

Le PLU, c'est quoi ?



Juridiquement

La loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (loi SRU) du 13 décembre 2000 a défini un nouvel outil de planification territoriale : le plan local d'urbanisme (PLU) qui vient remplacer le plan d'occupation des sols (POS).

A la différence du POS qui était principalement un outil de réglementation du droit des sols, le PLU a pour objectif de traduire le projet d'aménagement et de développement durables de la commune sur une période de 10 ans.

Conformément à l'article **L. 121-1** du code de l'urbanisme, le PLU doit déterminer les conditions permettant d'assurer :

1° L'équilibre entre :

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- b) 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 ;
- c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- d) Les besoins en matière de mobilité.

1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales 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 de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, 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 prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Le PLU doit ainsi anticiper, encadrer et accompagner l'évolution de la ville 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 (SCoT du Pays de Brocéliande, PLH de la Communauté de Communes de Saint-Méen Montauban, 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 du territoire (ses forces et ses faiblesses dans les domaines de l'habitat, de la démographie, de l'économie, des déplacements, de l'activité agricole...) 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. Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) définit les orientations d'urbanisme à long terme et les projets d'aménagement retenus par la commune.

Le PADD exprime le projet politique communal pour son territoire et définit les orientations d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

Le PADD est un document qui doit être relativement succinct, très compréhensible par tous et qui doit permettre d'avoir une très nette visibilité de l'avenir de BOISGERVILLY sur les 10 ans à venir. 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 possibilités maximales de construction, les implantations, les hauteurs autorisées, etc... mais aussi les moyens de préserver et de valoriser les éléments de patrimoine architectural, urbain et de paysage.

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 révision du PLU

Une fois la révision du plan local d'urbanisme prescrite par délibération du conseil municipal, les études se déroulent en deux phases principales :

- **une phase d'élaboration et de concertation comprenant :**
 - ◆ l'élaboration du diagnostic et la détermination des enjeux.
 - ◆ l'élaboration du projet d'aménagement et de développement durables (PADD).
 - ◆ la rédaction du règlement 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 :

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

La concertation

Tout au long de la procédure de révision du PLU, la population est invitée à s'exprimer par le biais :

- de deux réunions publiques animées par l'Atelier d'Ys,
- de questionnaires qui seront remis dès le début de la procédure,
- d'un courriel spécifique permettant à quiconque de s'exprimer par mail,
- d'une boîte à idées mise en place à l'accueil de la mairie,
- d'une permanence en mairie tenue par l'Atelier d'Ys.

