

Le Plan Local d'Urbanisme

Le plan local d'urbanisme est l'expression d'un projet urbain. Il est l'expression d'un projet politique du conseil municipal en ce qui concerne l'aménagement de la commune.¹ Le plan local d'urbanisme doit être compatible avec les documents hiérarchiquement supérieurs (par ex. : dispositions nationales d'urbanisme ou directives territoriales). A ce titre, il assure une fonction de synthèse de l'ensemble des obligations auxquelles sont soumises les collectivités locales. Il comporte différents documents obligatoires et doit répondre à une mise en œuvre précise.

I. Les documents du plan local d'urbanisme.

A. Le rapport de présentation

(article R 123-2 du code de l'urbanisme)²

Il présente les besoins présents et futurs, analyse l'environnement naturel et expose les motifs des orientations d'aménagement

B. Le projet d'aménagement et de développement durable :

PADD (article R123-3 du code de l'urbanisme)³

Le projet d'aménagement et de développement durable définit le projet communal et les orientations d'aménagement générales.

C. Le règlement (article R123-4 du code de l'urbanisme)⁴

Il réglemente en fixant les règles générales et les servitudes d'utilisation des quatre zones :

- zones urbaines : zones U (article R123-5 du code de l'urbanisme)
- zones à urbaniser : zones UA (article R123-6 du code de l'urbanisme)
- zones agricoles : zones A (article R123-7 du code de l'urbanisme)
- zones naturelles et forestières : zones N (article R123-8 du code de l'urbanisme)

Le règlement a une valeur juridique et est opposable.⁵

D. Les documents graphiques

(articles R123-11 et R123-12 du code de l'urbanisme)

Les documents graphiques (plans) délimitent les différents types de zones.

Ils sont opposables au même titre que le règlement.

E. Les annexes (articles R123-13 et R123-14 du code de l'urbanisme)⁶

II. l'élaboration du plan local d'urbanisme

Rappel :

Ce sont les communes qui élaborent les plans locaux d'urbanisme. Cependant, les services de l'Etat et le Préfet sont associés, voire impliqués, à tous les stades de l'élaboration d'un PLU. Compte tenu de leur liberté face aux textes et à leur marge d'interprétation possible, il est utile de rappeler que le droit se construit notamment à travers la jurisprudence. *Ainsi, les associations ont un rôle important à jouer pour construire en continu un droit de l'urbanisme et un droit au logement qui prenne en compte les besoins des gens du voyage.*

A. La prescription d'un plan local d'urbanisme

La prescription du PLU résulte de la délibération du conseil municipal. La décision de prescription fait l'objet d'une publication dans un journal local.

B. Les études, la concertation, l'association, le débat public

L'étude du plan local d'urbanisme démarre par le diagnostic de la situation. Viennent ensuite le « porter à la connaissance », la concertation et l'association des personnes publiques ainsi que les consultations.

C. L'arrêté du projet de Plan local d'urbanisme

L'arrêté du projet de PLU résulte d'une délibération du conseil municipal.

D. L'enquête publique et l'approbation

L'enquête publique est ouverte par un arrêté du maire qui en définit les conditions de réalisation. Elle dure au moins un mois.

Le commissaire enquêteur dispose d'un mois pour remettre son rapport.

Le conseil municipal approuve le plan local d'urbanisme.

E. L'exécution (article L123-12 du code de l'urbanisme)

Le PLU est exécutoire un mois après sa transmission au préfet⁷

F. Les mesures de publicité et la mise à disposition du public

Ce sont les mêmes que pour les décisions de prescription, d'approbation du projet de PLU et de déclaration d'utilité publique.

1 Il exprime ce que le conseil municipal veut pour le développement de sa commune et les constructions ou installations qu'il est prêt à accepter ou à refuser. Quand le conseil municipal interdit dans son règlement de plan local d'urbanisme l'installation des caravanes des gens du voyage, cela veut dire qu'il refuse que les voyageurs habitent dans la commune dans des caravanes.

2 Pour nous, associations, il est important car il permet de voir si la commune a identifié les besoins des citoyens les plus pauvres, souvent exclus par la société environnante. Ainsi la présence des gens du quart monde sur le territoire de la commune peut être totalement occultée et, de fait, ne pas être prise en compte dans les besoins à satisfaire dans les orientations du plan local d'urbanisme.

3 La lecture attentive du PADD est très importante car elle permet de voir quel est le développement que la commune envisage. Nous devons articuler l'analyse du PADD avec celle du rapport de présentation afin de connaître les réponses que la commune apporte au diagnostic initial des besoins actuels et futurs.

4 La lecture et la compréhension des articles du règlement est toujours un exercice difficile car il faut souvent combiner plusieurs articles du règlement entre eux ainsi que les servitudes qui peuvent s'appliquer au terrain. Mais, en première analyse, la lecture combinée des articles 1 et 2 donne une indication précieuse sur ce qui est interdit ou soumis à condition. Ainsi, pour les Gens du voyage, si le stationnement des caravanes à usage de domicile est interdit à l'article 1, il est inutile de poursuivre la lecture du règlement de la zone concernée. Si le stationnement est autorisé ou soumis à des conditions particulières, il faudra analyser attentivement tous les articles du règlement car la combinaison des dispositions des différents articles peut conduire dans les faits à une interdiction de stationnement (en particulier si la commune a fait un bon diagnostic de la situation des occupations souvent clandestines et qu'elle édicte des règlements qui ne permettent pas le stationnement).

5 Il sert de référence pour autoriser ou refuser les demandes de stationner et de construire. C'est donc le document important du plan local d'urbanisme.

6 Par exemple, il peut s'agir des servitudes d'utilité publiques.

7 Sauf, si dans ce délai une demande de modification est faite par le préfet en application des cas énumérés à l'article L123-12 du code de l'urbanisme (voir en particulier, le respect de l'article L110 du code de l'urbanisme)