

Note de synthèse :

Présentation du PLU

Un PLU revêt plusieurs objectifs :

- Mettre sur un plan le projet d'un territoire : notion géographique
- Planifier le développement d'un territoire : notion de prévision
- Organiser et différencier le territoire : notion juridique

La notion de hiérarchie des normes

Il existe différentes normes s'appliquant sur un territoire. Elles possèdent une échelle différente et donc une application géographique différente. Certaines ont un champ d'action vaste, d'autres plus réduit.

Les normes sont organisées entre elles. Le PLU fait partie des règles d'application locale. Il comporte différents principes, tels que :

Un Zonage :

- Réglementation et contrôle de l'utilisation du sol
- Répartir les usages incompatibles (usine à proximité d'habitation par exemple)
- Lutter contre l'étalement urbain
- Type d'activité autorisé (espace vert, habitation, agriculture, commerce ou industrie),
- Les densités d'occupation du sol de ces activités (COS),
- La hauteur des immeubles,
- L'espace qu'un immeuble peut occuper au sol,
- Les distances entre les immeubles
- Les proportions d'un usage (pourcentage d'espace vert) et la quantité de parking

Un Coefficient d'Occupation du Sol

- Densité de construction admise sur une unité foncière en fonction de sa superficie
- Nombre de m² de SHON constructible sur un terrain (SHON = Article R.112-2 CU)
- Exemple : terrain de 1000m², COS de 0.3 = 1000x0.3 = 300m² SHON constructible

Un droit de préemption urbain ? L 211-1 et suivants, R 211-1 et suivants du CU

- Possibilité pour une commune d'acquérir un bien prioritairement lors de sa vente

La qualité au service des territoires

Présentation des règles locales

Le PLU L.123 et R.123 et suivants du Code de l'Urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme est le principal document d'urbanisme communal, voire intercommunal. Il remplace le Plan d'Occupation des Sols (POS) depuis la Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000.

Le PLU s'applique sur l'ensemble du territoire communal sauf dans les secteurs sauvegardés (Loi Malraux) et les opérations d'intérêt national. Auparavant, les Zones d'Aménagement Concerté possédaient leur propre document d'urbanisme : le Plan d'Aménagement de Zone. Maintenant, le PLU regroupe toutes les règles qui s'imposent sur la commune.

Son contenu :

- **Rapport de présentation reprenant :**
 - o Un diagnostic territorial
 - o Un état initial de l'environnement
 - o La définition des enjeux du PLU
- **Projet d'aménagement et de Développement Durable**
 - o Vision à moyen/long terme du développement communal (environ 15 / 20 ans)
 - o C'est un document schématique dans sa représentation graphique mais possédant des objectifs en terme de déplacements, d'habitation, d'économie, de cadre de vie...
- **Les orientations particulières d'aménagement**
 - o Elles consistent en des « zooms » sur des zones de développement de la commune.
- **Le document graphique du règlement (R.123-5 à R. 123-9 du Code de l'Urbanisme)**
 - o **Les zones urbaines, dites « zones U » :** ce sont « les secteurs **déjà urbanisés** et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter » (article R.123-5 du code de l'urbanisme).
 - o **Les zones à urbaniser, dites « zones AU » :** « peuvent être classées en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation ». On distingue deux types de zones AU :
 - o Les secteurs **urbanisables immédiatement** en raison de la présence « d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU » et ayant « la capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone » ; cette zone est généralement nommée « **1AU** » ;
 - o si cette capacité est insuffisante, l'ouverture **à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du PLU** ; on nomme généralement cette zone « **2AU** »
 - o **Les zones agricoles, dites « zones A » :** il s'agit des « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du **potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles**. C'est un régime strict et surveillé, seules les constructions ou installations nécessaires aux services publics et à l'exploitation agricole y sont autorisées.

La qualité au service des territoires

- **Les zones naturelles et forestières, dites « zones N »** : ce sont les « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger 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'espaces naturels »
- Le plan de zonage délimite aussi des **secteurs particuliers**, comme les espaces boisés classés ou les emplacements réservés (notamment pour la construction future d'équipements publics)

- Le règlement (R.123-9 du Code de l'Urbanisme)

- Article 1 : Type d'occupation ou d'utilisation du sol interdites
- Article 2 : Type d'occupation ou d'utilisation du sol soumises à des conditions particulières
- Article 3 : Accès et voirie
- Article 4 : Desserte par les réseaux (eaux, assainissement, électricité)
- Article 5 : Caractéristique des terrains
- **Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**
- **Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**
- Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 9 : Emprise au sol
- **Article 10 : Hauteur maximum des constructions**
- Article 11 : Aspect extérieur
- Article 12 : Stationnement
- Article 13 : Espace libre et plantations, espaces boisés classés
- **Article 14 : Coefficient d'occupation des sols ou COS**
- Les articles 6 et 7 sont obligatoires. S'ils ne sont pas rédigés, ils doivent figurer sous une forme graphique dans le plan de zonage
- La hauteur (art. 10) l'implantation des constructions (art. 6 et 7) et la densité des constructions (art. 14) sont obligatoirement règlementées dans les secteurs constructibles des zones N (R.123-8 et R. 123-9 du code de l'urbanisme)

Obligatoires (6 et 7) +
(obligatoires dans
zones N)

- Les annexes

- Les servitudes d'utilité publique liées notamment au patrimoine, aux lignes aériennes (Plan d'exposition au bruit...) ou encore les Plans de prévention des risques.
- Les périmètres reportés à titre informatif (ZAC ou les zones où un droit de préemption public s'applique)
- Les réseaux d'eau potable et d'assainissement.

La compatibilité

- Le PLU doit respecter les consignes données par différents documents de rang supérieur élaborés par l'État ou d'autres collectivités territoriales, dans une relation de compatibilité :
 - Schéma de Cohérence Territoriale
 - Programme local de l'habitat (PLH),
 - La charte de développement du pays...