

---

# Le Plan Local d'Urbanisme

Extrait du CAUE de la Réunion

[www.caue974.com](http://www.caue974.com)

---

**Le plan local d'urbanisme (PLU) est un document d'urbanisme qui, à l'échelle d'une commune ou d'un groupement de communes, établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement et fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire considéré.**

## SON CONTENU

- un rapport de présentation, qui contient un diagnostic et explique les choix effectués
- un projet d'aménagement et de développement durable (PADD) qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme
- éventuellement, des orientations d'aménagement relatives à certains quartiers ou secteurs
- un règlement et des documents graphiques, qui délimitent les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N), et fixent les règles générales

Le règlement et les documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux ou constructions.

Le PLU est accompagné d'annexes (servitudes d'utilité publique, liste des lotissements, schémas des réseaux d'eau et d'assainissement, plan d'exposition au bruit des aérodromes, secteurs sauvegardés, ZAC, etc).

Les PLU susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement doivent faire l'objet d'une évaluation environnementale.

## POURQUOI ET QUAND LE CONSULTER ?

Le PLU est un document qui conditionne vos droits à construire et les contraintes d'interventions sur le territoire qu'il couvre. Il est donc conseillé de le consulter avant d'entreprendre toute démarche d'intervention sur les terrains ou les bâtiments dont vous êtes propriétaires, afin de vous assurer que les travaux que vous souhaitez entreprendre sont bien conformes à la loi et que les autorisations ne vous seront pas refusées.

## OU PEUT-ON CONSULTER LE PLU ?

Le PLU est accessible librement dans la mairie de votre commune. Les services d'urbanisme sont tenus de le mettre à disposition et d'en autoriser la reproduction.

## PROCEDURES DE REVISION ET DE MODIFICATION

Le PLU peut faire l'objet de trois types de procédures selon l'importance des modifications envisagées :

- la procédure de révision (identique à celle de l'élaboration) qui est obligatoire dès lors que le projet porte atteinte à l'économie générale du PADD, touche des secteurs sensibles (espace boisé classé, zone agricole, naturelle et forestière, protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels) ou comporte de graves risques de nuisances.
- la procédure de révision simplifiée (examen conjoint des personnes publiques associées, enquête publique et délibération d'approbation) réservée à certaines hypothèses : construction ou opération d'intérêt général, projet d'extension de zones constructibles ne portant pas atteinte à l'économie générale du PADD et ne comportant pas de graves risques de nuisances...
- la procédure de modification (durée de 4 à 6mois) dans les autres cas qui suppose une enquête publique et une délibération d'approbation du conseil municipal (modifications mineures du périmètre ou du règlement). Le projet de modification est notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique, au préfet, au président du conseil régional et à celui du conseil général ainsi qu'aux autres personnes publiques associées.

*Source : [www.developpement-durable.gouv.fr](http://www.developpement-durable.gouv.fr)*