

UN PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)



SOMMAIRE

■	C'EST QUOI ?	P3
■	POUR QUOI FAIRE ?	P7
■	POUR QUI?	P9
■	CONTENU	P10
■	PROCÉDURE	P16

Un PLU...

>C'est quoi ?

>Pour quoi faire ?

>Pour qui?

>Contenu

>Procédure

> LE PLAN LOCAL D'URBANISME REPRÉSENTE :

- le projet public d'organisation et de développement du territoire communal
- le document réglementaire traduisant ce projet en droit à bâtir

> IL S'AGIT D'UN OUTIL OPPOSABLE AU TIERS (URBANISME RÉGLEMENTAIRE) :

- qui régit le droit du sol d'une collectivité dans le temps (planification)
- sur la base d'un projet global d'urbanisme et d'aménagement

Un PLU...

>C'est quoi ?

>Pour quoi faire ?

>Pour qui?

>Contenu

>Procédure

> **IL EST SOUMIS AU CODE DE L'URBANISME QUI DÉFINIT :**

Article - L110 -

**- des grands principes de gestion
et d'aménagement du territoire national**

Article - L121 - 1

**- et définit des outils de gestion
et d'aménagement des territoires locaux**

Un PLU...

>C'est quoi ?

>Pour quoi faire ?

>Pour qui?

>Contenu

>Procédure

> **DES PRINCIPES D'ÉQUILIBRE ENTRE**

- développement et protection
- renouvellement et développement urbain maîtrisé
- habitat et emploi

> **DES PRINCIPES DE MIXITÉ ET DIVERSITÉ DES FONCTIONS URBAINES**

- en rapport avec le déplacement et les transports

> **DES PRINCIPES D'ÉCONOMIE DE L'ESPACE**

- maîtrise du développement en lien avec le déplacement
- préservation des espaces naturels et bâtis

Un PLU...

>C'est quoi ?

>Pour quoi faire ?

>Pour qui?

>Contenu

>Procédure

C'est à dire...

... accueillir toutes les populations

... maîtriser l'étalement urbain

... l'espace est une denrée limitée et peu recyclable

POUR QUOI FAIRE ?

Un PLU...

>C'est quoi ?

>Pour quoi faire ?

>Pour qui?

>Contenu

>Procédure

> METTRE EN OEUVRE LE PROJET POLITIQUE DE LA COMMUNE SUR VOLONTÉ DES ÉLUS MANDATÉS PAR LA POPULATION POUR :

- réorienter ou amender une politique d'aménagement**
- répondre à des besoins ou à des projets à venir qui nécessite une inscription réglementaire**
- encadrer le développement de la commune, ses évolutions ressenties**

Un PLU...

>C'est quoi ?

>Pour quoi faire ?

>Pour qui?

>Contenu

>Procédure

Mais aussi...

- intégrer des éléments issus d'un autre document de planification supérieur

- pallier au dysfonctionnement ou actualiser le document précédent

POUR QUI ?

Un PLU...

>C'est quoi ?

>Pour quoi faire ?

>Pour qui?

>Contenu

>Procédure

- Pour la population, avec qui le document doit être réfléchi : rôle de la concertation.

- Pour les communes (ou les structures intercommunales), responsables depuis la décentralisation :

- de l'élaboration de leur document d'urbanisme
- de la délivrance des autorisations d'urbanisme, si un document d'urbanisme existe

CONTENU

Un PLU...

>C'est quoi ?

>Pour quoi faire ?

>Pour qui?

>Contenu

>Procédure

> LE RAPPORT DE PRÉSENTATION :

- Analyser le territoire et exposer les choix retenus.

Document d'analyse, de justification des choix du Projet d'aménagement et de développement durable, du règlement.

Document explicatif pour les habitants.

Un PLU...

>C'est quoi ?

>Pour quoi faire ?

>Pour qui?

>Contenu

>Procédure

> LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE (PADD) :

Présenter les choix politiques guidant le zonage et le règlement pour les élus, pour les personnes publiques associées (Etat, Région, Département, chambres consulaires), pour la population.

Exprime une vision globale à moyen terme du territoire communal.

Un PLU...

>C'est quoi ?

>Pour quoi faire ?

>Pour qui?

>Contenu

>Procédure

> LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT :

Prévoir les opérations d'aménagement à mettre en oeuvre et préciser les caractéristiques des voies et espaces publics sur certains secteurs.

Facultatif, mais portée normative (compatibilité).

Un PLU...

>C'est quoi ?

>Pour quoi faire ?

>Pour qui?

>Contenu

>Procédure

> LES DOCUMENTS GRAPHIQUES :

Traduire spatialement les choix retenus dans le PADD

Pièce obligatoire porteuse d'un certain nombre de règles.

4 types de zone :

- **urbaines (U)**, secteurs construits et directement constructibles ;
- **à urbaniser (AU)**, secteurs d'urbanisation future ;
- **agricoles (A)**, secteur présentant un potentiel d'activité agricole ;
- **naturelles ou forestières (N)**, secteurs d'exploitation forestière ou à protéger en raison de leur valeur écologique, historique, ...

Un PLU...

>C'est quoi ?

>Pour quoi faire ?

>Pour qui?

>Contenu

>Procédure

> LE RÈGLEMENT :

Décrire les conditions d'urbanisation des différents secteurs du PLU.

Un PLU...

>C'est quoi ?

>Pour quoi faire ?

>Pour qui?

>Contenu

>Procédure

14 articles dont seulement 2 sont obligatoires régissant

- l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprise publiques (art.6)
- et aux limites séparatives (art.7).

Il existe des règles pouvant régir :

- les occupations et utilisations du sol interdites (art.1), admises sous conditions (art.2),
- les accès et voirie (art.3), les dessertes par les réseaux publics (art.4),
- la superficie minimale des terrains pour assainissement (art.5),
- l'implantation des constructions sur une même propriété (art.8), l'emprise au sol des constructions (art.9), la hauteur maximale des constructions (art.10), l'aspect extérieur des constructions (art.11),
- stationnement (art.12), espaces libres, aires de jeux et plantations (art.13),
- coefficient d'occupation des sols (art.14).

PROCÉDURE

Un PLU...

>C'est quoi ?

>Pour quoi faire ?

>Pour qui?

>Contenu

>Procédure

> PHASE « TECHNIQUE » :

1. **Prescription du PLU et modalités de concertation (délibération du conseil municipal) envoi de la délibération aux personnes publiques associées (PPA)**
2. **Réalisation des études - association des partenaires - concertation**
3. **Arrêt du projet de PLU et bilan de la concertation (délibération du conseil municipal)**

Un PLU...

>C'est quoi ?

>Pour quoi faire ?

>Pour qui?

>Contenu

>Procédure

> PHASE « ADMINISTRATIVE » :

4. **Transmission du projet de PLU aux PPA
Saisie du tribunal administratif pour enquête publique**
5. **Enquête publique**
6. **Rapport du commissaire enquêteur**
7. **Approbation du PLU (délibération du conseil municipal)**