

Le Plan Local d'Urbanisme

CE QUE VOUS DEVEZ SAVOIR

Le plan local d'urbanisme (PLU) est le principal document de planification de l'urbanisme local.

Il remplace le plan d'occupation des sols (POS) depuis la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000) dite loi SRU.

Le plan local d'urbanisme définit le projet global en matière d'aménagement et d'urbanisme, sur le territoire communal. Il réglemente les conditions d'occupation et d'utilisation des sols.

► DEFINITION

Voulu comme un programme de référence des actions publiques, le plan local d'urbanisme établit, à l'échelle d'une commune ou d'un groupement de communes, un projet global d'urbanisme et d'aménagement et fixe les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire considéré.

Composition d'un PLU (art. L123-1 ; R123-1 et s. CU)

→ **un rapport de présentation**, dont le contenu est décrit à l'article R123-2-1 du code de l'urbanisme. Sorte d'exposé des motifs, il a pour but de justifier et d'expliquer les choix d'aménagement retenus.

→ **un projet d'aménagement et de développement durable (PADD)**, qui expose le projet d'urbanisme de la commune ou du groupement, et exprime le projet de la collectivité en matière de développement économique et social, d'environnement et d'urbanisme à l'horizon de 10 à 20 ans.

→ éventuellement, **des orientations d'aménagement** propres à certains quartiers ou secteurs.

→ **un règlement et ses documents graphiques**, qui délimitent les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières, et fixent les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols.

Le règlement du PLU et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux ou constructions. Ils s'imposent en termes de conformité (art. L123-5 CU).

Les orientations d'aménagement et le règlement doivent être cohérents avec le PADD (art. L123-1 CU), mais le PADD n'est pas directement opposable aux demandes d'autorisation d'urbanisme.

► CHAMP D'APPLICATION

A l'exception des parties couvertes par un plan de sauvegarde et de mise en valeur, les PLU couvrent (art. L123-1 CU) :

- l'intégralité du territoire de la commune, en cas d'élaboration par la commune ;
- l'intégralité du territoire de tout ou partie des communes membres d'un Etablissement Public de Coopération Intercommunale ou EPCI (par exemple la Communauté de Communes) ou l'intégralité du territoire de ce dernier, en cas d'élaboration par un EPCI compétent.

► MISE EN ŒUVRE

La procédure d'élaboration

Le PLU est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la commune ou de l'EPCI compétent en matière de PLU.

Le conseil municipal débat sur les orientations générales du PADD au plus tard 2 mois avant l'examen du projet de PLU. Il arrête le projet de PLU qui est soumis pour avis aux personnes publiques associées, par exemple la Chambre de Commerce et d'Industrie.

Le projet de PLU fait l'objet d'une concertation, d'une enquête publique, puis est approuvé par délibération (art. L123-6 à 10 CU).

La modification ou la révision

La procédure de modification peut être utilisée si le projet (art. L123-13 CU) :

- ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD ;
- ne réduit pas les zones agricoles, naturelles, un espace boisé classé ou une zone de protection ;
- ne présente pas de graves risques de nuisance.

Une procédure de révision simplifiée est prévue pour les projets à caractère public ou privé « présentant un intérêt général » pour la commune ou toute autre collectivité, par exemple la réalisation d'une construction ou d'une opération.

Dans les autres cas, la commune a l'obligation de recourir à la procédure de révision générale.

► INTERÊTS ET LIMITES DE L'OUTIL

Les atouts du PLU

→ Le PADD fait apparaître les enjeux fonciers. Les orientations d'aménagement propres à certains quartiers ou secteurs permettent à la commune de s'engager sur des actions et des opérations d'aménagement.

→ Le règlement fixe des règles qui vont permettre de réguler l'offre foncière. En définissant l'affectation des sols, il influence en partie la valeur des terrains sur les territoires en développement.

→ Le PLU permet la mise en oeuvre d'outils d'action foncière sur le territoire communal, comme par exemple :

- le périmètre de droit de préemption urbain (DPU),
- les emplacements ou secteurs réservés
- le coefficient d'occupation des sols
- la taxe foncière...

Mise en garde

→ En l'absence de PLU ou de carte communale, la constructibilité est limitée. En effet, seules les constructions énoncées à l'article L111-1-2 du code de l'urbanisme pourront être autorisées en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune.

Textes de référence :

Code de l'urbanisme :

- Dispositions générales : Art. L111-1-1; L121-1 et s. ; R121-1 et s.
- Dispositions relatives aux PLU : Art. L123-1 et s. ; R123-1 et s.

Loi ENL n°2006-872 du 13.07.2006 portant engagement national pour le logement,
Loi n° 2000-1208 du 13.12.2000, loi SRU et loi n° 2003-590 du 2.07.03, loi UH
Loi n° 2005-157 du 23.02.2005, relative au développement des territoires ruraux
Décret n° 2005-608, relatif à l'évaluation des incidences des documents d'urbanisme sur l'environnement