

COMMUNE DE TAISSY

Révision du

P lan L ocal d'U rbanisme

DEFINITION ET CONTENU DU PLAN LOCAL D'URBANISME



16 rue Rayet Liénart - 51 420 Witry-lès-Reims

tél : 03 26 50 36 86 - fax : 03 26 50 36 80

e-mail : bureau.etudes@geogram.fr

DEFINITION ET CONTENU DU PLAN LOCAL D'URBANISME

La loi Solidarité et renouvellement urbains du 13 décembre 2000 a remplacé les **Plans d'Occupation des Sols** (POS) par les **Plans Locaux d'Urbanisme** (PLU).

Le PLU constitue le document fondamental de la planification locale. Comme le POS, le PLU définit de façon précise le droit des sols applicable à chaque terrain. Il fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols, délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définit, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions. Il permet d'assurer conformément aux dispositions de l'article L.121-1 du code de l'urbanisme, modifié par la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 :

☛ L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;

☛ La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux.

☛ Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Le dossier de P.L.U. comprend les documents suivants

Le Porter à connaissance

Transmis par le Préfet au début de la procédure d'élaboration de ce document recense l'ensemble des servitudes d'utilité publique et des contraintes qui s'appliquent sur le territoire communal et qui devront être prises en compte dans le PLU.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

est une pièce nouvelle, qui n'existait pas dans le POS et qui a pour fonction exclusive de présenter le projet communal pour les années à venir. Il a donc une place capitale :

- la démarche d'élaboration d'un projet communal avant la définition des règles techniques est une garantie de qualité,
- le débat au sein du conseil municipal sur le PADD est une garantie de démocratie,
- il est la clé de voûte du PLU ; les documents du PLU qui ont une valeur juridique (règlement et orientations d'aménagement sectoriel) doivent être cohérents avec lui.

Le règlement, traduction du PADD qui comporte :

❖ Les pièces écrites

Fixent les règles applicables à l'intérieur de chacune des zones définies aux documents graphiques dans les conditions prévues à l'article R 123-9 :

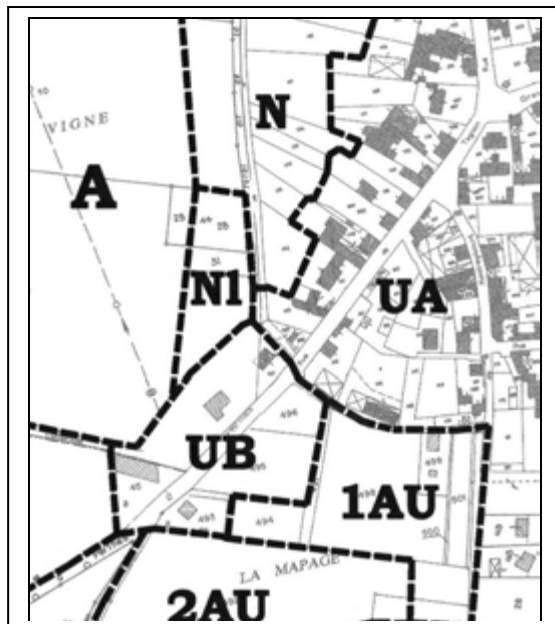
La commune n'est pas obligée de remplir tous les articles ; elle choisit ceux qui lui paraissent utiles. Seuls les articles 6 et 7 (règles d'implantation des bâtiments par rapport aux voies et aux limites de parcelles) sont obligatoires.

Les 14 articles pouvant composer le règlement de chaque zone sont :

1. Les occupations et utilisations du sol interdites ;
2. Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ;
3. Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;
4. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement,
5. La superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou par une protection de l'urbanisation traditionnelle ou de l'intérêt paysager de la zone considérée.
6. L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
7. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
8. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;
9. L'emprise au sol des constructions ;

10. La hauteur maximale des constructions ;
11. L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords
12. Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement ;
13. Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations ;
14. Le coefficient d'occupation du sol.

❖ Les documents graphiques:



Exemple de plan de zonage

Ces documents graphiques sont constitués par un ou plusieurs plans, communément appelés **PLANS DE ZONAGE**. Ils permettent de visualiser à l'échelle communale les choix d'aménagement exposés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et mis en œuvre aux travers des règles contenues dans le règlement.

Ces plans divisent le territoire communal en plusieurs types de zone en fonction des caractéristiques locales :

■ **Les zones urbaines dites « zones U »** Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

■ **Les zones à urbaniser dites "zones AU"**. Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Il est possible de distinguer deux types de zones AU en fonction de la capacité des réseaux situés à leur périphérie :

- Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité, et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, ou si ces réseaux ne sont pas suffisants mais que la commune s'engage à réaliser les renforcerments nécessaires, le PADD et le règlement

définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le PADD et le règlement. **CES SECTEURS SERONT CLASSES EN ZONE 1AU**

- Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité, et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et si la commune ne peut pas s'engager à réaliser les renforcements de réseaux nécessaires, son ouverture à urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du PLU. **CES SECTEURS SERONT CLASSES EN ZONE 2AU**

■ **Les zones agricoles dites "zones A"**. Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

■ **Les zones naturelles et forestières dites "zones N"**. Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

ÉQUIVALENCES DES DESIGNATIONS DES ZONES POS / PLU

POS	PLU
U	U
NA	AU
NB	<i>N'existent plus</i>
NC	A
ND	N

↳ Sur les plans de zonage sont également reportés s'il y a lieu :

- les espaces boisés classés,
- les emplacements réservés,
- les éléments patrimoniaux
- et paysagers à préserver etc....
-

5/ Les annexes sanitaires et servitudes d'utilité publique qui comprennent notamment à titre informatif :

Les pièces écrites

- Liste des servitudes d'utilité publique qui grèvent le territoire communal,
- Données concernant le système d'alimentation en eau potable, le système d'assainissement, les ordures ménagères...

Les documents graphiques qui font apparaître :

- - Le plan des servitudes d'utilité publique.
- - Les plans des réseaux d'eau et d'assainissement etc

Le PLU constitue :

- **pour les élus un document plus exigeant que le POS,**
- **pour les citoyens un document plus lisible, et donc facilitant la concertation à laquelle il est désormais systématiquement soumis,**
- **et pour les territoires concernés un document plus riche car plus global et plus prospectif.**

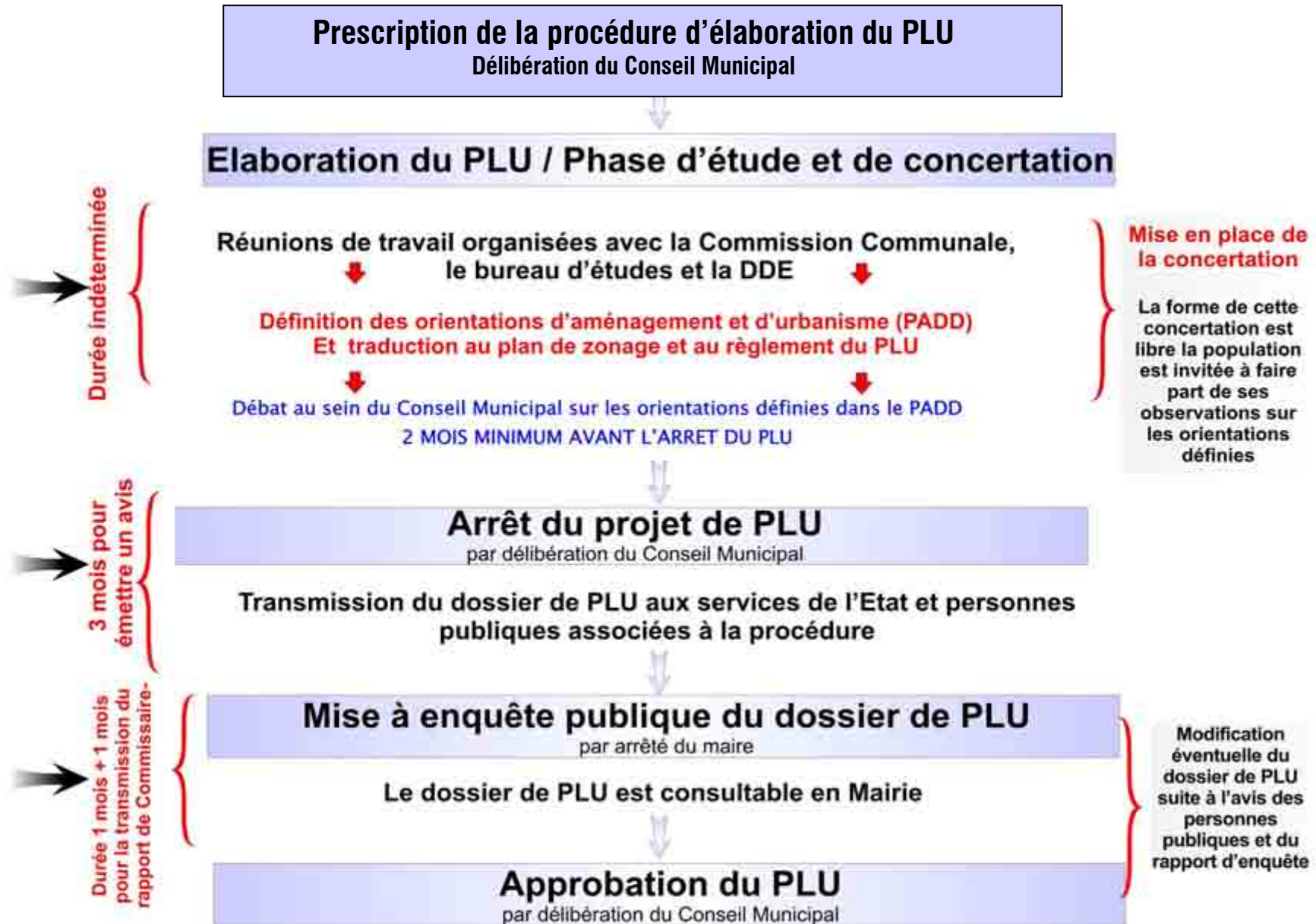
LA PROCEDURE D'ELABORATION DU PLU

Le bureau d'étude GEOGRAM accompagne l'équipe communale dans la traduction de ses choix dans les divers éléments du PLU (PADD, zonage, règlement...) et pour l'intégration des contraintes naturelles ou humaines.

Les réunions regroupent le **bureau d'études GEOGRAM**, les **représentants de la commune**, les **représentants de l'état** et, selon les besoins, toute personne permettant de mieux appréhender tel ou tel problème spécifique. Au cours de ces réunions, des propositions de zonage puis de règlement sont présentées, discutées et amendées en fonction des choix exprimés et des impératifs de légalité. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et les instruments de concertation avec la population sont également élaborés lors de ces réunions et de leur préparation.

Pour des raisons pratiques et d'efficacité, les réunions de travail sont menées au sein d'un groupe plus restreint que le conseil municipal, la commission d'urbanisme. Celle-ci doit régulièrement rendre compte au conseil municipal de l'avancement des travaux afin de valider les options prises et de mettre au jour les difficultés qui n'auraient pas été envisagées en réunion de travail. **C'est le conseil municipal en son ensemble qui débat du PADD, décide du mode de concertation, arrête le projet et finalement approuve le PLU.** L'invitation des **personnes associées** lors de certaines réunions permet d'intégrer divers services publics et collectivités à la réflexion autour de l'élaboration du PLU. Entre chaque réunion, les participants sont invités à réfléchir aux problèmes soulevés et aux solutions à apporter.

Une fois le projet abouti, il suivra un processus de validation (voir ci-après). Suite à cette procédure, les modifications à apporter au projet seront envisagées et discutées avant l'approbation finale du document.



Elaboration du PLU / Détail de la phase d'étude et de concertation



Composition du dossier de PLU Arrêté



Qui peut participer au Plan Local d'Urbanisme ?

Le conseil Municipal et le Maire
Conduisent la procédure, arrêtent et approuvent le PLU

Bureau d'Etudes

Réalise les études et les documents du PLU

Les personnes publiques associées à la procédure sont :

- l'Etat,
- le pdt du conseil régional,
- le pdt du conseil général,
- le représentant de l'autorité compétente en matière d'organisation de transports urbains,
- les représentants des chambres consulaires,
- les représentants des organismes de gestion des parcs naturels régionaux, s'il y a lieu
- le pdt de l'EPCI chargé du suivi du SCOI, s'il y a lieu

Ces personnes :

- reçoivent la notification de la délibération prescrivant l'élaboration ou la révision du PLU,
- peuvent demander à être consultées pendant toute la durée de la procédure,
- le projet arrêté leur est transmis pour avis,
- leur avis sur le projet de PLU est annexé au dossier de PLU soumis à enquête publique

Les consultations facultatives

Le maire peut recueillir l'avis de tout organisme ou association compétent en matière d'aménagement, d'urbanisme, d'environnement, d'architecture, d'habitat et de déplacements.

Procédure d'élaboration du PLU

La population de la commune est consultée :

- Lors de la concertation,
- Lors de l'enquête publique

Les personnes publiques consultées si elles le demandent :

- les pdts des EPCI voisins ou leurs représentants
- les maires des communes voisines ou leurs représentants

Ces personnes peuvent également être consultées à l'initiative du maire au cours de la procédure.

Elles peuvent demander à recevoir le projet de PLU arrêté pour émettre un avis. Leur avis sur le projet de PLU est annexé au dossier de PLU soumis à enquête publique.

Sont consultées également obligatoirement, si elle le demandent, les associations locales d'usagers agréées et les associations agréées de protection de l'environnement : les textes ne prévoient pas qu'elles puissent émettre un avis sur le projet arrêté.

Les consultations particulières obligatoires :

Selon les effets que peut induire le projet de PLU, le maire est tenu de consulter :

- La Chambre d'agriculture, des lieux que le projet de PLU porte sur la réduction des espaces agricoles,
- Le Centre Régional de Propriété Forestière, en cas de réduction des espaces forestiers,
- L'Institut National des Appellations d'Origine Contrôlées, en cas de réduction d'espace viticole ou zone IGP.

Toute réduction des espaces agricoles et forestiers effectuée après l'enquête publique, même pour tenir compte des avis émis au cours de cette enquête, nécessitera un avis de ces organismes avant l'approbation du PLU.

