

CADRE REGLEMENTAIRE

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) succède au Plan d'Occupation des Sols (loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain). Le PLU est l'expression du projet urbain de la commune. C'est le principal document de planification de l'urbanisme communal ou éventuellement intercommunal, directement opposable aux autorisations de construire. Ce document réglementaire décrit pour chaque secteur de la commune, la destination et la constructibilité des sols. Le PLU est élaboré à l'initiative de la commune. Il constitue l'outil de base de la planification urbaine. Il couvre la totalité du territoire communal. Les objectifs de développement de la commune se matérialisent par la délimitation de zones aux vocations différentes. Le PLU différencie ainsi les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles (N).

Le PLU fixe également les règles générales et les servitudes d'utilisation du sol de chacune de ces zones.

Le PLU est "opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées" (article L.123-5 du code de l'urbanisme).

La validité du PLU est généralement de 10 ans. Trois procédures permettent de faire évoluer le PLU dans le temps :

- ▶ la modification : procédure de droit commun qui permet l'adaptation des PLU, dès lors qu'il n'y a pas de modification du projet communal ;
- ▶ la révision : procédure qui permet de modifier le projet communal ;
- ▶ la révision allégée : procédure qui permet la réalisation d'un projet identifié d'intérêt général sans remettre en cause l'élaboration du projet urbain.

COMPOSITION

Un dossier de PLU/PLUI est composé de 6 éléments :

- ▶ un rapport de présentation : diagnostic de l'état initial et choix retenus pour établir le PADD
- ▶ un Projet d'Aménagement et de Développement Durable : projet économique et social de la commune à horizon 10 ans
- ▶ un Document d'Orientations et d'Objectifs (facultatif) : qui présente le parti d'aménagement choisi par la commune sur des secteurs à enjeu particulier
- ▶ les Orientations d'Aménagement et de Programmation, opposables aux tiers : qui doivent permettre de traduire une partie des PLH et PDU dans le PLU intercommunal
- ▶ un règlement : établi par zone, il exprime pour chacune d'elle les contraintes. La Loi ALUR propose trois rubriques : (1) usage et destination des constructions, (2) caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques, (3) équipements de zones
- ▶ des documents graphiques : lui délimitent les zones U (urbaines), AU (à urbaniser), A (agricole) et N (naturelles et forestières)
- ▶ des annexes : sanitaires, archéologiques,...

ETAPES DE LA PROCEDURE

Pour une durée moyenne de 3 années, le document suivra les étapes suivantes :

- ▶ Prescription : l'autorité compétente prescrit l'élaboration du PLU et définit à la fois les modalités de la concertation avec le public et l'association avec les personnes publiques concernées.
- ▶ L'élaboration du PLU est confiée à un bureau d'études et la commune conduit l'élaboration de son document, en associant les services de l'Etat et les PPA.
- ▶ Arrêté du projet : une fois le document finalisé et validé, il est arrêté par la collectivité par délibération du Conseil Municipal.
- ▶ Enquête publique et rapport du commissaire enquêteur : A l'issue des remarques/observations et du rapport établi par le commissaire enquêteur, la commune peut apporter des modifications, notamment pour prendre en compte l'ensemble des avis (la durée de l'enquête publique est d'un mois).
- ▶ Approbation du PLU par le Conseil Municipal.
- ▶ Le PLU est alors applicable, après avoir accompli les mesures de publicité et dans le délai d'un mois qui suit sa transmission au préfet.

ROLE DE LA CCI

La CCI intervient au titre de l'article L.123-9 pour les approbations/révisions, et au titre de l'article L.123-13 pour les modifications.

Dans le cadre de ces procédures, elle participe activement aux réunions de concertation. Elle se penche plus particulièrement sur les orientations et projets ayant un caractère économique et commercial. En tant que représentante des entreprises, la CCI veille à la bonne insertion des commerces et des activités économiques dans le tissu urbain. C'est aussi le relais et le porte-parole des entreprises auprès des collectivités locales en matière de développement ou d'implantation des activités et d'accessibilité aux axes de communication. Sa connaissance du milieu économique et de ses enjeux participent à l'aide à la décision que sollicitent les collectivités locales. Enfin, elle formule des avis tout au long de l'élaboration du projet ainsi que sur le document arrêté.

Du point de vue administratif, la CCI dispose d'un délai de trois mois après transmission du dossier pour donner un avis sur le projet de PLU dans les limites de ses compétences. Cet avis est ensuite annexé au document final.

Lors de l'instruction des dossiers, la CCI veille particulièrement :

- ▶ aux possibilités de développement ou d'extension des entreprises déjà présentes sur la commune ;
- ▶ à ce que les nouveaux zonages et règlements prévus ne génèrent pas de contraintes supplémentaires pour les entreprises ;
- ▶ à une bonne insertion et localisation de l'activité économique dans le tissu urbain (surveillance des ICPE) ;
- ▶ au développement ou à la qualification de zones d'accueil pour les activités futures ;
- ▶ à la vocation pertinente des zones d'activités ;
- ▶ à la prise en compte des besoins de la population en matière de commerce et de services de proximité ;
- ▶ à un équilibre habitat – activités – déplacements ;
- ▶ aux dessertes routières, au stationnement et aux mobilités douces.

INTERETS ET CONSEQUENCES DU POS/PLU POUR LES ENTREPRISES

Le PLU est le document de référence pour le devenir des terrains de la commune. En fonction des directives décidées en son sein, il régleme le droit des sols.

A ce titre, le PLU permet de répondre à de nombreuses questions qui intéressent directement les entreprises :

Pour les entreprises implantées :

- ▶ Une extension est-elle possible ?
- ▶ Quelles en sont les contraintes et les limites ? (surface, hauteur...)
- ▶ Quel devenir est programmé pour les terrains jouxtant les entreprises ?
(agrandissement de la zone d'activités, implantations d'habitations, réalisations d'infrastructures nouvelles...)

Pour les entreprises désireuses de s'implanter :

- ▶ Quels sont les terrains susceptibles d'accueillir des activités sur le territoire ?
- ▶ Existe-il une vocation pour chacune des zones d'activités ? (artisanale, industrielle tertiaire)
- ▶ Quelles mesures conditionnent l'implantation des entreprises sur ces zones ?
(localisation, obligation des surfaces de stationnement, émissions sonores tolérées...)

PLANS LOCAUX D'URBANISME INTERCOMMUNAUX

L'article 63, de la loi ALUR « accès au logement et un urbanisme rénové » du 24 mars 2014, modifie les articles L.5214-16, L.5214-23-1 et L.5216-5 du Code Général des Collectivités Territoires. Désormais, six mois après la publication du projet de loi ALUR, les Communautés de Communes et les Communautés d'Agglomération existantes à la date de publication de la loi deviennent compétentes en matière de Plan Local d'Urbanisme. Ainsi, la couverture par le PLU intercommunal de l'intégralité du territoire de la CC ou de la CA intervient au plus tard à l'occasion de la révision d'un des PLU applicables dans son périmètre.

L'article 64 prévoit que les Métropoles, les Communautés Urbaines et les Communautés de Communes de plus de 50 000 habitants pourront élaborer un PLUI tenant lieu de PLH et parfois de PDU (en application du code des transports), d'ici mars 2017. Toutefois, la compétence restera communale si plus de 25% des communes représentant 20% de la population s'y opposent. Lors de la finalisation du PLUI, une réunion facultative de la conférence des maires pourra être organisée.

Ce même article prévoit une évaluation obligatoire des PLU et PLUI par la commune ou l'EPCI tous les six ans conformément à l'article L121-1 du CU. De plus, tous les neuf ans, la commune ou l'EPCI est tenue de se prononcer sur l'opportunité de réviser le PLU/PLUI.



Ainsi, une évolution majeure est apportée pour renforcer la sécurité juridique du dispositif du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de l'Habitat et des Déplacements (PLUIHD) :

- ▶ une nouvelle composante du PLU communautaire est créée : le Programme d'Orientations et d'Actions (POA). Cette mesure comporte des informations liées à la mise en œuvre des politiques en matière d'habitat et de déplacements/transports (tenant lieu de PLH et PDU). Ce document n'est pas opposable aux tiers.

LA CARTE COMMUNALE

Les petites communes dépourvues de PLU peuvent se doter d'une carte communale. Elles deviennent ainsi compétentes en matière d'autorisation du sol, sauf si le Conseil Municipal en décide autrement lors de son approbation.

Procédure plus souple, la carte communale est un véritable document d'urbanisme. Elle est élaborée à l'initiative de la commune et approuvée, après enquête publique, conjointement par la commune et l'État. Elle délimite les zones constructibles et précise les modalités d'application des règles générales d'urbanisme.

Dans les secteurs délimités par la carte communale, l'application du Règlement National d'Urbanisme permettra de délivrer les permis de construire. La carte communale n'est pas dotée d'un règlement spécifique.

Les textes n'imposent pas la mise en place d'une association des services de l'Etat (et des autres personnes publiques) au cours de l'élaboration de la carte communale. Malgré tout, cette association des services de l'Etat est recommandée afin de permettre à la collectivité de définir son projet dans les meilleures conditions, notamment de légalité.

Elle devra respecter les principes généraux définis aux articles L.110 et L.121-1 du CU et les servitudes d'utilité publiques définies dans le "porter à connaissance". La carte communale n'est pas enfermée dans un délai de validité.

La carte est composée :

- ▶ d'un rapport de présentation
- ▶ de document(s) graphique(s)

COMMUNES SANS DOCUMENT D'URBANISME

La compétence en matière d'urbanisme reste à l'État. L'urbanisation est gérée dans le cadre des règles générales d'urbanisme et du principe de constructibilité limitée. Les autorisations d'occupation du sol sont délivrées dans le respect du Règlement National d'Urbanisme.

Remarque : le PLU/PLUI et les cartes communales doivent être compatibles avec l'intégralité du SCOT et plus seulement le DOO.

