



# Fiche Plan Local d'Urbanisme



## PLU ou PLUi (intercommunal)

### Préambule

Introduit par la loi « Solidarité et Renouvellement Urbain » du 13 décembre 2000 en remplacement des précédents « Plans d'Occupation des Sols » (POS), et modifié par les lois « Urbanisme et Habitat » du 2 juillet 2003 puis portant « Engagement National pour le Logement » du 13 juillet 2006, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document d'urbanisme qui, à l'échelle du groupement de communes ou de la commune, traduit un projet global d'aménagement et d'urbanisme et fixe en conséquence les règles d'aménagement et d'utilisation des sols.

La loi Grenelle 2, ou « Engagement National pour l'Environnement », en date du 12 juillet 2010, complète ce dispositif législatif en assignant aux PLU de nouvelles missions, en leur permettant de mobiliser de nouveaux instruments d'intervention et en renforçant leur articulation avec les Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT). Elle modifie sa composition et incite à l'élaboration de PLU d'échelle intercommunale (PLUi) aux prérogatives élargies. Cette incitation a été renforcée par la loi ALUR du 24 mars 2014.

## 1 Qu'est-ce qu'un PLU ?

Le PLU est un outil au service d'un projet politique d'aménagement et d'urbanisme. Pour ce faire, le PLU comprend plusieurs documents qui doivent constituer un ensemble cohérent :

- ↳ **Le rapport de présentation** : Il présente le **diagnostic de la commune** (besoins présents et futurs, analyse de l'environnement et des conséquences du projet) et expose les choix retenus pour établir le PADD, les orientations d'aménagement et les règles fixées par le règlement.
- ↳ **Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD)** : Il s'agit d'un document essentiel qui expose les **intentions de la municipalités** pour les années à venir. C'est un document **simple, accessible à tous les citoyens** et qui permet un débat clair au sein du conseil municipal.
- ↳ **les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)** : permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement, de projet de certains secteurs soumis à une évolution significative.
- ↳ **Le règlement** : Il définit ce qui pourra être fait sur chaque parcelle du territoire communal.
- ↳ **Les documents graphiques** (déclinaison du règlement)
- ↳ **Les annexes**

## 2 Les différentes zones de PLU

### ↳ **Les zones urbaines (zones U)**

Peuvent être classés en zone urbaine 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 ou R. 151-18).

### ↳ **Les zones à urbaniser (zones AU)**

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation (article R. 123-6 ou R. 151-20).

### ↳ Les zones agricoles (zones A)

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

#### **Peuvent être classés en zone A**

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ; ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées,
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière dans l'unité foncière dans laquelle elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers. (article R. 123-7 ou R. 151-22 et R. 151-23).

**En zone A sont également autorisés** (voir la fiche d'accompagnement pour l'élaboration des documents d'urbanisme locaux)

- le changement de destination des bâtiments n'ayant plus d'usage agricole identifié dans les documents graphiques du règlement ;
- l'évolution des constructions d'habitation existantes

### ↳ Les zones naturelles et forestières (zones N)

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux et espaces 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.

Pour les PLU prescrits après le 1<sup>er</sup> janvier 2016, peuvent également être classés les secteurs à protéger en raison de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

#### **Peuvent être classés en zone N**

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ; ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées,
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière dans l'unité foncière dans laquelle elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers. (article R. 123-8 ou R. 151-24 et R. 151-25)

#### **En zone N sont également autorisés**

- le changement de destination des bâtiments n'ayant plus d'usage agricole identifié dans les documents graphiques du règlement ;
- l'évolution des constructions d'habitation existantes

## 3 La préservation des espaces agricoles et naturels dans le PLU

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 a posé des principes généraux du droit de l'urbanisme avec lesquels doivent notamment être compatibles les SCoT, les PLU et les cartes communales :

- ↳ un aménagement équilibré de l'espace ;
- ↳ la diversité fonctionnelle et sociale de l'organisation spatiale ;
- ↳ une utilisation économe et équilibrée des sols.

D'importantes évolutions du code de l'urbanisme, entrées en vigueur depuis janvier 2011, favorisent la préservation des terres agricoles et naturelles :

### ↳ **L'analyse de la consommation de l'espace (article L. 151-4)**

Le rapport de présentation expose une analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions favorisant la densification de ces espaces et la limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Le rapport analyse également la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers (au cours des 10 années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme). Il justifie les objectifs compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation d'espaces fixés par le SCoT et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

### ↳ **La modération de la consommation de l'espace (article L. 151-5)**

Le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.