

DOSSIER DE PRESSE DU 7 janvier 2005

PLU : trois lettres pour imaginer la ville de demain

PLU ou Plan Local d'Urbanisme : le décryptage de ces nouvelles initiales est capital pour qui s'intéresse à son cadre de vie, à son environnement, à l'évolution de sa commune et de son quartier, à l'avenir de son agglomération, aux transports, aux espaces naturels...

Encore un sigle ? Oui, mais derrière ce dernier se dissimule un nouvel outil de planification qui est aussi un document d'urbanisme, appelé à dessiner le quotidien de chacun. Après 3 ans de débats et un important effort de concertation, de multiples réunions d'information et un lourd travail technique, le PLU de la Communauté urbaine est aujourd'hui soumis, pour arrêt du projet, au conseil de Communauté. Il s'agit d'une étape importante avant l'engagement de ce dossier dans une nouvelle phase d'expression citoyenne : l'enquête publique.

Du POS au PLU

Plus ambitieux et plus global. Plus cohérent et plus lisible. Plus stratégique et plus opérationnel. La loi SRU a voulu que les PLU soient des outils plus complets que les POS, qu'ils renvoient à une vision de projet là où le POS se contentait d'une traduction réglementaire de l'urbanisme. Le PLU exprime en fait un projet d'ensemble :

- à travers l'expression politique de la vision du développement de l'agglomération (le PADD ou Projet d'Aménagement et de Développement Durable),
- en compatibilité avec les autres politiques locales (PLH - Programme Local de l'Habitat, PDU - Plan des Déplacements Urbains, SCOT - Schéma de Cohérence Territoriale),
- dans l'esprit d'un développement durable du territoire (limiter l'étalement urbain, préserver les espaces naturels, assurer la mixité sociale...),
- en respectant les obligations légales nationales (accueil des gens du voyage, PPRI ou Plan de Prévention des Risques d'Inondation...).

Un dossier constitué de cinq pièces

Le Plan Local d'Urbanisme est constitué de cinq pièces.

- *Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)* constitue la principale innovation des PLU. Créée par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000, cette nouvelle pièce constitue l'élément dynamique et stratégique du PLU, définit le véritable projet urbain et expose les grandes lignes du projet intercommunal pour les années à venir. Les grandes orientations du PADD de la Cub peuvent se résumer en cinq points : une ville de proximité, une qualité urbaine et patrimoniale préservée, une mobilité maîtrisée, un rayonnement économique renforcé, une ville plus verte et plus viable.
- *Le rapport de présentation*, source d'information complète et cohérente, analyse la situation actuelle, recense les principaux besoins (présents et futurs) et présente la justification des choix retenus et les conséquences prévisibles de ce plan sur l'environnement.
- *Les orientations d'aménagement* constituent une pièce facultative du dossier de PLU. Elles doivent préciser, sur les territoires à enjeux, les orientations de la collectivité. Elles comprennent donc des indications sur le devenir d'un site, en terme d'urbanisation, de desserte de voirie ou d'aménagement...
- *Le règlement*
 - *les pièces écrites* définissent les règles applicables pour construire sur un terrain donné. Ce document conserve ses deux fonctions originelles : fixer les règles d'affectation des sols en délimitant 4 zones (urbaine, à urbaniser, agricole et enfin naturelle ou forestière) et les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones quant à leur constructibilité. Sur un plan juridique, le règlement est opposable à tout projet de travaux ou d'aménagement porté par une personne publique ou privée.
 - *les documents graphiques* où on retrouve les planches de zonage, les planches détaillant les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) ou encore la liste des emplacements réservés ou des mesures de protection...
- *Les annexes* regroupent les règles relatives à l'occupation des sols sur les territoires couverts par le PLU qui relèvent, pour la plupart, d'autres législations. Elles ont un caractère informatif et permettent de prendre connaissance de l'ensemble des contraintes administratives existantes. Il s'agit par exemple du Plan d'Exposition au Bruit, des servitudes d'utilité publique ou des Schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets.

Le PLU fixe les règles du jeu de l'urbanisme

Le PLU a été élaboré en collaboration avec des partenaires institutionnels, dont l'Etat et les communes, s'est appuyé sur un vrai travail de concertation (cf. page 6) et tient compte des nouvelles lois qui ont accentué récemment les obligations des collectivités locales en matière notamment d'accueil des gens du voyage, de mise en œuvre d'un habitat diversifié, de préservation des espaces naturels... Fort de ce contexte et des choix politiques exprimés dans le PADD, le PLU fixe les règles concrètes d'urbanisme sur son territoire :

- il détermine les espaces naturels à préserver ou à aménager, en définissant des zones naturelles ou urbaines, les espaces à vocation économique...
- il permet, par l'inscription d'emplacements réservés, la réalisation ou la modification d'espaces ou d'ouvrages publics (équipements scolaires, stades, squares...),
- il définit les lieux d'implantation des habitations, des secteurs résidentiels ou d'activités en liaison avec les moyens de transports collectifs (tramway et lignes de bus),
- il fixe, à travers le règlement, les règles de construction des bâtiments et d'occupation des parcelles, dans un souci d'équilibre et d'harmonie architecturale.

Un zonage modifié

Avec l'arrivée du PLU, les zonages ont été modifiés dans leur intitulé et leur contenu :

- les zones urbaines ou zones U : il s'agit des zones où il est possible de construire, sous réserve de contraintes particulières. Elles conservent leur appellation de « zones U » comme à l'époque des POS,
- les zones d'extension urbaine ou zones AU : on peut y construire, dès lors que les terrains sont équipés. Elles remplacent les zones NA de l'ancien POS,
- les zones agricoles ou A qui se substituent aux zones NC de l'ancien POS,
- les zones naturelles et forestières ou zones N qui s'appliquent aux zones vertes à protéger ou à valoriser. Les zones N remplacent les zones ND de l'ancien POS.

Sur un territoire de 55 121 ha, les zones U représentent 25 221 ha (46 % du territoire de la Communauté urbaine), les zones AU 3140 ha (6 %), les zones A 5 070 ha (9 %) et les zones N 21 689 ha (39 %).

Un règlement applicable par zone

Composé de 14 articles, le règlement définit l'ensemble des règles applicables à l'intérieur de chaque zone, il détermine ce que l'on a le droit de faire et comment.

1. Occupations et utilisations du sol interdites
2. Occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières
3. Conditions de desserte des terrains : accès et voirie
4. Conditions de desserte par les réseaux
5. Caractéristiques des terrains
6. Implantation des constructions par rapport aux voiries et emprises publiques
7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (articles 6 et 7 regroupés dans le PLU de la Cub)
8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
9. Emprise au sol des constructions
10. Hauteur maximale des constructions
11. Aspect extérieur et aménagement de leurs abords
12. Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement
13. Obligations imposées aux constructeurs concernant les espaces libres, aire de jeux, plantations...
14. Possibilités maximales d'occupation des sols (article non utilisé dans le PLU de la Cub)

Trois ans d'élaboration

Le Plan Local d'urbanisme entre désormais dans une nouvelle phase. Petit coup d'œil dans le rétroviseur ...

- février 2002 : lancement de la procédure de la révision du POS afin d'élaborer un PLU et mise en place de la concertation
- novembre 2002 : premier débat en Conseil de Cub sur les orientations générales du PADD
- mars 2003 : premières rencontres du PLU avec présentation du diagnostic et des enjeux
- juin - juillet 2003 : Forum du PLU, premiers débats publics sur les enjeux et les grandes orientations de chaque secteur
- janvier - février 2004 : envoi aux communes d'une version 0
- avril - juin 2004 : envoi aux communes d'une version 1
- septembre 2004 : bureau et commissions réunies sur une version 2 du PLU
- novembre 2004 : examen par la commission Aménagement et Urbanisme en présence des 27 maires
- 30 novembre 2004 : fin de la concertation
- 7 janvier 2005 : bilan de la concertation et arrêt du projet par le conseil de communauté

Et demain...

- janvier 2005 : transmission aux communes pour affichage de la délibération et mise à disposition du public du projet arrêté
- de janvier à avril 2005 : phase de consultation des personnes publiques de 3 mois et préparation de l'enquête publique
- mai - juin 2005 : enquête publique
- septembre - décembre 2005 : avis des communes par délibération des conseils municipaux
- fin 2005 - début 2006 : approbation définitive du PLU par le Conseil de Communauté

Un dispositif complet de communication et de concertation

Au-delà des réunions publiques et des débats, de nombreux outils de communication et de concertation ont été mis en place :

. Les publications et internet

- trois dépliants d'information distribués toutes boîtes aux lettres sur la procédure du PLU, la concertation et le règlement (3 x 320 000 exemplaires)
- les cahiers du PLU à destination des communes
- le site internet avec un dossier spécifique PLU
- les bulletins municipaux
- la lettre de la Cub et sa rubrique « urbanisme » (320 000 exemplaires à chaque numéro)

. Les expositions

- la maison du PLU dans le hall de l'Hôtel de CUB
- les kiosques du PLU dans chacune des mairies
- les expositions dans chaque commune
- le registre de concertation et le dossier ad hoc, remis à jour régulièrement avec les nouvelles pièces du PLU mises à la concertation.

. Les réunions de concertation :

- 3 Rencontres du PLU au niveau communautaire
- 14 Ateliers Forums dans les 7 secteurs
- 30 réunions dans les communes à l'initiative de la Cub, plus les réunions à l'initiative des mairies concernées

. Autres supports d'expression :

- informations relayées par les médias locaux
- lettre de recueil d'avis (354 avis exprimés)
- mails et le forum internet (115)
- courriers (80 + 61 sur feuillets remis dans le cadre de réunions)
- rencontres individuelles (associations, particuliers...)

Les remarques issues des différentes réunions de concertation, des feuilles de recueil d'avis, des courriers, des mails et des registres ont été réparties en fonction des 5 thèmes du PADD, plus deux chapitres spécifiques (procédure et remarques diverses). Les éléments forts qui en ressortent sont présentés dans le « Bilan de la concertation », document soumis au Conseil de Cub préalablement à l'arrêt du PLU.