



URBANISME

LE PLU (PLAN LOCAL D'URBANISME) - 1 OBJECTIFS, CONTENU ET EFFETS

A quoi sert un PLU ?

Comment se présente le dossier ?

Comment le PLU prend-il en compte l'environnement ?

Créé par la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (loi SRU) du 13 décembre 2000, le PLU remplace le POS (plan d'occupation des sols). C'est un document d'urbanisme permettant d'exprimer le projet de développement durable de la commune. Le PLU est l'expression d'un projet urbain, d'un projet de ville qui définit une stratégie globale relative à l'aménagement et au développement durable du territoire afin d'éviter que la ville ne se construise opération par opération, sans cohérence d'ensemble.

Le PLU détermine les conditions permettant d'assurer la mise en œuvre de trois principes généraux :

- L'équilibre : assurer l'équilibre entre le développement urbain et le développement rural d'une part, et entre la préservation des espaces agricoles et la protection des espaces naturels d'autre part.
- La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat : assurer l'équilibre entre l'emploi et l'habitat, éviter la constitution des zones monofonctionnelles et faciliter la diversité de l'offre de logements au sein d'un même espace.
- Le respect de l'environnement : le PLU doit permettre d'assurer « une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature » (art. L.121-1 du code de l'urbanisme).

Afin d'atteindre ces objectifs les PLU peuvent :

- Préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées ;
- définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées ;
- déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant ;

LES DOCUMENTS DU PLU

Le rapport de présentation

- Il expose le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précise les besoins de la commune en matière de développement économique, d'agriculture, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.
- Il analyse l'état initial de l'environnement.
- Il évalue les incidences du projet sur l'environnement et expose la façon dont le PLU prend en compte le souci de sa protection et de sa valorisation et justifie les limitations administratives à l'utilisation du sol prévues par le règlement.
- En cas de révision ou de modification, il justifie les changements apportés.

Le rapport de présentation constitue donc un document d'ensemble fait à la fois de généralités et d'indications précises, qui ouvre des possibilités d'aménagement à la commune mais sans préconiser de mesures ou actions détaillées.

Le PADD

Le Projet d'aménagement et de développement durable définit les orientations

- préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public et délimiter les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus ;
- identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ;
- fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts ;
- localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ;
- délimiter les zones visées à l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales concernant l'assainissement et les eaux pluviales ;
- fixer une superficie minimale des terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée ;
- fixer un ou des coefficients d'occupation des sols qui déterminent la densité de construction admise :
 - dans les zones urbaines et à urbaniser ;
 - dans les zones à protéger en raison de la qualité de leurs paysages et de leurs écosystèmes pour permettre des transferts de constructibilité en vue de favoriser un regroupement des constructions ;
 - recommander l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Le dossier du PLU se compose de plusieurs documents. La seule nouveauté est le PADD (projet d'aménagement et de développement durable).

d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune et doit répondre aux objectifs de mixité, d'équilibre et d'utilisation économe de l'espace.

Le PADD est la clé de voûte du PLU, il définit la politique locale d'aménagement de la commune en traduisant son projet urbain pour les années à venir.

Les orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou secteurs (facultatif)

Les PLU peuvent comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Ces orientations peuvent, en cohérence avec le PADD, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

LES DOCUMENTS DU PLU (SUITE)

Le règlement

Il est composé de documents graphiques (plan de zonage) et du règlement littéral (écrit).

Le règlement se compose de 14 articles qui définissent la nature, les conditions et les possibilités maximales d'occupation du sol. Il fixe en cohérence avec le PADD les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols. Il peut comprendre tout ou partie des règles suivantes (chaque zone reprend les 14 articles) :

- Les occupations et utilisations du sol interdites ;
- les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ;
- les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;
- les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ;
- la superficie minimale des terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée par des contraintes relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée ;
- l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
- l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
- l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;
- l'emprise au sol des constructions ;
- la hauteur maximale des constructions ;
- l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au "i" de l'article R. 123-11 ;
- les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement ;
- les obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations ;
- le coefficient d'occupation du sol (COS).

Les règles peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt. En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les documents graphiques découpent le territoire communal en fonction de l'utilisation du sol. Chacune des zones est délimitée sur ces documents graphiques. Ils délimitent ainsi les zones urbaines, à urbaniser, agricoles et les zones naturelles et forestières :

• **Les zones urbaines sont dites "zones U "** (comme dans les POS)

Elles couvrent les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont la capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Les zones urbaines peuvent couvrir des zones de type centre urbain, des zones à dominante d'habitat ou d'activités économiques et des zones spécialisées (ex. : zones portuaires). Les terrains classés en zone U sont en principe constructibles. Toutefois, certains espaces peuvent être inconstructibles comme les espaces boisés classés ou les terrains cultivés à protéger.

Dans les zones urbaines, le PLU peut instituer des servitudes consistant à :

- interdire dans un périmètre déterminé les constructions d'une superficie supérieure à un seuil défini dans le règlement, durant un délai maximum de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global ;

- réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

- réserver des emplacements pour la création ou la modification des voies et ouvrages publics, des installations d'intérêt général et des espaces verts.

• **Les zones à urbaniser sont désormais appelées "zones AU"** (anciennement "NA") et n'entrent plus dans la catégorie des zones naturelles. Peuvent être classés en zone AU, les secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Zones à règlement alternatif (Aua...) : lorsque les voies publiques et les réseaux existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le règlement définit les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Zones strictes (AU) : Les zones desservies par des voies ou des réseaux de capacité insuffisante ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation qu'après modification ou révision

• **Les zones agricoles ou "zones A "** (anciennement "NC") couvrent les secteurs équipés ou non, qui sont à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres. Dans ces zones, seules sont autorisées les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole. Le règlement peut cependant désigner les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, si celui-ci ne compromet pas l'activité agricole.

• **Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N"** (anciennement zones ND). Ce zonage correspond aux secteurs équipés ou non, qui doivent être protégés en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel. Des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. (Les zones NB sont supprimées car, détournées de leur fonction initiale, elles encourageaient le mitage et l'étalement urbain.)

Les annexes

Les annexes indiquent, à titre d'information, sur un ou plusieurs documents graphiques, s'il y a lieu :

- les secteurs sauvegardés ;
- les zones d'aménagement concerté ;
- les zones de préemption dans les espaces naturels sensibles (ENS) ;
- les zones délimitées à l'intérieur des périmètres sensibles (ENS) où s'applique le permis de démolir ;
- les périmètres d'interdiction ou de réglementation des plantations et semis d'essences forestières, les périmètres d'actions forestières et les périmètres de zones dégradées à faible taux de boisement ;
- les périmètres miniers, les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières ;
- le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble (PAE) a été approuvé ;
- le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées.

Les annexes comprennent à titre informatif également :

- les servitudes d'utilité publique ainsi que les bois ou forêts soumis au régime forestier ;
- les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets ;
- le plan d'exposition au bruit des aéroports ;
- les prescriptions d'isolement acoustique dans les secteurs affectés par le bruit au voisinage des infrastructures de transports terrestres, (et la référence aux arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés) ;
- les actes instituant des zones de publicité restreinte et des zones de publicité élargie ;
- les dispositions du projet de plan de prévention des risques naturels et du plan de prévention des risques miniers ;
- les zones agricoles protégées délimitées.

Un arrêté du maire constate toute nouvelle information ou modification apportée aux annexes. Cette mise à jour ne peut concerner que les annexes. Une liste des annexes doit être présente dans le dossier.

LES EFFETS DU PLU

Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées. Attention, le PADD n'est pas opposable aux demandes d'autorisations de construire.

Le PLU doit être compatible avec les documents d'urbanisme hiérarchiquement supérieurs (schéma directeur ou SCOT, schéma de secteur...), la charte des parcs naturels régionaux, les plans de déplacements urbains, les programmes locaux de l'habitat, mais également avec les SDAGE et les SAGE.

Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation du PLU, ce dernier doit, si nécessaire, être rendu compatible dans un délai de trois ans.

