

PLU

Plan Local d'Urbanisme

Département de l'Aisne

Commune de
Chevregny

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



Groupe i2d

GEOGRAM

Urbanisme &
Environnement

16 rue Rayet Liénart
51420 Witry-lès-Reims

Tél : 0326503686

E-mail : bureau.etudes@geogram.fr

Site internet : www.geogram.fr

POURQUOI UNE ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D’URBANISME

La commune de Chevregny n’est actuellement dotée d’aucun document d’urbanisme. Elle n’est donc soumise qu’au RNU (Règlement National d’Urbanisme). Celui-ci fixe les règles minimales applicables à l’utilisation des sols. Il repose notamment sur le principe de constructibilité limitée selon lequel les constructions nouvelles ne sont autorisées que dans les *parties déjà urbanisées* de la commune, sauf exceptions prévues par la loi (bâtiments nécessaires à l’exploitation agricole ou forestière, équipements collectifs, etc.).

Cette situation laisse une ambiguïté sur la constructibilité des terrains, la notion de « *parties déjà urbanisées* » étant sujette à interprétation. On notera que cette interprétation est de plus en plus restrictive depuis la loi ZAN (objectif du Zéro Artificialisation Nette).

C’est pourquoi les élus de la commune de Chevregny ont décidé de mettre en place un outil stratégique de planification plus précis et plus adapté, à savoir **un Plan Local d’Urbanisme**.

L’élaboration de ce PLU permettra :

- Délimiter sans ambiguïté les terrains ou parties de terrains constructibles ;
- De définir pour l’ensemble du territoire communal différentes zones, chacune dotée d’un règlement spécifique.
- D’accompagner l’évolution de la population et mettre en place une stratégie en termes d’habitats (typologies, mixité, ...) ;
- De réaliser des Orientations d’Aménagement et de programmation pour guider l’aménagement de certains terrains et pour fixer des principes à respecter en matière d’environnement ;
- De réfléchir aux besoins en matière d’équipement ;
- De tenir compte des risques et des enjeux environnementaux...

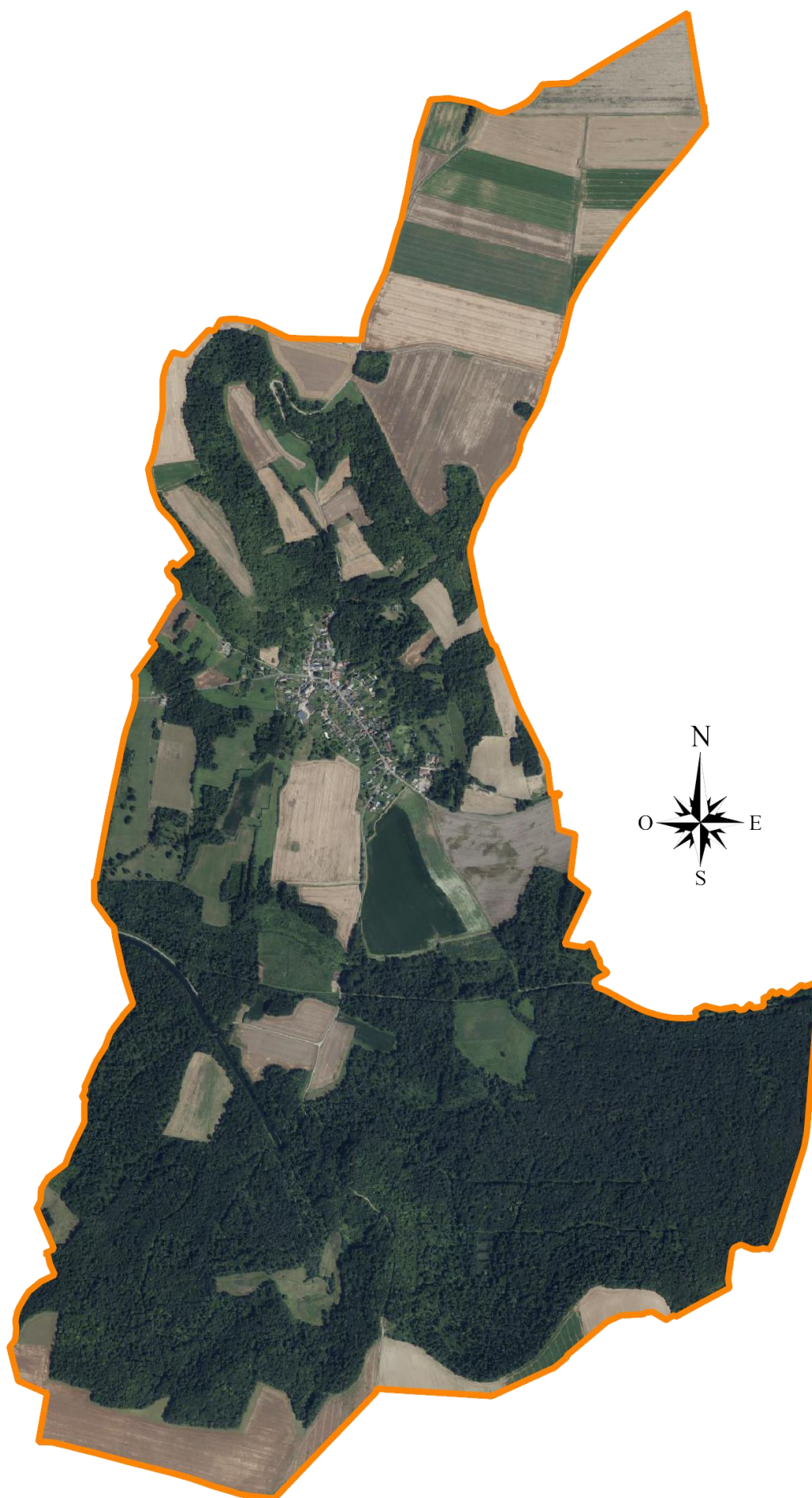


Figure 1 – Photographie aérienne du territoire de la commune Chevregny

DÉFINITION

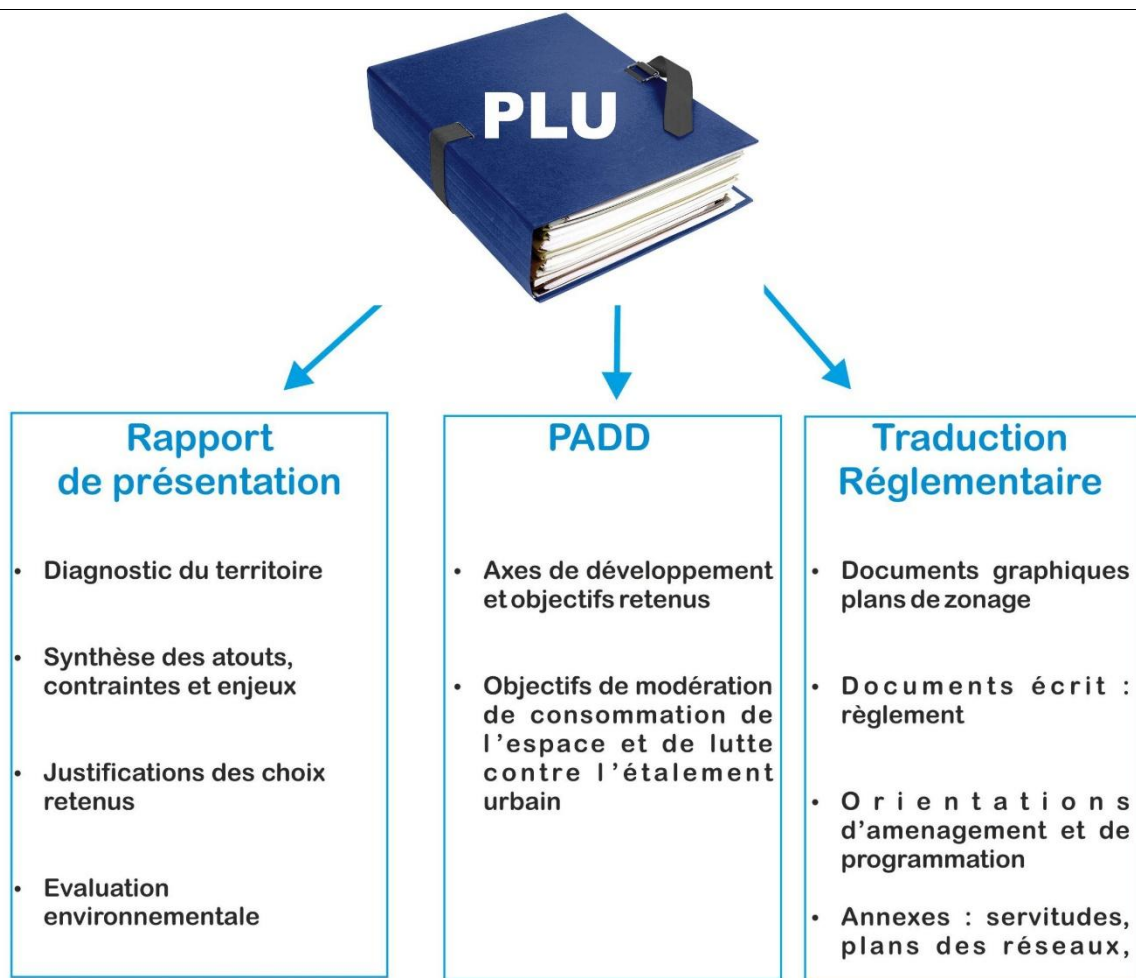
Le PLU constitue le document fondamental de la planification locale ; il définit de façon précise le droit des sols applicable à chaque terrain. Il permet d'assurer :

- L'équilibre entre :
 - ✓ Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
 - ✓ Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
 - ✓ Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
 - ✓ La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables
 - ✓ Les besoins en matière de mobilité.
- La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;
- La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;
- La sécurité et la salubrité publiques ;
- La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;
- La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;
- La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;

Le PLU répond aux objectifs suivants :

- Lutter contre la régression des surfaces agricoles et naturelles.
- Lutter contre l'étalement urbain et la déperdition d'énergie, permettre la revitalisation des centres villes.
- Concevoir l'urbanisme de façon globale en harmonisant les documents d'orientation et les documents de planification établis à l'échelle de l'agglomération.
- Préserver la biodiversité (trame verte et trame bleue) notamment à travers la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques.
- Permettre la mise en œuvre de travaux d'amélioration de la performance énergétique des bâtiments.
- Créer un lien entre densité et niveau de desserte par les transports en commun.

CONTENU DU PLU



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

✓ Le rapport de présentation qui :

- ↳ expose le Diagnostic
- ↳ analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales
- ↳ expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers
- ↳ justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain
- ↳ établit un inventaire des capacités de stationnement
- ↳ explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Évaluation environnementale : Les plans locaux d'urbanisme sont systématiquement assujettis au dispositif spécifique de l'évaluation stratégique environnementale. Le rapport de présentation devra alors impérativement traiter de cet impact par le biais d'une étude spécifique qui conclura sur les effets du document sur l'environnement.

✓ **Le Projet d'Aménagement et de Développement 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, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. ✓ Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune.
- Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain	✓ Au regard de la consommation d'espace réalisé sur les 10 dernières années sur le territoire intercommunal.



Le PADD constitue le document PIVOT du PLU
Les documents graphiques, le règlement, les OAP et les annexes en sont la traduction

✓ Traduction réglementaire du PADD

✓ Les documents graphiques (plans 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 catégories de zone en fonction de leur vocation (Chacun de ces types de zone peut se décliner en plusieurs types selon la nécessité) :

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.	Peuvent être autorisées en zone A : ✓ Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole ; ✓ Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

	✓ Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. ✓ Les changements de destination de bâtiment existant dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
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.	Peuvent être autorisées en zone N : ✓ Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole ✓ Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ; ✓ Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. ✓ Les changements de destination de bâtiment existant dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les STECAL Peuvent être délimités à titre exceptionnel, en zone naturelle ou agricole des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées	Peuvent être autorisées dans ces STECAL : ✓ Des constructions ✓ Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage ✓ Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ; dans ce cas le règlement fixe les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions et les conditions relatives aux réseaux publics, à l'hygiène et à la sécurité.
Sur les plans de zonage sont également reportés s'il y a lieu :	✓ Des emplacements réservés ✓ Des espaces boisés classés ✓ Des éléments paysagers à protéger : bois, mare, cône de vue, trame végétale, etc.... ✓ Des éléments patrimoniaux à protéger ✓ Des bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination.... ✓ Etc...

✓ **Les pièces écrites...**

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 ?***

Le tableau ci-après reprend les différentes règles qui peuvent être Instituées par le PLU :

Mixité fonctionnelle et sociale	- Imposer mixité des constructions sur une même unité foncière - Définir majorations de volume constructible selon emprise au sol et hauteur - Définir des règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions ; - Identifier les quartiers dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale - Délimiter les secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux bénéficie d'une majoration de volume constructible qu'il détermine en référence à l'emprise au sol et à la hauteur - Délimiter les secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires, bénéficie d'une majoration du volume constructible qu'il détermine en référence à l'emprise au sol et à la hauteur.	
	- Fixer une proportion de logement d'une taille minimale - Fixer un pourcentage des programmes de logements affectés à des catégories de logement	
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Volumétrie et implantation des constructions	- Règles maximales d'emprises au sol - Hauteur des constructions - Fixe un objectif de densité minimale de construction, des règles minimales d'emprise au sol et de hauteur
	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	- Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures - Identifier et localiser le patrimoine bâti et paysager à protéger - Fixer des obligations en matière de performances énergétiques et environnementales
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	- Imposer que les surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables d'un projet représentent une proportion minimale de l'unité foncière

		- Imposer des obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir. - Fixer les emplacements réservés aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires ; - Délimiter les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et définir des règles nécessaires à leur maintien ou à leur remise en état ; - Identifier les éléments de paysage - Imposer les installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement ; - Imposer pour les clôtures des caractéristiques permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux.
	Stationnement	- Obligations de réalisation d'aires de stationnement (véhicules motorisés, vélos, véhicules électriques) compte tenu de la qualité de la desserte en transport collectif, de la densité urbaine et des besoins propres au projet au regard des capacités de stationnement ouvertes au public à proximité. - Dérogations pour les logements locatifs aidés, hébergement personnes âgées et résidences universitaires
Équipement et réseaux	Desserte par les voies publiques ou privées	- Conditions de desserte des voies publiques ou privées
	Desserte par les réseaux	- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif ; - Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement. - Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques. - Emplacements réservés

✓ **Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont une composante du plan local d'urbanisme. Elles visent à définir des intentions et orientations d'aménagement qualitatives qui peuvent :

- porter sur un secteur ou un quartier donné (OAP dites de "sectorielles") ;
- avoir une approche plus globale sur un enjeu spécifique (OAP dites "thématiques") ;
- ou croiser ces deux approches (OAP thématiques sectorisées).

Elles contribuent à la déclinaison opérationnelle du projet souhaité par la collectivité ou l'établissement porteur du PLU(i), les aménagements prévus dans le périmètre défini par ces OAP devant être compatibles avec ces orientations.

Les OAP comprennent en particulier :

- des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements ;
- un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser (zone AU) et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant (l'existence d'une OAP cadrant la zone AU étant une des conditions d'ouverture de cette zone) ;
- les actions et opérations nécessaires à la mise en valeur des continuités écologiques.

Mais les OAP peuvent aussi, entre autres, définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les paysages et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et favoriser la densification, favoriser la mixité fonctionnelle, préciser les grandes caractéristiques des voies et espaces publics... (liste non exhaustive).

✓ **LES ANNEXES**

Qui comprennent notamment à titre informatif :

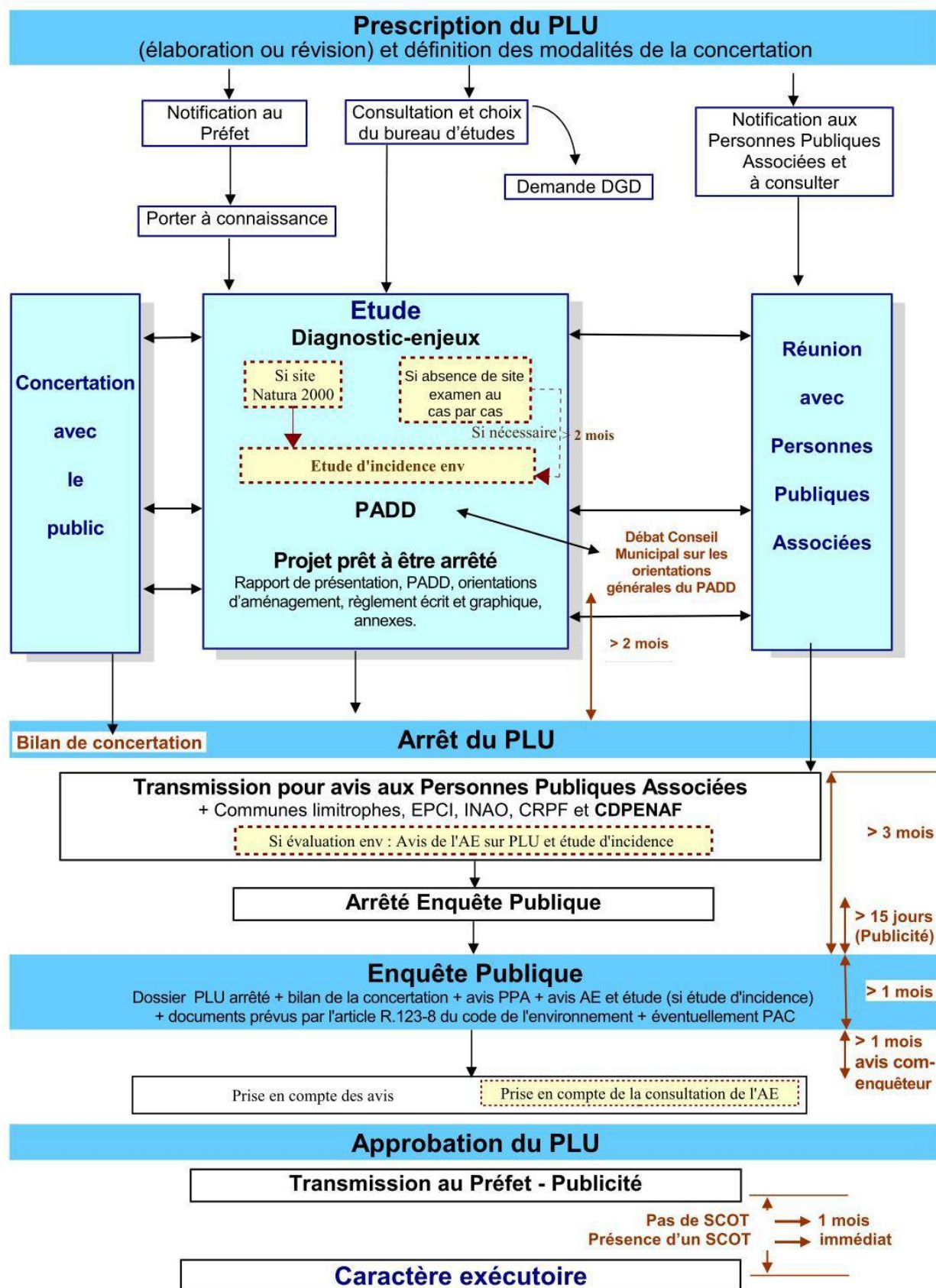
✓ **Les pièces écrites**

- 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

LES ÉTAPES DE LA PROCÉDURE D'ÉLABORATION



LES MODALITÉS DE 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. Il s'agit d'informer le public et de lui permettre de réagir dès le stade des études préalables avant que l'essentiel des décisions soit pris de façon irréversible.

⇒ Qui définit les modalités de la concertation ?

Le conseil municipal, quand il prescrit l'élaboration ou la révision du PLU.

⇒ Y a-t-il des modalités obligatoires ?

NON, la commune est totalement libre de choisir les modalités de concertation qui lui paraissent les mieux appropriées compte tenu notamment de la taille de la commune, de la situation et des traditions locales, de l'importance des modifications apportées au PLU, en cas de révision.

Ces modalités peuvent être très variées :

- informations par les journaux locaux,
 - bulletins municipaux,
 - brochures,
 - lettres,
 - expositions (en mairie),
 - permanences d'élus et de techniciens,
 - consultation du public,
 - réunions publiques,
 - réunion d'une commission d'urbanisme élargie, etc.

⇒ Quand la concertation a-t-elle lieu ?

Pendant toute la durée de l'élaboration ou de la révision du PLU. La commune définit les modalités de la concertation en même temps qu'elle décide de prescrire l'élaboration ou la révision du PLU. Dans sa délibération, la commune peut prévoir des modalités différentes pour les différentes phases de l'étude, par exemple mettre à la mairie une boîte à idée quand les études ne sont pas

encore avancées, organiser une information ensuite et prévoir une plus grande association du public au fur et à mesure de l'avancement de l'étude.

⇒ **Qui participe ?**

Toutes les personnes intéressées, habitant la commune ou pas, propriétaire ou pas. Le conseil municipal ne peut pas établir une liste limitative des personnes ou des associations susceptibles de participer à la concertation.

⇒ **Qui tire le bilan de la concertation ?**

Le conseil municipal lors de la phase d'arrêt du projet de PLU. Ce bilan est tenu à la disposition du public.

⇒ **Faut-il respecter un délai entre la délibération tirant le bilan de la concertation et celle arrêtant le projet de PLU ?**

NON, le décret précise que le conseil municipal peut, par une même délibération, tirer le bilan de la concertation et arrêter le projet de PLU.

MODALITÉS DE CONCERTATION DÉFINIES PAR LA COMMUNE DE CHEVREGNY

La concertation associant les habitants et les autres personnes concernées se fera sous la forme :

- Mise à disposition du public en Mairie, d'éléments explicatifs au fur et à mesure de l'état d'avancement des études ;
- Mise à disposition du public d'un registre destiné aux observations de toute personne intéressée, en mairie aux heures et jours habituels d'ouverture ;
- Possibilité d'adresser des observations par courrier à la mairie ;
- Mise à disposition du public d'éléments explicatifs sur un site internet ;