

QU'EST-CE QUE LE P.L.U. ?

Afin de mieux appréhender les problématiques liées au développement de l'urbanisation, La commune de CORGOLOIN s'est engagée dans la révision générale de son Plan d'Occupation des Sols (POS). Les POS ont été remplacés dans le cadre de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000 par des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU).

Pourquoi réviser le POS ?

La commune de CORGOLOIN souhaite transformer son POS en PLU car il lui importe de réfléchir aux orientations en matière d'urbanisme, d'aménagement, de développement durable et d'environnement pour les 15 ans à venir.

Déterminer des futures "zones à urbaniser" et les rendre urbanisables ne se fait plus aussi facilement qu'autrefois. La législation (lois SRU, Urbanisme et Habitat, Grenelle de l'environnement...) précédée par des changements de mentalités et sociétales (prise en compte de l'écologie, affaiblissement des ressources naturelles, soutenabilité de toute forme de développement...) ont modifié la façon de voir les choses et de les appliquer.

Les volets "environnement naturel", "paysage" et "mixité sociale et spatiale" prennent une place importante et justifiée dans l'élaboration des nouveaux documents de planification (communaux ou supra communaux) à travers le modèle du développement durable.

La loi en la matière

Art. L.110 du code de l'urbanisme

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace.

Art. L.121-1 du code de l'urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme détermine les conditions permettant d'assurer :

- ¹ *1° L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural d'une part, et la préservation des espaces naturels affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs de développement durable.*
- ¹ *2° La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives et culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux.*
- ¹ *3° Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels et urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des*

risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Les pièces constitutives du PLU

Un rapport de présentation :

Il comporte notamment une analyse de l'état initial de l'environnement, un diagnostic, diverses justifications et une analyse des effets du projet sur l'environnement ainsi que les mesures prises pour limiter ou annuler ces effets.

Le diagnostic est établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précise les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'équilibre social de l'habitat, de transport, d'équipement et de services. Il doit aussi comprendre une étude d'environnement comprenant l'analyse de l'état initial de l'environnement, l'évaluation des incidences des orientations du plan sur l'environnement et la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

Le rapport explicite enfin les motifs des limitations administratives à l'utilisation des sols apportées par le règlement et la justification des délimitations des secteurs ou zones urbaines dans lesquelles les actions et les opérations d'aménagement seront réalisées.

Ce rapport n'a pas de valeur réglementaire. Il constitue cependant un élément d'information pour le public et un élément d'interprétation du PADD et du règlement.

Un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) :

C'est la pierre angulaire du PLU. Il s'agit d'un document politique exprimant le projet de la collectivité locale en matière de développement économique et social, d'environnement et d'urbanisme. Les autres pièces constitutives du PLU découlent de ce projet.

Des orientations d'aménagement et de programmation :

Les orientations d'aménagement sont des outils créés par la loi SRU et précisées par la loi Grenelle 2. Initialement intégrées au PADD, elles constituent désormais une partie à part entière du dossier PLU selon l'article L.123-1-4 du Code de l'urbanisme : « Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ; les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. ».

Un plan de zonage :

Le Zonage permet de déterminer différents types de zones.

- ¹ **La zone Urbaine** : la zone U est une zone correspondant à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- ¹ **Les zones A Urbaniser** : il s'agit de zones naturelles non pourvues des équipements de viabilité ou disposant d'équipements insuffisants pour son urbanisation, mais destinées à être urbanisées dans le futur,
- ¹ **Les zones Naturelles** : il s'agit de zones naturelles protégées en raison de leur caractère naturel, de leur richesse écologique et de la qualité esthétique des sites et des paysages.
- ¹ **Les zones Agricoles** : il s'agit de zones agricoles où les exploitants pourront construire leurs sites d'exploitation.

Un règlement pour chaque zone

Le règlement d'un PLU est généralement découpé par zone et articulé systématiquement en 3 sections.

Section 1: NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

- Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.
- Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières.

Section II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

- Article 3 - Accès et voirie.
- Article 4 - Desserte par les réseaux.
- Article 5 - Caractéristiques des terrains.
- Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.
- Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.
- Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.
- Article 9 - Emprise au sol.
- Article 10 - Hauteurs.
- Article 11 - Aspect extérieur,
- Article 12 -- Stationnement.
- Article 13 - Espaces libres et plantations.

Section III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

- Article 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol.

Dans le règlement, l'ensemble des articles peut être sans objet, à l'exception des articles 6 et 7 relatifs à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives.

Les emplacements réservés (ER) :

Les ER dans les PLU servent à la réalisation de projets d'équipements et d'espaces verts. Afin de réaliser des projets d'équipement ou de créer des espaces verts, les ER permettent :

- d'anticiper l'acquisition du terrain en vue d'un projet précis,
- de geler tout autre projet de construction dans l'emplacement réservé (à moins que ce ne soit démontable).

Les ER sont localisés en fonction des besoins appréciés par la collectivité lors de l'élaboration, la modification ou la révision du PLU.

Les ER sont des secteurs bâtis ou non, fixés par les PLU, réservés à :

- l'accueil des voies et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général et d'espace vert à créer ou à modifier (art L123-2 CU),
- la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements (art L123-2 CU). Cette servitude, instituée par la loi SRU s'applique dans les zones urbaines ou à urbaniser.

LA CONCERTATION

La concertation doit associer l'ensemble de la population à l'élaboration de son document de planification. Elle doit se dérouler de manière permanente tout au long de sa procédure.

Elle se traduit par :

- L'information du public de la prescription du PLU (Affichage en mairie et publication dans un journal),
- Une information dans le bulletin municipal et sur le site internet,
- L'affichage de panneaux explicatifs en mairie,
- Un registre destiné à recueillir les remarques des habitants, disponible en mairie,
- L'organisation de réunions publiques.

LA COMPATIBILITE

Le PLU doit respecter les consignes données par différents documents de rang supérieur élaborés par l'État ou d'autres collectivités territoriales. L'élaboration de ce genre de document est complexe et relativement long. Il convient d'appréhender de la meilleure des manières les différentes problématiques territoriales ayant un rapport avec le développement urbain d'une commune et son environnement.

Quoi qu'il en soit, il faut garder à l'esprit que l'élaboration d'un PLU a pour objectif principal d'envisager le développement cohérent de la commune à moyen et long terme dans un souci d'intérêt général.

L'intérêt général correspond à une recherche de cohérence du territoire dans son ensemble et non pas à une combinaison d'intérêts privés.