



**Siège Social :**

56, Avenue des Minimes  
31 200 TOULOUSE  
☎ : 05.34.42.02.91  
Fax : 05.31.60.25.80  
urbadoc@free.fr  
SARL au capital de 1000 €  
RCS : TOULOUSE 483 723 722

# Le guide méthodologique du Plan Local d'Urbanisme

Un bureau d'études et une équipe au service des collectivités. Des conseils et une assistance pour la réalisation de documents d'urbanisme dans le respect des procédures et des délais.

**PENSER LA VILLE DE DEMAIN**

**AMENAGER ET GERER L'ESPACE RURAL**

# Résumé de la procédure d'élaboration ou de révision d'un P.L.U

## Personnes associées :

Il s'agit notamment d'informer pour avoir leurs avis sur le projet retenu les Conseils Général et Régional, les chambres consulaires, les Directions Départementales de l'équipement et de l'agriculture, les gestionnaires de réseaux, les maires des communes voisines et les associations agréées.

## Sursis à statuer:

Les permis de construire peuvent être gelés s'ils sont de nature à contrarier les projets à venir sur la commune.

## La concertation:

Elle est obligatoire. Elle consiste généralement en l'ouverture d'un cahier où les habitants, prévenus par voie de presse et d'affichage, peuvent émettre un avis. Des réunions publiques peuvent aussi être organisées une fois le projet défini. A ne pas confondre avec l'enquête publique ou un commissaire enquêteur est désigné par le tribunal administratif pour recueillir l'avis des citoyens et donner son avis sur le projet. La concertation, à l'inverse de l'enquête publique se déroule durant toute la phase d'élaboration.

## La procédure:

La complexité des affaires portées devant le tribunal administratif conduit les juges à statuer, dès qu'ils le peuvent, sur un vice de forme plutôt que sur le fond du problème qu'ils ne maîtrisent pas forcément. Ainsi le respect de la procédure, des obligations d'associations, des mesures de publicités est un élément essentiel de l'élaboration du PLU. Le bureau d'étude rappellera ses obligations à la commune qui restera seule garante de leurs réalisations.

## Délibération du conseil municipal prescrivant la révision ou l'élaboration (*précise les modalités de concertation*)

- ➔ Notification au préfet et aux personnes associées
- ➔ Possibilité de surseoir à statuer
- ➔ Ouverture de la concertation avec la population

## Phase d'étude

- ➔ Diagnostic
- ➔ Zonage
- ➔ P.A.D.D
- ➔ Règlement

*Le P.A.D.D donne lieu à un débat au sein du conseil municipal ou de l'EPCI au minimum 2 mois avant le projet de P.L.U*

## Projet de P.L.U

*Transmis pour avis*

- ➔ Personnes associées
- ➔ Communes limitrophes
- ➔ E.P.C.I concerné(s)

*Ces personnes ont 3 mois de délais maximum pour émettre un avis. En cas de désaccord, une saisine de la commission de conciliation est possible.*

## Enquête publique

*(1 mois + 1 mois)*

- ➔ Modification éventuelle du projet

## Approbation



# Les acteurs du P.L.U

## Le porter à connaissance:

Ce document fourni par la DDE, à la demande du préfet, fait le point sur les normes supra communales qui s'imposent aux P.L.U (zones inondables, servitudes de monuments historiques, lignes à hautes tensions...) Le point de vue de l'état fournit aussi les grandes idées quant aux orientations à retenir pour le développement communal.

## La commission de conciliation:

Elle intervient pour donner un avis et des conseils en cas de désaccord entre les personnes publiques. Son intervention est rare.

## **L'Etat :**

- Le porter à connaissance
- Vérifie la légalité du document



## **Les personnes associées :**

- Le Conseil Général et le Conseil Régional
- Les chambres consulaires (CCI, chambre des métiers, d'agriculture)
- Les Directions Départementales de l'Equipeement et l'agriculture
- Les associations agréées, les EPCI, les communes limitrophes



## **La commune Le bureau d'études**



## **Le conseil municipal :**

- Fixe les modalités de concertation
- Débat sur les grandes orientations du P.A.D.D
- Arrête le projet
- Approuve le P.L.U



## **Les citoyens :**

- Concertation pendant toute la durée de l'élaboration (affichage, ouverture d'un registre, réunions publiques...)

# Les phases d'études du P.L.U

## Le contenu du diagnostic:

Le diagnostic est composé de cartes et de commentaires. Il détermine les forces et faiblesses de la commune afin de faire ressortir les enjeux du PADD.

## L'intérêt du diagnostic:

Il tire le bilan de la situation générale de la commune. A titre d'exemple, il permet, selon la structure de la population de programmer les équipements publics (école ou salle des fêtes), de connaître les besoins en foncier, de recenser les terres les plus propices à l'urbanisation et celles qui resteront à l'état naturel...

## La portée du diagnostic

Le diagnostic, même s'il est un élément obligatoire et essentiel du P.L.U n'est pas opposable.

## La notion d'opposabilité:

Sont réputés opposables les documents qui permettent d'autoriser ou d'interdire les constructions aux tiers.

## Les lois SRU et UH:

Les loi Solidarité et Renouvellement Urbain et Urbanisme et Habitat ont instaurés les PLU et Cartes Communales comme document d'urbanisme destinés à gérer l'espace à l'échelle communale.

## Le contenu du PADD:

Le PADD est composé d'un schéma d'organisation spatiale et d'un texte explicitant les orientations d'aménagement retenues par le Conseil

## L'intérêt du PADD:

A partir du diagnostic et des problématiques qu'il a soulevé et de l'état initial de l'environnement le conseil municipal dicte ses objectifs en matière de développement économique et démographique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat...Cependant ces objectifs doivent être conforme avec les articles L-110 et L-121-1 du code de l'urbanisme.

## La portée du PADD:

Document pivot instauré par la loi SRU, il n'est plus directement opposable au tiers depuis la loi UH. Cependant, il doit être en accord avec le zonage qui lui l'est.

## Le Diagnostic

- ➔ Analyse l'état initial de l'environnement
- ➔ Exprime les besoins de développement économique
- ➔ Réalise un état des lieux sur l'habitat et la démographie
- ➔ Étudie la morphologie urbaine
- ➔ Fait un bilan sur les transports et la voirie
- ➔ Propose un diagnostic sur les réseaux
- ➔ Répertorie les contraintes environnementales et les servitudes

Cet étape permet de réaliser un diagnostic territorial qui servira de base pour la définition des projets d'urbanisation. L'histoire, le relief et l'hydrographie, le logement, le foncier, les paysages, la population, l'agriculture, les activités, les équipements, les déplacements, les contraintes et les réseaux sont autant de composantes du territoire à étudier afin de définir un projet communal adapté aux besoins de la commune et de ses habitants.

## Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Le PADD est désormais séparé en deux parties.

- ➔ On distingue le **PADD**, proprement dit, qui est un document simple, court et non technique destiné à présenter le projet communal. Il définit les orientations d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune
- ➔ Le PADD peut comporter des **orientations d'aménagement** relatives à des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le PADD, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.
- ➔ Les orientations d'aménagement du PADD devront être conforme aux principes émis par la loi SRU et à ceux émanant de la notion de développement durable :
  - Equilibre entre un développement maîtrisé et la préservation des espaces naturels;
  - Diversité et prévision des capacités de l'habitat, des activités économiques, des moyens de transports, de la gestion des eaux;
  - Utilisation économe et équilibrée des espaces pour une préservation de l'environnement et des paysages.



# Les phases d'études du P.L.U

## Le Zonage

Les documents graphiques permettent de localiser :

- ➔ L'affectation des différentes zones
- ➔ Les aménagements de voies envisagés
- ➔ Les emplacements réservés
- ➔ Les espaces boisés classés
- ➔ Les servitudes d'utilité publique

### Le contenu du Zonage

Le zonage, appelé officiellement document graphique, est un plan général de la commune qui classe chaque partie du territoire.

### L'intérêt du zonage:

Il formalise la destination et l'affectation de chaque zone.

### La portée du zonage :

Il est directement opposable aux autorisations d'urbanisme.



L'article L 123-1 du code de l'urbanisme évoque désormais quatre zones :

- **Les zones urbaines ou U** qui correspondent à des secteurs déjà urbanisés ou à des secteurs où les équipements publics ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

- **Les zones à urbaniser ou AU** qui correspondent à des secteurs naturels destinés à être ouverts à l'urbanisation.

- **Les zones agricoles ou A** qui, équipées ou non, sont à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

- **Les zones naturelles et forestières ou N**, équipées ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, de la présence d'une exploitation forestière ou du caractère naturel.

# Les phases d'études du P.L.U

## Le Règlement

### Le contenu du Règlement:

Dans le règlement se trouvent les dispositions générales et les règles applicables dans chaque zone identifiée dans les documents graphiques.

### L'intérêt du règlement:

Il donne une traduction réglementaire au PADD et au zonage afin de faire évoluer la commune selon les vœux du conseil municipal. Si le zonage définit divers secteurs de la commune, le règlement régie l'utilisation de ces secteurs.

### La portée du règlement :

Comme le zonage, il est directement opposable aux autorisations d'urbanisme.

### Un règlement à géométrie variable:

Les enjeux sur la commune déterminent la réalisation ou non d'un règlement plus ou moins fouillé. Selon les communes certains points peuvent ne pas comporter d'intérêt et certains autres être essentiels.

### Le COS:

Il détermine la superficie maximale de plancher susceptible d'être construit sur un terrain. Exemple : un terrain de 500m<sup>2</sup> qui a un COS de 0.2 pourra avoir une superficie au plancher maximale de 100m<sup>2</sup>. (500x0.2=100)

Un règlement d'urbanisme, fixe, au travers de 14 points, les règles applicables aux diverses zones du territoire couvertes par le plan.

**Article 1 et 2 :** occupations du sol interdites et celles soumises à prescriptions particulières.

**Article 3 :** Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées.

**Article 4 :** Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics, les zones d'assainissement collectif et individuel.

**Article 5 :** La superficie minimale des terrains constructibles.

**Article 6 :** L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

**Article 7 :** L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

**Article 8 :** L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres.

**Article 9 :** L'emprise au sol des constructions.

**Article 10 :** La hauteur maximale des constructions.

**Article 11 :** L'aspect extérieur des constructions, l'aménagement des abords, les secteurs à protéger...

**Article 12 :** Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.

**Article 13 :** Les obligations en matière de réalisation d'espaces libres, de jeux de loisirs et de plantations.

**Article 14 :** Le Coefficient d'Occupation des Sols. (COS)

