Les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU)

et les Plans d'Occupation du Sol (POS)

Le POS et le PLU sont des documents d'urbanisme réglementaires et opposables aux tiers. Ils déterminent l'affectation des sols selon l'usage principal qui doit en être fait sur le territoire d'une ou de plusieurs commune.

Le PLU exprime également un véritable projet pour la collectivité à l'échelle communale, ou dans certains cas, intercommunale (PLUi).

Les PLU se substituent progressivement aux POS depuis la loi Solidarité et Renouvellement Urbain dite **loi SRU du 13 Décembre 2000**. Ils sont est régi par les dispositions du code de l'urbanisme, essentiellement aux articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Cette loi a introduit des principes généraux servant de bases à l'élaboration des PLU qui sont :

- assurer l'équilibre entre développement urbain et protection des espaces naturels et agricoles en respectant les objectifs de développement durable ;
- la diversité des fonctions urbaines (habitat, activités, loisirs) et la mixité sociale dans l'habitat;
- une utilisation économe de l'espace,
- la maîtrise des besoins de déplacement,
- la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sous-sol et des milieux naturels
- ainsi que la prévention des risques et des nuisances de diverses natures.

La loi d'engagement national pour l'environnement, dite **loi Grenelle II du 12 juillet 2010**, a rajouté d'autres dispositions au PLU telles que :

- la préservation du foncier agricole et naturel (évaluation des besoins en logements, densification du bâti, …),
- la prise en compte de la trame verte et bleue (TVB),
- les orientations d'aménagement et de programmation (OAP),
- le programme local de l'habitat (PLH),
- le plan de déplacement urbain(PDU), ….

La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite **loi ALUR du 24 mars 2014**, apporte de nouvelles modifications aux divers aspects des PLU. Elle a notamment pour effet d'inciter le transfert de compétences d'urbanisme aux intercommunalités, et donc une généralisation des PLU intercommunaux (PLUi), la suppression des coefficients d'occupation du sol, l'analyse du potentiel de densification, les restrictions de l'ouverture à l'urbanisation, ...

Elle prévoit également la caducité des POS le 27 mars 2017 s'ils n'ont pas été transformés en PLU

<u>Contenu du PLU</u>

1. **Un rapport de présentation qui comprend :**

➢ un diagnostic de territoire qui recense les principaux besoins présents et futurs,

- une analyse de l'état initial de l'environnement,
- une explication et justification des choix retenus pour le projet, le règlement et le zonage,
- une évaluation des incidences de ces choix sur l'environnement, ainsi que la manière dont ces dernières sont prises en compte

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

Nouveauté entre le contenu du POS et celui du PLU. Ce document politique exprime les objectifs et projets de la collectivité locale en matière de développement économique et social, d'environnement et d'urbanisme sur les 10 à 20 ans.

3. Des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Propres au PLU et facultatives, elles précisent les modalités d'aménagement de secteurs particuliers.

4. Des plans de zonage

Ils font apparaître :

- les zones urbaines-U qui sont les secteurs déjà urbanisés et les secteurs qui peuvent l'être immédiatement car les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter;

- les zones à urbaniser-AU (anciennes zones NA des POS) qui sont les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation

- les zones agricoles A (anciennes zones NC du POS) qui sont des secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (article R.123-7 du code de l'urbanisme);
- les zones naturelles et forestières N (anciennes zones ND du POS) qui sont des secteurs à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt (esthétique, historique, écologique...) (article R123-8 du code de l'urbanisme).
- les secteurs particuliers, comme les espaces boisés classés ou les emplacements réservés (notamment pour la construction future d'équipements publics), le trame verte et bleue (TVB), ...

5. Un règlement

Le règlement fixe pour chaque zone les occupations et utilisations du sol admises ou interdites et les règles d'urbanisme applicables.
Le PLU ne peut en aucun cas définir le mode d'occupation du sol (ex : cultures, prairies…).

6. Des annexes

Ce sont des documents (écrits ou graphiques) qui viennent compléter les pièces réglementaires (ex : liste des servitudes d'utilité publique,...).

Les plans de zonage, le règlement, les annexes, ainsi que les éventuelles orientations d'aménagement ont une valeur juridique.
Ce sont des pièces opposables aux tiers.

Elaboration et évolution d'un PLU

Le PLU est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent (Communauté de communes, Syndicat intercommunal).

Pendant toute la durée de l'élaboration du PLU, la commune organise la concertation avec la population. Cette concertation permet d'informer et d'associer les habitants en amont des décisions qui concernent leur cadre de vie et de mieux définir les objectifs d'aménagements.

A l'issue de la concertation, le Conseil Municipal arrête le PLU et le soumet pour avis aux différentes personnes associées à son élaboration. La Chambre d'Agriculture est consultée et donne un avis officiel.

Il le soumet ensuite à enquête publique. Un Commissaire enquêteur est nommé par le Tribunal Administratif. A l'issue de son enquête qui dure 1 mois en Mairie, il rend un rapport.
Après modification éventuelle, pour tenir compte des observations émises, le PLU est approuvé par délibération du Conseil Municipal.
En cas de contestation, un recours peut être introduit devant le Tribunal Administratif.

Une fois approuvé le PLU, est un document qui peut évoluer avec des procédures simples (modification ou révision simplifiée), lorsque les changements sont de faible importance et qu'ils ne remettent pas en cause l'économie générale du document.
Si les changements sont importants une procédure de révision générale du document sera nécessaire dans les mêmes conditions que pour son élaboration. Dans ce cas le POS sera transformé en PLU.

Effets d'un PLU

Le PLU s'applique sur l'ensemble du territoire pour lequel il a été élaboré, commune ou intercommunalité(PLUi).
Il est opposable aux tiers, et ses dispositions s'appliquent à tout le monde sans exception.
Il doit être compatible avec les autres documents de normes supérieures tels que le Schéma de Cohérence Territorial (SCOT), le Programme Local de l'habitat (PLH) ou le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE), etc...

Dans les communes où un PLU a été approuvé, les certificats d'urbanisme (CU) et les permis de construire (PC) sont délivrés par le Maire au nom de la commune ou éventuellement par le Président de l'établissement public de coopération intercommunale.