



# SOMMAIRE

Le Plan Local d'Urbanisme – Aspects généraux .....	2
Philosophie du Plan Local d'Urbanisme .....	2
Un cadre de référence pour la commune .....	3
Les documents constitutifs du PLU .....	4
Un nouveau document, une nouvelle démarche pour exprimer le projet communal de Pia .....	7
Etat des documents d'urbanisme .....	7
Les principaux objectifs assignés à la révision du POS au PLU .....	8

## LE PLAN LOCAL D'URBANISME – ASPECTS GÉNÉRAUX

### PHILOSOPHIE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

*La loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 a défini le Plan Local d'Urbanisme comme un nouvel outil d'urbanisme réglementaire venant remplacer le Plan d'Occupation des Sols issu de la loi d'orientation foncière de 1967.*

L'instauration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) répond à la volonté du législateur de doter les communes d'un véritable outil d'aménagement assurant la cohérence des politiques concernées. Celui-ci se veut moins réglementaire et plus opérationnel que ne l'était le Plan d'Occupation des Sols (POS). Il doit traduire le projet urbain de la commune et permettre sa mise en œuvre. Véritable programme de référence des actions publiques le PLU s'impose comme **l'outil d'urbanisme de référence devant permettre l'intégration des nouveaux projets dans le territoire et le tissu urbain existant**. Son ambition ne se limite donc plus à une fonction de répartition de la constructibilité comme le faisait le POS.

Le nouvel article L.121-1 du Code de l'Urbanisme fixe les principes fondamentaux qui s'imposent aux nouveaux documents d'urbanisme, il s'agit :

- ➔ du principe **d'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé et 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 de développement durable.
- ➔ du **principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale** dans l'habitat urbain et rural, en prévoyant des capacités de constructions 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 ou 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 transports et de gestion des eaux.
- ➔ du **principe d'une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux**, la maîtrise des besoins de déplacements et de la 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 ou 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.

## UN CADRE DE REFERENCE POUR LA COMMUNE

Les lois « solidarité et renouvellement urbains » du 13 décembre 2000 et « urbanisme et habitat » du 2 juillet 2003 ont placé **le développement durable au cœur de la démarche de planification** : il s'agit de mieux penser le développement urbain pour qu'il consomme moins d'espace, qu'il produise moins de nuisances et qu'il soit plus solidaire en renversant les logiques de concurrence des territoires.

Le Plan Local d'Urbanisme, issu de ces lois, constitue un **outil privilégié de mise en cohérence des politiques sectorielles**, notamment en matière d'urbanisme, d'habitat, de déplacements, d'activité économique et d'environnement.

La collectivité en charge de l'élaboration du document d'urbanisme intègre l'ensemble de ces préoccupations pour définir le projet communal, exprimé dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et décliné dans les autres pièces du PLU. Le projet communal prend également en compte l'ensemble des objectifs de la collectivité et doit être proportionné à ses moyens et ressources.

Elaboré à partir d'un diagnostic et d'une étude environnementale, ce projet s'inscrit dans la droite ligne des principes d'équilibre, de diversité et de respect de l'environnement définis par le code de l'urbanisme comme moyens du développement durable. Il respecte les orientations fondamentales de l'Etat exprimées le cas échéant dans les directives territoriales d'aménagement. Il est compatible avec les dispositions de documents généraux ou sectoriels de la compétence des collectivités locales et de portée plus large que la commune : Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) principalement.

A la fois plus complet et plus opérationnel que le POS, le PLU précise le droit des sols et permet la mise en œuvre des actions et opérations d'aménagement souhaitées par la collectivité en cohérence avec son projet. L'enjeu supplémentaire du PLU par rapport au POS est de favoriser la remise sur le marché de friches et terrains inexploités, la réhabilitation de quartiers anciens dégradés, mais aussi d'intégrer le traitement des espaces publics dans la démarche de planification.

## LES DOCUMENTS CONSTITUTIFS DU PLU

La composition du PLU est définie à l'article R.123-1 du Code de l'Urbanisme. Aux termes de cet article, « **le plan local d'urbanisme comprend un rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durable de la commune et un règlement ainsi que des documents graphiques.** Il peut comporter en outre des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs, assortis le cas échéant de documents graphiques... ».

### Le rapport de présentation (pièces n°1a et 1B)

*« Souvent négligé dans le passé, le rapport de présentation des POS, et désormais des PLU, a pris, depuis la répartition des compétences dans le domaine de l'urbanisme, une nouvelle dimension. Le rapport de présentation constitue une composante essentielle du document d'urbanisme. Il n'est plus un simple document d'accompagnement du règlement et des documents graphiques, ainsi qu'il était (parfois) qualifié auparavant. »<sup>1</sup>*

Le rapport de présentation est « LA » pièce littéraire du PLU. Il expose le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précise les besoins en matière d'aménagement et de développement durable de la commune ainsi que la délimitation des zones au regard des principes de l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme et des orientations des documents hiérarchiquement supérieurs. **Les objectifs du rapport de présentation sont ainsi d'apporter une information générale susceptible de faire ressortir les caractéristiques et problèmes de la commune.** Il doit en outre justifier les grandes orientations d'aménagement et motiver les atteintes au droit de propriété (limitations apportées par le règlement à l'utilisation du sol, interdictions de construire dans les périmètres susceptibles d'accueillir un projet d'aménagement global, etc.).

### Le rapport de présentation doit ainsi :

- ➔ **exposer le diagnostic** établi au regard des données économiques, démographiques, et sur le logement ;
- ➔ **analyser l'état initial du site, de l'environnement** et de l'hydrologie ;
- ➔ **expliquer les choix retenus** sur les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement ;
- ➔ **évaluer les impacts** des aménagements sur l'environnement.

Deux volets peuvent être distingués. Le premier vise à un état des lieux du territoire communal (diagnostic – document 1a). Celui-ci doit être aussi large que possible regroupant des dimensions aussi diverses que l'économie, la démographie, l'environnement, l'hydrographie, etc. Le second volet, s'appuyant sur les enseignements tirés du diagnostic, vise à présenter le projet communal, la justification des choix effectués et leurs incidences. Ce dernier s'inscrit dans une logique prospective, en complémentarité directe du PADD et mérite d'être analysé parallèlement à celui-ci. Pour cette raison, et pour en faciliter la lecture, ce second volet est présenté dans un document à part entière : « Le projet communal et ses incidences » (cf. pièce n°1b).

<sup>1</sup> HOCRETEIRE, « Le PLU », Berger-Levrault (2004), p.339.

## Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (document n°2)

Ce document définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune. Il doit être la « **clef de voûte** » du PLU, présentant de façon simple et accessible le projet de la commune.

NB : Les autres documents du PLU (orientations d'aménagement et règlement) doivent être cohérents avec le PADD et tout changement ultérieur de ce projet nécessitera une révision du PLU.

Sa définition précède l'établissement des règles techniques du PLU (même si plusieurs allers-retours peuvent être nécessaires pour fixer les orientations définitives) et nécessite un débat en conseil municipal.

## Les orientations d'aménagement (pièce n°3)

Ces orientations d'aménagement sont relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, structurer ou aménager. Elles peuvent, en cohérence avec le PADD, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et de patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Ces orientations sont facultatives. Elles pourront être définies suivant la maturité des projets de la commune.

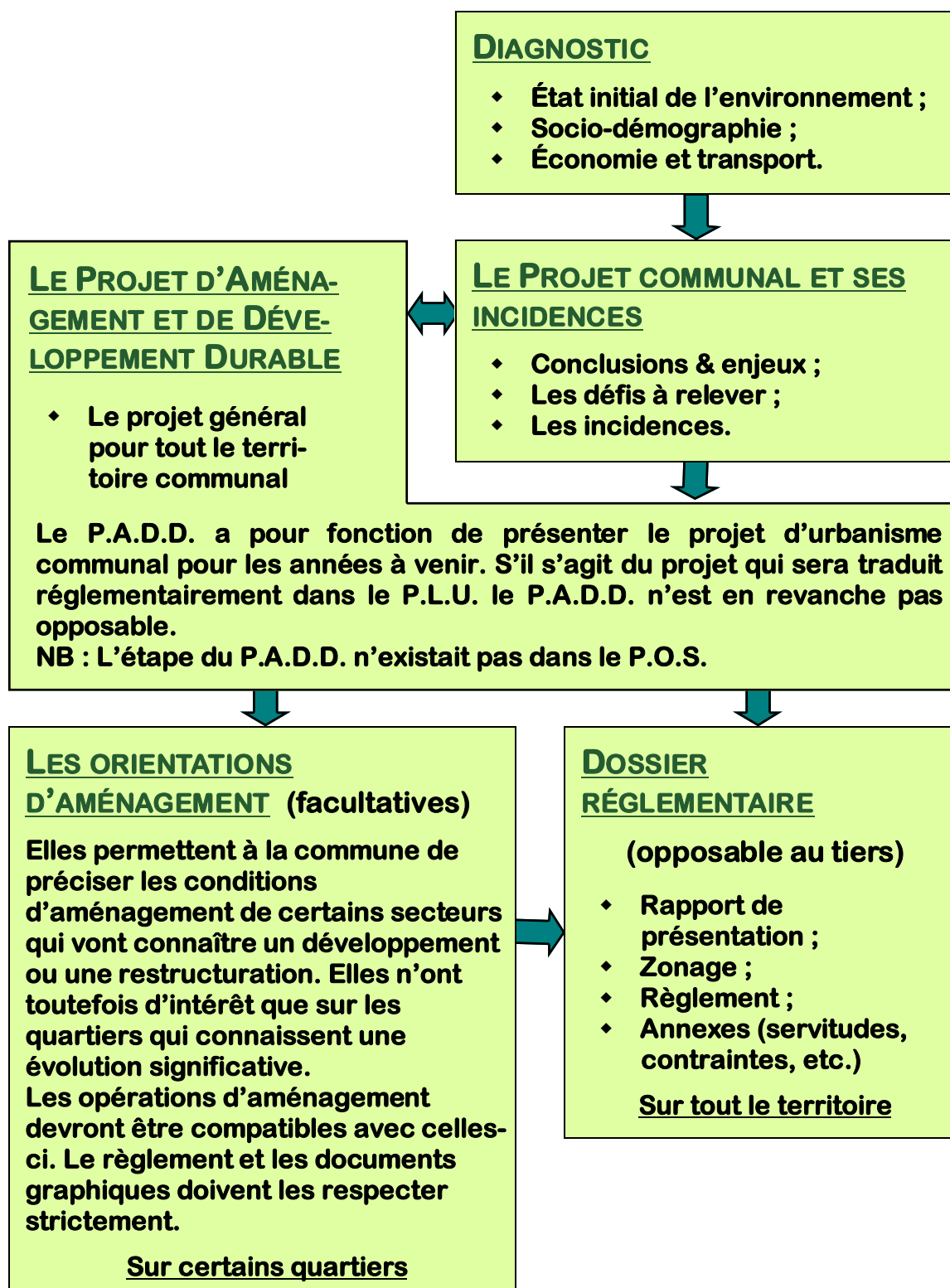
Les opérations de construction ou d'aménagement qui seront ensuite engagées devront être compatibles avec les orientations d'aménagement.

## Le règlement et ses documents graphiques (pièces n°4, 5a et 5b)

Ceux-ci :

- délimitent les zones urbaines (zones U), les zones à urbaniser (zones AU), les zones agricoles (zones A) et les zones naturelles (zones N), tout le territoire étant couvert par ces zones ;
- délimitent certains espaces faisant l'objet de réglementations spéciales : espaces boisés classés, éléments de paysage à protéger, emplacements réservés, secteurs faisant l'objet d'une exploitation des richesses du sous-sol, secteurs pouvant faire l'objet de transfert de COS, etc.
- définissent les règles qui s'imposent aux occupations ou utilisations du sol ; celles-ci devront être conformes aux dispositions du règlement.















Les éléments constitutif du PLU



## UN NOUVEAU DOCUMENT, UNE NOUVELLE DEMARCHE POUR EXPRIMER LE PROJET COMMUNAL DE PIA

### ETAT DES DOCUMENTS D'URBANISME

#### Historique du document d'urbanisme :

-  Le POS est approuvé le 16 mai 1980 ;
-  Seconde révision approuvée le 9 avril 1993 ;
-  Première modification approuvée le 15 juillet 1994 (annulée) ;
-  Deuxième modification approuvée le 9 octobre 1995 ;
-  Troisième modification approuvée le 8 décembre 1997 ;
-  Quatrième modification approuvée le 7 décembre 2001 ;
-  Révision d'urgence valant révision simplifiée approuvée le 28 novembre 2003<sup>2</sup> ;
-  Révision simplifiée n°2 approuvée le 2 décembre 2004<sup>3</sup> ;
-  Révision simplifiée n°3 approuvée le 19 décembre 2005<sup>4</sup> ;
-  Révision Simplifiée n°4 approuvée le 19 décembre 2005<sup>5</sup>.
-  Cinquième modification approuvée le 28 août 2007 ;
-  Révision Simplifiée n°5 approuvée le 9 avril 2008<sup>6</sup> ;
-  Sixième modification approuvée le 7 octobre 2009 ;
-  Septième modification approuvée le 28 janvier 2010.

Profitant des perspectives offertes par la loi SRU et afin d'accompagner l'évolution de la commune et de prendre en compte l'évolution de son (ses) projet(s) urbain(s) **le conseil Municipal de Pia a décidé par délibération du 26 juillet 2002 de la mise en révision de son Plan d'Occupation des Sols et de sa transformation en Plan Local d'Urbanisme sur l'ensemble de son territoire**<sup>7</sup>.

---

<sup>2</sup> Ecoles.

<sup>3</sup> Collège.

<sup>4</sup> Etablissement d'Hébergement pour les Personnes Agées Dépendantes

<sup>5</sup> Institut Médico-Educatif

<sup>6</sup> Quartier d'habitat mixte.

<sup>7</sup> Conformément à l'article L.123-13 du code de l'Urbanisme modifié par la loi « Urbanisme et Habitat » du 2 juillet 2003.

## LES PRINCIPAUX OBJECTIFS ASSIGNES A LA REVISION DU POS AU PLU

### Document prospectif le PLU traduit un projet commun fondé :

- ➔ **sur une analyse de l'ensemble des composantes de la commune** (diagnostic) en prenant en compte les politiques sectorielles et territoriales ;
- ➔ **sur l'expression d'une politique locale mais globale** pour un aménagement et un développement cohérents de l'ensemble du territoire communal.

Le PLU est la traduction réglementaire d'un projet urbain illustrant une politique globale de l'aménagement et de renouvellement de la ville. En d'autres termes **l'élaboration et la mise en forme du PLU doivent permettre à la commune de Pia de se projeter vers un avenir dont l'échéance est définie par la « durée de vie » du présent document d'urbanisme, soit environ 15-20 ans (horizon 2030)**. Le plan local d'urbanisme ne se limite donc pas à reproduire une photographie de l'existant mais s'inscrit dans une dynamique en déterminant les actions publiques ainsi que les modalités à mettre en œuvre pour servir une politique cohérente d'aménagement.

### Les principaux objectifs assignés à la révision du Plan d'Occupation des Sols et à sa transformation en Plan Local d'urbanisme portent notamment sur les points suivants :

- ☑ La mise en compatibilité avec les documents dits « supérieurs » et la prise en compte des thématiques transversales d'urbanisme à échelles intercommunales ;
- ☑ L'harmonisation des règles d'urbanisme locales au service du projet urbain de la commune suivant 7 enjeux majeurs :
  - Poursuivre le développement urbain de la commune en prenant en compte les nouveaux besoins des populations, notamment en terme d'habitat ;
  - Réaliser un développement raisonné et durable de l'urbanisation en prenant en considération les connexions, les déplacements urbains ainsi que l'impact environnemental des projets à venir ;
  - Un objectif urbain avec l'aménagement d'une ville plus dense ;
  - Un objectif démographique tant quantitatif, étalé dans le temps, que qualitatif avec une offre de logements reflétant la diversité des parcours résidentiels ;
  - Un objectif social de mixité urbaine qui doit permettre de répondre aux objectifs fixés par la loi SRU tout en répartissant les logements sociaux sur le territoire ;
  - Un enjeu économique prenant en compte le bouleversement engendré par le Plan de Prévention des Risques Inondation qui a gelé une partie des zones prévues pour le développement économique ;
  - Un enjeu humain tributaire de la répartition des fonctions sur le territoire et des conséquences de celle-ci sur l'environnement.

Le rapport de présentation peut dès lors être considéré comme l'expression de cette réflexion préalable qui a permis de définir ces grands objectifs, objectifs que le PADD viendra structurer, qui seront précisés dans les orientations et traduites dans le règlement et le plan de zonage.