

Les documents d'urbanisme

POS / PLU / Carte Communale / RNU

Il existe plusieurs documents ou règlements d'urbanisme applicables sur un territoire communal. Du plus élaboré au plus simple :

- Le Plan Local d'urbanisme (PLU) ou ancien POS
- La Carte Communale
- Le Règlement National d'Urbanisme (RNU)

✎ *La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (dite loi SRU) du 13 décembre 2000 a substitué le PLU au POS. Ces deux documents ont la même portée juridique et les mêmes règles d'utilisation.*

➡ P.L.U. : Le Plan Local d'Urbanisme

↳ Qu'est ce qu'un PLU ?

- Définition :

Le PLU est un document d'urbanisme et de planification élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la commune. Il en définit les orientations d'urbanisme. Le projet de plan local d'urbanisme est soumis à enquête publique par le maire, puis il est approuvé par délibération du conseil municipal. Les communes dotées d'un PLU prennent automatiquement la compétence en matière d'urbanisme, les autorisations d'urbanisme sont délivrées par le Maire au nom de la commune suivant les prescriptions du PLU.

- Composition :

Le PLU est composé de 5 pièces principales :

- un rapport de présentation,
- un projet d'aménagement et de développement durable, (PADD)

✎ *Le PADD définit le politique d'ensemble et les éventuels projet d'aménagement de la commune. Il est important que la forêt soit bien prise en compte à ce stade.*

- un plan de zonage,
- un règlement
- des annexes (plan de servitudes, de contraintes, ...).

Les espaces boisés classés 635303 sont cartographiés ainsi que les secteurs où la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels (inondations, incendie de forêt) justifient certaines interdictions ou conditions spéciales, PPRif 311801

- Définitions des zones :

Le PLU délimite des zones, urbaines et naturelles, où sont définies en fonction des situations locales, les règles applicables relatives à l'implantation, à la nature et à la destination des sols.

- Les zones urbaines sont dites zones U.
- Les zones à urbaniser sont dites zones AU.
- Les zones agricoles sont dites zones A.
- Les zones naturelles et forestières sont dites zones N.

- Compatibilité (avec les autres outils territoriaux ?)

Le PLU doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale (SCOT) , du schéma directeur, du schéma de mise en valeur de la mer et de la charte du parc naturel régional 352001 ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat.

↳ Où le consulter ?

Il est recommandé de consulter le PLU afin de prendre connaissance du zonage et des dispositions réglementaires avant tout dépôt de demande de permis de construire. Cette démarche préalable permet d'éviter d'élaborer un projet de construction en contradiction flagrante avec celles-ci.

C'est un document public. Il est mis à la disposition du public en mairie et en préfecture ou à la sous-préfecture dont dépend la commune concernée.

➡ L'ancien document : le POS (Plan d'Occupation des Sols)

↳ Différences avec le PLU :

- Le POS ne contient pas de projet d'aménagement et de développement rural.
- Les zones du POS sont nommées UA, UB, NA, NC, ND, ...

↳ Règles transitoires avec les POS :

Les POS entrés en vigueur avant le 13 décembre 2000 suivent la loi dans sa rédaction antérieure à cette date jusqu'à leur prochaine révision.

➡ Règlement National d'Urbanisme (RNU)

En absence de document d'urbanisme sur la commune, le RNU regroupe l'ensemble des dispositions à caractère législatif et réglementaire applicables, en matière d'utilisation des sols.

Ces règles concernent :

- la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions, le mode de clôture, ..

Dans ces communes, les décisions d'urbanisme sont prises par le préfet au nom de l'Etat.

➡ La carte communale

A mi-chemin entre le PLU et la simple application du RNU, il existe les cartes communales.

• Définition :

Il s'agit d'un document élaboré par la commune et par l'Etat, qui précise les modalités d'applications du RNU. Sa validité est de 4 ans. Dans une commune dotée d'une carte communale, les décisions d'urbanisme sont prises par le maire au nom de l'Etat.

• Cartes postérieures à la loi SRU du 13 décembre 2000

Avec la nouvelle loi, la carte communale devient un véritable document d'urbanisme.

Elle est élaborée par la commune et approuvée conjointement par le préfet et le conseil municipal après enquête publique.

Les documents graphiques deviennent opposables et délimitent 4 types de zones :

-Les zones constructibles

-Les zones naturelles

-Les zones permettant d'accueillir des activités

-Les zones où la reconstruction après sinistre est interdite.

Les communes dotées d'une carte d'urbanisme peuvent, à leur demande, prendre compétence en matière d'urbanisme.