

Ordre des Géomètres Experts

PLU et Carte Communale

PROGRAMME

Première Partie

Présentation des deux documents PLU et CC

Deuxième Partie

La conduite de l'Elaboration d'un PLU

Troisième Partie

L'Evolution et la gestion des PLU et CC

Première Partie

Présentation des deux documents PLU et CC

1 – Introduction

2 – Le contenu de chaque document

3 – Procédures sommaires du PLU et de la CC

Première Partie

Présentation des deux documents PLU et CC

Deuxième Partie

La conduite de l'Elaboration d'un PLU

Troisième Partie

L'Evolution et la gestion des PLU et CC

Première Partie

Présentation des deux documents

I – Introduction

- 1 - Le « virage » de la Loi SRU
- 2 - Qu'est-ce qu'un Plan Local d'Urbanisme, Qu'est-ce qu'une Carte Communale ?
- 3 - Les différences fondamentales entre les deux documents.
- 4 – Le rôle de l'Urbaniste

Le « virage » de la loi SRU

- La loi SRU a transformé la vocation des documents de planification territoriale d'une « gestion du droit des sols » à une « **GESTION DE PROJET** ».
- L'élaboration ou la révision d'un document d'urbanisme doit permettre **la formalisation d'un projet de territoire.**

Extrait des débats parlementaires relatifs à la loi SRU

- « L'ambition des PLU est d'aller plus loin que ne le faisaient les POS et de ne pas se limiter à une fonction de répartition de la constructibilité.
- La définition et la mise en œuvre d'un projet urbain implique tout d'abord que soit élaborée, à partir d'un diagnostic d'ensemble, une politique globale d'aménagement et de renouvellement de la ville.
- Le PLU devra intégrer, dans une réflexion d'ensemble, tous les projets d'aménagement intéressant la commune. »

Le PLU, un document qui exprime un projet

- Le P.L.U. est un **document d'urbanisme** qui se substitue au P.O.S.
- Comme le POS, il définit de façon précise le droit des sols applicable à chaque terrain.
- Mais l'objet du PLU est, **avant tout** d'exprimer le **projet territorial** (PADD) de la commune.
- Il s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune (ou des communes pour les P.L.U. intercommunaux).

Le PLU, un document prospectif

- Le PLU, dans sa totalité, constitue un projet fondé sur :
 - Une analyse de l'ensemble des composantes de la commune (diagnostic) en prenant en compte les politiques sectorielles et territoriales,
 - L'expression d'une politique locale mais globale pour un aménagement et un développement cohérents de l'ensemble du territoire communal

Le PLU, un document exigeant pour les élus

- Les modalités d'élaboration et le contenu d'un PLU supposent une nécessaire **transparence** et obligent les élus à définir et à **exposer leur politique** d'aménagement.
- La mise en œuvre d'une concertation avec le public tout au long de la procédure **nécessite** une **présentation** régulière **des études** et une **capacité d'écoute** quand aux observations du public.
- Le contenu même du PLU qui présente le projet, qui explique les choix retenus engendre une **exigence de cohérence** entre les choix politiques exprimés et les dispositions normatives retenues.

La Carte Communale

- La C.C. est un **document d'urbanisme** depuis la loi SRU.
- Elle permet de clarifier l'application de « la règle de constructibilité limitée ». (art. L 111-1-2) en instaurant un zonage de secteurs constructibles.
- Elle ne comporte pas de règlement : le RNU s'applique.
- Elle doit être élaborée en tenant compte des principes d'aménagement fixés par le C.U. (L. 110 et L. 121-1)
- Elle peut ne s'appliquer qu'à une partie du territoire communal.

Rappel :

Outre le PLU et la carte communale, les autres **documents d'urbanisme** sont :

Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV)

La Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP)

Les limites de la Carte Communale

- La principale limite de la CC est l'absence de règles spécifiques permettant d'adapter les constructions (densité, hauteur, recul, aspect extérieur, etc...) selon les circonstances locales et le projet urbain.
- La CC ne permet pas l'expression d'un projet ni la mise en place de protections particulières.
- Plus largement, la commune sera privée des outils réservés au PLU : EBC, ER, servitudes, etc ...

Les Différences Fondamentales

	PLU	CC
Objet	Expression d'un projet Urbain	Délimitation des zones constructibles et inconstructibles de la Commune
Territoire	Totalité du territoire communal ou intercommunal	Communal, intercommunal ou communal partiel.
Etude	Complète et lourde	Légère
Procédure	Complexe Concertation publique Association des services Enquête publique	Simple Enquête publique
Approbation	Commune	Commune + Préfet

	PLU	CC
Contenu	Rapport de présentation PADD Orientations d'Aménagement Règlement écrit et graphique	Rapport de présentation Zonage sommaire
Coût étude	Important (voir ci après)	8.500 à 10.000 €
Financement	DGD et FCTVA	DGD et FCTVA
Outils associés	Règlement qui remplace le RNU Emplacement Réserve Espace Boisé Classé Servitudes articles L.123-1 et L.123- 2	Délimitation de secteurs réservés aux activités Droit de préemption
Effets	Transfert définitif au maire de la compétence en matière d'autorisation d'occupation des sols	La Commune peut bénéficier de la compétence en matière de délivrance des autorisations

Art. L. 123-1.- [...] Les plans locaux d'urbanisme comportent un règlement qui fixe, [...] les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1,

A ce titre, ils peuvent :

- 1° Préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être fait ou la nature des activités qui peuvent y être exercées ;
- 7° Identifier et localiser les éléments de paysage ;
- 9° Localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés à protéger ;
- 12° Fixer une superficie minimale des terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée ;
- 13° Fixer un ou des coefficients d'occupation des sols qui déterminent la densité de construction admise ;

Art. L. 123-2.- (L. SRU, art. 4) - Dans les zones urbaines, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant :

- a) (Loi UH) **A interdire**, sous réserve d'une justification particulière, **dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de 5 ans** dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, **les constructions** d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ;
- b) **A réserver des emplacements** en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de **programmes de logements** qu'il définit ;
- c) A indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

Le rôle premier de l'urbaniste : le conseil en amont de l'étude

- Conseil sur l'opportunité de mettre en place un document d'urbanisme.
- Conseil sur le choix du document d'urbanisme qui sera le plus adapté au projet communal.

La situation d'une commune sans document d'urbanisme

- Les règles d'urbanisme, qui s'appliquent en l'absence de document d'urbanisme, sont constituées du Règlement National d'Urbanisme (**RNU**) et du **principe de constructibilité limitée**.
- Les autorisations d'urbanisme relèvent de la compétence du Préfet. C'est donc le représentant de l'Etat qui délivre les permis de construire ;
- La localisation de toute construction nouvelle est soumise au principe de **constructibilité limitée** découlant de l'article **L.111-1-2 du C.U.**;
- La construction elle-même est soumise au **Règlement National d'Urbanisme**.

Les grandes lignes du RNU

- Les règles générales du RNU permettent tout à la fois de :
 - limiter les secteurs constructibles aux parties actuellement urbanisées de la commune (art. **L. 111-1-2** du C.U.) ;
 - gérer les constructions nouvelles en fonction de :
 - la localisation et de la desserte (**art. R. 111-2 à R. 111-15**),
 - l'implantation et du volume (**art. R. 111-16 à R. 111-20**),
 - l'aspect extérieur des constructions (**art. R. 111-21 à R. 111-24**).

Première Partie

Présentation des deux documents

II – Le contenu de chaque document

- 1 - Du Plan Local d'Urbanisme**
- 2 – De la Carte Communale**

1 - Contenu du PLU

Le Rapport de Présentation

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et ses documents graphiques

Les Orientations d'Aménagement

Le Règlement et ses documents graphiques

Les Annexes

Le Rapport de Présentation

Document de présentation global du PLU, il est la clef de voûte juridique du dossier et doit : (R. 123-2)

EXPOSER le diagnostic prospectif de la commune

ANALYSER l'Etat initial de l'environnement

EXPLIQUER les choix retenus dans le PADD

EXPOSER les motifs des dispositions du règlement

EVALUER les incidences du plan sur l'environnement

Le projet d'aménagement et de développement durable

L'expression d'un projet communal

- Le **PADD** a désormais pour fonction exclusive de présenter le projet communal pour les années à venir. Il doit exposer les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

C'est un document simple, accessible à tous les citoyens, et qui servira de base au débat en conseil municipal prévu à l'article **L.123-9** du code de l'urbanisme (au plus tard 2 mois avant l'arrêt du projet de **PLU**) .

Depuis la loi UH, le PADD n'est plus directement opposable aux autorisations d'urbanisme .

Les Orientations d'Aménagement

Elles permettent de fixer les principes d'organisation retenus pour certains quartiers, rues ou secteurs, notamment sous forme de schéma d'aménagement.

Elles sont opposables aux autorisations d'urbanisme.

Facultatives en général, elles sont cependant obligatoires à l'intérieure des zones AUa ouvertes à l'urbanisation.

Le Règlement

- Il délimite, notamment à l'aide de documents graphiques, et en cohérence avec le PADD, les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières.

Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues à l'article **R.123-9**.

Le REGLEMENT et ses documents graphiques sont **OPPOSABLES** aux autorisations d'urbanisme. (**L.123-5**).

Le Règlement Partie Ecrite

Il contient les règles particulières qui :

- Serviront le projet communal et permettront sa réalisation ;
- Orienteront la forme urbaine et la vocation de chaque quartier ;
- Assureront les protections nécessaires pour les éléments sensibles ;

Parmi les 14 articles que **peut** contenir le règlement, seuls 2 doivent obligatoirement être réglementés : ceux concernant les reculs des constructions par rapport aux voies et par rapport aux limites séparatives (articles 6 et 7).

Le Règlement

Partie Graphique (zonage)

Le **Plan de zonage** et le **règlement** délimitent 4 types de zones :

- urbaines : U
- à urbaniser : AU
- agricoles : A
- naturelles : N

Les zones urbaines sont dites « zones U »

Peuvent être classés en zone urbaine, les **secteurs déjà urbanisés** et les secteurs où les **équipements publics** existants ou en cours de réalisation **ont une capacité suffisante** pour desservir les constructions à implanter.

Les zones à urbaniser sont dites « zones AU »

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Il existe deux types de zones AU

- Lorsque les **voies publiques et les réseaux existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante** pour desservir les constructions à implanter dans la zone, le PADD et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le PADD.
Ce sont les zones AUa, urbanisables pendant la durée du PLU.
- Lorsque les **voies publiques et les réseaux existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ne sont pas suffisants**, l'ouverture à l'urbanisation de la zone peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.
Ce sont les zones AU « strictes », non ouvertes à l'urbanisation, tant que les équipements suffisants ne sont pas réalisés.

Les zones agricoles dites « zones A »

- **Peuvent** être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à **protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique** des terres agricoles.
- **Les constructions et installations nécessaires** aux services publics ou d'intérêt collectif et à **l'exploitation agricole** sont seules autorisées en zone A.

Les zones naturelles et forestières dites « zones N »

- Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.
- Dans la zone N, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

2 - Contenu de la Carte Communale

Le Rapport de Présentation

Le Zonage

Le Rapport de Présentation

A partir de l'état initial de l'environnement le rapport de présentation :

- **EXPOSE** les prévisions de développement,
- **EXPLIQUE** les choix retenus pour la délimitation des secteurs constructibles,
- **EVALUE** les incidences des choix sur l'environnement
- **EXPOSE** la manière dont la carte prend en compte la préservation et la mise en valeur de l'environnement.

Le Zonage ou documents graphiques

Les documents graphiques délimitent les secteurs constructibles et les secteurs où seules sont admises :

- les adaptations, réfection, extension des constructions existantes,
- les constructions agricoles ou forestières.

Ils peuvent préciser qu'un secteur est réservé à des activités, notamment celles qui sont incompatibles avec le voisinage des habitations.

Ils sont opposables aux tiers.

Compatibilités

- **La carte communale doit respecter les principes fondamentaux du code de l'urbanisme :**
 - équilibre entre développement urbain et développement rural, préservation des espaces agricoles, forestiers, protection des espaces naturels et des paysages ;
 - équilibre entre emploi et habitat, **mixité sociale**,
 - respect de l'environnement et utilisation économe de l'espace ;
- ◆ **La carte communale doit être compatible avec les documents d'urbanisme supérieurs :**
 - SCOT (schéma de cohérence territoriale),
 - Loi montagne et Loi littoral,
 - PLH (programme local de l'habitat),
 - PDU (plan de déplacement urbain),
 - SMVM (schéma de mise en valeur de la mer),
 - le zonage agricole protégé.

Première Partie

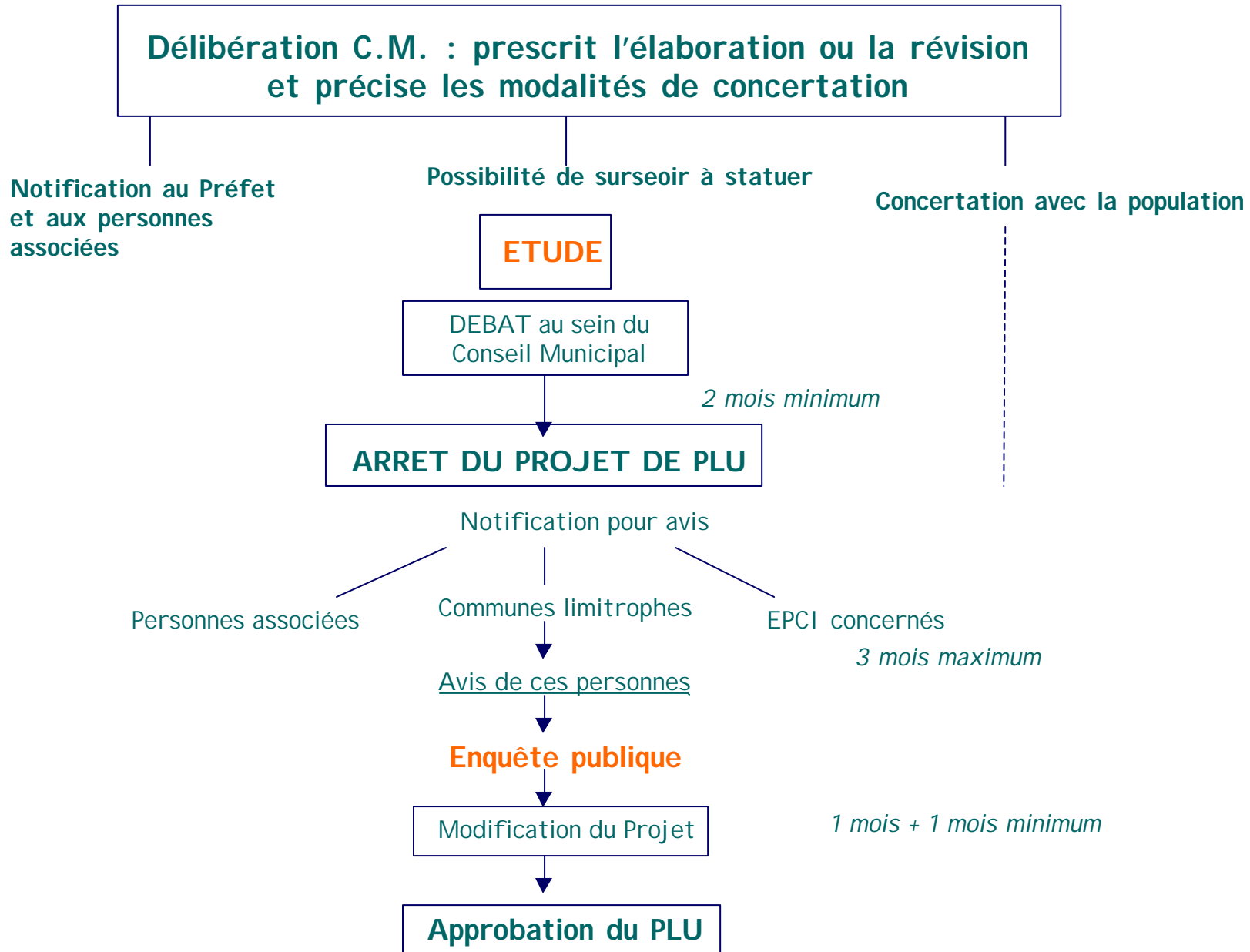
Présentation des deux documents

III – Procédure Sommaire

1 - Du Plan Local d'Urbanisme

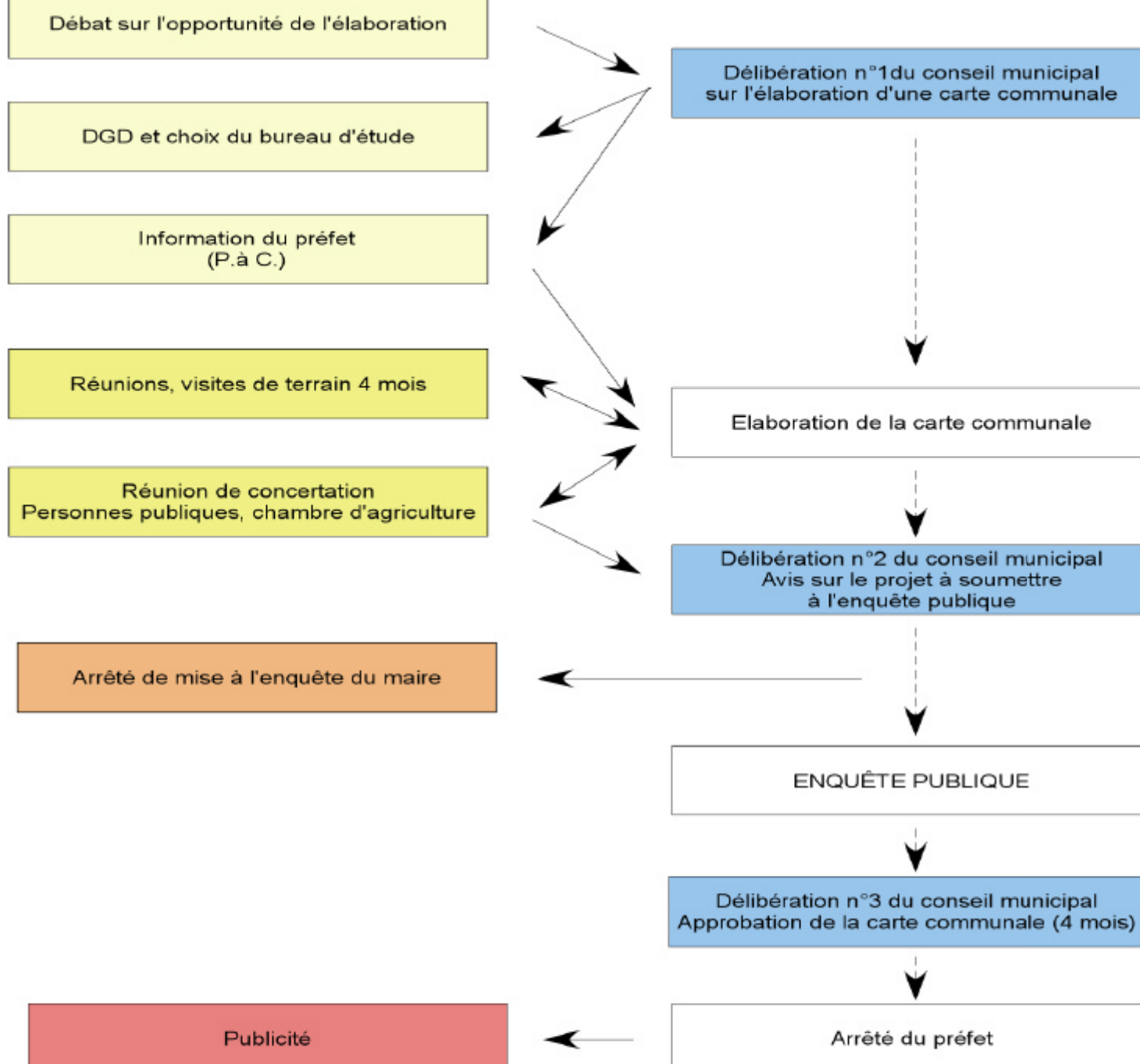
2 – De la Carte Communale

PLU : Procédure de révision ou d'élaboration



Carte Communale : la procédure

- L'élaboration (ou la révision) de la carte communale est conduite par le maire après délibération du conseil municipal transmise au préfet.
- Le préfet transmet les renseignements particuliers applicables à la commune.
- Après réunions et études le projet de carte communale est soumis à enquête publique.
- Après l'enquête, la carte communale est approuvée par le conseil municipal et transmise au préfet.
- Le préfet arrête la carte communale (dans les 2 mois).
- La délibération du conseil municipal et l'arrêté du préfet sont publiés (affichage et presse locale).



Première Partie

Présentation des deux documents PLU et CC

Deuxième Partie

La conduite de l'Elaboration d'un PLU

Troisième Partie

L'Evolution et la gestion des PLU et CC

Deuxième Partie

La conduite de l'Elaboration d'un PLU

1 - Préambule

Rôle et contenu des différentes pièces du dossier.

2 – La conduite des études

Le diagnostic Territorial et l'analyse prospective

La démarche de Projet et la participation des élus

L'analyse et l'évaluation environnementale (L. 121-10)

Justifier les choix

La validité juridique du document

La nécessité d'une équipe pluridisciplinaire

Deuxième Partie

La conduite des Etudes pour l'élaboration d'un PLU

1 - Préambule

Rôle et contenu des différentes pièces du dossier.

Le Rapport de Présentation

Le PADD

Les Orientations d'Aménagement

Le Règlement

Le rôle du Rapport de présentation (RdP)

- N'a pas de valeur réglementaire,
- N'est pas opposable au tiers,

Mais document le plus important du dossier car assure **le lien de cohérence** entre les différentes pièces du PLU.

Sans cette cohérence, il y a illégalité du PLU.

Le RdP est donc la clé de voûte juridique du PLU.

Il est trop souvent négligé.

Le contenu du Rapport de Présentation

Il doit fournir les **éléments de compréhension** et les **raisons qui ont guidé** les élus dans leurs **choix** pour définir le PADD.

Il permet aux administrés de **comprendre les motifs** de la délimitation des zones et des règles.

Il **ne doit pas être une simple compilation** des études préalables ou la somme **d'éléments statistiques**.

Il convient de ne transcrire dans le RdP que les éléments qui sont susceptibles **d'étayer l'analyse** qui a conduit au choix d'aménagement.

Le contenu du Rapport de Présentation

Tout autre éléments n'a pas de raison de figurer dans le rapport. Il serait non seulement inutile mais nuirait à la lisibilité du propos.

- **Cette exigence de lisibilité est facilité par l'organisation du rapport de présentation telle qu'elle est prévue par l'article **R. 123-2** et qui suit le déroulement logique et chronologique d'une étude de PLU.**

Selon cet article, le Rapport de Présentation :

- **Expose le Diagnostic territorial** au regard des prévisions économiques des besoins en matière de :
 - Développement économique
 - Aménagement de l'espace
 - Environnement
 - Équilibre social de l'habitat
 - Transport
 - Équipements et services
- **Analyse l'Etat initial de l'environnement**

Selon cet article, le Rapport de Présentation :

- **Explique les choix retenus**

pour :

- Etablir le PADD
- Délimiter les zones

Au regard :

- Des objectifs et principes énoncés aux articles L.110 et L 121-1
- Des dispositions de l'article L.111-1-1

- **Expose les motifs** des limitations administratives à l'utilisation du sol apportées par le règlement

Selon cet article, le Rapport de Présentation :

- **Justifie**

- L'interdiction provisoire de construire (servitude art. L.123-2,a)
- Les changements apportées aux règles en cas de révision

- **Evalue les incidences** prévisibles du plan sur l'environnement

- **Expose** les modalités retenues pour la préservation et la mise en valeur de l'environnement

Le rôle du PADD

- PLU = expression d'un **projet communal**
- Ce projet est exprimé dans les trois éléments du PLU : RdP, PADD et Règlement
- Le PADD ne constitue donc pas à lui seul le projet communal mais il n'en est pas moins la clef de voûte car :

Il définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune

Le Contenu du PADD

- Pas de contenu minimum obligatoire
- La commune est entièrement libre dans la présentation de son projet.

Cependant le contenu doit :

- s'appuyer sur le diagnostic,
- Respecter les objectifs du **L. 121-1**
- S'inscrire dans les orientations des documents supérieurs (SCOT, DTA, PLH, PDU, SMVM,...)

Le Contenu du PADD

- Les autres pièces du dossier doivent être en cohérence avec le PADD.
- Le PADD est destiné au grand public : il doit être clair, simple et concis.
- Adapter la précision des thématiques.(révision)
- Il ne doit pas contenir d'éléments d'analyse ou de justifications. (rapport de présentation)
- C'est l'énoncé de la politique communale.

Le rôle des Orientations d'Aménagement

- C'est l'expression des **projets particuliers** concernant des quartiers ou des secteurs.
- Elles sont facultatives sauf dans les zones AUa (R.123-6)
- Elles s'imposent aux autorisations d'urbanisme.

Le contenu des Orientations d'Aménagement

- Il est entièrement libre
- Un minimum est exigé pour les zone AUa :
« les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone (R.123-6) »
- Attention aux excès de précisions qui peuvent rapidement nécessiter une modification ou une révision du PLU.

Le rôle du Règlement

- Détermine le droit des sols dans les diverses zones du PLU
- Le document écrit et ses documents graphiques sont opposables dans les mêmes conditions (R. 123-1)
- Doit être en cohérence avec les orientations du PADD
- Doit être expliqué dans le rapport de présentation

Le contenu du Règlement

- Doit garantir le respect du parti d'aménagement retenu par la commune.
- Peut être plus ou moins développé selon les circonstances.

Minimum exigé par la loi :

- doit définir les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives. (L. 123-1, 4° et R. 123-9)
- doit fixer des règles de hauteur et de densité dans les secteurs des zones naturelles où des constructions sont admises. (R. 123-9)

Deuxième Partie

La conduite des Etudes pour l'élaboration d'un PLU

2 – La conduite des études

La démarche de Projet et la participation des élus

Le diagnostic Territorial et l'analyse prospective

L'analyse et l'évaluation environnementale (L. 121-10)

Justifier les choix

La validité juridique du document

La nécessité d'une équipe pluridisciplinaire

La conduite des Etudes nécessaires à l'élaboration du PLU

- **La révision ou l'élaboration d'un PLU** doit être l'occasion pour la municipalité de **mettre en œuvre un projet urbain et territorial** qui devra assurer l'équilibre entre la préservation de ses patrimoines bâtis, environnementaux, paysagers, son développement urbain et son développement rural.

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

Les [...] plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

- 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 affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;
- 2° **La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat** [...], en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, [...]
- 3° **Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux**, la maîtrise des besoins de déplacement [...], 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 ou urbains,.....

La Démarche de Projet

- implique une **analyse urbaine et territoriale** complète et approfondie, pour mettre en relief **les atouts et les dysfonctionnements** identifiés sur la commune,
- Implique une démarche de **concertation**, permettant de **confronter les points de vue**, de **réunir les idées**, de concilier les usages et les attentes de chacun des acteurs afin de **faire émerger un projet d'aménagement et de développement durable (P.A.D.D.)**

Projet Communal ou PADD

- Il doit découler d'une **d'analyse prospective** qui permettra d'évaluer les besoins de la commune dans des problématiques diverses : intercommunalité, dynamiques urbaine et territoriale, déplacement, agriculture, démographie, habitat, paysages, activités, espaces publics, tourisme, environnement, ...
- L'élaboration du projet communal va être l'occasion d'aborder ces différents thèmes et de définir des actions appropriées aux besoins recensés.

Projet Communal ou PADD

- Avant tout, le projet communal doit être l'expression d'une volonté politique.
- La participation des élus à l'élaboration de cette phase est donc primordiale. Le projet ne doit pas être celui du bureau d'étude. Même si l'urbaniste a un devoir de conseil et de proposition.

Projet Communal ou PADD

- Le P.A.D.D. traduira **le projet de développement de la commune, selon des visions à courts, moyen et long terme**, en fonction des objectifs et des contraintes qui sont propres au territoire.
- Tout l'enjeu du Plan Local d'Urbanisme est de **trouver l'équilibre nécessaire entre l'urbanisation, l'activité agricole et touristique, et la préservation des patrimoines bâtis, environnementaux et paysagers.**

Le déroulement de la démarche

- 1 - le diagnostic territorial
- 2 - la mise en relief des atouts et faiblesses du territoire
- 3 - l'analyse prospective
- 4 – l'émergence de la volonté politique
- 5 - recenser les attentes de la population (concertation)
- 6 – la formalisation du projet communal

Le Diagnostic territorial

Il se compose de plusieurs étapes :

- 1 - Recueil des données et études existantes,
- 2 – Visites terrains,
- 3 – Contacts avec Chambres Consulaires,
- 3 – Questionnement des élus,
- 4 – Rencontre du public,

Recueil et analyse des données et études existantes

- Données Communales (démographie, habitat, équipement, etc...) **INSEE, DRE, autres**
- Données économiques : entreprises, artisanats, commerces,
- Données environnementales (ZNIEFF, Zone Natura 2000, zone humide, ZICO, site classé, ENS, etc....) – **site Internet DIREN**
- Contraintes supra-communales (SCOT, PIG, DTA, Charte du PNR, etc...)
- Données sur les risques naturels et technologiques (**P.à C.**)
- Servitudes d'utilité Publique (**préfecture**)
- Données techniques concernant les réseaux (**commune, syndicat ou BE en charge du SGA**)
- Schéma Général d'Assainissement s'il existe
- Carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome

Visites terrains complétées par l'analyse des photos aériennes

- Analyse du paysage naturel et urbain
- Recensement des sensibilités et des « points noirs »
- Cartographie de l'Occupation des sols
- Appréhension du territoire et de sa morphologie
- Analyse des déplacements
- Recensement du bâti rural, des zones humides
- Etc, ...

Rencontres avec les usagers locaux

- Agriculteurs
- Représentant d'associations
- Réunion publique d'échange (concertation)
- Etc...

L'Environnement

- L'état initial de l'environnement permettra l'analyse du contexte géographique et physique pour la prise en compte des espaces naturels sensibles et des zones de risques naturels (inondation, etc. ...).

Le volet Architectural et Paysager

- **Comprend deux phases :**

1. Le diagnostic du territoire et du bourg permettra la mise en relief de leurs spécificités naturelles et architecturales :

- - les éléments forts constituant l'identité de la commune,
- - les dysfonctionnements,
- - les potentialités et les enjeux à exploiter ;

- 2. Les propositions permettant la prise en compte du paysage (naturel et urbain) dans le projet d'aménagement :

- - espace à valoriser et préserver,
- - espace à reconquérir et restructurer,
- - espace disponible pour la nouvelle urbanisation.

En conclusion du diagnostic : L'Analyse prospective

- Le diagnostic ne doit pas rester une présentation statique de chiffres et de constats.
- Il doit être mis en perspectives au regard :
 - Des évolutions attendues du territoire à échelle du bassin de cohérence dans lequel s'insère la commune.
 - Des prévisions économiques et démographiques

L'Emergence du projet

- Il est alors possible d'extraire du diagnostic les principes qui vont permettre d'envisager des pistes d'action et de définir une stratégie générale d'aménagement et de développement, après avoir mis en évidence :
 - les influences du bassin économique sur le territoire communal,
 - les perspectives et stratégies communales (urbanisation, valorisation),
 - les grands équilibres liés au projet communal,
 - les programmes d'aménagement (centre bourg, habitat, équipements),
 - la protection des paysages liés au relief et aux zones boisées,
 - le développement touristique,
 - la pérennisation de l'activité agricole,
 - les atteintes à l'environnement.

L'Emergence du projet

- Le dialogue entre les différents partenaires fera ressortir **des scénarii de développement**, sous forme d'options traduisant différentes hypothèses d'aménagement pour le territoire communal.
- Ces hypothèses devront s'appuyer sur des concepts, des « idées fortes », qui synthétisent l'ensemble des informations et conclusions issues de la concertation et du diagnostic.

L'Expression de la volonté politique

- Le projet communal doit être une réponse complexe et volontariste aux problèmes qui caractérisent le territoire communal et dont les effets et les causes ont été identifiés dans le cadre du diagnostic.
- Il doit **articuler les données issues du diagnostic avec la volonté et les projets politiques** pour proposer des solutions adaptées aux problèmes relevés.

L'analyse Environnementale

- Elle s'apparente à une étude d'impact et suit le même cheminement :
- Etat initial de l'environnement
- Présentation du projet et raison du Choix
- Analyse des impacts
- Mesures compensatoires prévues

La justification des choix

- C'est une étape indispensable pour la validité juridique du document.
- A réaliser avant l'arrêt du projet.
- Doit concerner les choix retenus :
 - pour établir le PADD, (suivre le même plan que le PADD)
 - pour délimiter les zones,
 - pour édicter les règles d'urbanisme.

La validité juridique du PLU

- L'absence d'un élément aussi minime soit-il, une insuffisance de justification, une disposition illégale, une incohérence entre deux pièces du dossier ou encore une erreur de procédure peuvent conduire à l'annulation du dossier en cas de recours.
 - Le nombre important de législations que le PLU doit respecter
 - L'atteinte à la propriété individuelle
 - La mauvaise volonté des élus à organiser la concertation publique
 - La complexité du dossier et de la procédure
- Entretiennent le risque juridique autour du PLU

La validité juridique du PLU

- Il convient donc d'être très vigilant dans la rédaction de l'ensemble des pièces du dossier.
- Avant l'arrêt du projet, il est nécessaire de contrôler :
 - la cohérence de l'ensemble
 - La justification de **tous** les choix
 - La légalité de toutes les dispositions réglementaires prévues
 - La suffisance de l'analyse environnementale
- Après l'arrêt, il convient d'assister la commune sur le contrôle du déroulement de la procédure :
 - Délais d'affichage et de publicité
 - La motivation des conclusions du commissaire enquêteur
 - Etc,...

L'Equipe Pluridisciplinaire

- Les études nécessaires à la réalisation d'un PLU nécessitent des compétences diverses :
- Urbaniste
- Architecte
- Paysagiste
- Juriste
- Ecologue
- Il est donc indispensable de s'entourer soit en interne soit en externe de tous ces professionnels.

Texte	Nom	Date	N°	JO	Objet
Loi	SRU	13-déc-00	2000-1208		
Circulaire		18-janv-01	2001-3		Présentation SRU et premières directives d'application
Décret		27-mars-01	2001-260	28-mars-01	modifiant le code de l'urbanisme et le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et relatif aux documents d'urbanisme
Circulaire		27-juil-01	2001-56		relative à la réforme des contributions d'urbanisme issue de la loi no 2000-1208 du 13 décembre 2000
Circulaire		21-janv-03	2003-3		relative à l'application de certaines dispositions d'urbanisme de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains
Loi	UH	2-juil-03	2003-590	3-juil-03	
Loi	Risques Techn.	30-juil-03	2003-699	31-juil-03	prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages
Circulaire		31-juil-03	2003-48		Présentation de la loi urbanisme et habitat et premières directives d'application
Circulaire		10-sept-03			Promotion de l'énergie éolienne terrestre
Circulaire		21-janv-04			Maîtrise de l'urbanisme et adaptation des constructions en zones inondables.
Ordonnance		3-juin-04	2004-489	5-juin-04	évaluation des incidences des PLU sur l'environnement
Décret		9-juin-04	2004-531		relatif aux documents d'urbanisme et modifiant le code de l'urbanisme
Circulaire		18-août-04	2004-48		relative aux principes généraux d'organisation des mises en concurrence en matière d'études d'aménagement, d'urbanisme et de déplacements
Loi	DTR	25-févr-05			Développement des Territoires Ruraux
Décret		27-mai-05			Prise en compte de l'environnement dans les documents d'urbanisme

	Titre	Sous Titre	Date	Editeur	Complément Editeur	N° ISBN	Site Internet ou mail
	"La Notion d'Economie générale des P.O.S."	Jurisprudence Administrative	juillet-95	Ministère de l'Equipement	Direction de l'architecture et de l'urbanisme		
	Diagnostic Petites Communes	Guide	août-90	Ministère de l'Equipement	Service Technique de l'Urbanisme	2-11-082056-X	
	Les Espaces Publics Urbains	Recommandations pour une démarche de projet	novembre-01	Mission Interministérielle pour la qualité des Constructions publiques	Arche Sud - 92055 La Défense Cedex	2-11-093329-1	
	Risque d'inondation et aménagement durable des territoires		2004	Septentrion - Presses Universitaires		2-85939-870-8	www.septentrion.com
	Le Dessin d'Urbanisme	De la carte au schéma-concept, construire le projet de ville et de territoire	décembre-02	Certu		2-11-093128-0	www.certu.fr
	Le PADD		avril-02	DGUHC / CERTU		2-11-093112-4	
	POS et Paysages	Guide Méthodologique permettant d'intégrer les préoccupations paysagères dans les POS	novembre-98	DIREN LORRAINE			
	PLU et BRUIT	"La Boite à Outil de l'Aménageur"		Agence d'Urbanisme de la Région Grenobloise	téléchargeable en PDF sur		www.écologie.gouv.fr
	L'Urbanisme et les Collectivités Locales	Tomes 1 et 2		BERGER LEVRAULT	Patrick HOCREITERE		
	Code Permanent	Construction et Urbanisme		Editions Legislatives			
	CHECKLIST	Guide du Conseil Européen des Urbaniste		SFU			
	Pour une prise en compte de l'environnement dans les PLU		août-04	Agence d'Urbanisme de la région Grenobloise			accueil@aurg.asso.fr
	Intégration des préoccupations environnementales et de D. D. dans les PLU			CSTB			
	Le PLU		juin-05	BERGER LEVRAULT	Patrick HOCREITERE		

Diren	http://www.environnement.gouv.fr/rhone-alpes/
Legifrance	http://www.legifrance.gouv.fr/html/accueil.htm
Assemblée Nationale	http://www.assembleenationale.com/
Sénat	http://www.senat.fr/
Le coin de l'Urbanisme	http://coin-urbanisme.org/
Centre de documentation de l'urbanisme	http://www.urbanisme.equipement.gouv.fr/cdu/
Cours de cassation	http://www.courdecassation.fr/