

URBANISME - Le Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Préambule :

Peu d'habitants se doutent du maquis de lois et de règlements qui encadrent leur droit de propriété. Le document de référence était le bon vieux POS "Plan d'Occupation des Sols" mais depuis l'entrée en vigueur de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain (dite loi SRU) c'est le Plan Local d'Urbanisme qui doit progressivement remplacer tous les anciens plans d'occupation des sols.

Et la commune de Louvigny, comme bon nombre de communes ou d'établissements publics de coopération intercommunale, se trouve aujourd'hui confrontée à la nécessité de modifier plus ou moins profondément son document d'urbanisme réglementaire.

Le Plan Local d'Urbanisme ou PLU n'est pas qu'un simple changement d'appellation du Plan d'Occupation des Sols (POS) parce qu'il va plus loin que l'organisation du développement d'une commune en lui fixant ses règles d'urbanisme : zones constructibles, coefficient d'occupation des sols, prescriptions architecturales, ...

Les POS 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 dû 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 et les villages se sont métamorphosés :

Ils se sont étalés, divisés 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 SRU "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 être décentralisées donc autonomes et pour pouvoir urbaniser de nouvelles zones, avec leur propre document d'urbanisme réglementaire.

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.

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, avant toutes choses, 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 : le renouvellement urbain, l'habitat et la mixité sociale, la diversité des fonctions urbaines, les transports et les déplacements etc.

Le PLU en 10 étapes

1 - Etablir un diagnostic et un état initial de l'Environnement prospectif et partagé par tous

Ce diagnostic doit aborder l'ensemble des thématiques de la dynamique humaine et socio-économique, de l'organisation et du fonctionnement de la commune, des équipements et des voiries, des contraintes physiques et réglementaires, du patrimoine naturel et du cadre de vie, des ressources naturelles, de la santé publique et des risques, de l'éducation et de la formation à l'environnement... Pour une approche prospective, il s'agit de dépasser le stade de l'analyse mathématique des données pour se projeter au niveau d'un diagnostic des atouts, des contraintes, des perspectives de développement et à la hiérarchie des enjeux pour la commune. En parallèle à ce travail sur le diagnostic et pour parfaire la connaissance, il faut réaliser le schéma d'alimentation en eau potable, les schémas d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales sur la commune.

2 - Définir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune (PADD)

A l'intérieur du PLU, ce document n'est pas opposable aux tiers, mais il tient une place centrale dans le passage du POS au PLU. En effet, il doit être l'expression du projet communal et fonder les principes de développement durable de la commune. C'est pourquoi, notamment, des terrains qui n'étaient pas constructibles au centre de la commune doivent le devenir et des terrains en frange du bourg qui étaient classés en terrains constructibles doivent redevenir des terrains non constructibles. Simplement, parce qu'il faut exprimer un équilibre entre renouvellement urbain, développement urbain maîtrisé, développement de l'espace rural et préservation des espaces agricoles, forestiers, naturels et des paysages. Ce qui induit de promouvoir des formes de développement moins consommatrices d'espace.

3 - Décliner le projet communal en orientations particulières d'aménagement

Ce document est facultatif, mais quand il existe, il est opposable aux tiers. La commune peut imposer dans ce document les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration. Ces conditions sont exprimées sous la forme de schémas d'aménagement et/ou de règles, selon les critères définis par la commune. Les opérateurs privés ou publics qui interviendront sur ces secteurs devront respecter ces orientations d'aménagement jointes au PLU.

4 - Traduire de manière réglementaire le PADD

Cette phase consiste à élaborer les pièces graphiques et le règlement. Les documents graphiques délimitent les zones urbaines à urbaniser et agricoles, ainsi que les zones naturelles et forestières. Le règlement doit pouvoir établir des règles différentes en fonction de huit destinations de constructions (habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerces, artisanat, industrie, entrepôts, exploitations agricoles ou forestières). Depuis les lois "GRENELLE", les PLU doivent gérer la problématique du ruissellement pluvial en limitant l'imperméabilisation des sols et en imposant la mise en œuvre de dispositifs de rétention ; comme recommander l'utilisation des énergies renouvelables pour l'environnement énergétique des constructions neuves.

5 - Utiliser les outils mis à la disposition par le législateur en fonction des objectifs du PADD

Les pièces graphiques peuvent faire apparaître de nombreuses règles assurant la mise en œuvre du projet communal. Comme notamment définir les voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer ; indiquer des éléments du paysage ou des quartiers, des îlots, des immeubles, des espaces publics, des monuments, des sites et des secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique ; réserver des emplacements en vue de réaliser des programmes de logements ou de délimiter des secteurs dans lesquels, en cas de mise en œuvre d'un programme de logement, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements locatifs.

6 - Tenir compte des documents supra-communaux avec lesquels le PLU doit être compatible

Tous les PLU doivent être compatibles avec de nombreux documents supra-communaux. Il s'agit des dispositions des schémas de cohérence territoriale (SCOT) et pour LOUVIGNY, il s'agit du Schéma de COhérence Territoriale de l'Agglomération Messine (SCOT AM), des schémas de secteur, des schémas de mise en valeur de la mer et des chartes des parcs naturels régionaux, des plans de déplacements urbains et des programmes locaux de l'habitat.

7 – Mettre en forme un dossier cohérent, complet et explicite

Un dossier complet comprend le PADD, les Orientations d'aménagement optionnelles, les plans de zonage et le règlement, le rapport de présentation et les annexes. Attention, toutes ces pièces doivent être cohérentes entre elles. Le dossier arrêté par le Conseil Municipal doit alors suivre la procédure administrative composée de la consultation des Personnes Publiques Associées (PPA) et l'Enquête Publique. Le dossier est ensuite adapté pour son approbation.

8 – Associer les Personnes Publiques (PPA) dès le début du travail d'élaboration du PLU

Les Services de l'Etat et les Personnes Publiques Associées ont trois mois pour donner, dans la limite de leur compétences propres un avis, sur le projet de PLU arrêté par le Conseil Municipal.

9 – Mettre en place une large concertation pendant l'élaboration du PLU

Une concertation associant pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées dont les représentants de la profession agricole, doit être organisée. Les modalités de cette concertation sont laissées libres, mais elles doivent être définies par délibération du Conseil Municipal. Attention la concertation n'est pas la consultation. C'est pourquoi, le législateur a prévu une Enquête Publique, sur le PLU arrêté, après la consultation des Personnes Publiques Associées (PPA).

10 – S'assurer une assistance juridique et réglementaire et un conseil sur les procédures opérationnelles d'urbanisme

La procédure du PLU est longue et complexe. Il convient donc de bien la connaître et de ne pas oublier une étape réglementaire qui fragiliserait la solidité juridique du PLU au regard des nombreux contentieux en la matière. Il faut être vigilant et se rappeler que c'est l'Enquête publique qui va permettre aux habitants de la commune de faire entendre toutes leurs remarques, avant que le document soit approuvé définitivement.