



LA
BOÎTE
À
OUTILS
DU
PÔLE
INGÉNIERIE



Le Plan Local d'Urbanisme

Le Mode d'emploi des PLU

L'ORIGINE DES PLU

Le Plan Local d'Urbanisme est un document d'urbanisme de planification élaboré à l'échelle communale ou du groupement de communes. Il a pour ambition de faire émerger un projet de territoire partagé, tenant compte à la fois des objectifs d'intérêts nationaux et des spécificités locales, et cela dans le respect des principes du développement durable.

Pour ce faire, il établit un projet global d'urbanisme sur l'ensemble du territoire, fixant les conditions générales d'utilisation des sols.

Le PLU a succédé au POS, depuis la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000.

Le POS, Plan d'Occupation des Sols, crée en 1967 par la Loi d'Orientation Foncière, présentait certaines lacunes. Trop technique, il délaissait la dimension prospective du territoire et ne prenait pas suffisamment en compte les évolutions des dix dernières années en termes d'environnement et de lutte contre l'étalement urbain et l'artificialisation des sols.

Les POS demeurent encore aujourd'hui nombreux sur le territoire national, notamment sur les territoires ayant conservé d'importantes réserves foncières à urbaniser. Ils ont toutefois vocation à disparaître de manière définitive, puisque la récente loi ALUR entérine leurs disparitions, ceux-ci devant être transformés en PLU avant le 31 décembre 2015 sous peine de devenir caducs.

Le PLU tend quant à lui à avoir une dimension plus prospective du territoire, une vision politique de l'urbanisme dans une optique de développement durable. Son objectif principal est désormais de faire émerger un projet de territoire partagé conciliant à la fois les politiques nationales en matière d'aménagement et les spécificités territoriales locales.

La loi Engagement National pour l'Environnement dite Loi Grenelle II en date du 12 juillet 2010 intègre également de nouveaux aspects au PLU, plus particulièrement la prise en compte de la trame verte et bleue, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, une gestion économe de l'espace. Le principe du PLU intercommunal devient également la règle générale afin de faciliter l'émergence d'une politique globale à une échelle plus importante permettant de mieux appréhender

les problématiques de déplacements, de développement économique, d'habitat, mais aussi d'environnement... La Loi prévoit notamment à ce titre que le PLU intègre les Programmes Locaux de l'Habitat et les Plans de Déplacements Urbains afin de créer un document politique et réglementaire cohérent.

UN PLU, POUR QUOI FAIRE ?

Le PLU est un document facultatif pour les collectivités. Toutefois, il présente des avantages non négligeables :

- la collectivité peut élaborer un projet de territoire et émettre des orientations d'aménagement et de programmation lui permettant de maîtriser son urbanisation,
- elle dispose également d'une possibilité de réglementer les usages du sol.

Cette compétence permet notamment :

- d'organiser spatialement son territoire en délimitant les zones urbanisées, les zones d'extension de l'urbanisation, les terres agricoles protégées, les zones naturelles à préserver
- d'édicter des règles locales adaptées au contexte géographique et paysager, notamment en terme de destinations des constructions, de volumétrie et d'architecture, de conditions d'accès...
- de programmer et de maîtriser l'urbanisation nouvelle et d'assurer le renouvellement urbain
- de délimiter les trames vertes et bleues et d'assurer leur fonctionnement, leur rétablissement ainsi que leur valorisation.

En l'absence de PLU, la collectivité demeure passive dans l'aménagement de son territoire :

- La commune n'a pas la compétence pour les autorisations du droit des sols,
 - La commune ne peut exercer de droit de préemption urbain et ne peut donc avoir une politique foncière efficace,
 - L'usage du sol est soumis aux dispositions du Règlement National d'Urbanisme qui s'applique. Cet ensemble de règles, identique au niveau national permet de limiter le morcellement du territoire (constructibilité limitée) et de garantir un minimum de dispositions concernant la salubrité et la sécurité publique.
- Toutefois, elles ne permettent pas de s'adapter au contexte géographique et urbain local.





LE PLU DANS LA HIÉRARCHIE DES DOCUMENTS D'URBANISME

L'aménagement du territoire ne pouvant être considéré au seul échelon communal ou communautaire, la législation prévoit une articulation entre différents documents structurants, souvent thématiques, élaborés à des échelles territoriales supérieures. Il est en effet prévu un lien hiérarchique entre les documents de sorte qu'ils entretiennent des rapports de compatibilité (ou de prise en compte) entre eux. La hiérarchie des normes permet par conséquent d'assurer une cohérence entre les politiques locales.

Le PLU est un document de planification règlementaire. Il doit respecter les orientations ou dispositions des différents documents supra communaux élaborés par l'Etat ou par d'autres collectivités territoriales ou établissements publics.

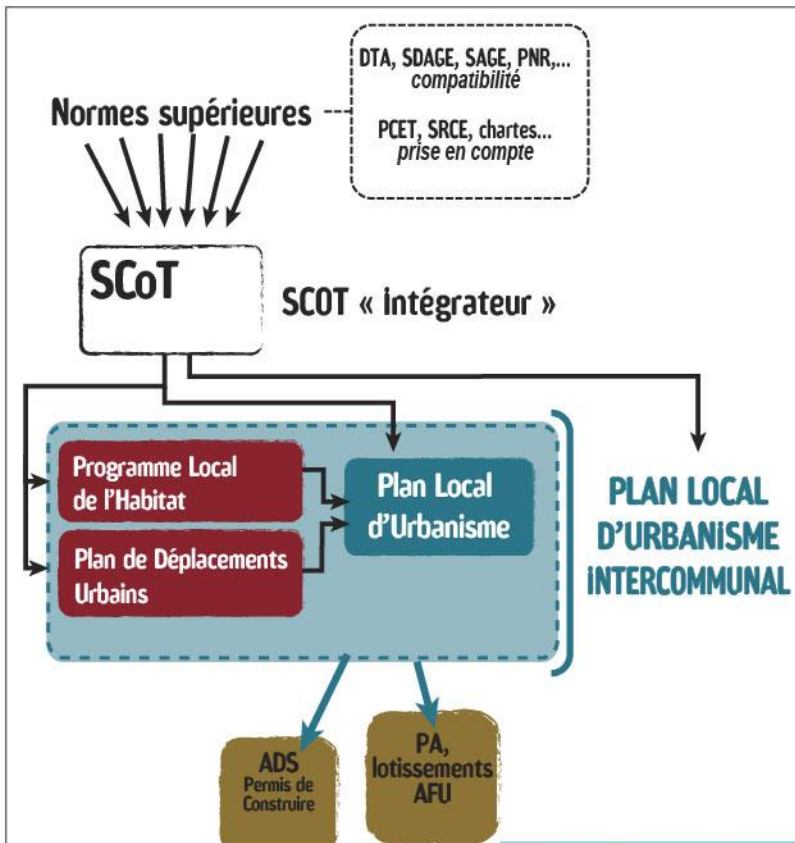
Le PLU doit donc déterminer un projet de territoire permettant de contribuer aux objectifs définis au niveau supra communal. Pour ce faire, il doit en particulier être compatible avec le SCoT qui est conçu comme un « réceptacle » des normes d'urbanisme supérieures.

En effet, le SCoT permet de concentrer l'ensemble des normes supérieures et représente par conséquent une référence des normes supra communales et des orientations fixées à l'échelle de son territoire par les collectivités intégrées dans le périmètre du SCoT.

Dans la hiérarchie des normes, le PLU en tant que document règlementaire s'impose aux autorisations du droit du sol tels que les permis de construire et les déclarations préalables, mais aussi les permis d'aménager, lesquels doivent être en stricte conformité des dispositions du PLU.

A noter :

Sans SCoT pour réunir l'ensemble des normes à respecter, le PLU doit être compatible avec les schémas de secteur/schémas de mise en valeur/charte PNR/charte de développement du pays/PLH/PDU/SAGE/SDAGE



Hiérarchie des normes simplifiée des PLU

Et le Grand Clermont dans tout ça ?
 Pour garantir la compatibilité de votre PLU(i) avec le SCoT du Grand Clermont, un pôle ingénierie est à votre disposition pour vous aider à décliner le SCoT dans votre PLU.

