* **DEFINITION :**

**Le Plan local d'urbanisme** (anciennement le plan d'occupation des sols ou POS) organise le développement d'une commune en fixant les règles d'urbanisme : zones constructibles, coefficient d'occupation des sols, prescriptions architecturales, ...

**Le Plan Local d'Urbanisme ou PLU a été institué** par la Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (loi SRU) du 13 décembre 2000. Il remplace le Plan d'Occupation des Sols (POS). C'est le document d'urbanisme le plus important.

**Les POS, que les PLU replacent peu à peu, ont été institués en 1967. Même s'ils sont régulièrement révisés par les communes,** les POS ne répondent plus aux mêmes exigences qu'il y a 35 ans. Les politiques urbaines d'après guerre ont du faire face à l'explosion démographique des villes. La priorité était de garantir un toit, dans des conditions décentes et de favoriser l'expansion urbaine sans trop se préoccuper d'environnement ni de mixité sociale.

**En trois décennies, les villes se sont métamorphosées :** elles se sont étalées, divisées entre lieux de vie, de travail, de commerce, de loisirs,… favorisant l'usage de la voiture, et engendrant des phénomènes de ségrégation et de coûts d'installation et de maintenance des réseaux insupportables.

**C'est ce constat et la volonté de promouvoir un développement urbain plus solidaire** et plus durable qui a guidé l'élaboration de la loi "solidarité et renouvellement urbains" et la création du Plan Local d’Urbanisme. Les communes n'avaient pas d'obligation de se doter d'un POS, mais elles y étaient fortement incitées pour pouvoir urbaniser de nouvelles zones.

**Le PLU organise le développement d'une commune** en fixant les règles d'urbanisme de tout ou partie du territoire en tenant compte des nouvelles exigences environnementales. A noter, les communes peuvent continuer à se contenter d'une simple carte communale qui reprend les règles nationales d'urbanisme (RNU).

**Plus ambitieux que le POS,** le PLU est un document qui exprime un véritable projet de Ville. Il définit le projet global d'aménagement de la commune dans un souci de développement durable.

**Son but** est de rechercher un équilibre entre développement urbain et préservation des espaces naturels dans une perspective de développement durable et de tenir compte des nouvelles préoccupations : · renouvellement urbain, · habitat et mixité sociale, · diversité des fonctions urbaines, · transports et déplacements[[1]](#footnote-1).

* DIFFERENTES PARTIES DU PLU :

**Le PLU est composé de quatre parties différentes** : le rapport de présentation qui expose le diagnostic et les orientations du PLU, le projet d'aménagement et de développement durable, le règlement qui inclut articles et cartographies, et enfin les annexes.

**1- Le rapport de présentation**

-Il présente un diagnostic, les perspectives d'évolution démographique, économique et sociale, et les évolutions pressenties pour l'habitat, l'emploi, les équipements publics, les services et les moyens de transports.  
Il expose l'état initial de l'environnement , des paysages et analyse les incidences des options du P.L.U. sur leur évolution puis présente les mesures prises pour leur préservation et leur mise en valeur.  
Enfin, il détermine les perspectives d'évolution des parties urbanisées en présentant un phasage de l'ouverture à l'urbanisation et en prenant en compte les objectifs de diversité de l'habitat.

1. **un Projet d’Aménagement et de Développement Durable**

(P.A.D.D. : projet des élus en matière d'aménagement et d'urbanisme.)

-C'est le "Projet d'Aménagement et de Développement Durable". Il illustre les objectifs et moyens mis en œuvre dans un esprit d'économie des espaces naturels de la commune, et de renouvellement des espaces urbains.

**- Six domaines sont abordés :**  
- Les mesures de nature à préserver les centres-villes et les centres de quartiers, les développer ;  
- Les actions et opérations relatives à la restructuration ou à la réhabilitation d'îlots, de quartiers ou de secteurs, les interventions destinées à lutter contre l'insalubrité ;  
- Le traitement des rues, sentiers piétonniers et pistes cyclables ;  
- Les actions de nature à assurer la sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers ;  
- Les conditions d'aménagement des entrées de ville ;  
- Les mesures de nature à assurer la préservation des paysages.

1. **- Le règlement :**

* **Zonage**

C'est le "plan" du P.L.U., il présente les différents types de quartiers de la commune comme :  
1 - les zones urbaines (U), toutes équipées déjà urbanisées, ou en cours d'équipement de réseaux collectifs d'assainissement suffisants pour accueillir les constructions nouvelles;  
2 - les zones d'urbanisation future (AU) pour l'habitat ou l'activité (AUE), qui sont les zones à caractère naturel destinées à accueillir les futurs habitants ou de nouvelles entreprises ; L'urbanisation peut être progressive, réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ou reportée à une prochaine révision du PLU. Dans ce cas, le classement n'a qu'une portée symbolique.  
3 - les zones de loisirs (AUL), réservées aux sports, et aux activités culturelles ;  
4 - les zones agricoles (A), réservées à cette activité et au logement des seuls agriculteurs et éventuellement à des installations de service public ou d'intérêt général au contour flou.  
5 - les zones de protection de la nature (N), qui doivent être également préservées pour leurs paysages ; toutefois, un transfert de COS est possible entre propriétaires et un règlement peut autoriser dans un sous-secteur (l'équivalent de l'ancien Nb) les constructions qui s'intègrent à l'environnement et ne nuisent pas à la protection des sites.  
6 - les Espaces Boisés Classés, qui interdisent le défrichement des plus beaux boisements de la commune ;  
7 - certains éléments de patrimoine bâti ou des jardins intéressants.

* **Règles :**

C'est le véritable interprète du zonage du P.L.U., il permet de connaître précisément les conditions de construction ou d'aménagement dans chacune des zones de la commune. C'est notamment lui qui détermine les surfaces constructibles maximales ou les hauteurs limitées. On y trouve :  
1 - les catégories de constructions autorisées par zone (habitat, industrie, commerce, etc...) ;  
2 - les reculs et prospects à respecter notamment par rapport aux voies publiques ;  
3 - les obligations d'aménagement des accès routiers, de branchement aux réseaux d'eau, d'assainissement ;  
4 - l'emprise au sol maximale des constructions, notamment dans les zones d'activités ;  
5 - la hauteur maximale des bâtiments ;  
6 - les conditions de traitement des façades ou des ouvertures des bâtiments ;  
7 - les obligations en ce qui concerne le stationnement des véhicules ;  
8 - des prescriptions pour le traitement des espaces verts, des arbres existants ou des jardins ;  
9 - ainsi que le "C.O.S." maximal autorisé, c'est à dire la surface constructible calculée sur chaque parcelle.

1. **- Annexes**

* **Emplacements réservés :**

Il s'agit simplement de l'ensemble des opérations "déclarées d'utilité publique" par la commune, on les retrouve sur le plan de zonage, et cette liste contient :  
-les zones de préemption, les zones d'aménagement concerté, les routes et carrefour à créer ou à élargir ; - les équipements scolaires, sanitaires, hospitaliers, culturels, etc... ; - les parcs ou espaces verts que la commune désire réaliser dans le futur, ...  
Cette liste précise aussi les organismes publics bénéficiaires, c'est à dire l'Etat, la Région, le Département ou la commune.

* **Servitudes d'utilité publique**

Cette partie du dossier contient des pièces fournies par le Préfet à savoir des plans et une liste qui permet de connaître les "servitudes" de certaines parcelles. ( • des zones inondables ; zones de bruit de l'aérodrome ; passages des oléoducs, lignes électriques ou câbles téléphoniques,...).

* **Une annexe fait le bilan des ressources en eau potable** de la commune, ainsi que des dispositifs d'assainissement des eaux usées. Trois plans permettent de visualiser les réseaux d'eau potable, des eaux usées, et du pluvial.[[2]](#footnote-2)
* **PROCEDURE :**

Tout démarre de la volonté du Maire et de son conseil municipal de modifier l'urbanisation de sa commune, le plus souvent pour permettre sa croissance en m2 constructibles et en habitants.

### La prescription :

**La prescription est le fait de décider l'élaboration d'un PLU.** La décision est arrêtée par délibération du conseil municipal. Les habitants en ont connaissance.

Une fois le plan prescrit, il est possible pour l'autorité administrative, si elle le juge nécessaire, de surseoir à statuer sur les diverses autorisations demandées comme la délivrance d'un permis de construire, par exemple.

### L'instruction :

**La conception et l'élaboration du plan sont en principe placées sous l'autorité du maire,** qui peut toutefois les confier à un établissement public intercommunal (EPCI).

**Pendant cette période,** le maire entend les organismes et personnes associées à l'élaboration ou celles qui désirent y participer.

**Les services de l'Etat peuvent être associés à l'élaboration.** Cette collaboration facultative peut être à l'initiative du maire ou du préfet. Ce dernier, veille au respect des règles d'urbanisme et porte à la connaissance des communes les informations nécessaire à l'exercice de leurs compétences.

**Sont obligatoirement associés à l'élaboration des documents :**  
- les régions et départements,  
- les organismes de parcs naturels et régionaux,  
- les organisations de transports urbains.  
Leur avis est joint au dossier soumis à l'enquête publique.

**Sont consultés à leur demande :**  
- les présidents du conseil général, régional, et de l'EPCI,  
- les maires des communes voisines et des États limitrophes,  
- toutes les organisations compétentes en matière d'aménagement d'urbanisme d'environnement.

### L'adoption :

**Lorsque l'instruction est terminée, le conseil municipal (ou l'organe délibérant de l'EPCI) arrête le projet** qui est communiqué pour avis aux organismes et personnes qui ont été associés à son élaboration. Ils ont 3 mois pour se manifester (leur silence vaut avis favorable).

**Dans l'hypothèse de conflits éventuels** lors de l'élaboration des documents d'urbanisme, la commission de conciliation peut être saisie. Elle a 2 mois pour rendre des propositions.

### L'enquête publique :

**Le projet de PLU est soumis à enquête publique** par le maire. Toutefois, il ne rend pas le plan public avant de le soumettre à cette enquête. Elle permet aux personnes publiques de faire connaître leurs réactions.

### L'approbation :

**Le PLU, éventuellement modifié, est approuvé par délibération du conseil municipal.**  
Il est tenu à la disposition du public. C'est à la suite de cette formalité que le plan est exécutoire, c'est à dire qu'il est opposable à tous, administration comme habitants.

### L'annulation

Comme tout acte administratif, le PLU est un acte susceptible d'être attaqué en justice. Le juge administratif peut prononcer son annulation pour vice de forme (procédure) ou vice de fond. Dans cette hypothèse, le document d'urbanisme immédiatement antérieur redevient applicable.

### Le coût

**Il varie selon le nombre d'habitants et est estimé en moyenne à 37.000 € pour une commune de 5 000 habitants.** (On peut avancer un coût moyen de 750 000€ pour les SCOT d’une agglomération comprenant de 80 à 100 communes pour 150 000 habitants.La moyenne générale par habitant se situe autour de 5,50 €).

### Les délais de la procédure

**- Délibération du Conseil municipal** ou de l’EPCI prescrivant l’élaboration du PLU - fixant les modalités de la concertation. Délai moyen : 3 à 9 mois.

**- Phase d’étude** (diagnostic, état initial de l’environnement). Délai moyen : 6 à 18 mois selon le contexte et la taille de la commune.

**- Organisation d’un débat au sein du Conseil municipal** sur le projet d’aménagement et de développement durable. 4 - Délibérations du Conseil municipal arrêtant le projet de PLU et tirant le bilan de la concertation. Délai moyen étapes 3 et 4 : 6 à 9 mois.

**– Consultations et recueil des avis.** Délai moyen : 6 à 9 mois.

**- Arrêté du maire** (ou du président de l’EPCI compétent) soumettant à enquête publique le projet de PLU. 7 -Délibération du Conseil municipal approuvant le PLU après modifications éventuelles. Délai moyen étapes 6 et 7 : 6 à 9 mois.

**Durée moyenne d’élaboration d’un PLU : de 27 à 54 mois.**  
Minimum : 15 à 18 mois.

LOI SRU : **Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains[[3]](#footnote-3)**

La loi fait obligation aux communes de plus de 1 500 habitants en région parisienne et de plus de 3 500 habitants dans les autres régions, qui font partie d'une agglomération de plus de 50 000 habitants de compter au minimum 20 % de logements sociaux.[[4]](#footnote-4)

La loi SRU a eu un impact dans cinq domaines :

* Le **droit de l’urbanisme** avec :
  + le remplacement des Schémas directeurs (SD) par les Schémas de cohérence territoriale (SCOT) ;
  + le remplacement des Plans d’occupation des sols (POS) par les Plans locaux d’urbanisme (PLU) ;
  + la suppression des Plans d’aménagement de zone (PAZ).
* La **mixité sociale** avec obligation d’un [pourcentage](http://www.techno-science.net/?onglet=glossaire&definition=6326) (Un pourcentage est une façon d'exprimer une proportion ou une fraction dans un ensemble. Une expression comme « 45 % » (lue « 45 pour cent ») est en réalité la sténographie pour la fraction 45/100 dont l'écriture...) de 20% de logements sociaux dans les communes de plus de 3 500 habitants (1 500 en Île-de-France) comprises dans une agglomération de plus de 50 000 habitants, comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants[[2]](http://www.techno-science.net/?onglet=glossaire&definition=7098#_note-1). Cette obligation s'applique au niveau intercommunal si un programme local de l'habitat a été mis au [point](http://www.techno-science.net/?onglet=glossaire&definition=2520) (Graphie).
  + Mais le Code de la Construction et de l'Habitation prévoit aussi que les communes concernées par cette obligation, peuvent la remplacer par le paiement d'une taxe annuelle: Celle-ci est fixée, selon l'article L.302-7 du code susdit, à 20 % du potentiel fiscal par habitant *(défini à l'article L. 2334-4 du code général des collectivités territoriales)* multiplié par la différence entre 20 % des résidences principales et le [nombre](http://www.techno-science.net/?onglet=glossaire&definition=2072) (Un nombre est un concept caractérisant une unité, une collection d'unités ou une fraction d'unité.) de logements sociaux existant dans la commune l'[année](http://www.techno-science.net/?onglet=glossaire&definition=1505) (Une année est une unité de temps exprimant la durée entre deux occurrences d'un évènement lié à la révolution de la Terre autour du Soleil.) précédente, comme il est dit à l'article L. 302-5, sans pouvoir excéder 5 % du montant des dépenses réelles de fonctionnement de la commune constatées dans le compte administratif afférent au pénultième exercice.

Cette option a été utilisée par diverses communes manquant de l'espace nécessaire, ou sur lesquelles le prix du terrain était particulièrement élevé.

* Les [transports](http://www.techno-science.net/?onglet=glossaire&definition=818) **(Le transport, du latin trans, au-delà, et portare, porter, est le fait de porter quelque chose, ou quelqu'un, d'un lieu à un autre.)** avec une philosophie tendant à réduire l’ " invasion " de l’[automobile](http://www.techno-science.net/?onglet=glossaire&definition=1574) (Une automobile, ou voiture, est un véhicule terrestre se propulsant lui-même à l'aide d'un moteur. Ce véhicule est conçu pour le transport terrestre de personnes ou de marchandises, elle est équipée en...) dans les zones convenablement desservies par les transports en commun, principalement par la raréfaction des places de parking des centres commerciaux et des multiplexes cinématographiques.  
  La loi a d'autre part réformé l'[organisation](http://www.techno-science.net/?onglet=glossaire&definition=762) (Une organisation est) du Syndicat des transports d'Île-de-France (STIF) en faisant entrer la Région au sein du Conseil d'administration et lui donnant la présidence de cette [autorité organisatrice de transports](http://www.techno-science.net/?onglet=glossaire&definition=2279) (En France, une autorité organisatrice de transports est une des collectivités auxquelles la loi d'orientation pour les transports intérieurs n° 82-1153 du 30 décembre 1982 dite Loti a confié la mission d'organiser les transports.). En application de la loi n°2004-809 du 13 aout 2004, la Région a pris, avec quelques remous, la tête de cet Etablissement public chargé de coordonner les transports en Ile de france. Le texte permet d'autre part au Syndicat de déléguer ses compétences, à l'exeption de la politique tarifaire, aux communes limitrophes de [Paris](http://www.techno-science.net/?onglet=glossaire&definition=2297) (Paris est une ville française, capitale de la France et le chef-lieu de la région d’Île-de-France. Cette ville est construite sur une boucle de la Seine, au...) (appelées alors autorité organisatrice de second rang). A partir de 2004, même les collectivités non limitrophes ont pu bénéficier de cette délégation et devenir des "autorités organisatrices de proximité".Enfin, la loi SRU autorise la [RATP](http://www.techno-science.net/?onglet=glossaire&definition=4052) (La Régie autonome des transports parisiens (RATP) est une entreprise publique désignée par le STIF pour assurer la gestion du métro et d'autres transports...) à créer des filiales pour répondre aux appels d'offres à l'étranger.
* Les **bailleurs sociaux** (HLM, OPAC,…) dont les missions sont rédéfinies et étendues.
* Le **droit civil** avec :
  + pour la Copropriété, nécessité d’un [diagnostic](http://www.techno-science.net/?onglet=glossaire&definition=5978) (Le diagnostic (du grec δι?γνωση, diágnosi, à partir de δια-, dia-, „par, à travers, séparation, distinction“...) technique avant la mise en copropriété d’un immeuble, mise en conformité des règlements de copropriété, ouverture d’un compte bancaire séparé, modification des majorités des art 25 et 26, accroissement des sanctions des copropriétaires défaillants et refonte du régime des copropriétés en difficulté ;
  + pour la vente immobilière diverses modifications : bornage des terrains, rétractation de 7 [jours](http://www.techno-science.net/?onglet=glossaire&definition=1509) (Le jour ou la journée est l'intervalle qui sépare le lever du coucher du Soleil ; c'est la période entre deux nuits, pendant laquelle les rayons du Soleil éclairent le ciel. Son début (par...), diagnostic amiante, etc. ;
  + pour les baux d’habitation, remise d’un logement décent par le propriétaire.

## Evolution de la loi :

Fin janvier 2006, la loi SRU a été assouplie par l'Assemblée nationale par l'adoption d'un amendement de Patrick Ollier et Gérard Hamel (député UMP, Eure-et-Loir), en première lecture sur le [projet](http://www.techno-science.net/?onglet=glossaire&definition=781) (Un projet est - dans un contexte professionnel - une aventure temporaire entreprise dans le but de créer un produit ou un service unique:) de loi portant engagement national pour le logement (loi ENL). L'amendement Ollier-Hamel permettait d'assimiler certaines opérations d'accession sociale à la propriété à du logement social. Le Sénat avait supprimé ces mesures début avril 2006.

Le 30 mai 2006, à l'Assemblée nationale, lors de l'examen en deuxième lecture du projet de loi portant engagement national pour le logement (ENL), Patrick Ollier a déposé à nouveau un amendement contre le quota de 20 % logements sociaux imposé à 740 communes. Selon lui, cet aménagement facilitera l'accès de nombreux ménages à la propriété.

La rédaction de l'article 55 de la loi SRU a été modifiée par l'article 65 de la Loi *Engagement national pour le logement* du 13 juillet 2006 .[[5]](#footnote-5)

LOI URBANISME ET HABITAT :

**Loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 urbanisme et habitat[[6]](#footnote-6)**

1. http://www.plu-info.net/ [↑](#footnote-ref-1)
2. http://www.plu-info.net/Documents/documents.html [↑](#footnote-ref-2)
3. http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000005630252 [↑](#footnote-ref-3)
4. http://www.dicodunet.com/definitions/economie/la-loi-sru.htm [↑](#footnote-ref-4)
5. http://www.techno-science.net/?onglet=glossaire&definition=7098 [↑](#footnote-ref-5)
6. http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000000603905 [↑](#footnote-ref-6)