

C
O
N
C
E
R
T
A
T
I
O
N

AMBONNAY

Plan Local d'Urbanisme



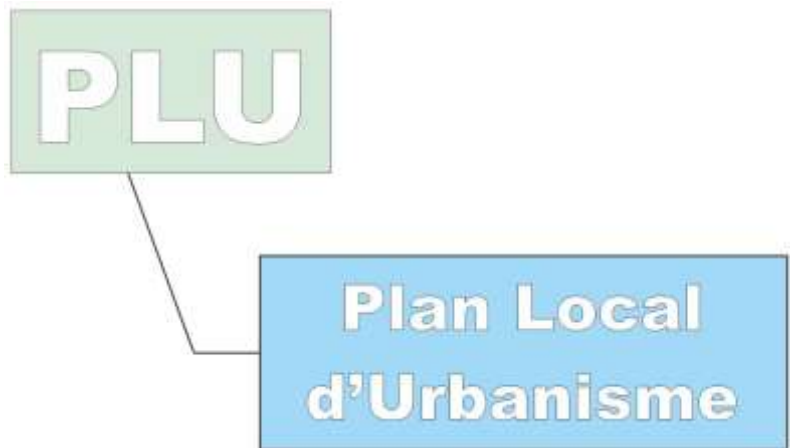
Qu'est-ce-que
le PLU ?



GEOGRAM

10 rue René Lemaire
91420 Vigny les Bains
Tél : 01 34 50 36 46 / Fax : 01 34 50 36 46
e-mail : bureau.etudes@geogram.fr
Site Internet : www.geogram.fr

Définition du PLU



PLU

Plan Local
d'Urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est le principal document de planification de l'urbanisme au niveau communal.

⇒ C'est un document destiné à définir sur l'ensemble du territoire communal la destination des sols et les règles qui s'y appliquent.

Il définit les prescriptions indiquant quelles formes doivent prendre les constructions, quelles zones doivent rester naturelles, quelles zones sont réservées pour les constructions futures, etc. Il doit notamment exposer clairement le projet global d'urbanisme appelé Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui résume les intentions générales de la collectivité quant à l'évolution du territoire.

Le PLU doit permettre l'émergence d'un projet de territoire partagé prenant en compte à la fois les politiques nationales et territoriales d'aménagement et les spécificités d'un territoire. Il détermine donc les conditions d'un aménagement du territoire respectueux des principes du développement durable (en particulier par une gestion économe de l'espace) et répondant aux besoins de développement local

⇒ Le PLU est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la commune

Contenu du PLU



Le PLU comprend les documents suivants :

⇒ **LE RAPPORT DE PRESENTATION**

Ce document explique les choix retenus notamment en matière de consommation d'espace, en s'appuyant sur un diagnostic territorial et une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Il doit justifier les règles du PLU.

⇒ **LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)**

Ce document a pour fonction exclusive de présenter le projet communal pour les années à venir. Il a donc une place capitale :

⇒ *Il définit les orientations générales des politiques :*

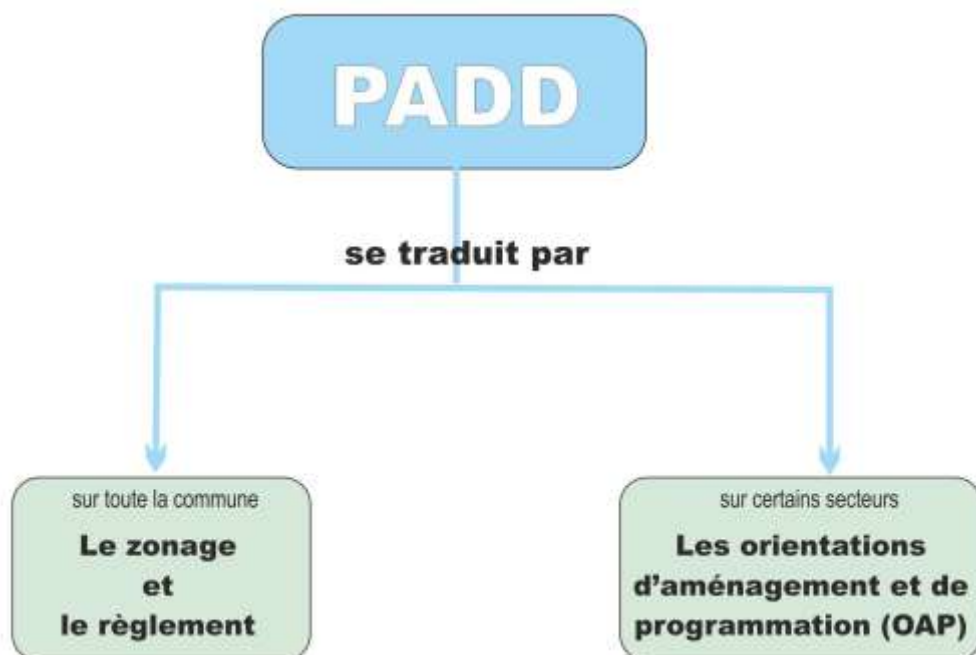
- d'aménagement,
- d'équipement,
- d'urbanisme,
- de paysage,
- de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers,
- de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

⇒ *Il définit les orientations générales concernant*

- l'habitat,
- les transports,
- les déplacements,
- les réseaux d'énergie,
- le développement des communications numériques,
- l'équipement commercial,
- le développement économique et les loisirs.

⇒ *Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain*

LA TRADUCTION DU PADD



❖ Le zonage

Le plan de zonage permet 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.

Le plan de zonage divise 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 destinés à être ouverts à l'urbanisation.

■ **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 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 :

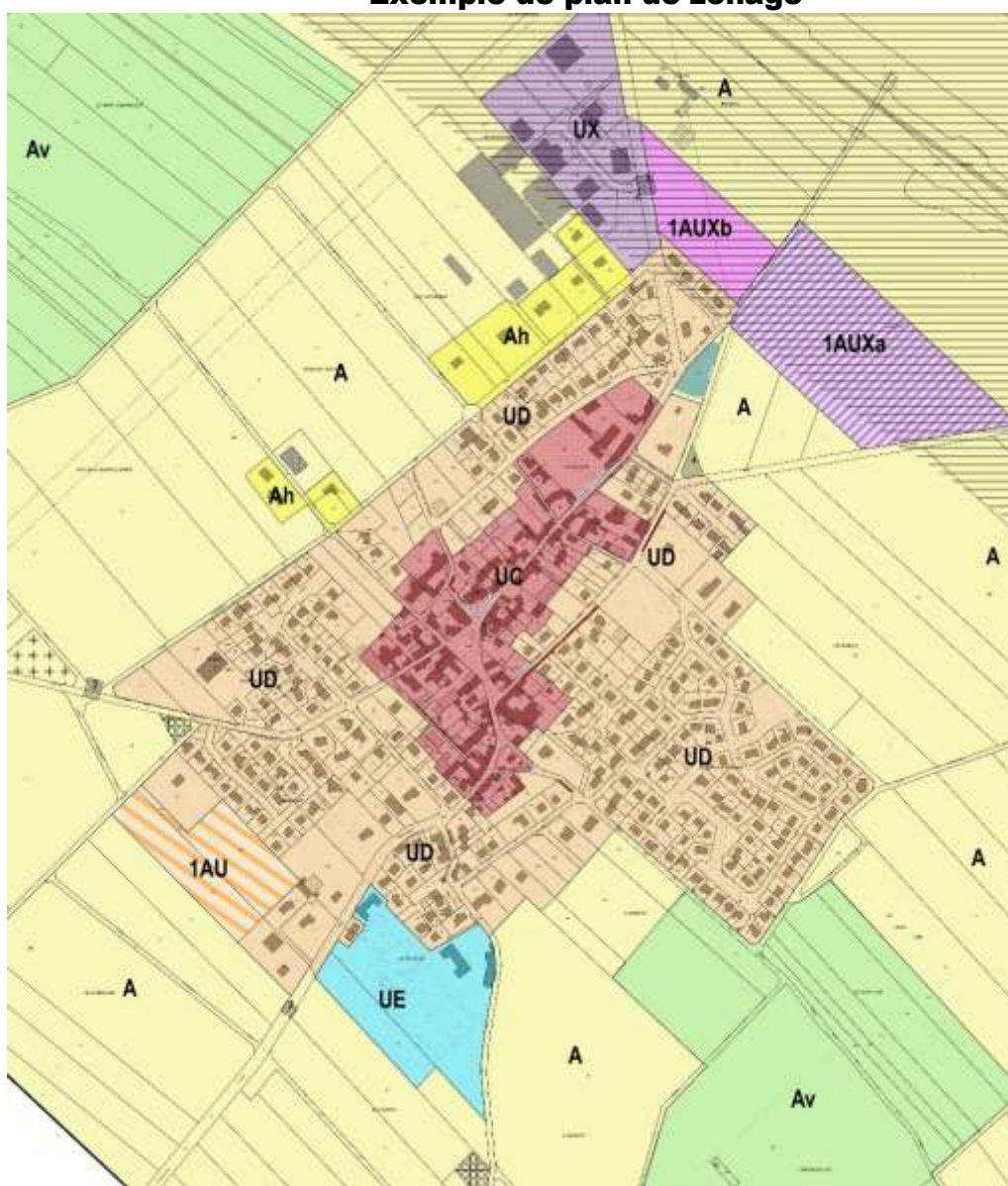
- ✓ Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- ✓ Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- ✓ Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- ✓ Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- ✓ Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

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

- ✓ les emplacements réservés ;
- ✓ aux voies et ouvrages publics

- ✓ aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier
 - ✓ aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques
 - ✓ Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit.
- Les espaces boisés classés
 - Les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées.
 - Les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination....Etc...

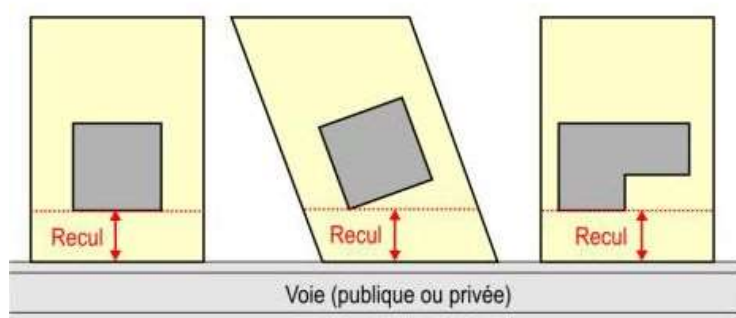
Exemple de plan de zonage



❖ Le règlement

Le règlement du PLUi :

- ⇒ définit les règles propres à chaque zone
- ⇒ doit être respecté
- ⇒ fixe les interdictions
- ⇒ ne s'applique qu'aux nouvelles constructions et aménagements



Le règlement est structuré autour de 3 chapitres :

- *l'affectation des zones et la destination des constructions : où puis-je construire ?*
- *les caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères : comment construire ?*
- *les équipements et les réseaux : comment je m'y raccorde ?*

❖ Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

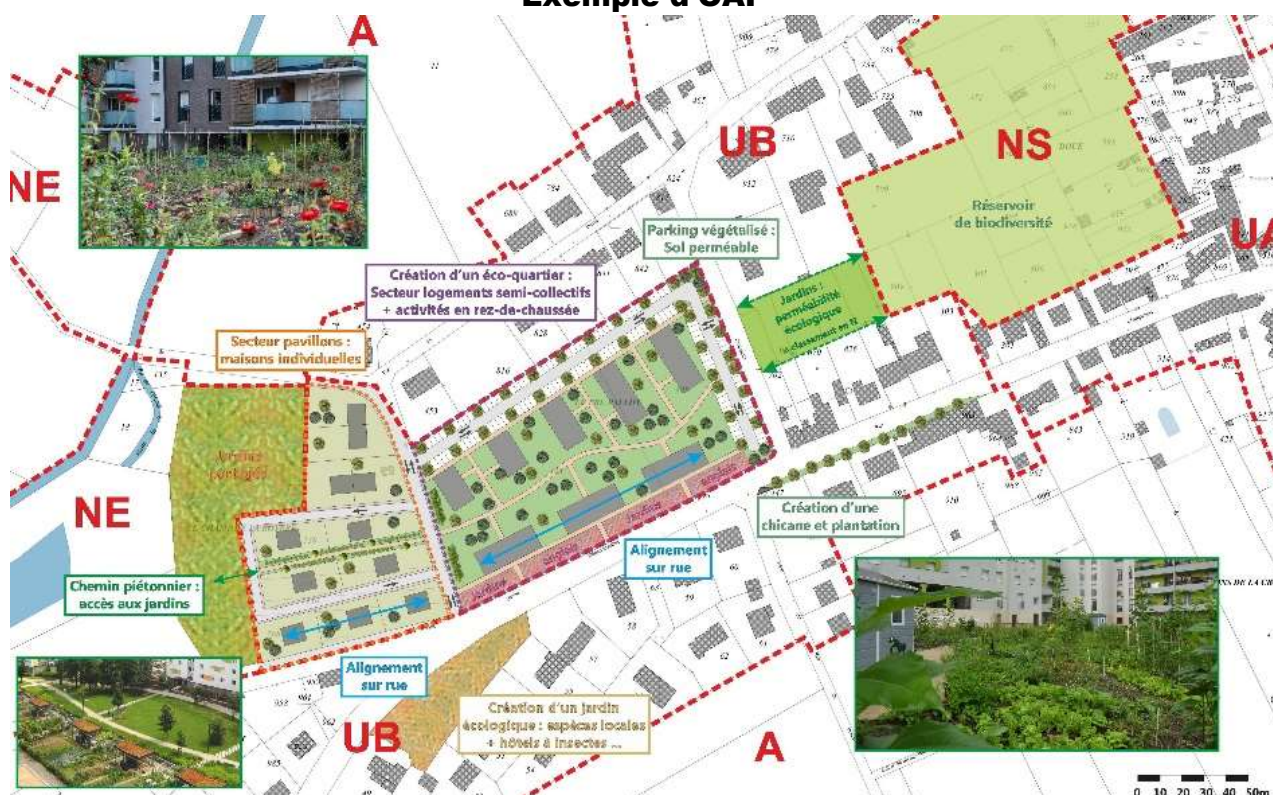
Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. Il existe trois types d'OAP :

Les OAP sectorielles ; elles sont obligatoires en zone AU

Elles définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Il s'agit de mieux prendre en compte à la fois les zones urbanisées existantes, mais également les zones naturelles et agricoles en continuité desquelles s'inscrit le nouveau secteur d'aménagement. Les OAP doivent proposer des formes urbaines qui respectent les qualités des bourgs ou quartiers existants, et traiter les lisières entre les nouvelles constructions et le paysage qui l'entoure.

Exemple d'OAP



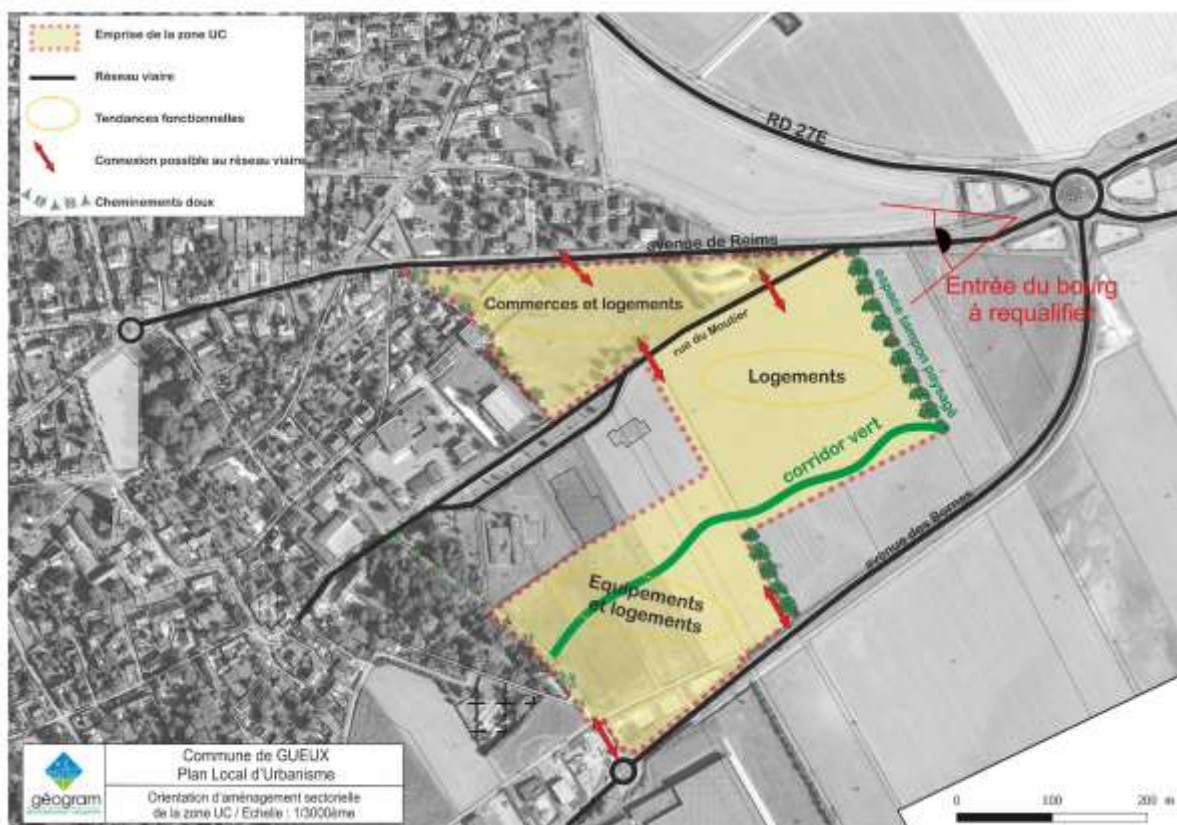
Les OAP des secteurs d'aménagement

Permettent en zone U et AU de concevoir des OAP qui s'appliquent seules en l'absence de règlement.

Cette possibilité s'accompagne des conditions suivantes :

- ✓ Les dispositions définies dans ces OAP doivent répondre aux objectifs du PADD
- ✓ Elles doivent porter au minimum sur les objectifs suivants :
 - La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
 - La mixité fonctionnelle et sociale ;
 - La qualité environnementale et la prévention des risques ;
 - Les besoins en matière de stationnement ;
 - La desserte par les transports en commun ;
 - La desserte des terrains par les voies et réseaux.
- ✓ Elles doivent comporter un schéma d'aménagement précisant les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur

Exemple d'OAP



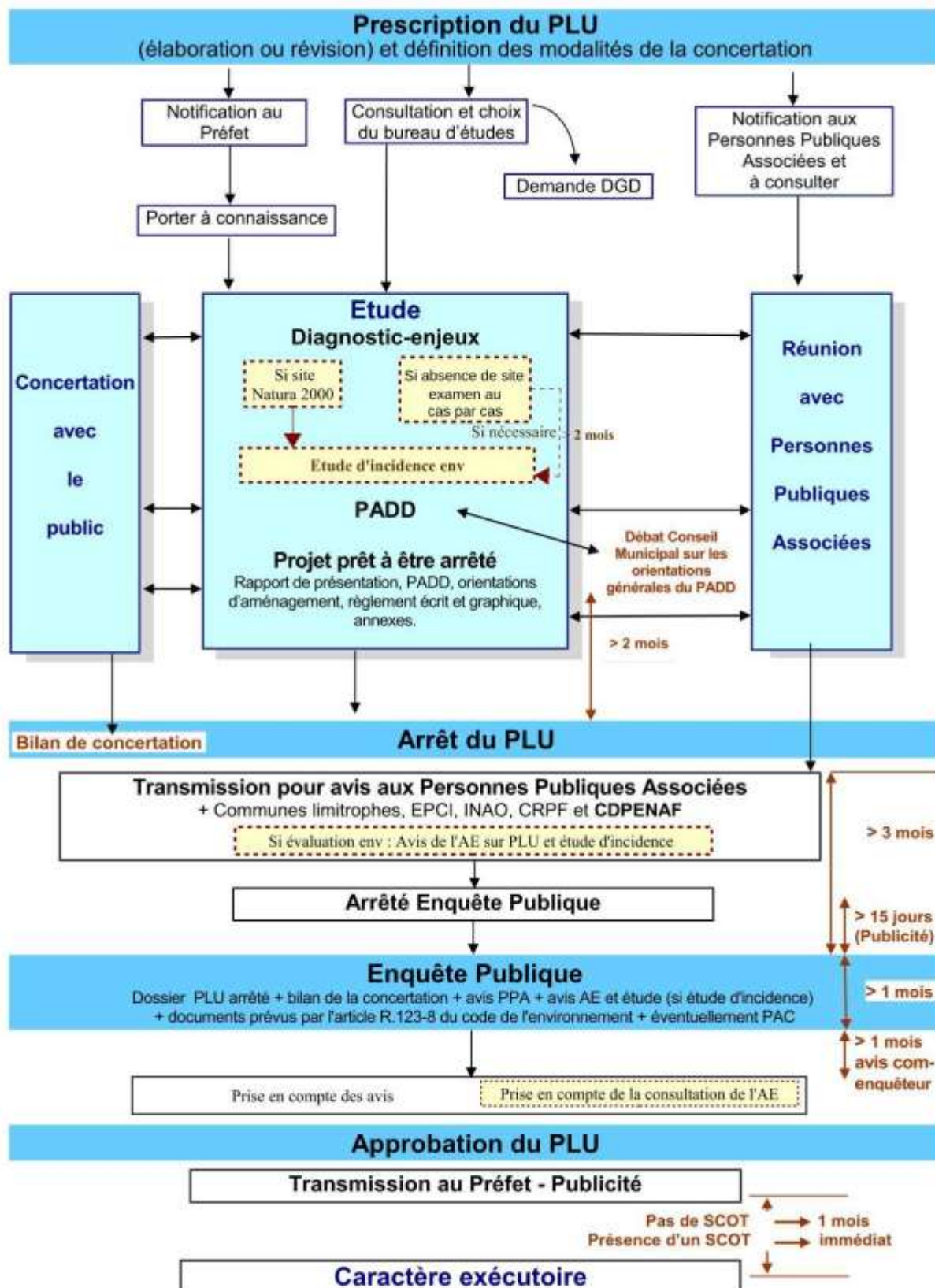
Les OAP à vocation patrimoniale

Elles permettent de définir des règles de protection de leur patrimoine bâti présentant un intérêt culturel, historique, architectural ou écologique, après identification et localisation de ces derniers

Exemple de bâti identifié



Procédure



La concertation



La concertation permet d'informer et d'associer les habitants en amont des décisions qui concernent leur cadre de vie, de mieux définir les objectifs d'aménagement au travers d'une démarche globale appuyée sur un large débat public.

Modalités de concertation définies par la commune avec le public

❖ Moyens offerts au public pour être informé

- ⇒ Affichage en mairie et mise à disposition du public d'éléments explicatifs avec tenue d'un recueil des observations qui sera consultable en mairie aux heures et jours habituels d'ouverture
- ⇒ - Parution d'articles dans le bulletin municipal
- ⇒ - Mise à disposition du public d'éléments explicatifs sur le site internet de la commune
- ⇒ - Organisation d'une réunion publique

❖ Moyens offerts au public pour s'exprimer

- ⇒ Mise à disposition du public en mairie aux heures et jours habituels d'ouverture d'un registre destiné aux observations de toute personne intéressée,
- ⇒ Possibilité d'adresser des observations par courrier papier ou par mail à la mairie ;