



## Le Plan Local d'Urbanisme

Le plan local d'urbanisme est l'expression d'un projet urbain, reflet du projet politique du conseil municipal en ce qui concerne l'aménagement de la commune<sup>1</sup>. Le plan local d'urbanisme doit être compatible avec les documents hiérarchiquement supérieurs (par ex. : dispositions nationales d'urbanisme ou directives territoriales comme les schémas directeurs ou les schémas de cohérence territoriale ou SCOT). 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

Le plan local d'urbanisme comprend (article L151-2 du CU) :

- 1° Un rapport de présentation ;
- 2° Un projet d'aménagement et de développements durables ;
- 3° Des orientations d'aménagement et de programmation ;
- 4° Un règlement ;
- 5° Des annexes.
- 6° Le Programme d'Orientation et d'Action

Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. Ces documents graphiques peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels il s'applique.

#### **A. LE RAPPORT DE PRESENTATION** (articles R 151-1 et suivants du CU)<sup>2</sup>

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

#### **B. LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)**

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

#### **C. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION** (articles R151-6 et suivants du CU)<sup>3</sup>

Elles traitent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. Elles garantissent « la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville. »

---

<sup>1</sup> 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 résidences mobiles.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> 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.



## Le Plan Local d'Urbanisme

### **D. LE REGLEMENT** (articles R151-8 et suivants du CU)<sup>4</sup>

Le règlement est constitué d'une partie écrite et d'une partie graphique qui peuvent être opposées au titre de l'obligation de conformité définie par l'article [L. 152-1](#). Il fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation des quatre zones :

- zones urbaines : zones U (articles R151-18,19 et 21 du code de l'urbanisme)
- zones à urbaniser : zones AU (articles R151-20 et 21 du code de l'urbanisme)
- zones agricoles : zones A (articles R151-22 et 23 du code de l'urbanisme)
- zones naturelles et forestières : zones N (articles R151-24 et 25 du code de l'urbanisme)

*L'article L151-13 traite des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) qui peuvent autoriser, sous condition, dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, des constructions, des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage et des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.*

*Le règlement a une valeur juridique et est opposable<sup>5</sup>. Toutefois, le PLU ou le PLUi ne se réduisent pas seulement au règlement, il est donc important de lire attentivement les autres documents du PLU.*

Les documents graphiques (plans) délimitent les différents types de zones. Ils sont opposables au même titre que le règlement.

### **E. LES ANNEXES** (articles R151-5 de l'urbanisme)<sup>6</sup>

Les annexes au plan local d'urbanisme comprennent, s'il y a lieu, outre les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, divers périmètres dotés de règles spécifiques (par ex.: plan de prévention des risques d'inondation ou plan d'exposition au bruit des aérodromes).

### **F. LE PROGRAMME D'ORIENTATION ET D'ACTION**

C'est une pièce nouvelle pour le PLUi tenant lieu de Plan de Déplacement Urbain ou de Programme Local de l'Habitat. Il présente les éléments de mise en œuvre de la politique de l'habitat ou des transports et déplacements. Il décrit de façon détaillée les actions qui répondent aux principes et objectifs du PADD en précisant leur calendrier prévisionnel, l'identification des acteurs chargés de leur mise en œuvre, les modalités de financement... Il n'est pas opposable aux autorisations d'urbanisme.

---

<sup>4</sup> 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.

<sup>5</sup> 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. Seuls la partie écrite et le ou les documents composant la partie graphique du règlement peuvent être opposés au titre de l'obligation de conformité définie par l'article L. 152-1.

<sup>6</sup> Par exemple, il peut s'agir de la liste des servitudes d'utilité publiques, du périmètre d'exposition au bruit d'un aérodrome, les dispositions opposables du plan d'exposition à un risque naturel ou technologique ou du périmètre de préemption urbain...



## Le Plan Local d'Urbanisme

### II - L'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

**RAPPEL :** *Ce sont les communes ou les établissements publics de coopération intercommunale 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 prennent en compte les besoins des personnes dites gens du voyage.*

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

La prescription du PLU résulte de la délibération du conseil municipal ou de l'instance de décision de l'établissement public de coopération intercommunale.

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 connaissance » émanant des services préfectoraux, la concertation et l'association des personnes publiques ainsi que les consultations. S'il n'y a pas de réponse des organismes ou des personnes publiques associées dans un délai de 3 mois, leur avis est considéré comme étant favorable à l'adoption du PLU.

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

L'arrêté du projet de PLU résulte d'une délibération du conseil municipal ou de l'instance de décision de l'établissement public de coopération intercommunale.

#### **D. L'enquête publique et l'approbation**

L'enquête publique est ouverte par un arrêté du maire ou du Président de l'établissement public de coopération intercommunale qui en définit les conditions de réalisation. Elle dure au moins un mois et le commissaire enquêteur dispose d'un mois pour remettre son rapport.

Le conseil municipal ou l'instance de décision de l'établissement public de coopération intercommunale approuve ensuite le plan local d'urbanisme.

#### **E. L'exécution et les mesures de publicité (article L153-24 et R153-20 et 21 du code de l'urbanisme)**

Le PLU est exécutoire un mois après sa transmission au préfet<sup>7</sup>.

L'arrêté ou la délibération de l'organe délibérant compétent produit ses effets juridiques dès l'exécution de l'ensemble des formalités de publicité et transmissions prévues, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué.

---

<sup>7</sup> Sauf, si dans ce délai, une demande de modification est faite par le préfet.