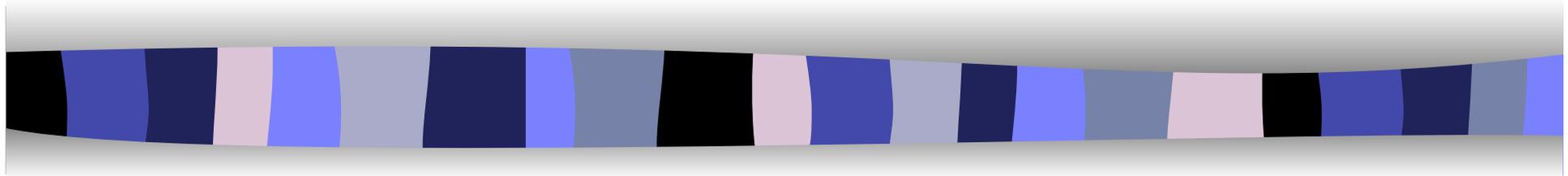


Phases d'élaboration du PLU



Révision générale du PLU de Saint-Côme- d'Olt

Atelier SOL et CITE

B. FRAUCIEL

Architecte DPLG - Urbaniste OPQU

Tél: 05-61-57-86-43 ; Fax: 05-61-57-97-78

contact@soletcite.com

Phases d'élaboration du PLU

Première phase : PLU arrêté

- 1 - Diagnostic 3 mois
- 2 - Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables
Les orientations d'aménagement et de programmation 6 mois
- 3 - Partie réglementaire:
Règlement et documents graphiques 3 mois
- 4 - Mise en forme du document et arrêt du PLU 4 mois
- 5 - Consultation des services 3 mois

Deuxième phase : Enquête publique

- Lancement de l'enquête publique et publicité 1 mois
- Enquête publique 1 mois
- Rapport du commissaire Enquêteur 1 mois

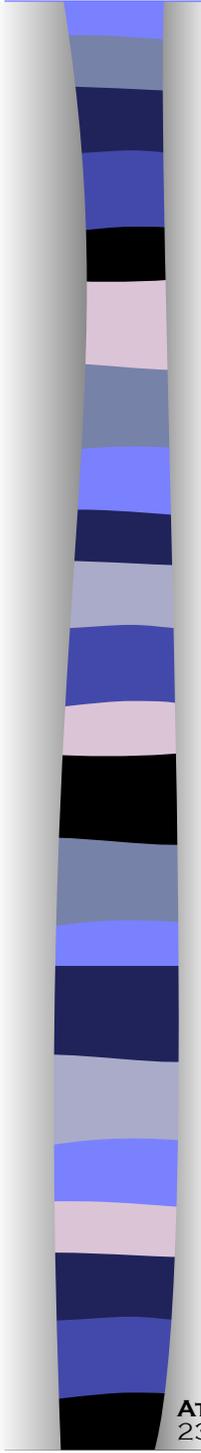
Troisième phase : PLU approuvé

- Réunion du groupe de travail et modification du dossier 1 mois
- Délibération du Conseil Municipal approuvant le PLU
- le PLU est exécutoire 1 mois plus tard

La concertation

Elle permet d'informer et d'associer les habitants en amont des décisions qui définissent les objectifs d'aménagement. Elle s'appuie ainsi sur un large débat public.

- ✓ **Les modalités de la concertation** sont définies par le **conseil municipal** - Mise à disposition des éléments d'études tout au long de la réflexion engagée: informations par les journaux locaux, expositions en mairie, permanences d'élus, réunion publique...
- ✓ **La concertation a lieu durant toute l'élaboration du PLU**, de la prescription de la révision jusqu'à la délibération arrêtant le PLU.
- ✓ **La participation** est ouverte à toute personne intéressée.
- ✓ **Le bilan de la concertation** est tiré par le **Conseil Municipal** au moment de l'arrêt du PLU.



Le diagnostic

C'est un état des lieux, une photographie de la commune et de son contexte à un instant donné

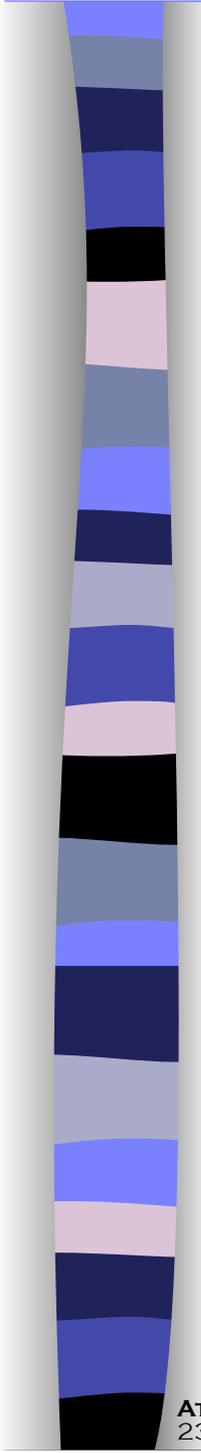
Il prend en compte

- **Le contexte socio-économique** (démographie, logement, transports, activité et artisanat, dynamiques de territoire,...)
- **Les espaces et le cadre naturel** (paysages, relief, hydrographie, espaces sensibles, agriculture, les risques d'inondations)
- **La nature urbaine et les données techniques** (situation et contexte, typologie du tissu urbain et du bâti, structure du territoire communal, centre ancien et histoire, entrées de bourgs, les règles d'urbanisme en vigueur, éléments techniques)

Il fait ressortir

Les spécificités locales,

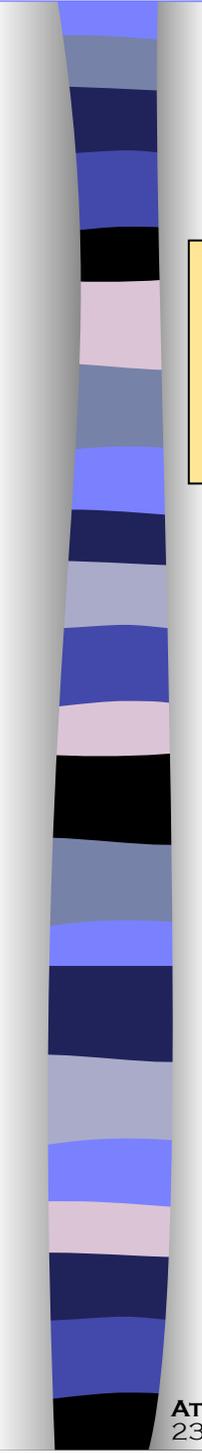
Les enjeux et les problématiques sur la commune.



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

C'est un document simple et court présentant le projet communal. Il n'est pas opposable aux permis de construire. Cependant, il génère un lien de cohérence avec l'ensemble du document.

Le P.A.D.D. définit les **orientations générales d'aménagement et d'urbanisme** retenues pour l'ensemble de la commune en fonction de plusieurs thématiques. Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.



PADD: les réunions thématiques

Elles ont pour but de faire émerger les volontés et les projets communaux en vue de la constitution du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

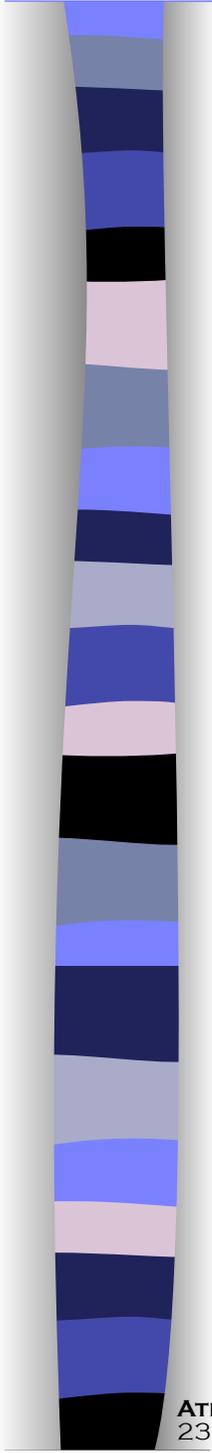
Réunions thématiques (selon les problématiques),

ENVIRONNEMENT/CADRE NATUREL/AGRICULTURE/PAYSAGE

**URBANISATION/DEVELOPPEMENT URBAIN/DEMOGRAPHIE/
CONSOMMATION SPATIALE**

ECONOMIE/ACTIVITES/EQUIPEMENTS/DEPLACEMENTS

Le PADD devra faire l'objet d'un débat au sein du conseil municipal, **au moins 2 mois avant l'arrêt du PLU.**

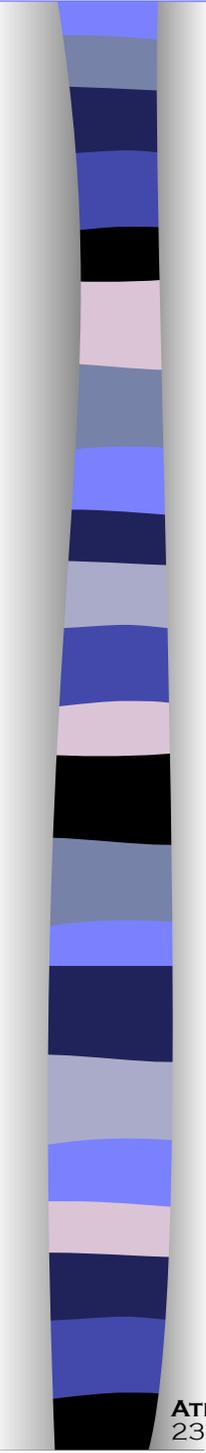


Les orientations d'aménagement et de programmation

Le PLU comprend des **orientations d'aménagement et de programmation**, relatives à des quartiers ou secteurs particuliers.

Ces orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes, etc. et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent prendre la forme de « schémas d'aménagement » précisant les principales caractéristiques des voies et espaces publics dont l'esprit doit être respecté lors de l'aménagement du secteur.



Le zonage et le règlement

Ils consistent à mettre en œuvre les objectifs fixés dans le PADD

Quatre zones se distinguent

Les zones urbaines **U**

■ Les zones urbaines sont 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 **AU**

■ Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les zones agricoles **A**

■ Peuvent être classés en zone agricole 'A' 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 à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées sont autorisées en zone A.

■ Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements sont autorisés sous condition.

Les zones naturelles et forestières **N**

■ Peuvent être classés en zone naturelle et forestière 'N', les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages [...], de l'existence d'une exploitation forestière, de la nécessité de prévenir les risques, etc...

Mise en forme du dossier

Le Plan Local d'Urbanisme se compose de plusieurs parties

LE RAPPORT DE PRESENTATION (diagnostic, état initial de l'environnement, choix retenus, justification des choix et transcription en règlement et zonage, évaluation environnementale mettant en avant l'impact du projet de PLU sur l'état initial de l'environnement)

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PARTIE RÉGLEMENTAIRE:

Règlement

Documents graphiques

Emplacements réservés

LES ANNEXES :

Annexes sanitaires (réseau d'eau, assainissement, ...)

Servitudes

Périmètres particuliers

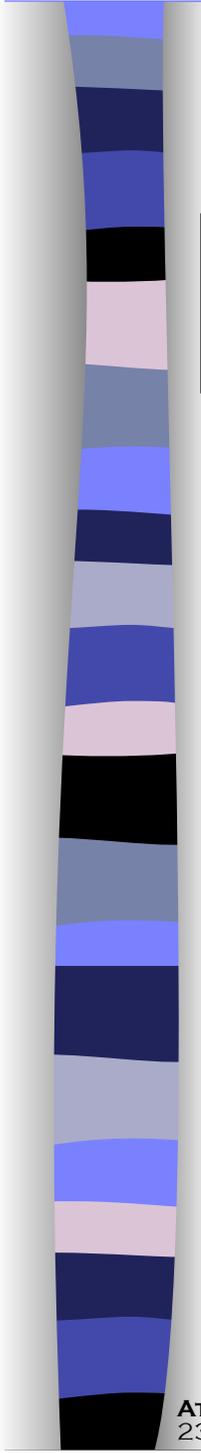
Plan d'Exposition aux Bruits

Plan de Prévention des Risques Naturels

Sites archéologiques

Droit de Prémption Urbain...

Le projet de Plan Local d'Urbanisme sera arrêté par délibération du Conseil Municipal.



Consultation des services

Les services associés peuvent donner leur avis au plus tard trois mois après la transmission du projet de PLU

Ce sont :

Le Préfet

Les Personnes publiques associées

Les Personnes publiques consultées

Les communes limitrophes le désirant

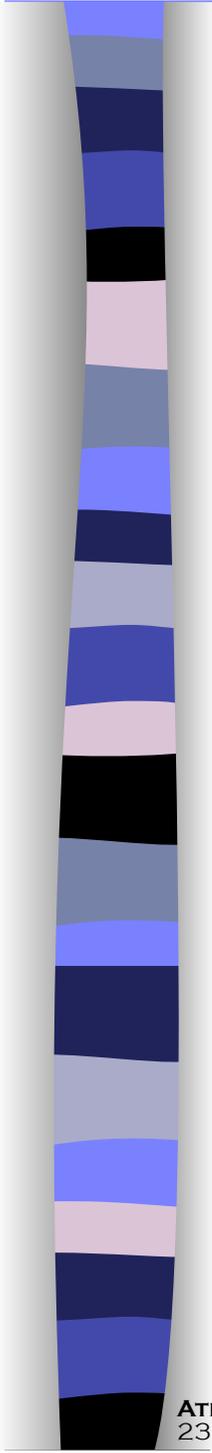
Saisine de la chambre d'agriculture

Le cas échéant: Institut National des AOC et du centre régional de la propriété foncière

Le dossier est désormais soumis aux Commissions agricole (CDPENAF) et environnementale (CDNPS).

3 mois

Fin de la phase PLU arrêté



Lancement de l'enquête publique et publicité

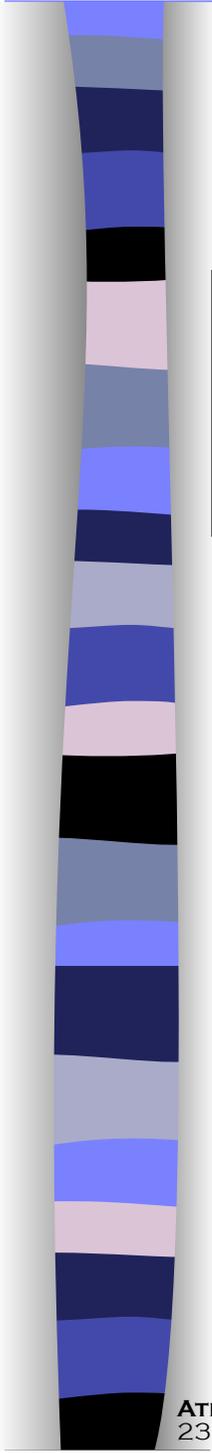
L'enquête est prescrite par un arrêté du conseil municipal

Cet arrêté précise :

- L'objet de l'enquête, sa date d'ouverture et sa durée.
- Les noms et qualité du commissaire enquêteur.
- L'adresse du site internet sur lequel le dossier d'enquête peut être consulté
- Jours, heures et lieux de mise à disposition du registre.
- L'adresse à laquelle le public peut transmettre ses observations et propositions. S'il existe un registre dématérialisé, l'adresse du site internet à laquelle il est accessible

Cet avis doit être publié par voie dématérialisés, par voie d'affiche et par voie de publication locale

15 jours avant ouverture de l'enquête au public.



Enquête publique

Pendant la durée de l'enquête, les observations peuvent être consignées sur le registre ou adressées par écrit au commissaire enquêteur

Un accès gratuit au dossier doit être garanti par un ou plusieurs postes informatiques dans un lieu ouvert au public

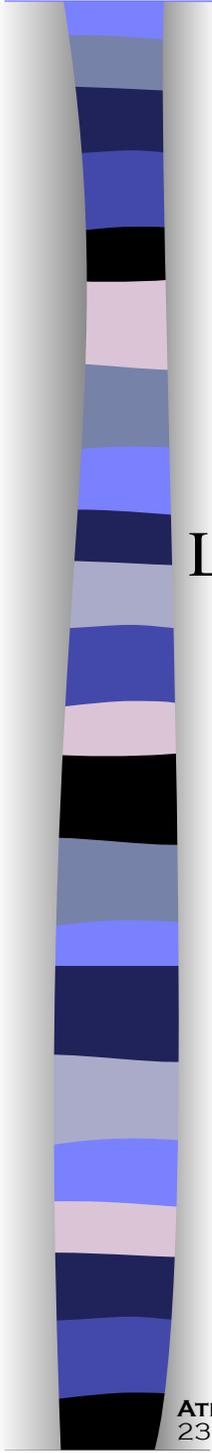
L'enquête publique dure au minimum 30 jours

Le commissaire enquêteur rédige, dans un délai maximum d'un mois, un rapport en deux parties :

- Un résumé des principales observations présentées,
- Les conclusions favorables ou défavorables motivées.

1 mois

Fin de la partie enquête publique

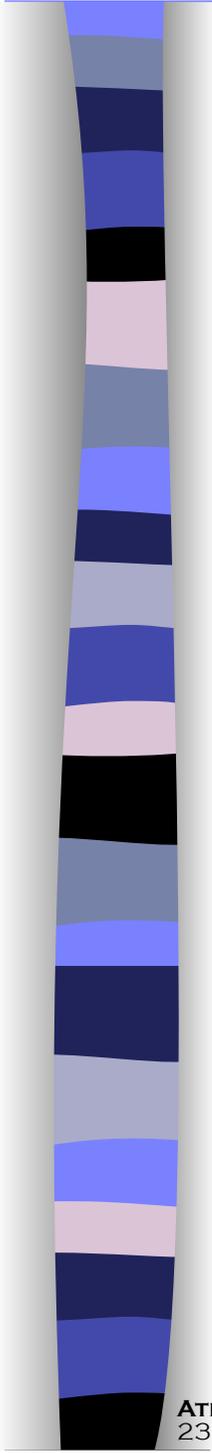


Réunion du groupe de travail et modification du dossier

Le groupe de travail se réunit pour intégrer (ou non):

- les conclusions de l'enquête publique
- l'ensemble des avis suite à la consultation des services

Le dossier est modifié et établi dans sa forme définitive.



Approbation du Plan Local d'Urbanisme

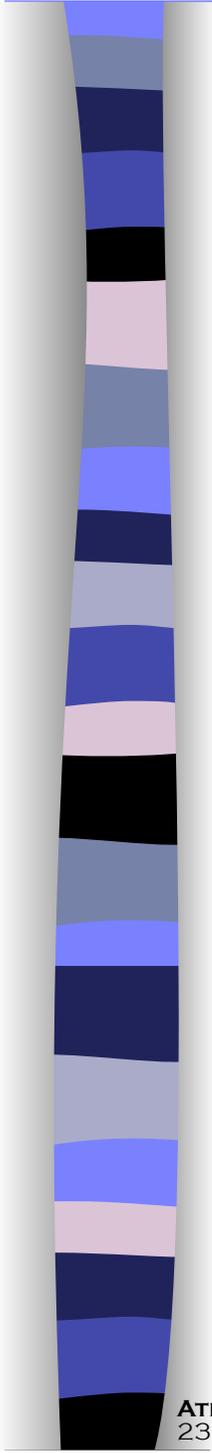
L'approbation du PLU se réalise par délibération du conseil municipal

Cette délibération devient exécutoire:

1 mois plus tard étant donné que la commune n'est pas couverte par un SCoT approuvé

Le PLU **devient opposable** à toute personne publique ou privée,
pour l'exécution de tous travaux
pour la réalisation de lotissements

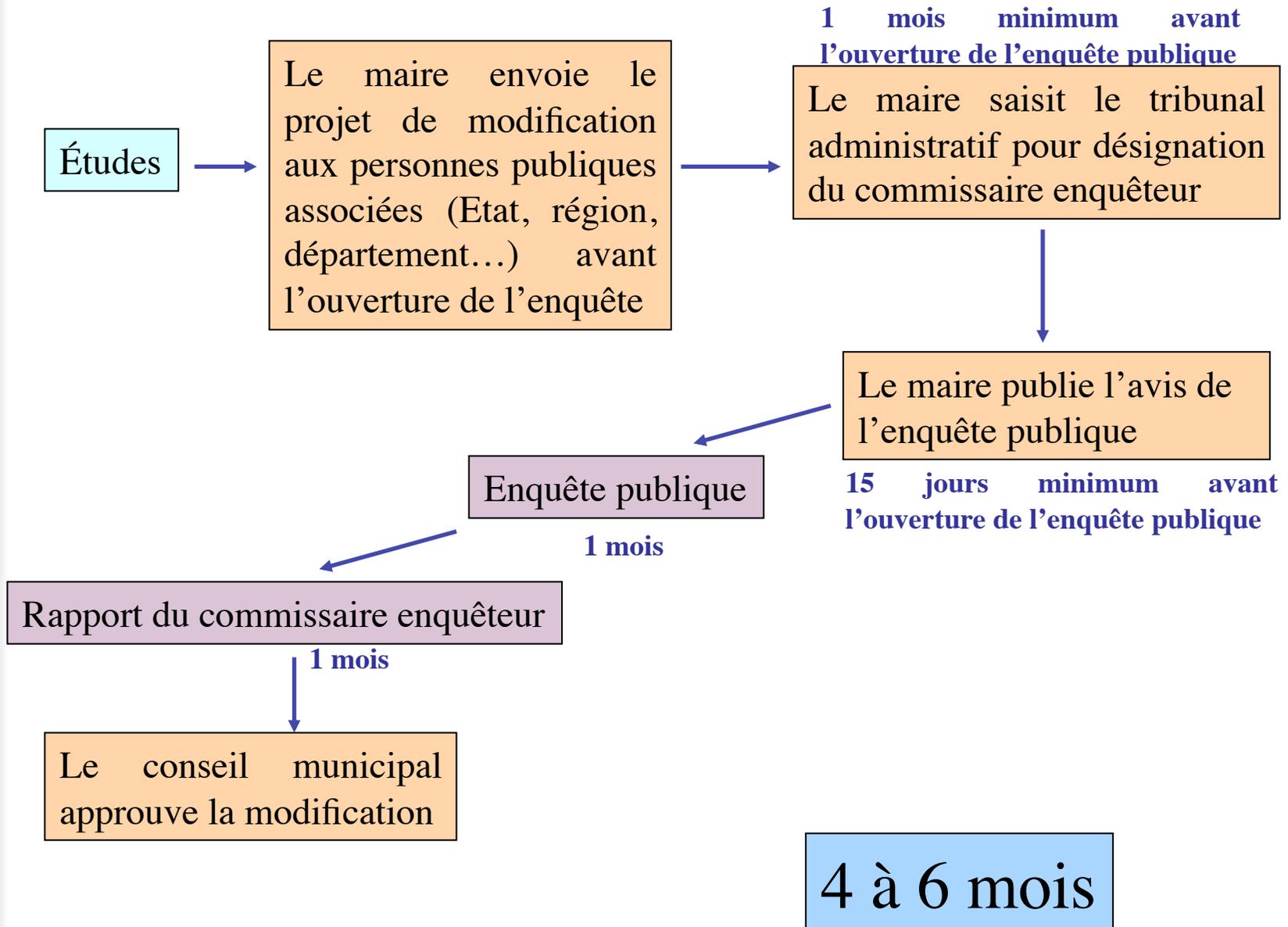
1 mois



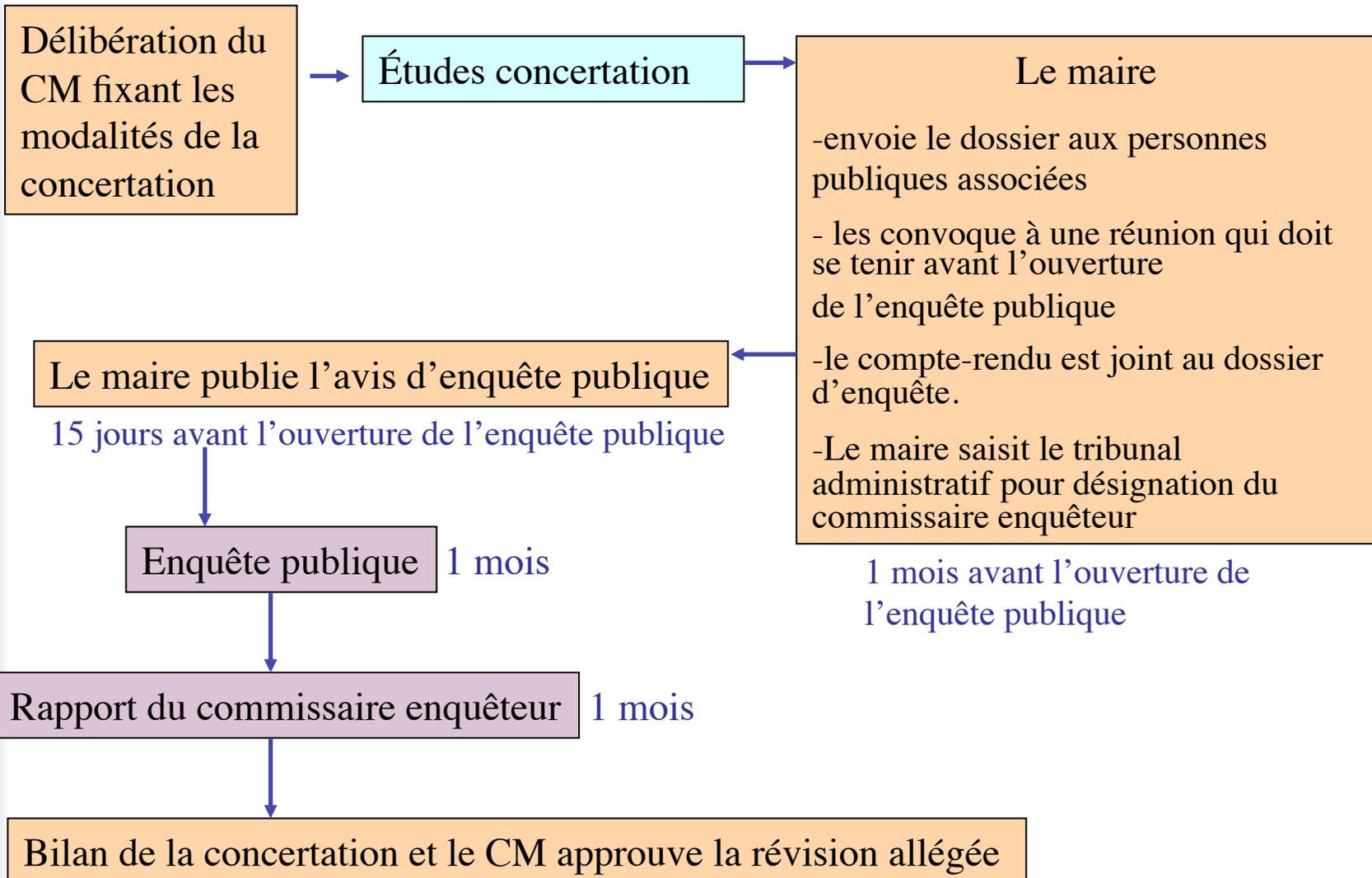
Les procédures d'évolution du PLU

- La procédure de **modification** devient le droit commun.
- **La révision** : volonté de changer le projet communal.
- **La révision allégée**: une procédure rapide pour permettre un projet identifié.

La modification



La révision allégée



4 à 6 mois