

**DROIT DE L'URBANISME  
FICHE TECHNIQUE N° 1**

**LES DOCUMENTS  
D'URBANISME  
n° 1.2.**

**Le P.L.U.**

Loi n° 2000-1208 du 13/12/2000  
Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU)  
Loi n° 2003-590 du 02/07/2003  
Urbanisme et Habitat  
Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010  
Grenelle II  
loi n° 2014-366 du 24 mars 2014  
Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR)

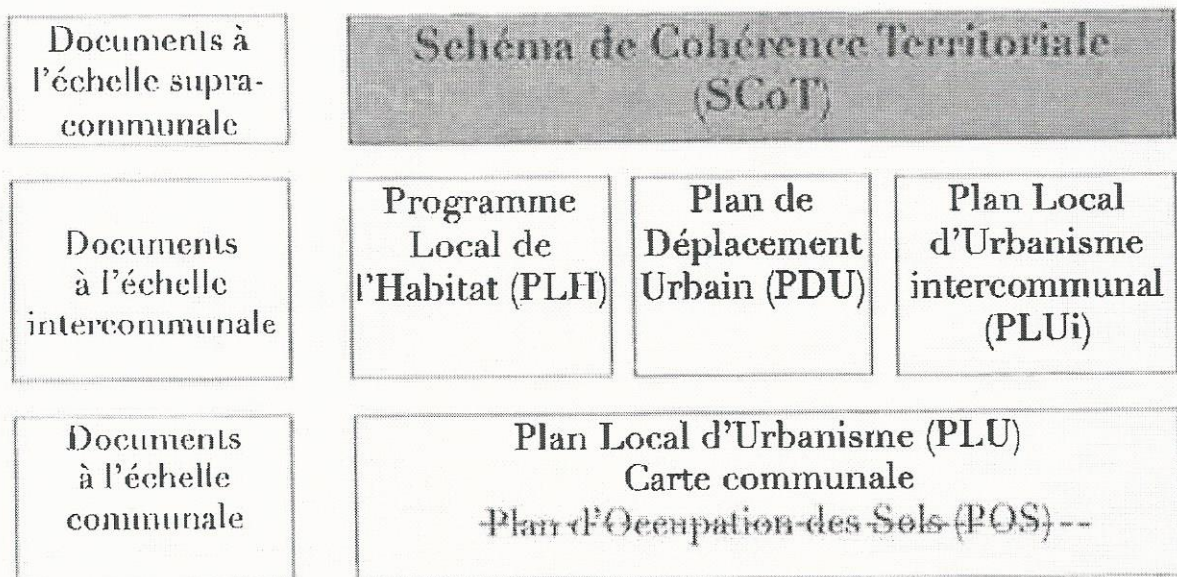
Françoise Triaire  
Janvier 2002 - mise à jour : Janvier 2017

## DES DOCUMENTS D'URBANISME RENOVES

La loi du 13/12/2000, Solidarité et le Renouvellement Urbains (SRU) a instauré le **SCOT** (Schéma de Cohérence Territoriale), le **PLU** (Plan Local d'Urbanisme) qui remplace le POS et la **Carte Communale** (anciennement MARNU).

Après plusieurs toilettages, la loi du **24/03/2014**, **Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR)** modifie, à nouveau, ces documents d'urbanisme pour les adapter aux nouveaux enjeux de politiques territoriales : l'aménagement intercommunal prend le pas sur l'aménagement communal. Le **SCOT** (Schéma de Cohérence Territoriale) doit être intégrateur des normes hiérarchiques, de compatibilités et de références ; le **PLU** (Plan Local d'Urbanisme) devra intégrer les lois pour l'environnement et deviendra **PLU intercommunal** et la **Carte Communale** est reconnue comme document d'urbanisme privilégiée pour les communes sans grande pression foncière.

## LA HIERARCHIE DES DOCUMENTS



Une série de 3 fiches synthétiques est réalisée pour expliquer chacun de ces trois documents d'urbanisme, soit une pour le **SCOT**, une pour le **PLU** et une pour la **Carte Communale**.

# Le Plan Local d'Urbanisme

## 1. Définition du PLU :

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été mis en place par loi SRU de 13/12/2000 pour remplacer le Plan d'Occupation des Sols (POS). Le PLU doit définir un projet global d'aménagement sur tout le territoire communal. Le PLU ne devant plus être seulement un instrument réglementaire pour l'application du droit des sols mais devant déterminer aussi une politique d'aménagement opérationnel et stratégique à mettre en œuvre pour un développement harmonieux et durable de l'ensemble du territoire communal. Depuis d'autres lois, et récemment, la loi ALUR sont venues réformer, modifier le PLU engageant les communes à se regrouper pour élaborer un Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

### Aujourd'hui :

- Le PLU reste encore le document d'urbanisme de planification et de réglementation communales.
- **les POS sont devenus caducs au 31/12/2015** (si la commune a engagé sa révision pour sa transformation en PLU, tant que le PLU ne sera pas approuvé, le POS restera en vigueur jusqu'au 27 Mars 2017 au plus tard). La commune revient au Règlement National d'Urbanisme (RNU) jusqu'à l'approbation d'un nouveau document.
- **les structures intercommunales (Agglomérations ou Communautés de Communes deviendront compétentes en matière de documents d'urbanisme le 27 Mars 2017** (sauf si au moins 25% des communes composant la structure intercommunale et représentant au moins 20 % de la population s'y opposent) **et pourront alors élaborer des PLU intercommunaux.**

## 2. Elaboration du PLU :

L'élaboration du PLU doit être précédée d'un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques. Ce diagnostic doit permettre de préciser les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

La procédure d'élaboration du PLU passe par plusieurs phases :

- **Prescription** de l'élaboration par délibération du Conseil Municipal et **notification** de cette décision aux personnes associées.
- **Concertation** avec la population sur le sujet.
- **Débat** au sein du Conseil Municipal et **définition des orientations** du futur projet.
- **Elaboration et arrêt** du projet de PLU et **bilan** de la concertation
- **Transmission** aux personnes concernées et modifications éventuelles du projet en fonction des avis recueillis.
- **Enquête Publique** sur le projet puis amendement du projet en fonction des observations émises,
- **Approbation** par le Conseil Municipal ayant prescrit l'élaboration du PLU.

### 3. Contenu du PLU :

Le PLU doit contenir:

- \* un **rapport de présentation** exposant le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques ainsi que l'analyse de l'état initial de l'environnement, expliquant les choix retenus, les objectifs à mettre en oeuvre et évaluant les incidences du plan sur l'environnement ;
  - \* un **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)** définissant de façon claire et précise le projet politique de la commune et de quelle manière la collectivité va atteindre les objectifs annoncés ;
  - \* des **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** qui, dans le respect du PADD, indiquent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports ;
  - \* un **règlement** déterminant les différentes zones (urbaines, à urbaniser ou à protéger) et fixant les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones ;
  - \* un ou des **documents graphiques** délimitant ces différentes zones et donnant les éventuelles précisions les concernant ;
  - \* des **annexes** comprenant les servitudes d'utilité publique, les Plans de Sauvegarde et de Mise en Valeur, les plans des réseaux de voirie et d'assainissement, ... ;
- et si le PLU tient lieu de Programme Local de l'Habitat (PLH) ou de Plan de Déplacements Urbain (PDU), un Programme d'Orientations et d'Actions.

### 4. Précisions sur le PLU :

- \* Le PLU doit couvrir tout le territoire communal. Il divise le territoire communal en zones :
  - les zones urbaines qui restent appelées les **zones U**
  - les zones à urbaniser (avant zones NA) appelées désormais les **zones AU**
  - les zones agricoles (avant zones C) appelées aujourd'hui les **zones A**
  - les zones naturelles (avant zones D) appelées maintenant les **zones N**
- \* Le PLU **ne peut plus imposer une taille minimale de parcelle** pour les terrains constructibles.
- \* Le PLU **ne peut plus fixer de Coefficient d'Occupation du Sol (COS)**.
- \* Les zones U doivent être pourvues de réseaux suffisants pour permettre les autorisations de construire.

**En ce qui concerne le financement des équipements publics**, la Taxe d'Aménagement (TApartment communale) dont le taux est voté par la commune entre 1 et 5 % et qui peut, exceptionnellement, aller, en fonction du type d'opération, jusqu'à 20 %, permet ce financement. Pour les opérations spécifiques ou importantes un **Projet Urbain Partenarial (PUP)** peut être mis en place entre la Commune et un (ou des) Particulier(s).

**NB** : Le PLU évolue généralement par modification, si une révision est nécessaire, elle pourrait entraîner une mise en **PLUi** et entraîner ainsi l'évolution de tous les documents d'urbanisme de la structure intercommunale à laquelle appartient la commune.