LE PLUi, UN PROJET DE TERRITOIRE PARTAGÉ

LES DIFFÉRENTES ETAPES DE CONSTRUCTION DU PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL ET L' IMPLICATION DES ÉLUS ET DES CITOYENS

PROCÉDURE

ÉTUDES

PRESCRIPTION DU PLUi PAR LES ÉLUS

DÉBAT DES ELUS DE CHAQUE CONSEIL COMMUNAL SUR LE PADD

ARRÊT DU PROJET

Consultation des Personnes Publiques Associées, de la MRAE et de la CDPENAF

ENQUÊTE PUBLIQUE

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

MODIFICATION

APPROBATION DU PROJET

Une conférence intercommunale réunissant le président d'EPCI et les maires des communes membres définit les objectifs du PLUi, les modalités de leur collaboration et celles de la concertation avec le public tout au long de l'élaboration du PLUi. La concertation peut être plus ou moins importante suivant le choix des élus sur la procédure comme sur le contenu des réflexions.

Pendant un mois l'ensemble des pièces du document arrêté ainsi que les avis rendu par les PPA, la MRAE et la CDPENAF sont disponibles pour le grand public.

CONCERTATION, QUAND , COMMENT ?

Début des études à l'arrêt projet

ÉTAPE DE DIAGNOSTIC PARTAGÉ, FONDÉ SUR DES ANALYSES TECHNIQUES

Articles dans le journal communal ?

PRÉSENTATION DU PADD

Commission citoyenne ?

PRÉSENTATION DU PROJET RÉGLEMENTAIRE

Réunion publique ?

1 mois

LE PUBLIC, LES ASSOCIATIONS PEUVENT CONSULTER LE PLUi, RENCONTRER LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR ET DÉPOSER LEUR AVIS DANS UN REGISTRE DESTINÉ À CET EFFET (papier et dématérialisé)

Crédit : Nouaillé Environnement

LES PRINCIPAUX DOCUMENTS DU PLU(i) : LE RESPECT DE l'ART L101-2 du CODE DE L'URBANISME, UN PROJET DE TERRITOIRE, DES REGLES SUR L'USAGE DU SOL ET LES DROITS À CONSTRUIRE

Un projet de territoire se construit avec une cohérence qui doit être maîtrisée entre chaque document

RAPPORT DE PRESENTATION

Il comprend :

- *Un diagnostic démographique, économique, urbanistique, paysager et architectural, des infrastructures et de la mobilité…*
- *Une analyse de l'état initial de l'environnement (relief, boisement, faune, flore, hydrographie…)*
- *Une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers*
- *Il explique les choix du PADD et la délimitation des zones du règlement graphique et motive les règles d'utilisation du sol.*
- *Il évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement.*

PADD

- *clef de voûte » du PLU(i), le PADD expose le projet d'urbanisme de la collectivité et définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques et fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace.*
- *les orientations doivent définir une politique d'ensemble compte tenu du diagnostic et de l'état initial du site*
- *Les documents graphiques, les OAP et le règlement doivent être compatibles avec le PADD.*

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Ce sont des « loupes » : elles détaillent des actions sur des lieux ou des thématiques spécifiques. Elles sont opposables aux permis de construire : les projets doivent être compatibles avec ces orientations

LE REGLEMENT GRAPHIQUE ou PLAN DE ZONAGE

Il délimite le territoire en différents secteurs selon les enjeux identifiés par le projet d'urbanisme :

- *Zones urbaines (U) et zones à urbaniser (Au) : les zones constructibles*
- *Les zones agricoles (A) et naturelles (N) sont des zones en principe inconstructibles ou pour lesquelles la constructibilité doit rester très limitée : autorisation spécifique en lien avec l'exploitation agricole ou forestière, ou la création d'un équipement collectif ou de services publiques sous condition (art L 151-11 et suivants du code de l'urbanisme)*
- *Chaque grand type de zone peut être divisée en sous secteur en raison de leur spécificité et enjeux propres, les règles s'ajustent alors à l'objectif particulier du secteur (ex : une zone agricole à protéger en raison de son intérêt écologique et paysager comme coupure d'urbanisation)*

Le règlement graphique peut aussi localiser les éléments de patrimoine architectural, de paysage ou d'intérêt écologiques à préserver (haies, arbres, lavoir, chemins ruraux...).

LE REGLEMENT ECRIT

- *Il fixe pour chacune des zones localisées au règlement graphique, en cohérence avec le PADD, les règles d'utilisation du sol et du droit à construire (usage et natures des activités autorisées ou interdites, règles de construction…)*
- *Toute personne publique ou privée doit exécuter des travaux ou constructions conformes aux règles édictées. Tout comme le plan de zonage, il est opposable aux permis de construire.*

LES ANNEXES

Elles rassemblent des éléments d'informations : schémas de réseaux d'eau potable et d'assainissement, cahiers de recommandations architecturales ou paysagères, projets supra communaux (projet d'infrastructures routières, ferroviaires…).

Crédit : Nouaillé Environnement