

LE PLAN LOCAL D'URBANISME

HISTORIQUE JURIDIQUE ET ORIGINE

Le 13 décembre 2000, la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (S.R.U.), réforme en profondeur l'approche publique de l'évolution et de l'aménagement des villes. Elle traduit la volonté du gouvernement et du parlement de promouvoir un aménagement des aires urbaines plus cohérent, plus solidaire et plus soucieux du développement durable. Cette loi a institué de nouveaux documents d'urbanisme, parmi lesquels le Plan Local d'Urbanisme. Celui-ci est destiné à remplacer le Plan d'Occupation des Sols (POS).

DEFINITION

*Le PLU est un document **stratégique et opérationnel de planification de l'urbanisme communal ou intercommunal**. Il s'agit d'un document global et prospectif plus riche que le POS. Il va ainsi au-delà de la simple maîtrise foncière en introduisant la notion de développement durable. En effet, l'élaboration du PADD (Plan d'Aménagement et de Développement Durable) reflète la politique communale. Le PLU traduit, après concertation avec les habitants, un véritable projet urbain d'aménagement et de développement durable. Il doit être conforme au code de l'urbanisme et compatible avec les autres documents tels que le Schéma de Cohérence Territoriale.*

ETAPES D'ELABORATION

1. Délibération du conseil municipal prescrivant l'élaboration du PLU.
2. **Concertation** : avec le public pendant toute la durée de l'élaboration du projet.
3. **Débat municipal** : définition des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (2 mois au plus tard avant l'arrêt du projet).
4. **Arrêt** : possibilité de dresser simultanément le bilan de la concertation préalable.
5. **Enquête publique**.
6. **Approbation** : par délibération du conseil municipal.
7. **Entrée en vigueur du PLU**.

Il peut être révisé afin de préciser les nouveaux objectifs communaux et pour toute nouvelle ouverture à urbanisation de zones naturelles ou agricoles.

La procédure de révision d'urgence permet d'adapter rapidement le PLU pour permettre un projet nouveau sans remettre en cause la nécessité d'une enquête publique.

ELEMENTS CONSTITUTIFS

Un PLU comprend 4 documents:

- un **rapport de présentation** qui expose le diagnostic et l'état initial de l'environnement, établi au préalable. Ainsi, il évalue les incidences prévisibles de la mise en œuvre du PLU et motive les choix retenus pour compenser ou supprimer ces conséquences sur l'environnement.

- Le **PADD** dresse la liste des projets et actions retenus en matière d'urbanisme et d'aménagement. En découlent des orientations générales accompagnées de documents graphiques.
- Le **règlement** qui délimite les différentes zones telles que les Zones Urbaines (U) (donne des directives pour le renouvellement urbain), les Zones à Urbaniser (AU), les Zones Agricoles (A) ainsi que les Zones Naturelles et Forestière (N), sachant que l'intérêt du PLU porte surtout sur les zones à urbaniser puisque c'est un moyen pour les communes de disposer de réserves foncières. Le règlement contient aussi : un règlement littéral et des documents graphiques qui précisent l'affectation des sols.
- **les annexes informatives.**

L'instauration d'un PADD, nouveauté par rapport au POS, a pour conséquence une plus grande prise en compte des enjeux environnementaux dans tous les projets engagés dans le cadre du PLU.

ECHELLE

Un PLU se justifie surtout pour **les communes périurbaines et urbaines** qui du fait d'une pression urbaine importante, ont besoin de dégager du foncier.

Contrairement au POS qui pouvait porter sur une partie du territoire communal, le PLU ne peut pas être partiel et doit porter sur **l'ensemble du territoire de la commune** (à l'exception des parties couvertes par un plan de sauvegarde et de mise en valeur) ou sur **plusieurs territoires communaux** (PLU Intercommunal). Cette dernière solution permet aux communes rurales de disposer d'un document d'urbanisme plus opérationnel qu'une simple carte communale.

Sa durée d'élaboration est assez longue du fait de sa complexité, au minimum 24 mois dans le meilleur des cas.

Concernant sa durée de validité, un PLU est valable tant que la commune ne souhaite pas entamer une procédure de révision.

FINANCEMENT

Le coût total varie selon le nombre d'habitants de la commune (environ **37000€ pour 5000 habitants**). Il est cependant **difficile d'évaluer les coûts**, puisqu'ils dépendent de nombreux critères, parfois difficilement quantifiables comme le temps consacré par les élus par exemple.

Des subventions sont toutefois données comme la **Dotation Globale Décentralisée**.

ACTEURS CONCERNES

- **Le conseil municipal ou le conseil communautaire** : délibérations, orientations, objectifs, débat.

- **L'Etat** à travers le porter à connaissance. L'état informe de toutes les contraintes imposées à la commune (périmètres protégés). A la différence du POS, le porté à connaissance est rendu public dans un PLU.

- **La population/ associations locales**: concertation, enquête publique,

- **personnes publiques associées à l'élaboration du PLU** : DDE, DDAF, Chambres consulaires, Conseil Général, Conseil Régional, Président de l'EPCI.

ENJEUX

L'instauration d'un PLU traduit la politique d'aménagement et d'urbanisme de la commune dans un **document juridique opposable au tiers**. Cela renforce ainsi, le pouvoir de la commune ou de l'EPCI pour conduite des opérations d'aménagement.

La mise en place d'un PLU rend inapplicable la règle de constructibilité limitée et le Règlement National de l'Urbanisme. De même, une conséquence majeure reste la possibilité de **décentraliser les autorisations de construire**. Ainsi, la commune devient compétente pour délivrer les autorisations de n'importe quelles opérations ou procédures d'aménagement

AVANTAGES

Transfert de compétence pour délivrer les autorisations de construction : la commune ou l'EPCI devient le maître d'œuvre.

- La commune n'est plus soumise au RNU et peut donc édicter ses propres règles, plus adaptées aux situations locales.
- Perspective de développement durable introduite dans les orientations des projets.
- Un seul document de référence : plus de lisibilité et de transparence pour les habitants.
- Véritable document politique qui permet une planification à l'urbain et un projet pour la ville.

INCONVENIENTS

Les élus devront se justifier auprès des administrés d'éventuels refus prononcés au nom de la commune.

- Procédure plus complexe que la carte communale, marquée par un formalisme strict.

LIENS INTERNET

- Wikipédia :

http://fr.wikipedia.org/wiki/Plan_local_d'urbanisme

- Présentation du PLU :

http://www.leparticulier.fr/vdq/logement/lire_fiche.asp?id_fiche=172

<http://www.logement.equipement.gouv.fr>

- Exemple du PLU de Lyon :

<http://www.grandlyon.com/PLU.90.0.html>

- Exemple du PLU de Bordeaux :

http://www.lacub.com/projets/02_plu.shtm