

# Du POS au PLU

## ce qui change !

La loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (SRU) modifie le cadre législatif de l'urbanisme. Outre son objectif de conforter la politique de la ville en permettant l'accès à un habitat diversifié et de qualité, elle substitue aux Plans d'Occupation des Sols (POS), les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU).  
Ce qui change...

## Les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) un cadre renouvelé à l'échelle locale

### L'ESPRIT DE LA LOI

- Le PLU traduit un "projet urbain" dans un cadre réglementaire
- Le PLU est un cadre de programmation d'actions
- Des "zonages" nouveaux pour favoriser la mixité et le renouvellement urbain (périmètres d'aménagement global - emplacements pour des programmes de logements - ...)
- Le PLU intègre l'urbanisme opérationnel et notamment les ZAC
- La concertation préalable et les enquêtes publiques sont généralisées.

### Le PLU : expression d'un projet urbain et cadre de programmation

Tout en définissant le droit des sols, le PLU exprime un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) sur une ou plusieurs communes.

Ce projet peut :

- caractériser les îlots, les quartiers ou secteurs à restructurer ou à réhabiliter
- identifier les espaces ayant une fonction de centralité
- prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour le traitement des espaces et voies publiques, les entrées de ville, les paysages, l'environnement, la lutte contre la salubrité, la sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers et, le cas échéant, le renouvellement urbain.

Il s'appuie sur un **diagnostic** établi en fonction de **prévisions** et précisant les différents **besoins**. Il donne un cadre cohérent de programmation pour les actions à mettre en œuvre sur le renouvellement et l'aménagement urbain, l'habitat, les espaces publics, les entrées de ville, les paysages, l'environnement, la diversité commerciale.

Les orientations du PADD devront être débattues en conseil municipal au moins deux mois avant l'arrêt du projet de PLU.

## La traduction des objectifs d'urbanisme : un cadre réglementaire allégé

Le PLU détermine les règles de construction, dans un cadre réglementaire toutefois allégé.

Le PLU doit définir les conditions permettant d'assurer :

- L'équilibre entre renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé et le développement de l'espace rural
- La diversité urbaine et la mixité sociale de l'habitat
- L'utilisation économe et équilibrée des espaces, la maîtrise des besoins de déplacement et de circulation, la préservation de l'environnement, des patrimoines urbains, la prévention des risques et nuisances.

Parmi les dispositions optionnelles permettant de traduire les objectifs précités, reprenant celles des POS, le PLU pourra en outre :

- Préciser l'affectation des sols et définir des règles concernant la destination, la nature, l'insertion harmonieuse des constructions autorisées
- Délimiter les zones où la reconstruction ou l'aménagement de bâtiments existants pourrait, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, être imposé ou autorisé
- Préciser le tracé et les caractéristiques des voies, y compris les voies et les espaces réservés pour les transports publics
- Fixer une superficie maximale des terrains, justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif.

## Des zonages simplifiés

Le PLU déterminera seulement quatre types de zonages : zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles, zones naturelles.

Il pourra déterminer en zone urbaine :

- des périmètres de renouvellement soumis à interdiction de construire pour une durée de 5 ans en l'attente d'un projet d'aménagement global.
- des emplacements pour la réalisation de programmes de logements.

## Des cartes communales, véritables documents d'urbanisme

Les communes rurales pourront opter pour ce document simplifié d'urbanisme, délimitant les secteurs constructibles, avec application du Règlement National d'Urbanisme. Les cartes communales seront soumises à l'enquête publique.

## L'articulation du PLU avec les politiques urbaines et territoriales

Le PLU devra être compatible avec les documents définissant les politiques territoriales et notamment le **Schéma de Cohérence Territorial**, ainsi que le Plan de Déplacement Urbain (PDU) et le **Programme Local de l'Habitat (PLH)**.

## Les ZAC et leur intégration dans les PLU

Le PLU intégrera les dispositions des ZAC (espaces publics, ouvrages et espaces verts, surface de plancher autorisée, le cas échéant).

## POS - PLU : CE QUI CHANGE

LES POS	LES PLU
• Porter à connaissance : 3 mois	• Processus continu
• "Groupes de travail"	• Libre élaboration • Concertation préalable
• Élaboration du POS	• Élaboration préalable du projet d'aménagement et de développement... et débat en CM avant arrêt du PLU
• Règlement en 15 articles	• Règles obligatoires : implantation des constructions (articles 6 et 7)  • Dépassement de COS supprimé (article 15)  • Servitudes possibles (périmètres d'aménagement global ; programmes de logements ; espaces publics)
• Application anticipée possible	• Plus d'application anticipée... révision d'urgence possible (PIG)

J-L MOUTON  
EPURES pour le réseau des Agences  
d'Urbanisme en Rhône-Alpes