

Le PLU, c'est quoi ?

Juridiquement

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est issu de loi Solidarité et Renouvellement Urbain, promulguée en décembre 2000. Il a pour objectif de traduire le projet d'aménagement et de développement durables de la commune sur une période de 10 ans. La loi «Grenelle II» et la loi ALUR (pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) y apportent des modifications sur la protection de l'activité agricole, de l'environnement et de l'urbanisation hors agglomération.

Conformément à l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme, le PLU doit déterminer les conditions permettant d'assurer :

- L'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales.
- L'équilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ; l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ; la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ; les besoins en matière de mobilité.
- La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville.
- La diversité des fonctions urbaines, rurales et la diversité sociale dans l'habitat.
- La sécurité et la salubrité publiques.
- La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels des pollutions et des nuisances.

Le PLU doit ainsi anticiper, encadrer et accompagner l'évolution de la commune dans ses différentes composantes : évolution démographique, habitat, développement économique, mobilité, équipements, cadre de vie, etc...

Le PLU doit également être «compatible» avec un certain nombre de documents supra-communaux comme le SCoT du Pays des Vallons de Vilaine, PLH de Vallons de Haute-Bretagne Communauté, SDAGE Loire-Bretagne, SAGE Vilaine.

En conclusion, le PLU permet d'orchestrer l'ensemble des projets d'aménagement et des projets de construction dans un cadre cohérent à l'échelle de la commune.

... et concrètement

Les missions d'un plan local d'urbanisme sont de :

- Planifier le projet politique de développement de la commune sur environ 10 ans.
- Réglementer les formes urbaines et la densité des constructions sur l'ensemble du territoire communal.
- Permettre la délivrance des autorisations (permis de construire, permis de démolir, déclaration préalable, etc...) sur la base des règles définies.

Le PLU s'impose à tous : particuliers, entreprises, administrations...

Le PLU est composé des éléments suivants :

Le rapport de présentation

Le rapport de présentation fait référence à un diagnostic socio-économique (sur les domaines de l'habitat, du foncier, de la démographie, de l'économie, des déplacements...) et porte sur l'analyse de l'état actuel de l'environnement.

Il doit faire apparaître les atouts et les faiblesses du territoire communal et déterminer les principaux enjeux d'évolution du territoire qui serviront de base à l'élaboration du projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

Le PADD

Le PADD est la «clef de voûte» du PLU. Il définit les orientations de l'urbanisme à long terme, en matière de paysage ainsi que les projets d'aménagement retenus par la commune. Il fixe des objectifs limitant la consommation du foncier.

Il servira de socle à la définition, dans une phase ultérieure, du zonage et du règlement d'urbanisme.

Les orientations d'aménagement et de programmation

Les orientations d'aménagement et de programmation permettent de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière.

Le règlement

Le règlement permet de traduire concrètement les orientations du projet. Il précise les règles encadrant l'occupation des sols, la forme des bâtiments, les normes de stationnement, les implantations, les hauteurs autorisées, etc... mais aussi les moyens de préserver et de valoriser les éléments de patrimoine architectural, urbain et paysager.

Les annexes

Le PLU est également composé d'annexes, telles que le plan des servitudes d'utilité publique, les annexes sanitaires, la liste du patrimoine archéologique, etc...

Les grandes étapes de l'élaboration du PLU

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme se déroule en deux phases principales :

- une phase d'élaboration et de concertation comprenant :
 - l'élaboration du diagnostic territorial et la détermination des enjeux.
 - l'élaboration du projet d'aménagement et de développement durables (PADD).
 - la rédaction du règlement et la finalisation du dossier définitif.
- une phase de consultation auprès des institutions et de la population (avec enquête publique) avant son approbation par le conseil municipal.

La procédure est rythmée par quatre passages en conseil municipal :

1. pour prescrire la révision du PLU.
2. pour débattre sur le projet d'aménagement et de développement durables (PADD).
3. pour arrêter le projet de PLU et tirer le bilan de la concertation.
4. pour approuver le PLU.

