
Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) : rôle, objectifs, composition

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est le document de planification urbaine de référence à l'échelle d'une commune (ou d'un groupement de communes dans le cas d'un PLUi). Il traduit un projet politique d'aménagement et fixe des règles opposables aux tiers pour encadrer l'usage des sols, les constructions, les formes urbaines, la protection des espaces naturels et agricoles, et, plus largement, l'équilibre entre développement et préservation.

Sommaire

- [1\) Objectifs et intérêt du PLU](#)
 - [1.1. Les objectifs principaux](#)
 - [1.2. L'intérêt concret pour une commune \(et pour les acteurs\)](#)
- [2\) Les documents qui composent un PLU](#)
 - [2.1. Rapport de présentation](#)
 - [2.2. PADD \(Projet d'Aménagement et de Développement Durables\)](#)
 - [2.3. OAP \(Orientations d'Aménagement et de Programmation\)](#)
 - [2.4. Règlement \(écrit + documents graphiques\)](#)
 - [2.5. Annexes](#)
- [3\) Exemples complets des documents d'un PLU dans une "commune type"](#)
 - [3.1. Exemple de "Rapport de présentation" \(extraits structurés\)](#)
 - [3.2. Exemple de PADD \(extrait "lisible" pour un conseil municipal\)](#)
 - [3.3. Exemple d'OAP \(secteur "AU – Les Coteaux Ouest", 12 ha, phasage\)](#)
 - [3.4. Exemple de règlement \(zonage + extrait d'articles\)](#)
 - [A\) Exemple de zonage \(documents graphiques\)](#)
 - [B\) Extrait de règlement écrit \(simplifié mais réaliste\)](#)
 - [3.5. Exemple d'annexes \(liste-type\)](#)
 - [Un exemple de PLU : Audenge \(Gironde\)](#)
- [Conclusion](#)

1) Objectifs et intérêt du PLU

1.1. Les objectifs principaux

Le PLU poursuit, de manière articulée, des objectifs typiques de l'action publique locale :

1. **Donner une cohérence d'ensemble au développement communal**
 - Localiser les secteurs à urbaniser (logement, équipements, activités).
 - Organiser la densification, limiter l'étalement urbain, planifier les extensions.
2. **Encadrer juridiquement le droit des sols**
 - Définir les règles applicables aux constructions (implantation, hauteur, aspect, stationnement, etc.).
 - Rendre ces règles **opposables** lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable).
3. **Protéger et valoriser les espaces naturels, agricoles et forestiers**
 - Délimiter des zones naturelles (N) et agricoles (A) et y encadrer strictement les possibilités de construire.

-
- Préserver les continuités écologiques et paysages.
 - 4. **Porter une vision de long terme via un “urbanisme de projet”**
 - Le PLU n'est pas seulement un règlement : il formalise une stratégie (PADD) et peut préciser des intentions opérationnelles (OAP).

1.2. L'intérêt concret pour une commune (et pour les acteurs)

- **Pour les élus** : un outil de pilotage (priorités d'aménagement, localisation des projets, arbitrages).
- **Pour les habitants et porteurs de projets** : un cadre lisible sur “ce qui est possible” sur une parcelle.
- **Pour les services instructeurs** : une base juridique stabilisée pour sécuriser les décisions.
- **Pour les aménageurs / entreprises / promoteurs** : une visibilité sur les secteurs d'opération, les contraintes et les capacités de construction.
- **Pour la préservation du cadre de vie** : maîtrise des formes urbaines, protection des paysages, limitation des conflits d'usage.

2) Les documents qui composent un PLU

Le Code de l'urbanisme définit la structure “socle” d'un PLU. Il comprend :

1. **Un rapport de présentation** ; 2) **Un PADD** ; 3) **Des OAP** ; 4) **Un règlement** ; 5) **Des annexes** (chaque partie pouvant comporter des documents graphiques).

2.1. Rapport de présentation

Rôle : établir le diagnostic, expliquer les choix, justifier la cohérence des règles et orientations, notamment au regard de l'environnement, des besoins, et des contraintes du territoire.

2.2. PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables)

Rôle : exprimer le projet politique et les grandes orientations : habitat, mobilités, économie, environnement, paysage, sobriété foncière, etc. C'est le document “stratégique”, auquel doivent être cohérents règlement et OAP.

2.3. OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation)

Rôle : préciser des intentions d'aménagement sur des secteurs (ex. futur quartier, requalification de centre-bourg) ou sur des thématiques (trames vertes, mobilités, paysage...). Elles encadrent la manière de concevoir un projet, sans être un règlement “article par article” au même niveau que le règlement écrit, mais avec une portée normative réelle selon les cas.

2.4. Règlement (écrit + documents graphiques)

Rôle : c'est la partie opposable la plus directement mobilisée pour instruire les autorisations. Il fixe les règles générales d'utilisation du sol et les servitudes d'utilisation du sol, en cohérence avec le PADD.

2.5. Annexes

Rôle : regrouper des informations et servitudes importantes (réseaux, servitudes d'utilité publique, périmètres particuliers, etc.) qui complètent le PLU et sécurisent la compréhension des contraintes applicables.

3) Exemples complets des documents d'un PLU dans une "commune type"

Pour illustrer concrètement, voici un exemple plausible (fictif mais réaliste) de commune :

Commune type : "Montval-sur-Rivière"

- 12 000 habitants, centre-bourg ancien, quartiers pavillonnaires, une zone d'activités (ZA), un secteur agricole majoritaire, une rivière avec zone inondable, et des boisements au nord.
- Objectifs politiques : produire du logement sans étalement excessif, revitaliser le centre, protéger les terres agricoles et les corridors écologiques, sécuriser les zones à risque.

3.1. Exemple de "Rapport de présentation" (extraits structurés)

A) Diagnostic socio-démographique

- Population : 12 000 hab. (croissance +0,6 %/an).
- Vieillesse : part des +65 ans en hausse (besoin de logements adaptés).
- Ménages : taille moyenne en baisse (besoin de petits logements, offre locative).

B) Diagnostic habitat

- Parc : 62 % maisons individuelles, 35 % logements occupés par propriétaires, 18 % locatif.
- Tension : hausse des prix, difficulté d'accès pour jeunes ménages.
- Besoin à 10 ans : +450 logements, dont 25 % abordables / sociaux.

C) Économie et emplois

-
- ZA “Les Ateliers” : 80 entreprises, logistique légère et artisanat.
 - Objectif : extension maîtrisée (+6 ha) + requalification (mobilités internes, paysage, gestion des eaux).

D) Environnement / paysage

- Trame verte : boisements au nord + ripisylve de la rivière.
- Trame bleue : corridor de la rivière (continuité écologique).
- Risques : inondation en fond de vallée, retrait-gonflement des argiles sur certains coteaux.
- Enjeu : limiter l'imperméabilisation, préserver zones humides et haies bocagères.

E) Justification des choix

- Choix 1 : densifier en priorité près du centre et des arrêts de bus.
- Choix 2 : ouvrir un seul secteur à urbaniser (AU) de 12 ha, phasé, plutôt que multiplier les extensions.
- Choix 3 : sanctuariser 420 ha en zone A, 310 ha en zone N, protéger haies et boisements.

Ce type de contenu correspond au rôle attendu du rapport : diagnostic + justification, articulation projet/règles.

3.2. Exemple de PADD (extrait “lisible” pour un conseil municipal)

Axe 1 — Sobriété foncière et développement maîtrisé

1. Prioriser le renouvellement urbain et la densification douce (dents creuses).
2. Concentrer l'urbanisation nouvelle sur un secteur unique, desservi et maîtrisable.
3. Fixer un objectif de réduction de l'artificialisation (ex. -40 % par rapport à la décennie précédente).

Axe 2 — Habitat et cadre de vie

1. Produire 450 logements en 10 ans :
 - 55 % en renouvellement urbain,
 - 45 % sur le secteur AU phasé.
2. Diversifier : petits logements, habitat intermédiaire, logements adaptés seniors.
3. Renforcer les équipements : école, maison de santé, espaces publics ombragés.

Axe 3 — Mobilités

1. Sécuriser les cheminements piétons vers écoles et centre.
2. Créer une continuité cyclable centre ? ZA ? gare voisine.

-
3. Réduire la dépendance automobile par proximité des services.

Axe 4 — Environnement, paysage, eau

1. Protéger la vallée inondable (zéro urbanisation nouvelle en zone inondable).
2. Restaurer les haies et corridors écologiques.
3. Généraliser des prescriptions de gestion des eaux pluviales à la parcelle.

Le PADD exprime la logique “d’urbanisme de projet” qui doit ensuite se retrouver dans OAP et règlement.

3.3. Exemple d’OAP (secteur “AU – Les Coteaux Ouest”, 12 ha, phasage)

OAP sectorielle : principes d’aménagement

- **Programme** : 200 logements (dont 30 % abordables), un parc public 1,5 ha, une placette commerciale de proximité (300 m²), une noue paysagère.
- **Phasage** :
 - Phase 1 (0–5 ans) : 6 ha / 110 logements (proximité immédiate centre).
 - Phase 2 (5–10 ans) : 6 ha / 90 logements (conditionnée à la livraison d’un bassin de gestion des eaux).

Schéma d’intentions (décrit)

- Une voie principale en boucle, vitesse apaisée.
- Des venelles piétonnes reliant le quartier au centre-bourg.
- Une trame verte structurante : parc + haies conservées + noues.
- Implantation des logements plus denses près des transports et du parc.

Prescriptions qualitatives

- 30 % de pleine terre minimum sur les îlots.
- Conservation des haies existantes identifiées (sauf impossibilité technique motivée).
- Gestion des eaux pluviales à ciel ouvert (noues, jardins de pluie).
- Gabarits : R+2 maximum sur l’axe principal, R+1 ailleurs.

Les OAP sont précisément l’outil pour exprimer ces principes (composition urbaine, paysage, programmation, phasage).

3.4. Exemple de règlement (zonage + extrait d’articles)

A) Exemple de zonage (documents graphiques)

- **U** (urbain) : Ua centre ancien, Ub pavillonnaire, Ue équipements.

-
- **AU** (à urbaniser) : AU1 “Les Coteaux Ouest” (OAP dédiée, phasage).
 - **A** (agricole) : grandes cultures, exploitations.
 - **N** (naturel) : boisements, vallée, zones humides, corridors.

B) Extrait de règlement écrit (simplifié mais réaliste)

Zone Ua (centre ancien)

- Destination : habitat, commerces, services.
- Implantation : à l'alignement ou en retrait ? 2 m.
- Hauteur : 12 m au faîtage.
- Stationnement : 1 place/logement (adaptations possibles en réhabilitation).
- Aspect : matériaux traditionnels ou contemporains de qualité, interdiction des bardages PVC en façade principale.

Zone Ub (pavillonnaire)

- Emprise au sol : 35 % max.
- Hauteur : 9 m.
- Espaces verts : 40 % de la parcelle en pleine terre.
- Clôtures : haies vives privilégiées, murs pleins limités à 1,20 m en rue.

Zone AU1 (secteur à urbaniser)

- Ouverture à l'urbanisation conditionnée :
 1. à la réalisation des ouvrages de gestion des eaux,
 2. au respect de l'OAP (trame viaire, parc, continuités piétonnes).
- Densité minimale : 25 logements/ha (pour limiter l'étalement).
- Gestion des eaux : infiltration prioritaire, noues obligatoires sur espaces publics.

Zone A (agricole)

- Constructions autorisées : nécessaires à l'exploitation agricole (sous conditions), bâtiments techniques.
- Interdits : lotissements d'habitation, changements de destination non compatibles.
- Protection : maintien des chemins ruraux structurants.

Zone N (naturel)

- Interdiction de constructions nouvelles hors équipements légers compatibles.
- Protection des ripisylves et zones humides.
- Emplacements réservés : sentier piéton le long de la rivière.

L'idée à retenir : le règlement “traduit” concrètement le PADD (sobriété, protection, formes urbaines), et devient la base d'instruction des autorisations.

3.5. Exemple d'annexes (liste-type)

- **Servitudes d'utilité publique** (ex. protection monument historique, servitudes de réseaux, contraintes liées à certains périmètres).
- **Plans des réseaux** (eau potable, assainissement, pluvial) et zonage d'assainissement si disponible.
- **Périmètres de risques** (inondation, mouvements de terrain) et documents de référence.
- **Informations pratiques** : emplacements réservés, périmètres de protection, notices.

Les annexes jouent un rôle de consolidation : elles rendent visibles les contraintes "externes" au PLU mais applicables au territoire.

Un exemple de PLU : [Audenge \(Gironde\)](#)

Conclusion

Un PLU efficace combine :

- une **vision** (PADD),
- des **intentions territorialisées** (OAP),
- un **corpus de règles** (règlement + zonage),
- et un **socle de justification** (rapport de présentation),
pour produire un document à la fois politique, technique et juridiquement opposable.