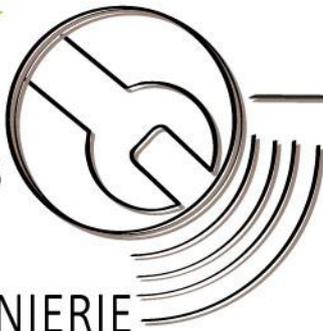




LA  
BOÎTE  
À  
OUTILS  
DU  
PÔLE  
INGÉNIERIE



# Le Plan Local d'Urbanisme

Le mode d'emploi  
Le Contenu du PLU

## LE PLU : COMPOSITION DES DOCUMENTS

Le PLU est défini de l'article L 123-1 à L 123-5 du code de l'urbanisme.

Un PLU peut être élaboré par une commune ou par un EPCI (on parle alors de PLUi). S'agissant du champ d'application territorial du PLU, si le PLU est communal, il devra couvrir l'intégralité du territoire de la commune (en dehors des secteurs couverts par un plan de sauvegarde et de mise en valeur art L 123-1-4), et si le PLU est intercommunal, l'intégralité du territoire de l'EPCI.

Zoom sur la cohérence interne du PLU : Le PLU est un acte juridique constitué de plusieurs pièces. Même si ces éléments sont matériellement séparés, celui-ci doit présenter dans son ensemble une unité, les dispositions contenues dans chaque pièce du plan devant être cohérentes entre elles.

Un PLU comprend :

### • Un rapport de présentation :

Il a une vocation avant tout pédagogique puisqu'il permet de présenter le diagnostic du territoire ainsi que l'état initial de l'environnement. Il explicite également les choix retenus pour l'ensemble du PLU et notamment sur les orientations générales du PADD, les diverses dispositions réglementaires, le cas échéant les incidences du plan sur l'environnement.

Rédigé de façon intelligible, il doit faciliter la compréhension du PLU par le public, les raisons des choix de portée politique et réglementaire.

### • Un Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) :

Clé de voûte du PLU, il expose le projet urbain de la commune ou de la communauté de communes. Dans un document concis, il définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune et fixe des objectifs chiffrés



OAP du PLU d'Olloix

de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Souvent qualifié de projet politique de la commune, il doit être ancré dans le territoire, en prenant en compte les particularités de celui-ci.

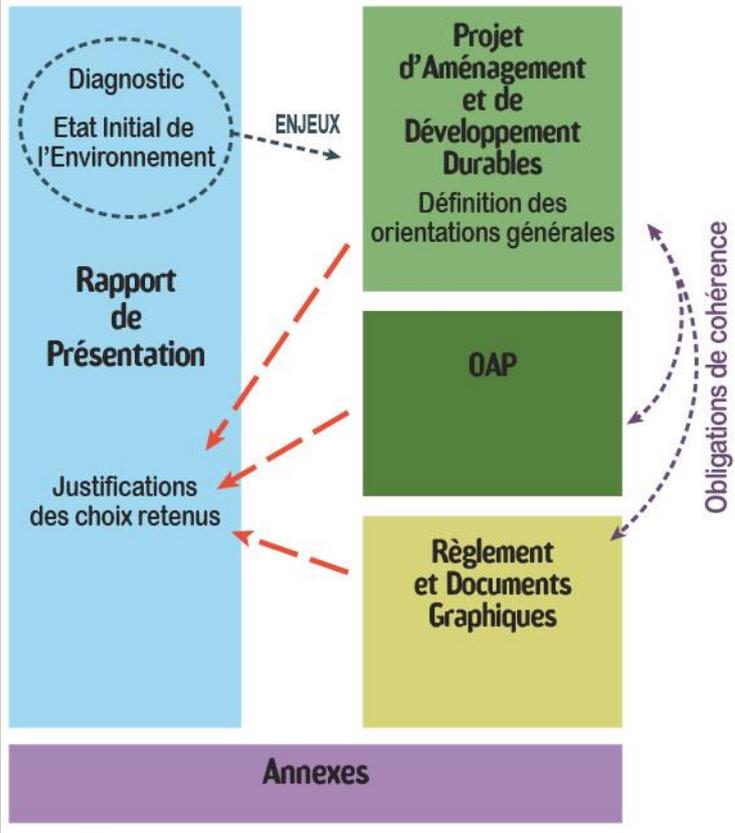
### • Des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) :

Dans le respect des orientations du PADD, celles-ci mettent en œuvre le projet communal en comprenant des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements...





Organisation du PLU  
Intégration et interactions des documents



• **Un Règlement (ou règlement de zonage) :**

Le règlement fixe, en cohérence avec le PADD, les règles générales d'utilisation des sols qui peuvent notamment :

- comporter l'interdiction de construire,
- délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger
- définit, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.»

Il contient ce qui est nécessaire à la mise en œuvre du PADD, soit les normes à l'intérieur de chaque zone, déclinées en 13 articles : occupations du sol interdites, hauteur construction, réseaux...Le règlement est opposable aux autorisations d'occupation des sols.

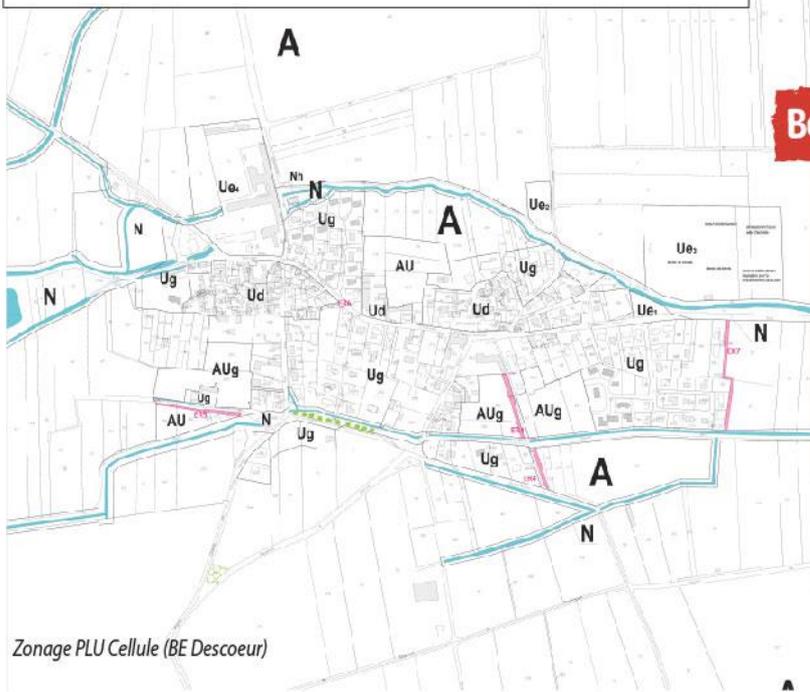
Il doit être rédigé de façon claire car cette clarté conditionne : la légalité du PLU (des problèmes d'interprétation de celui-ci pouvant être source de contentieux), la bonne appréhension du document par les habitants concernés et la qualité du travail des services en charge de l'instruction des demandes d'autorisations d'occupation des sols.

• **Documents graphiques :**

Les documents graphiques sont la traduction parfaite du règlement. Le règlement et les documents graphiques ont en effet une valeur égale, ils sont tous deux opposables aux tiers.

• **Annexes :**

Les annexes complètent le PLU en intégrant divers documents et informations qui, par leur caractère informatif doivent être portés à l'attention du public. Exemple : servitudes d'utilité publique, liste des lotissements, schémas des réseaux d'eau et d'assainissement, plan d'exposition au bruit des aérodromes, secteurs sauvegardés, ZAC, etc.



**Bon A Savoir**

L'exigence de clarté du PLU :

La qualité rédactionnelle des PLU n'est pas toujours satisfaisante.

La plupart des contentieux les concernant se rapporte à des problèmes d'interprétations de règles.

Il est donc primordial de rédiger le PLU et plus particulièrement les pièces réglementaires de façon précise et claire.

Zonage PLU Cellule (BE Descoeur)

