

À Vannes et ailleurs, pourquoi il faut s'intéresser au PLU ?

Le Télégramme, publié le 10 février 2022 à 12h00

De nombreuses communes du secteur de Vannes révisent ou modifient leur PLU. P.L.U ? Le sigle peut paraître obscur, mais ses incidences sont très concrètes. Alors mieux vaut s'y intéresser !

1 C'est quoi un PLU en quelques mots ?

Il ne faut pas se laisser effrayer par les plans et les couleurs. Ni par l'avalanche de sigles : A, pour les terrains agricoles, Ns pour les espaces naturels protégés du littoral, U suivi de diverses lettres pour des zones urbanisées ou à urbaniser. Ni par les pages et les pages de règlements.

« Le PLU, c'est le Plan Local d'Urbanisme. Le document qui donne du droit à construire... ou pas », synthétise Yannick Mahé, urbaniste conseiller au CAUE . « Dans son PLU, une commune définit la stratégie d'aménagement de son territoire par rapport à l'évolution de sa population et à la préservation des terres agricoles », complète sa consœur Corine Ganier.

2 Pourquoi est-ce important de s'y intéresser ?

« Le PLU touche tous les habitants, car c'est lui qui fixe l'évolution des équipements de la commune », rappelle Corine Ganier. On est encore plus directement concerné si on souhaite acheter ou si on est propriétaire. Du permis de construire à la déclaration de travaux, le PLU régit la hauteur des bâtiments, leur implantation sur les terrains, les possibilités de clôture, les types de toiture...

Mais le « zonage » ne dit pas tout. « Même dans un secteur à urbaniser, il faut vérifier s'il existe une OAP. » Un sigle en plein développement : l'Orientation d'aménagement et de programmation. « C'est un outil que les communes utilisent de plus en plus pour imposer des règles d'aménagement où elles ne sont pas propriétaires », explique Yannick Mahé. Une OAP dit de façon schématique où passeront les rues, quelle sera la densité de logements, le pourcentage de logements sociaux ou aidés... « Un fond de jardin, une maison en centre-bourg peuvent être concernés par une AOP », prévient l'urbaniste. Et la conséquence est lourde : pas de permis de construire si l'initiative n'entre pas dans le projet d'aménagement...

3 Comment les citoyens peuvent agir sur un PLU ?

Un PLU a de telles conséquences sur la vie des habitants que les communes ont une obligation d'information quand elles l'élaborent, le révisent ou même le modifient. Les règles d'information dépendent de la taille de la commune. Au minimum, il doit y avoir une réunion d'information et une enquête publique. Mais il n'est pas interdit d'en faire plus,

mais tout dépend de la volonté des élus. Il peut y avoir des expositions, ateliers de consultation.

Les gens ne doivent pas hésiter à déposer des requêtes auprès du commissaire enquêteur sur les sujets qui les concernent », plaide Corine Ganier. « Mieux vaut tenter de s'informer au plus tôt ». Une fois le PLU adopté, il est possible de l'attaquer devant le tribunal administratif. Larmor-Baden, avec les actions en justice d'associations en est un exemple récurrent. Mais plus on agit tôt, plus on a de chance d'être entendu.

4 Pourquoi faut-il le renouveler régulièrement ?

Entre études, élaboration d'une stratégie, contrôles des services de l'État, la réalisation d'un PLU demande en moyenne trois ans. Actuellement autour de Vannes, onze communes sont en cours de révision de PLU. Une quasi « épidémie »... Les conseillers du CAUE l'expliquent par deux phénomènes. D'abord, l'arrivée de nouveaux élus après les élections municipales de 2020. Ils font évoluer le PLU pour l'adapter à leurs projets. Ensuite l'âge de certains PLU. « En moyenne, ils ont une durée de vie de 7-8 ans. »

5 Les nouvelles lois, notamment « Climat et résilience », ont-elles un impact sur les PLU ?

« C'est le gros enjeu », souligne Yannick Mahé. « Depuis 1986 et la loi Littoral, les lois se sont succédé en se durcissant pour limiter la consommation de terres agricoles ». Les Français restent les champions de l'étalement urbain en Europe avec 47 km² de sol artificialisé pour 100 000 habitants alors que les Allemands sont à 41 km² et les Italiens à 26 km². En Morbihan?, ce sont environ 1 000 hectares qui sont urbanisés par an. Soit l'équivalent de quatre communes moyennes du département consommées en une décennie. L'objectif est « zéro artificialisation » en 2050.

La mort du lotissement pavillonnaire semble avoir sonné. « On est encore un peu dans la fiction car on ne sait pas comment seront répartis les droits à construire, mais les espaces constructibles vont diminuer et seront plus compliqués à aménager ». Ces contraintes vont peser sur les prix de l'immobilier. Pour ne pas exclure des populations, les PLU devront garantir la place des plus modestes. Aux citoyens d'y veiller.