

LE PLU (Plan Local d'Urbanisme)

Depuis la loi du 13 décembre 2000, dite loi SRU (loi de Solidarité et Renouvellement Urbain), les POS (Plan d'Occupation des Sols) ([lien vers le document POS](#)) sont progressivement remplacés par les PLU (Plan local d'Urbanisme). Cette loi SRU a modifié en profondeur certaines dispositions anciennes du code de l'urbanisme. Depuis le 1^{er} janvier 2002, les Schémas Directeurs (SD), et avec eux les POS et les Plans d'Aménagement de Zone (PAZ), ont disparu. Ils ont été remplacés par les Schémas de Cohérence Territoriales (SCOT), les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) et les cartes communales.

Le PLU engage le développement communal jusqu'à l'horizon **2025**.

Lorsqu'une procédure de révision du POS aura été engagée avant le 31 décembre 2015, elle pourra être menée à terme, sous réserve d'être achevée dans les trois ans après la publication de la loi ALUR (Accès au Logement et Urbanisme Rénové) du 24 mars 2014, soit avant le **24 mars 2017**. Dans toutes les communes où le POS n'aura pas été révisé en PLU au 24 mars 2017, seul le Règlement National d'Urbanisme (RNU) régira les limitations au droit de propriété.

Le PLU (Plan local d'urbanisme)

Le PLU a pour vocation de compléter le SCOT en précisant, comme l'exprimait auparavant le POS, les règles générales et les contraintes d'utilisation des sols. Définis par les conseils municipaux, les PLU fixent, pour chaque zone, la nature des activités qui peuvent y être exercées, l'aspect extérieur et les dimensions des constructions, la superficie de terrain constructible et les Coefficients d'Occupation des Sols (COS).

A quoi sert le Plan Local d'Urbanisation ?

Le but du PLU est de rechercher un équilibre entre développement urbain et préservation des espaces naturels dans une perspective de développement durable et de tenir compte des nouvelles préoccupations : renouvellement urbain, habitat et mixité sociale, diversité des fonctions urbaines, transports et déplacements.

Les documents du Plan local d'urbanisme

Le PLU est composé de quatre parties différentes : le rapport de présentation qui expose le diagnostic et les orientations du PLU, le projet d'aménagement et de développement durable, le règlement qui inclut articles et cartographies, et enfin les annexes.

1- Le rapport de présentation

Il présente un diagnostic, les perspectives d'évolution démographique, économique et sociale, et les évolutions pressenties pour l'habitat, l'emploi, les équipements publics, les services et les moyens de transports. Il expose l'état initial de l'environnement, des paysages et analyse les incidences des options du PLU sur leur évolution puis présente les mesures prises pour leur préservation et leur mise en valeur. Enfin, il détermine les perspectives d'évolution des parties urbanisées en présentant un phasage de l'ouverture à l'urbanisation et en prenant en compte les objectifs de diversité de l'habitat.

2- Un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Le PADD définit les orientations d'aménagement et de développement durable retenues par la commune, dans le respect du principe de développement durable. Ce nouveau document détermine pour les années à venir les grandes orientations de la commune en matière d'habitat, d'activité économique, de déplacement, d'environnement, de patrimoine, ...

Six domaines sont abordés :

- 1- Les mesures de nature à préserver les centres des villes et des quartiers, et les développer ;
- 2- Les actions et opérations relatives à la restructuration ou à la réhabilitation d'îlots, de quartiers ou de secteurs, les interventions destinées à lutter contre l'insalubrité ;
- 3- Le traitement des rues, sentiers piétonniers et pistes cyclables ;
- 4- Les actions de nature à assurer la sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers ;
- 5- Les conditions d'aménagement des entrées de ville ;
- 6- Les mesures de nature à assurer la préservation des paysages.

3- Le règlement

Zonage

C'est le "plan" du PLU. Il présente les différents types de quartiers de la commune comme :

- 1- Les zones urbaines (U), toutes équipées déjà urbanisées, ou en cours d'équipement de réseaux collectifs d'assainissement suffisants pour accueillir les constructions nouvelles ;
- 2- Les zones d'urbanisation future (AU) pour l'habitat ou l'activité (AUE), qui sont les zones à caractère naturel destinées à accueillir les futurs habitants ou de nouvelles entreprises ; L'urbanisation peut être progressive, réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ou reportée à une prochaine révision du PLU. Dans ce cas, le classement n'a qu'une portée symbolique ;
- 3- Les zones de loisirs (AUL), réservées aux sports, et aux activités culturelles ;
- 4- Les zones agricoles (A), réservées à cette activité et au logement des seuls agriculteurs et éventuellement à des installations de service public ou d'intérêt général au contour flou ;
- 5- Les zones de protection de la nature (N), qui doivent être également préservées pour leurs paysages ; toutefois, un transfert de COS est possible entre propriétaires et un règlement peut autoriser dans un sous-secteur (l'équivalent de l'ancien Nb) les constructions qui s'intègrent à l'environnement et ne nuisent pas à la protection des sites ;
- 6- Les Espaces Boisés Classés (EBC), qui interdisent le défrichement des plus beaux boisements de la commune ;
- 7- Certains éléments de patrimoine bâti ou des jardins intéressants.

Règles

Les règles sont le véritable interprète du zonage du PLU. Elles permettent de connaître précisément les conditions de construction ou d'aménagement dans chacune des zones de la commune. C'est notamment elles qui déterminent les surfaces constructibles maximales ou les hauteurs limitées. On y trouve :

- 1- Les catégories de constructions autorisées par zone (habitat, industrie, commerce, etc, ...) ;
- 2- Les reculs et prospects à respecter notamment par rapport aux voies publiques ;
- 3- Les obligations d'aménagement des accès routiers, de branchement aux réseaux d'eau, d'assainissement ;
- 4- L'emprise au sol maximale des constructions, notamment dans les zones d'activités ;
- 5- La hauteur maximale des bâtiments ;
- 6- Les conditions de traitement des façades ou des ouvertures des bâtiments ;
- 7- Les obligations en ce qui concerne le stationnement des véhicules ;

- 8- Des prescriptions pour le traitement des espaces verts, des arbres existants ou des jardins ;
- 9- Ainsi que le COS maximal autorisé, c'est à dire la surface constructible calculée sur chaque parcelle.

4- Annexes

Elles sont relatives aux emplacements réservés et aux servitudes d'utilité publique.

Emplacements réservés

Il s'agit simplement de l'ensemble des opérations "déclarées d'utilité publique" par la commune, on les retrouve sur le plan de zonage, et cette liste contient :

- Les zones de préemption, les zones d'aménagement concerté, les routes et carrefour à créer ou à élargir ;
- Les équipements scolaires, sanitaires, hospitaliers, culturels, etc, ... ;
- Les parcs ou espaces verts que la commune désire réaliser dans le futur, ...

Cette liste précise aussi les organismes publics bénéficiaires, c'est à dire l'Etat, la Région, le Département ou la Commune.

Servitudes d'utilité publique

Cette partie du dossier contient des pièces fournies par le Préfet à savoir des plans et une liste qui permet de connaître les "servitudes" de certaines parcelles. (zones inondables ; zones de bruit de l'aérodrome ; passages des oléoducs, lignes électriques ou câbles téléphoniques, ...).

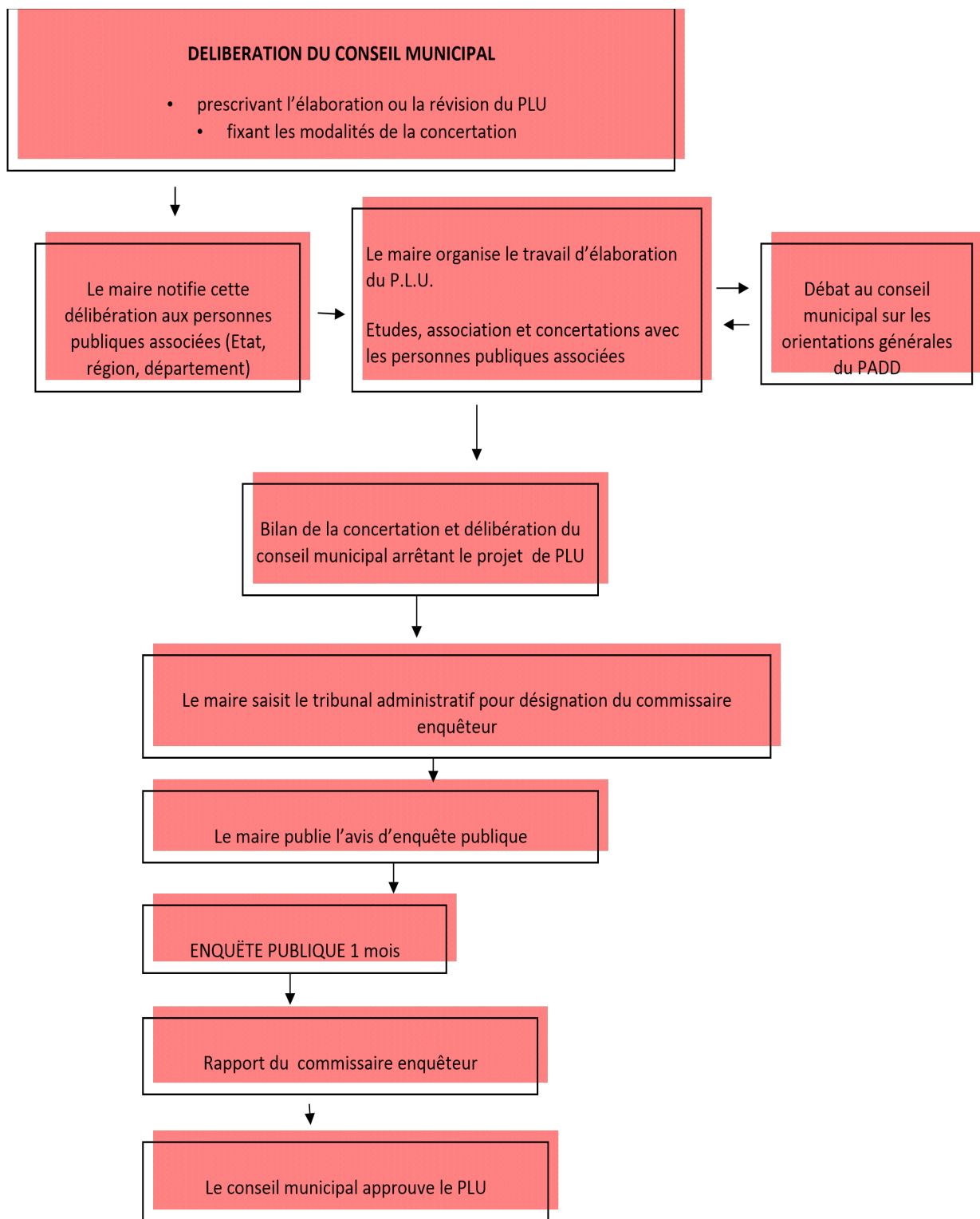
Une annexe fait le bilan des ressources en eau potable de la commune, ainsi que des dispositifs d'assainissement des eaux usées. Trois plans permettent de visualiser les réseaux d'eau potable, des eaux usées, et du pluvial.

Deux faits importants dans le PLU :

1- **L'abandon d'un COS général** : Fixé par la commune, il permet dès aujourd'hui d'augmenter la surface habitable de nombreuses unités foncières en autorisant l'élévation des bâtiments puisque le coefficient d'emprise au sol (CES) reste en vigueur. Le moyen le plus courant de gagner de la surface habitable reste la construction d'étages supplémentaires ou, dans certaines conditions, la division des terrains.

2- **L'abandon de la surface minimale des terrains pour construire dans le PLU**. La suppression de cette contrainte permet de limiter ce que l'on appelle le mitage urbain (habitat diffus) et de relancer la construction jugée aujourd'hui comme déficitaire. Par ailleurs l'objectif du législateur est de redonner une logique dite d'environnement bâti plutôt qu'une logique jusqu'alors foncière.

Les phases d'élaboration du PLU



Le nouveau PLU

Le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 réforme le contenu du PLU, en le modernisant et le simplifiant, afin de l'adapter aux exigences d'un urbanisme de projet qui a vocation à se substituer à l'urbanisme réglementaire. Il met en place de nouveaux outils facultatifs.

Ce décret allège le règlement du plan local d'urbanisme (PLU) tout en permettant aux élus d'y inscrire certaines règles qui pourront être soit moins contraignantes, soit plus contraignantes que dans le passé.

Le règlement dont le contenu est modifié par des règles générales pédagogiques et clarificatrices est articulé autour de trois thèmes qui sont respectivement :

- La destination des constructions, les usages des sols et natures d'activité,
- Les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère,
- Et les équipements et réseaux.

L'entrée en vigueur du nouveau dispositif

Le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 est entré en vigueur le 1^{er} janvier 2016 et prévoit une application progressive selon les règles suivantes.

- PLU approuvés. En premier lieu, les PLU ou documents en tenant lieu, approuvés avant le 1^{er} janvier 2016, restent régis par les dispositions en vigueur au 31 décembre 2015.

- Elaboration ou révision en cours. Pour toutes les procédures d'élaboration ou de révision générale en cours initiées avant le 1^{er} janvier 2016, les dispositions issues du décret ne s'appliqueront pas. Elles s'appliqueront encore si le conseil communautaire ou le conseil municipal adopte, au plus tard au moment de l'arrêt du projet, une délibération décidant que seront applicables au document l'ensemble des règles résultant du nouveau décret du 28 décembre 2015. Les collectivités disposent ainsi d'un droit d'option.

Sources :

- www.logement.gouv.fr/plan-local-d-urbanisme-intercommunal-plui-et-plan-local-d-urbanisme
- www.journaldelagence.com
- www.plu-info.net
- www.legifrance.gouv.fr
- cours universitaire