

# LE PLAN LOCAL D'URBANISME



## LE PLU : DE QUOI S'AGIT-IL ?

Institué par la Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (loi SRU) du 13 décembre 2000, le Plan local d'urbanisme (anciennement le plan d'occupation des sols ou POS) organise le développement d'une commune en fixant les règles d'urbanisme (zones constructibles, coefficient d'occupation des sols, prescriptions architecturales) tout en prenant en compte les nouvelles exigences environnementales.

En définitive, le PLU est un document administratif (**pour aller plus loin : voir fiche thématique « L'accès aux documents administratifs »**) qui définit le projet global d'aménagement de la commune et dont le but est de rechercher un équilibre entre développement urbain et préservation des espaces naturels en tenant compte des nouvelles préoccupations : renouvellement urbain, habitat et mixité sociale, transports et déplacements.



## LE PLU : QUE CONTIENT-IL ?

1. **Le rapport de présentation** qui expose le diagnostic et les orientations du PLU ;
2. **Le projet d'aménagement et de développement durable** qui illustre les objectifs et moyens mis en œuvre afin de développer les espaces naturels et de renouveler les espaces urbains ;
3. **Le règlement** qui présente les différents types de quartiers de la commune et les règles afférentes :

### → Les zones :

- Les zones urbaines (U) ;
- Les zones d'urbanisation future (AU) pour

l'habitat ou l'activité (AUE), qui sont les zones à caractère naturel destinées à accueillir les futurs habitants ou de nouvelles entreprises ;

- Les zones de loisirs (AUL), réservées aux sports, et aux activités culturelles ;
- Les zones agricoles (A), réservées à cette activité et au logement des seuls agriculteurs
- Les zones de protection de la nature (N), qui doivent être également préservées pour leurs paysages ;

### → Les règles :

Elles permettent de connaître précisément les conditions de construction ou

d'aménagement dans chacune des zones de la commune (notamment les surfaces constructibles maximales ou les hauteurs limitées).

4. **Les annexes** composées de l'ensemble des opérations «déclarées d'utilité publique», des servitudes d'utilité publique et du bilan des ressources en eau potable de la commune.



## LE PLU : QUELLE PROCÉDURE D'ÉLABORATION ?

La procédure décrite ci-dessous est déclenchée à l'initiative du Maire et de son conseil municipal. Compte tenu de ses prérogatives, le maire peut modifier l'urbanisation de sa commune afin de permettre sa croissance en m<sup>2</sup> constructibles et en habitants.

Lors de l'adoption du plan local d'urbanisme, le maire et ses conseillers municipaux doivent veiller à prévenir tout risque de conflit d'intérêts notamment en se retirant lors de délibérations pouvant les placer dans des situations de prise illégale d'intérêts. **Pour plus d'informations : voir fiche thématique.**

### ➔ La prescription :

La prescription est le fait de décider de l'élaboration d'un PLU. Cette décision, qui est arrêtée par délibération du conseil municipal, est ensuite communiquée aux habitants de la commune en question.

### ➔ L'instruction :

La conception et l'élaboration du plan sont placées sous l'autorité du maire.

Toutefois, à cette étape de la procédure, le maire entend les organismes et personnes associées à l'élaboration du PLU (les régions et départements, les organismes de parcs naturels et les organisations de transports urbains) ou celles qui désirent y participer (les présidents du conseil général,

régional, de l'EPCI et les maires des communes voisines et des États limitrophes).

### ➔ L'adoption :

Lorsque l'instruction est terminée, le conseil municipal arrête le projet qui est communiqué pour avis aux organismes et personnes qui ont été associés à son élaboration. Ils ont 3 mois pour se manifester (leur silence vaut avis favorable). Dans le cas de conflits lors de l'élaboration des documents d'urbanisme, la commission de conciliation peut être saisie et a 2 mois pour rendre des propositions.

### ➔ L'enquête publique :

Le projet de PLU est soumis à enquête publique par le maire permettant à la population de faire connaître son avis.

### ➔ L'approbation :

Le Plan local d'urbanisme est approuvé par délibération du conseil municipal et est tenu à la disposition du public. C'est à la suite de cette formalité que le plan devient obligatoire et applicable pour l'administration et les habitants.



## LE PLU : QUELS RECOURS POSSIBLES ?

### ➔ Avant Approbation du Plan local d'urbanisme :

Avant l'approbation du PLU, les voies de recours sont inexistantes. Toutefois, vous pouvez vous informer en exerçant votre droit d'accès aux documents administratifs. **Pour aller plus loin : voir fiche thématique « L'accès aux documents administratifs ».**

En effet, pendant le déroulement de l'enquête publique, les documents du dossier soumis à l'enquête publique sont communicables. A ce titre, vous pouvez donner votre avis par écrit au cours des différentes enquêtes publiques dans les registres prévus à cet effet et discuter si possible avec les commissaires enquêteurs.

### ➔ Après Approbation du Plan local d'urbanisme :

#### ➔ **Le recours gracieux :**

Vous pouvez faire un recours gracieux auprès de votre Maire afin de lui demander le retrait de l'approbation du Plan local d'urbanisme.

Vous devez formuler ce recours par lettre recommandée avec accusé de réception dans le délai de 2 mois. A défaut de réponse dans un délai de 2 mois, un nouveau délai de 2 mois est ouvert pour présenter un recours devant le tribunal administratif.

#### ➔ **Le recours pour excès de pouvoir :**

Vous pouvez effectuer un recours pour excès de pouvoir afin de demander l'annulation de la décision d'approbation du PLU par le juge administratif. Celui-ci doit parvenir au Tribunal Administratif compétent dans un délai de 2 mois, à compter de l'affichage légal ou du rejet du recours gracieux. Ce

recours doit être signifié dans un délai de 15 jours par LRAR au Maire.

L'annulation de la décision d'approbation du PLU par le juge administratif est fondée soit :

- Sur une violation de la légalité externe (par exemple : avis insuffisamment motivé du commissaire enquêteur, nouveaux registres d'enquête alors que les anciens ne sont pas laissés en libre consultation...)

- Sur une violation de la légalité interne (par exemple : l'erreur manifeste d'appréciation de la densité ou des infrastructures de la commune, le détournement de procédure de la part du maire...)

#### ➔ **Le recours contre le refus d'une demande de permis de construire :**

Vous devez noter qu'il est possible de contester un refus de permis de construire au motif qu'il est basé sur les dispositions d'un Plan local d'urbanisme dont la légalité est entachée par un vice de forme. Si cela ne permet pas d'annuler le PLU, vous pouvez toutefois obtenir l'annulation du refus de délivrance du permis.

#### ➔ **Les effets d'une annulation du Plan local d'urbanisme :**

Si la juridiction administrative constate que seule une partie d'un projet de construction ou d'aménagement ayant fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme est illégale, l'annulation sera partielle.

En revanche, si l'irrégularité est totale, l'annulation le sera également et le PLU sera réputé n'avoir jamais existé. Dans cette hypothèse, c'est l'ancien Plan local d'urbanisme qui s'applique.