il a vocation à planifier le développement urbain à l'échelle d'un territoire plus vaste, en raisonnant par secteurs plutôt que par commune.

Le PLUi a été instauré par la loi portant Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010, dite « loi ENE ». Il est élaboré par l'établissement public de coopération intercommunale ou EPCI compétent (métropole, communauté urbaine, communauté

d'agglomération). Il permet la mise en commun des moyens et équipements publics à l'échelle de plusieurs communes.

Il a vocation à remplacer progressivement les PLU.

Qui élabore le Plan Local d'Urbanisme ?

L'élaboration d'un PLU est un (très) long processus strictement encadré par le droit de l'urbanisme. Il est le fruit d'une volonté politique de faire évoluer le document d'urbanisme en vigueur, soit parce qu'il est vieillissant (carte communale, POS), soit parce que sa mise en compatibilité avec de nouvelles orientations est nécessaire.

La décision de créer ou de modifier un PLU doit faire l'objet d'une délibération du conseil municipal (ou du conseil communautaire en cas de PLUi). La collectivité prend alors un arrêté de prescription qui permet de lancer officiellement le projet. La phase d'élaboration par les services municipaux et les élus locaux dure plusieurs mois.

Lorsque le projet de PLU est arrêté, il fait l'objet d'une nouvelle délibération puis d'une enquête publique. En présence d'un commissaire-enquêteur, le projet est ainsi mis à disposition des différents publics concernés : l'État, les villes voisines, mais aussi les habitants et les professionnels du secteur de l'immobilier et de la construction.

Le PLU n'est pas censé plaire à tout le monde ! Il œuvre avant tout pour l'intérêt général. Mais c'est lors de cette phase que vous pouvez consulter le projet et solliciter une éventuelle modification des règles telles qu'elles sont proposées par la commune.

À la fin de cette phase d'observation, le PLU est soumis à l'approbation du conseil municipal (ou conseil communautaire). Il doit également être validé par l'État par arrêté préfectoral. Par la suite, ce document peut évoluer. Le législateur a prévu différentes procédures allégées (mise en compatibilité, modification simplifiée) ou plus lourdes (révision) qui permettent aux élus de prendre en compte l'évolution de leur territoire.

Que contient un Plan Local d'Urbanisme (PLU) ?

Un PLU est composé de plusieurs documents d'urbanisme qui sont tous à disposition du public au service urbanisme de votre commune. Ils sont également souvent consultables en ligne sur le site internet de votre mairie, et téléchargeables en format PDF.

Le rapport de présentation

C'est en quelque sorte un état des lieux du territoire de votre commune. Ce diagnostic doit présenter la ville, ses atouts mais aussi ses points faibles. Dans ce document, vous devez trouver une analyse précise de la consommation des espaces naturels de votre commune et de la répartition de l'habitat.

Le rapport de présentation doit justifier les choix qui vont être annoncés dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD).

Le Projet d'Aménagement et de développement durable (PADD)

Le PADD est le document qui organise les différentes orientations d'aménagement du territoire. Il exprime les objectifs et projets de la collectivité en matière de développement économique, social, environnemental et urbanistique. Il s'agit d'un véritable guide qui donne une projection du développement du territoire sur 10 ou 20 ans.

Le règlement

Le règlement est un document élaboré à partir des principes énoncés dans le PADD. Il traduit ses objectifs afin de définir les règles applicables aux projets de construction. Afin de tenir compte des spécificités des différents secteurs du territoire (communal ou intercommunal), le règlement est divisé en plusieurs sous-parties, chaque partie étant consacrée à une zone en particulier.

Les orientations d'aménagement et de programmation

Ce document concerne uniquement certains secteurs du territoire, dont l'aménagement nécessite des orientations spécifiques. Elles s'ajoutent aux règles d'urbanisme définies par le règlement pour les périmètres en question et concernent plusieurs volets : transports, aménagement d'espaces verts, implantation des futurs bâtiments, hauteurs maximales à respecter ou encore destination à privilégier.

Les annexes

Les annexes du PLU comprennent les différentes cartes graphiques et le plan de zonage mais aussi de nombreuses pièces écrites. Il peut s'agir de différentes informations sur les réseaux de raccordement, les emplacements réservés, le **Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI)** ou encore le Plan d'exposition au bruit.

Quelles sont les différentes zones d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) ?

Le Plan Local d'urbanisme est découpé en différents secteurs selon un plan de zonage très précis. On y trouve principalement les zones suivantes :

- **Les zones urbaines (zone U)** : elles sont déjà équipées et urbanisées. L'équipement de réseaux collectifs d'assainissement est suffisant pour accueillir les constructions nouvelles.
- **Les zones à urbaniser (zone AU)** : il s'agit de zones à caractère naturel destinées à accueillir de futurs habitants ou de nouvelles entreprises. Cependant, l'urbanisation peut être progressive.
- **Les zones agricoles (zone A)** : elles sont réservées aux activités agricoles et au logement des seuls agriculteurs.
- **Les zones naturelles (zone N)** : elles sont préservées pour leur paysage, leur faune et leur flore.

Ces différentes zones U, AU, A, N peuvent être succédées d'autres lettres. Cela permet un découpage encore plus fin. Les règles applicables à chacune de ces zones sont détaillées dans le règlement du PLU.

Comment contester un PLU ?

Si vous disposez d'un intérêt à **contester un PLU**, vous avez tout à fait la possibilité de le faire. Vous devez pour cela présenter votre requête auprès du tribunal administratif. Vous n'êtes pas obligé d'avoir recours à un avocat spécialisé. Vous pouvez agir via un recours gracieux formulé dans un délai de deux mois après délibération du conseil municipal ayant approuvé la nouvelle version du PLU. Vous avez également la possibilité de faire un recours contentieux sans délai auprès du tribunal. Dans ce cas précis, l'accompagnement par un avocat spécialisé est recommandé.

Le permis de construire et le Plan Local d'Urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme est indissociable du permis de construire et de la déclaration préalable de travaux. Vos projets décrits dans ces autorisations d'urbanisme doivent en effet être conformes aux documents d'urbanisme de votre commune. C'est pourquoi vous devez impérativement prendre connaissance du règlement et des cartes graphiques du PLU avant de déposer votre demande.

Voilà, vous êtes presque incollable sur le Plan Local d'Urbanisme ! N'oubliez pas que les experts en urbanisme d'**Algar (ex Permettez-moi de construire)** sont là pour vous aider à y voir encore plus clair. Ils peuvent étudier méticuleusement votre PLU et vous aider dans vos démarches de demande d'autorisations d'urbanisme. À très vite !

Qu'est-ce que la zone naturelle du PLU ?

La zone naturelle du PLU, plus connue sous l'abréviation "zone N", correspond aux secteurs naturels et forestiers de votre commune.

Lorsqu'un site fait l'objet d'un classement en zone N, cela signifie que l'autorité territoriale lui reconnaît un intérêt environnemental et souhaite préserver son caractère naturel. Il n'a pas vocation à être urbanisé et à recevoir des constructions.

L'objectif de ces zones naturelles est de conserver l'intégrité de ces paysages ainsi que leurs exploitations diverses, forestières agricoles ou écologiques. Ces sites possèdent en effet des qualités qui nécessitent d'être protégés de l'urbanisation : territoires accueillant une faune et/ou une flore à protéger, parc, forêt, terrains agricoles.

La zone naturelle du PLU peut être divisée en sous secteurs :

- le secteur na (terres agricoles ou espaces forestiers), à ne pas confondre avec la **zone A du PLU**;
- le secteur nb (zones de transition entre espace urbain et rural);
- le secteur nd (espaces à protéger en raison de leurs caractéristiques exceptionnelles);
- le secteur ne (zones naturelles et écologiques sensibles);
- le secteur nl (terrains accueillant des campings ou des bases de loisirs);
- le secteur np (périmètres de protection renforcée, réservés à l'assainissement et à la captation d'eau potable).

Construire dans la zone naturelle du PLU : oui, c'est possible !

Vous achetez une parcelle classée en zone naturelle mais avant de conclure la vente, vous vous demandez si vous pourrez y construire des maisons ou rénover un bâtiment existant ? Pas d'inquiétude, Algar (ex-Permettez moi de construire) vous explique tout !

La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014, aussi appelée « loi ALUR » a modifié le code de l'urbanisme afin d'y intégrer de nouvelles règles générales applicables aux constructions en zone N.

En principe, les zones agricoles, forestières et naturelles ne sont pas destinées à être urbanisées et à accueillir du bâti. Toutefois, elles ne sont pas totalement inconstructibles. Vous aurez le droit de faire quelques travaux, mais en respectant certaines conditions. Sont autorisées :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière. Cela comprend la maison de l'exploitant et les bâtiments liés à son activité professionnelle.
- Les équipements publics, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à l'activité de la zone.
- Les constructions démontables et les aires d'accueil, du fait de leur caractère temporaire.
- La rénovation ou l'extension d'une maison individuelle peut être autorisée par le PLU, sous réserve du respect total de la qualité paysagère du site.

La construction d'une habitation non liée à une exploitation agricole ou d'un commerce est par conséquent interdite. C'est aussi le cas du **changement de destination** d'un bâtiment existant pour en modifier l'usage (transformation d'un bâtiment agricole existant en un commerce par exemple).

D'une manière générale, retenez que **la zone naturelle du PLU est une zone sensible qui doit être préservée**. C'est pourquoi des règles d'urbanisme spécifiques s'y appliquent. Les

plans locaux d'urbanisme contiennent des prescriptions très strictes pour encadrer la construction de bâtiments dans ces espaces et limiter leur urbanisation.

PLU, POS, PLUi : comment faire la différence entre ces documents d'urbanisme ?

Le **Plan Local d'Urbanisme** (PLU) est un outil de planification qui a pour objectif d'organiser l'utilisation des sols sur le territoire de la commune. Il est conçu à l'initiative de l'autorité locale : son approbation doit faire l'objet d'une délibération du conseil municipal, ce qui le rend opposable au public.

En raison du code de l'urbanisme, il doit contenir une liste de documents bien précise :

- Un rapport de présentation;
- Un projet d'aménagement et de développement durable (le PADD);
- Un règlement;
- Des orientations d'aménagement et de programmation (les OAP);
- Des annexes (documents graphiques, listes des servitudes d'utilité publique, emplacements réservés).

Le PLU possède une dimension environnementale importante. Cet outil permet de maîtriser l'urbanisation d'un territoire et de définir les secteurs à préserver des constructions ou d'une activité économique trop intense. Il permet également de définir des prescriptions architecturales à respecter pour toute construction nouvelle. Il organise la ville en différentes zones, chacune de ces zones ayant un règlement d'urbanisme propre. Le PLU n'est pas figé, il évolue régulièrement. Selon l'ampleur des modifications apportées, il peut même faire l'objet d'une profonde révision.

Le Plan d'Occupation des Sols (POS) n'est rien d'autre que l'ancêtre du PLU. Il subsiste encore dans quelques communes mais son évolution a été rendue nécessaire par le droit de l'urbanisme. S'il organisait lui aussi l'utilisation du sol, il n'intègre pas les enjeux de développement durable.

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) est tout simplement un PLU qui couvre un territoire plus vaste, regroupant plusieurs communes. Il a vocation à remplacer progressivement les PLU, afin de permettre aux intercommunalités de planifier leur développement urbain sans tenir compte des limites communales.

Qu'est-ce que la zone agricole PLU ?

La zone A PLU ou zone agricole regroupe les secteurs de la commune devant être protégés en raison du potentiel biologique ou agronomique de bâtiments équipés, ou économique de terres agricoles. On y trouve donc des parcelles cultivées et des installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière. Il est aussi possible d'y trouver des équipements publics, des églises ou d'autres installations, dès lors que ces constructions ne portent pas atteinte aux exploitations agricoles et forestières et aux paysages naturels.

Construire dans une zone agricole du PLU : c'est possible ?

La zone agricole PLU est une zone protégée et réglementée pour l'exploitation agricole. La construction d'une maison est autorisée en zone A, mais ce n'est pas si simple ! De même que l'agrandir ou **changer la destination d'un local**.

Puisque ces travaux doivent être exceptionnels, le PLU identifie des secteurs précis au sein de la zone agricole, destinés à accueillir des constructions. La délimitation de ces secteurs devient effective après avis de la Commission départementale de la consommation des espaces agricoles. En dehors de ces zones, il n'est donc pas possible de construire de nouveaux bâtiments.

En zone agricole du PLU, peuvent être autorisées :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (serres, silos, locaux de transformation ou de conditionnement des produits de l'exploitation, locaux de stockage).
- L'habitation de l'agriculteur, si sa présence à proximité de l'exploitation est indispensable.
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics (exemple : château d'eau, éoliennes, antennes-relais).
- Le changement de destination des bâtiments agricoles en habitation selon le règlement du PLU de votre commune. L'avis de la commission départementale de la consommation des espaces agricoles est requis pour ces travaux.

Lorsqu'une construction est autorisée dans cette zone, elle doit respecter un cahier des charges précis et ne pas porter atteinte au caractère naturel et rural du site sur lequel elle vient s'implanter.