

LE PLU, QU'EST CE QUE C'EST ?

UNE DÉMARCHE ET UN DOCUMENT

Avant tout, un projet de territoire

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document de planification locale qui couvre l'ensemble du territoire communal. Il permet de définir un projet d'aménagement et de développement durables pour les 10 à 15 ans à venir.

Des règles et principes à respecter

Au quotidien, le PLU réglemente le droit des sols sur chaque parcelle du territoire : il sert à instruire les demandes d'autorisations d'urbanisme (permis de construire, permis de démolir, permis d'aménager...). Il ne réglemente pas la gestion des espaces mais définit les conditions dans lesquelles les constructions peuvent se faire ou non.

Un projet raisonné et cohérent

Le projet incarné dans le Plan Local d'Urbanisme doit s'inscrire dans les objectifs assignés aux documents de planification : équilibre entre développement urbain et préservation des espaces naturels et agricoles, diversité des usages, mixité sociale, etc.

Il doit aussi justifier de sa compatibilité avec les principes définis à une échelle territoriale supérieure : que ce soit à l'échelle du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), mais aussi à l'échelle nationale à travers l'application des textes législatifs et du code de l'urbanisme.

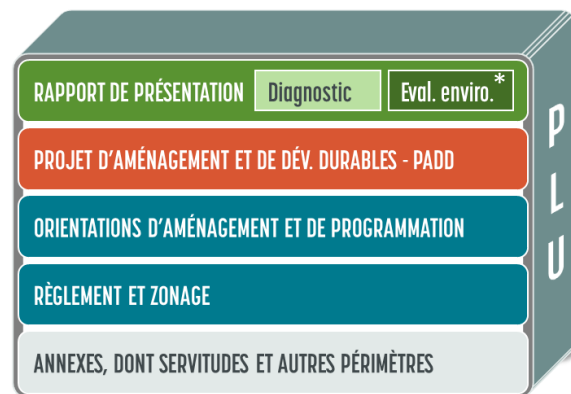
Un projet concerté

Le PLU est établi en tenant compte des avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et de la population à travers la concertation puis l'enquête publique.

↳ un dossier de PLU qui prend forme au fur et à mesure de la démarche



↳ les pièces du dossier de PLU



* le cas échéant



Les Personnes Publiques Associées

Sont ainsi appelés l'ensemble des services et organismes définis par le code de l'urbanisme comme devant être associés à l'élaboration ou la révision du PLU. Il s'agit des services de l'Etat, de la Région, du Département, de la structure porteuse du SCoT, des chambres consulaires (Chambre de Commerce et d'Industrie, Chambre des Métiers, Chambre d'agriculture...).

LES ETAPES RÉSUMÉES EN 1 PAGE

L'approche est présentée par « phase » mais il s'agit bien d'une approche continue où les réflexions se chevauchent entre les phases.

Se poser les bonnes questions, partager les enjeux

Phase [1] : Le diagnostic partagé

Cette phase marque le démarrage de l'étude et de notre collaboration dans une approche directement efficace.

Il s'agira de caractériser l'identité du territoire, la manière dont il fonctionne et dont il est susceptible d'évoluer. **Les enjeux de cette étape traceront le sillon du projet.**

Construire le projet urbain et le projet de territoire

Phase [2] : Le PADD

Phase essentielle, elle permettra d'aboutir à la formalisation du projet politique de la commune et de débattre sur la feuille de route à traduire en termes d'aménagement de l'espace.

Pour ce faire, nous nous prêterons à l'exercice de prospective, de scénarii pour faire réagir et mettre en évidence les choix politiques. **Le PADD formalise la philosophie d'aménagement de Dinard.**

Définir des outils efficaces

Phase [3] : OAP

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation déclineront les projets urbains identifiés lors de la phase PADD. Elles seront étudiées dès la phase PADD pour **permettre un aller-retour sur les objectifs et l'opérationnalité des projets et se poursuivront dans la phase règlement.**

Phase [4] : Approche réglementaire

Cette phase s'attachera à **la mise en œuvre technique de l'outil PLU au travers d'un règlement graphique et littéral.**

Partager et approuver le dossier de PLU

Phase [5] : De l'arrêt à l'approbation

L'ensemble du rapport de présentation et les annexes du PLU seront rédigés pour préparer l'arrêt. L'envoi du dossier aux Personnes Publiques Associées marquera l'entrée dans cette phase administrative, puis viendra le temps des différentes consultations et de l'enquête publique.

Les adaptations éventuelles seront réalisées en vue de l'approbation. **Notre rôle est alors de vous accompagner en analysant les remarques et en mettant en évidence les arbitrages pour aboutir enfin à l'approbation du PLU et à sa mise en application.**

SIGLE	Détail	Outil ou document du PLU	Acteurs ou commission	Autres outil, document, loi, périmètre
ABF	Architecte des Bâtiments de France		X	
ALUR	Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 relative à l'accès au logement et à un urbanisme rénové			
CCI	Chambre de commerce et d'industrie		X	
CDAC	Commission départementale d'aménagement commercial		X	
CDPENAF	Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers		X	
CDNPS	Commission Départementale de la Nature des Sites et des Paysages		X	
CES	Coefficient d'emprise au sol	X		
CNIG	Conseil National de l'Information Géographique (concerne la dématérialisation des documents d'urbanisme)			
COS	Coefficient d'occupation des sols (supprimé depuis la loi ALUR)	X		
CU	Certificat d'urbanisme			
DAAC	Document d'aménagement artisanal et commercial			X
DDT(M)	Direction départementale des territoires (et de la mer le cas échéant)		X	
DIA	Déclaration d'intention d'aliéner			
DOO	Document d'orientation et d'objectif (document opposable du SCoT)			X
DPU	Droit de préemption urbain			
DREAL	Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement - Ex. : DIREN / DRE / DRIRE		X	
DTA	Directive territoriale d'aménagement			X
DUP	Déclaration d'utilité publique			
EBC	Espace boisé classé	X		
EIE	État Initial de l'Environnement	X		
ELAN	Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique			X
ENS	Espace naturel sensible			X
EPCI	Établissement public de coopération intercommunale			
EPF(L)	Établissement public foncier (local)			
EPIC	Établissement public industriel et commercial			
ERP	Établissement recevant du public			
MRAE	Mission Régionale d'Autorité Environnementale		X	
NOTRe	Loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République			
OAP	Orientation d'Aménagement et de Programmation (document opposable du PLU)	X		
PADD	Projet d'aménagement et de développement durables (document du PLU)	X		
PA	Permis d'aménager			
PC	Permis de construire			
PDU	Plan de déplacements urbains			X
PEAN	Périmètre de protection des Espaces Agricoles et Naturels (PEAN)			X
PEB	Plan d'exposition au bruit			X
PIG	Projet d'intérêt général			X
PLH	Programme local de l'habitat			X
PLU	Plan local d'urbanisme	X		
PNR	Parc naturel régional		X	
POS	Plan d'occupation des sols			
PPA	Personnes Publiques Associées		X	
PPR(N/T)	Plan de prévention des risques (Naturel ou Technologiques)			X
SCoT	Schéma de cohérence territoriale			X
SPR	Site patrimonial remarquable (remplace les ZPPAUP et les AVAP)			X
SRADDET	Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires			X
SRU	Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains			
STECAL	Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées	X		
SUP	Servitude d'utilité publique	X		
ZAC	Zone d'aménagement concerté			X
ZAD	Zone d'aménagement différé			X