

LES DOSSIERS DU CAUE 36, DE L'AMI ET DE L'UDMR

pour une démarche de qualité

NUMÉRO 1 DÉCEMBRE 2004 / JANVIER 2005

SOMMAIRE

LA PAROLE AUX PRESIDENTS	P.1
LA CARTE COMMUNALE	P.2
LE PLU	P.3
LEXIQUE/AGENDA	P.4

LA PAROLE AUX PRESIDENTS

L'aménagement de nos Communes mérite une véritable réflexion : Pourquoi des documents d'urbanisme ?

Serge DESCOUT, Président du CAUE 36 :

C'est avec un réel plaisir que je vous présente ce premier numéro d'un bulletin d'information bimensuel en collaboration avec l'Association des Maires de l'Indre et l'Union Départementale des Maires Ruraux. Les prochains bulletins, sous forme de dossiers à thème, auront pour but d'informer et de sensibiliser les élus communaux ainsi que leur personnel sur tous les sujets touchant au cadre de vie de nos concitoyens.

Cette démarche s'inscrit dans la continuité de nos actions pédagogiques (journées d'information, concours divers, publications, colloques...) qui connaissent un très vif succès quels que soient les publics concernés.

Pour ce premier numéro, nous avons choisi de développer l'un des aspects de la loi SRU : les documents d'urbanisme des communes. Ceux-ci sont, d'après nous, de véritables outils d'aménagement du territoire ainsi que de conservation du patrimoine bâti ou naturel. Ils sont également des outils de réflexion déterminants pour l'évolution de nos territoires.

Je tiens également à réaffirmer qu'un document d'urbanisme, qu'il s'agisse d'une carte communale ou d'un Plan Local d'Urbanisme, ne doit pas être considéré comme une réglementation supplémentaire mais plutôt comme une réponse « sur mesure » à opposer au Règlement National d'Urbanisme qui s'applique dans le cas général.

Enfin, je profite de ce préambule pour vous souhaiter à tous et au nom de l'équipe du CAUE nos meilleurs vœux pour l'année 2005 afin que celle-ci soit porteuse de projets et de réussite.

François GERBAUD, Sénateur de l'Indre, Président de l'AMI :

L'année qui vient de s'écouler a été lourde d'amertume, de doute et parfois de colère pour notre monde rural. Il en a, avec lucidité, largement témoigné et sans doute a-t-il été entendu. La désespérance n'étant pas la meilleure voie, faisons en sorte, toute vigilance gardée, qu'au temps du dépit, l'année 2005 soit le temps du répit et celui du défi. Notre défi partagé : continuer à faire de nos communes un lieu de solidarité, d'accueil et de vie où nous devons trouver, pour mieux l'offrir, ces inégalables richesses que sont l'espace et la qualité de vie.

Vanik BERBERIAN, Président de l'UDMR :

Formation et information sont deux atouts indispensables pour assurer au mieux la complexité de nos responsabilités d'élu(e)s. Le présent document se propose de vous aider en ce sens.

Au fil des parutions, la diversité des thèmes abordés, dans un langage clair et pratique, sera, nous l'espérons, un outil utile pour nous accompagner dans l'accomplissement de notre exigeante et passionnante mission.

Je saisis cette occasion pour vous souhaiter, au nom de l'Union Départementale des Maires Ruraux, nos meilleurs vœux pour l'année 2005 qui commence. Ce sera vraisemblablement une année importante avec, entre autres, la restructuration du réseau du Trésor Public et la reconfiguration du réseau de La Poste. Mais, au-delà et plus globalement, c'est bien de l'avenir des territoires ruraux dont il s'agit. Nous sommes convaincus qu'entre des propos démagogiques prônant le statu quo et l'obsession de la rentabilité financière il existe une position intelligente et constructive ; pour cela, il faut des élu(e)s enthousiastes et motivé(e)s.

Motivation, courage et bien sûr santé sont les vœux que nous vous adressons pour cette année 2005.

Bien cordialement



UDMR 36



LA CARTE COMMUNALE

Qu'est-ce qu'une carte communale ?

Une carte communale est d'abord un document de zonage qui détermine, **sur la base d'un état des lieux**, les zones constructibles, les zones non constructibles et les zones naturelles. Elle permet de gérer la croissance urbaine et de protéger certains sites et paysages. **C'est donc un outil de réflexion, d'aménagement et de sensibilisation.**

Pourquoi adopter une carte communale pour votre Commune ?

Elle évite les interprétations du RNU* au cas par cas et peut rendre constructibles de nouveaux secteurs.

Elle donne au maire la compétence pour délivrer, au nom de la commune, les permis de construire et les autorisations de lotir. Toutefois, le conseil municipal peut décider, lors de l'approbation de la carte, que les permis de construire resteront délivrés au nom de l'Etat.

La carte communale est adaptée aux petites communes. Elle permet de délimiter les zones constructibles et les zones naturelles **sans pour autant avoir recours à un règlement spécifique.**

Quelles sont les étapes à suivre pour élaborer une carte communale ?

Le maire, en association avec l'Etat, conduit la procédure d'élaboration ou de révision de la carte communale.

- La carte communale doit être **soumise à enquête publique par le maire**. Il se charge de l'organisation de l'enquête, de la désignation du commissaire enquêteur, de l'arrêté d'organisation d'enquête (lieux, jours et heures où le public pourra consulter le dossier et apporter ses observations). Le dossier **opposable aux Tiers** est composé des éléments de la carte, c'est-à-dire du rapport de présentation et des documents graphiques.

- Elle doit ensuite être approuvée par le conseil municipal puis transmise par le maire au préfet pour approbation.

- La délibération du conseil municipal ainsi que l'arrêté préfectoral approuvant la carte communale doivent faire l'objet de **publicité dans la presse** au niveau départemental et être affichés en mairie pendant un mois.

Toute carte communale approuvée est tenue à la disposition du public.

Il est possible de réaliser des cartes à l'échelle intercommunale si l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) en a reçu la compétence de la part de toutes les communes membres de ce groupement. L'affichage de la carte communale approuvée devra alors se faire dans toutes les mairies membres concernées.

Attention : Une carte communale doit être compatible avec les normes juridiques qui lui sont hiérarchiquement supérieures : SCOT*, schéma de secteur, charte de parc naturel régional ainsi que Plan de Déplacement Urbain* et Programme Local de l'Habitat*.

Que comporte une carte communale ?

- Un rapport de présentation :

- Il analyse l'état initial de l'environnement et expose les prévisions de développement économique et démographique
- Il explicite les choix retenus pour la délimitation des secteurs où les constructions sont autorisées
- Il évalue les incidences des choix de la carte communale sur l'environnement

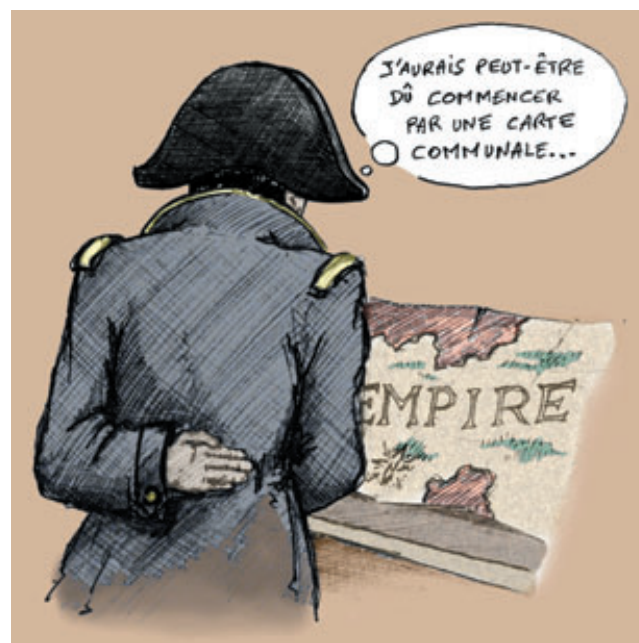
- Des documents graphiques :

- Ils délimitent les secteurs constructibles et ceux qui ne le sont pas, à l'exception de l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes ou de constructions nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles
- Il précise également les secteurs réservés à l'implantation d'activités incompatibles avec le voisinage des zones habitées

Quelle est la durée de validité d'une carte communale ?

Toutes les cartes communales élaborées depuis le 1er avril 2001 n'ont pas de durée de validité mais elles pourront être révisées. Les communes actuellement dotées d'un Plan d'Occupation des Sols* pourront désormais abroger ce plan, après enquête publique, pour lui substituer une carte communale, **document plus simple et plus souple.**

Exceptionnellement, le POS* peut être transformé en carte communale mais une telle décision doit être murement réfléchie car une carte communale est moins précise qu'un PLU*.



LE PLAN LOCAL D'URBANISME

Qu'est-ce qu'un PLU ?

Le PLU*, successeur du POS*, définit, à partir d'un diagnostic, un **projet d'aménagement et de développement d'ensemble de la Commune** et donne un cadre de cohérence aux différentes actions qu'elle engage. Il porte sur l'ensemble du territoire communal. Il doit rassembler le maximum d'informations concernant le droit d'occupation ou d'utilisation des sols dans la commune ; c'est pourquoi il doit être mis à jour périodiquement.

Pourquoi établir un PLU pour votre Commune ?

Le PLU transfère au maire, de manière définitive, la responsabilité des décisions concernant l'application du droit des sols, notamment en ce qui concerne les permis de construire et les autres autorisations relatives à ce droit.

Le PLU délimite les zones naturelles et les zones constructibles avec des règlements spécifiques afin d'exprimer les objectifs de protections et/ou d'aménagement de la commune.

Quel est le contenu d'un PLU ?

- Un rapport de présentation

- Il analyse l'état initial de l'environnement
- Il expose un diagnostic
- Il évalue les incidences des orientations sur l'environnement

- Un Projet d'Aménagement et de Développement Durable* (PADD)

Ce document, destiné à l'ensemble des citoyens, doit être clair et simple. Il expose les **intentions de la municipalité pour les années à venir**, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour favoriser le renouvellement urbain, préserver la qualité architecturale et l'environnement.

Il peut donc préciser :

- Les mesures envisagées pour préserver les centres-villes, les centres de quartiers, les développer ou en créer de nouveaux
- Les actions relatives à la restructuration ou à la réhabilitation d'îlots, de quartiers ou de secteurs
- Les actions destinées à lutter contre l'insalubrité
- Les projets d'aménagement des rues, des sentiers piétonniers, des pistes cyclables et des espaces publics
- Les opérations d'aménagement en vue d'assurer la sauvegarde des commerces de quartiers
- Les conditions d'aménagement des entrées de ville
- Les mesures pour protéger les paysages naturels

- Un règlement

• Le règlement littéral qui est le véritable interprète du zonage du PLU. Il permet de connaître précisément les conditions de construction ou d'aménagement dans chacune des zones de la commune

• Les documents graphiques qui portent les informations des limites de zonage, des réservations pour équipement public, de la localisation des espaces boisés classés et des servitudes d'urbanisme (zones de bruit, zones inondables...)

- Des annexes

Elles contiennent des documents écrits et graphiques tels que la liste des emplacements réservés pour équipement public ou des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols et les annexes sanitaires (ressources en eau potable de la commune, dispositifs d'assainissement des eaux usées...).

Comment sont classifiées les zones ?

Le PLU délimite les zones et les classe en 4 catégories

- Les zones **U** : zones **U**rbaines. Ce sont les zones déjà urbanisées ou suffisamment équipées pour l'être

- Les zones **AU** : zones **A** Urbaniser. Ce sont les zones où les constructions seront autorisées du fait que les voies publiques et les réseaux existants à la périphérie ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à y implanter. Le PADD et le règlement définiront les conditions d'aménagement et d'équipement de ces zones

- Les zones **A** : zones **A**gricoles. Ce sont les secteurs de la Commune à protéger en raison de la richesse des terres agricoles

- Les zones **N** : zones **N**aturelles et forestières. Elles correspondent aux zones à protéger de l'urbanisation en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, de l'existence d'une exploitation forestière ou du caractère des espaces naturels.



LE PLAN LOCAL D'URBANISME

Quelle est la procédure à adopter pour la révision d'un PLU ?

- La **prescription de la révision** du PLU : le conseil municipal fixe l'objet de la révision et définit les modalités de concertation avec le public. Cette délibération est adressée aux personnes publiques concernées pour information, est affichée en mairie pendant un mois et fait l'objet d'un avis public dans les journaux locaux.

- La **mise en oeuvre de la révision** du PLU : le maire organise le travail d'élaboration de la révision. Des réunions peuvent être organisées sans délai ni quorum.

- L'**élaboration du projet de révision** du PLU.

- Le Maire **présente les orientations du PADD** au conseil municipal deux mois avant l'arrêt du projet de PLU.

- Le **projet est arrêté par le conseil municipal** puis soumis pour avis aux personnes publiques associées.

- Une **enquête publique** est alors ouverte. Un arrêté pris par le maire précise les conditions d'organisation de l'enquête publique. La durée minimale de l'enquête est d'un mois. L'arrêté municipal est affiché en mairie et un avis d'enquête publique est publié dans les journaux locaux et par voie d'affichage sur la commune.

- L'**approbation du projet** de PLU révisé : après l'enquête publique et au vu des conclusions du commissaire enquêteur, le projet de PLU, éventuellement modifié, fait l'objet d'une approbation définitive par le conseil municipal. La décision du conseil municipal est affichée en mairie et fait l'objet de deux avis publiés dans la presse locale.

A ce jour, si votre commune dispose d'un POS approuvé avant le 1er avril 2001 il reste valable mais est soumis au régime juridique d'un PLU. Il ne deviendra PLU qu'après révision complète faite sous les conditions du PLU (de 12 à 18 mois).

Le dossier de PLU est tenu à la disposition du public en mairie.

Quelle est la durée de validité d'un PLU ?

Les PLU n'ont pas de durée maximale de validité mais ils peuvent être révisés.

Si votre commune n'est dotée d'aucun document d'urbanisme, vous pourrez donc choisir librement entre une carte communale, document simplifié correspondant mieux aux petites communes, ou un Plan Local d'Urbanisme qui exprime de manière détaillée les projets de développement et d'aménagement de la commune.

L E X I Q U E

DPU : Droit de Préemption Urbain
PADD : Programme d'Aménagement et de Développement Durable
PDU : Plan de Déplacements Urbains
PLU : Plan Local d'Urbanisme
POS : Plan d'Occupation des Sols
PLH : Plan Local de l'Habitat
SCOT : Schéma de COhérence Territoriale
SRU : Solidarité et Renouvellement Urbain
RNU : Règlement National d'Urbanisme

A G E N D A

JANVIER 2005 :	Assemblée Générale de l'AMI à Déols
FÉVRIER 2005 :	Délibération Jury Prix Architecture Publique
MARS 2005 :	Réunion d'information permis de construire
<u>FORMATIONS ENVISAGÉES :</u> - MARCHES PUBLICS - INTERCOMMUNALITÉ : L'INTERET COMMUNAUTAIRE	Ces formations ne seront organisées que si le nombre de participants est suffisant. Merci de nous faire part rapidement de votre intérêt pour ces thèmes

A VOTRE DISPOSITION SUR SIMPLE DEMANDE :

- « Une constitution pour l'Europe : Une présentation aux Citoyens »
- « La politique de l'Enfance et de la Jeunesse : Les aides des CAF » - Dossier AMF (Sept 2004)
- « Les marchés publics : Le guide des bonnes pratiques »
- « Le statut de l'Elu » - Dossier AMF (Mars 2004)

CONTACTS :

Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement de l'Indre
23 rue de Mousseaux - 36000 CHÂTEAUROUX - Tél : 02.54.27.37.37 - Fax : 02.54.08.64.71 - e-mail : caue.36@free.fr

Association des Maires de l'Indre
Hôtel du Département - BP 639 - 36020 CHÂTEAUROUX - Tél : 02.54.08.36.97 - Fax : 02.54.07.13.33 - e-mail : ami36@wanadoo.fr