

Du Plan d'Occupation des Sols - POS Au Plan Local d'Urbanisme - PLU

(Information générale et réflexion personnelle)

1° - POS, PLU, PLH, SCOT

POS, PLU, PLH, SCOT, des noms qui reviennent souvent dans les publications municipales et/ou communautaires.

Que signifient ces sigles ?

Le POS : c'est le Plan d'Occupation des Sols, élaboré et géré par la Commune ;

Le PLU : c'est le Plan Local d'Urbanisme, élaboré et géré par la Commune (ou, par délégation, par un Etablissement Public de Coopération Intercommunale - EPCI), il vient en remplacement du POS ;

Le PLH : il s'agit du Programme Local de l'Habitat, élaboré et géré par l'EPCI (la CoVe) sur l'ensemble du territoire communautaire ;

Le SCOT : il s'agit du Schéma de COhérence Territorial, élaboré et géré par la CoVe, sur l'ensemble du territoire communautaire ;

Si le POS et le PLU sont gérés de manière "locale" dans chaque Commune, ils doivent néanmoins s'inscrire dans le cadre du PLH et du SCOT qui s'appliquent au territoire communautaire.

2° - QU'EST-CE QUE LE POS ?

Le Plan d'Occupation des Sols - POS est un outil de planification du développement communal au service des habitants.

Le POS constitue un document juridique qui définit les règles de construction sur notre commune.

Il comprend pour cela un règlement et des documents graphiques (plans de "zonage" du territoire).

Dans sa définition, il intègre de nombreuses préoccupations telles que la diversité de l'habitat, l'environnement, le paysage, l'assainissement, les risques naturels (inondations, ruptures de barrage...), la qualité de l'air, le bruit, les transports, ...

Dans son application, le POS fixe principalement la constructibilité de votre terrain, c'est-à-dire la surface de plancher qu'il vous est possible de construire sur votre terrain par rapport à sa superficie, par application du Coefficient d'Occupation des Sols - COS (soit, à titre d'exemple, un COS de 0,5 sur un terrain de 400 m² vous permet de construire une surface de plancher de 200 m²) sous réserve du respect des autres dispositions du règlement du POS :

- les règles de surface minimale de terrain et d'emprise ;
- les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
- les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
- les règles de hauteur maximale de construction en zone urbaine ;
- la superficie d'espaces verts à conserver ou à créer et le nombre d'arbres à planter ;

- le nombre de places de stationnement à réaliser ;
- ...

Le POS doit être élaboré et géré en lien étroit avec le Programme Local de l'Habitat (PLH) mis en oeuvre sur le territoire communautaire.

Il définit différentes "zones" du territoire de la commune. A chaque zone s'applique un règlement particulier.

Les différentes zones d'un POS sont :

- Les Zones "U" (urbaines), zones où les équipements (voirie, réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité...) existent et/ou sont programmés :
 - Zone UA correspond au noyau ancien de la ville où la densité est forte,
 - Zone UB zone de centre-ville aéré,
 - Zone UC extension récente, destinée aux collectifs, pavillonnaires, activités,
 - Zone UD zone mixte principalement pavillonnaire,
 - Zone UE zone pavillonnaire,
 - Zone UX zone réservée aux activités industrielles et artisanales ;
- Les zones N (naturelles non équipées), également composées de 4 familles
 - Zones NA, destinées à devenir des zones urbaines lorsqu'elles seront équipées (classement 1NA, 2NA, 3NA, 4NA, suivant priorités),
 - Zones NB, zones naturelles ordinaires où peuvent être admises des constructions de façon diffuse,
 - Zones NC, protégées pour raison de richesses naturelles,
 - Zones ND, protégées en raison de la qualité du site et du paysage (parc naturel etc.) et à cause de nuisances et risques (éboulements, inondations, etc.).

Vous avez la possibilité de consulter en Mairie le règlement applicable à votre parcelle, afin de connaître les droits et restrictions en matière d'urbanisme.

2° - DU POS VERS LE PLU

Le Plan Local d'Urbanisme - PLU relève de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain - SRU du 13 décembre 2000.

Cette loi pose le principe d'un document d'urbanisme unique sur la commune dénommé Plan Local d'Urbanisme. Le PLU est amené à remplacer le Plan d'Occupation des Sols.

Comme le POS, le PLU précise le droit des sols applicable à chaque terrain.

Les dispositions locales qu'il contient doivent être compatibles avec les prescriptions nationales (zones de montagne, de littoral, ...) et locales (Schéma de COhérence Territorial, Programme Local de l'Habitat, ...).

Il doit également exposer le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques.

Il délimite des zones et définit exactement ce que chaque propriétaire pourra ou ne pourra pas construire.

Il comporte pour cela un règlement et des documents graphiques peu différents de ceux du POS.

Cependant, il ne se limite pas à cela.

Il comprend, outre le rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durable qui exprime les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement concernant l'organisation de l'ensemble du territoire communal.

Le PLU va introduire de "nouvelles" zones, par rapport à celles habituelles du POS :

- Les zones urbaines, dites zones U, où les équipements publics existants ou en cours de réalisation sont suffisants ;
- Les zones à urbaniser, dites zones AU, qui désignent les zones actuellement naturelles destinées à être urbanisées. Le PLU fixe les modalités d'urbanisation de ces zones quand les capacités des équipements de desserte sont suffisantes aux abords de la zone. Dans le cas contraire, l'ouverture à l'urbanisation ne peut se faire que par modification ou révision du PLU ;
- Les zones agricoles, dites zones A, où seules les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont autorisées. Les zones A (qui correspondent aux anciennes zones NC) regrouperont les secteurs de la commune à protéger en raison de la richesse des terres agricoles ;
- Les zones naturelles et forestières, dites zones N, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. A l'intérieur de cette zone, les possibilités d'urbanisation sont presque nulles.

Le PLU doit être élaboré à l'initiative de la Commune et sous sa responsabilité.

Toutefois, le Conseil Municipal peut en confier l'élaboration à l'établissement public de coopération intercommunale - EPCI (la CoVe).

Les services de l'état peuvent être également associés à l'élaboration. Cette collaboration facultative peut être à l'initiative du Maire ou du Préfet.

Cette démarche d'ampleur, va se dérouler prochainement, en concertation avec la population aux différents stades d'avancement des études nécessaires (par le biais d'enquêtes publiques).

L'implication du Conseil Municipal sera très importante.

3° - PLH ET SCOT

La définition du PLH et du SCOT relève de la compétence de l'EPCI - la CoVe.

Si le SCOT semble être défini mais pas encore totalement applicable, le PLH est toujours en phase d'étude.

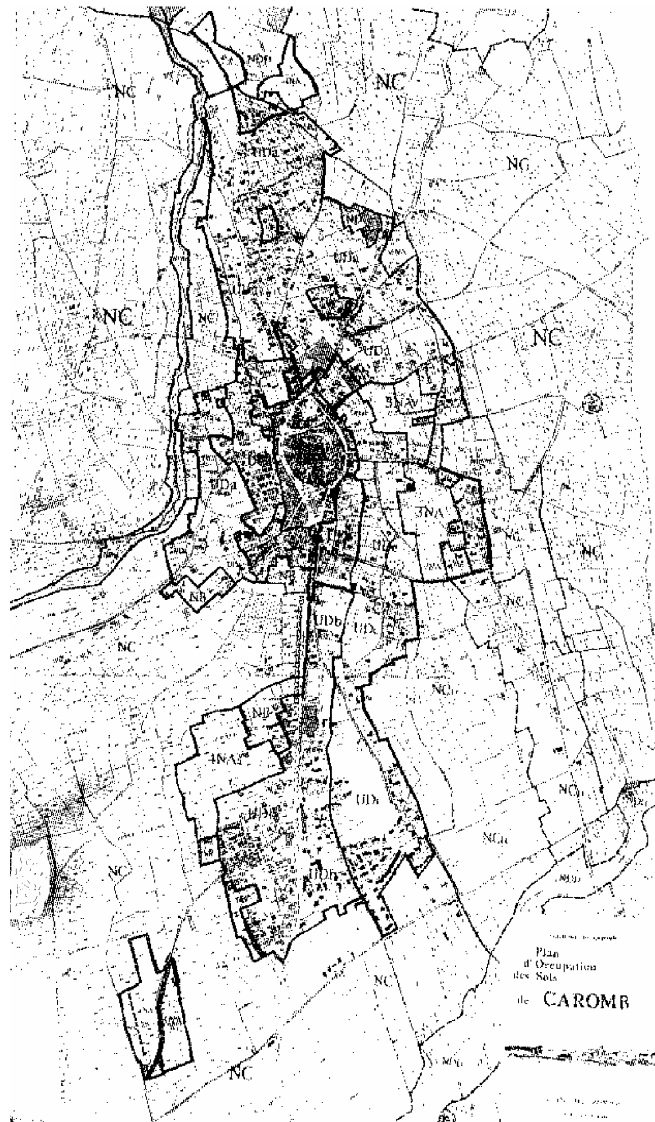
Les (quatre) grands axes d'orientation du "projet de développement maîtrisé solidaire et durable de l'habitat" ont été définis par les élus communautaires.

Attendons, pour voir.

4° - LE POS DE LA COMMUNE DE CAROMB - SON EVOLUTION

Historique de l'évolution du P.O.S. (suivant la notice explicative de la modification "Février 2007", soumise à enquête publique).

Le Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) de CAROMB a été approuvé initialement le 12 Mai 1989. Sa révision en a été approuvée dix ans plus tard, le 21 Janvier 1999.



Carte du POS de la Commune de Caromb

Depuis, ce document a connu six modifications :

- une première, portant essentiellement sur la création de deux nouveaux emplacements réservés et sur des adaptations réglementaires, approuvée le 15 Septembre 1999.
- une deuxième, portant essentiellement sur des adaptations de zonage et des précisions sur des largeurs d'emprises d'emplacements réservés, sur la création de deux nouveaux secteurs à sensibilité paysagère, sur la création de trois nouveaux emplacements réservés et sur des adaptations réglementaires, approuvée le 25 Mai 2000.
- une troisième, portant sur la création d'une petite zone d'activité, sur la création d'un petit sous-secteur inondable à faible risque avec correction de la limite du secteur inondable à l'emplacement de la station d'épuration, sur des adaptations réglementaires et la mise à jour des servitudes d'utilité publique, approuvée le 6 Avril 2001.

- une quatrième, portant sur une protection de part et d'autre des alignements de pins de l'avenue de l'Europe, sur une correction de zonage aux abords du carrefour giratoire de la RD 13 au quartier St Etienne, sur un reclassement de zone 4 NA en 5 NA à urbanisation différée, sur des adaptations réglementaires, sur la mise à jour des servitudes d'utilité publique, et sur la création d'un petit sous-secteur à risque d'effondrement aux Peirières, approuvée le 23 Février 2004.
- une cinquième portant sur le rattachement de quelques parcelles en zones NB, 4 NAa et 3 NA, toutes desservies par les voies et réseaux divers y compris assainissement, aux zones urbaines voisines, puis sur quelques adaptations réglementaires, puis sur la suppression de l'emplacement réservé pour la station d'épuration maintenant construite, approuvée le 6 Mars 2006.
- une sixième (en cours, non approuvée) portant sur le rattachement de la zone NB du quartier Plantade (route d'Aubignan) à la zone Uda voisine - sauf la parcelle cadastrée 996, l'adaptation réglementaire de l'article UD6 du règlement du POS, portant sur la réduction de 8 m à 6 m de la marge de recul des constructions par rapport à l'axe des voies de circulation en impasse ne desservant qu'un maximum de 8 maisons d'habitation, et l'augmentation de 15 m² à 30 m² de la SHOB des constructions annexes aux maisons d'habitation en bordure de voie, constructions dont la hauteur reste inférieure à 2 m.

La transformation du POS en PLU, suivant la loi SRU du 13 décembre 2000 n'est toujours pas d'actualité.

Les notions de PLH et de SCOT ne sont pas encore évoquées.

Ne prenons pas trop de retard ...