

direction
départementale de
l'Équipement
Puy-de-Dôme



Clermont-Ferrand, le 14 JAN. 2005

Le directeur départemental de l'Équipement
à

Monsieur le Maire
d'Egliseneuve-près-Billom

63160 EGLISENEUVE-PRES-BILLOM

objet : PLU

référence : SAU/PMOP/HP/FA

affaire suivie par : Hervé PARRAIN ☎ : 04.73.43.18.46

Monsieur le Maire,

Suite à la réunion en mairie du 7 janvier 2005, voici les informations nécessaires pour la bonne compréhension de votre projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Vous vous êtes engagé, suite à la loi SRU, dans l'élaboration d'une carte communale. Depuis votre projet a pris un peu de retard et la loi Urbanisme et Habitat (UH) a modifié la loi SRU. Vous vous êtes alors engagé dans une réflexion sur le choix du document d'urbanisme, carte communale ou PLU. Le PLU a évolué avec la loi UH et s'est simplifié. Il semble tout a fait adapté à votre commune car vous pourrez élaborer un projet qui sera traduit par des règles et des zonages beaucoup plus adaptés. La carte communale ne vous offre pas ces possibilités. Vous serez alors acteur de votre projet.

Le PLU est constitué de plusieurs documents :

Le rapport de présentation :

- Expose le diagnostic territorial (développement économique, aménagement de l'espace environnement, habitat, transport, équipements, services, démographie,...)
- Analyse de l'état initial de l'environnement
- Explique les choix retenus et leurs incidences.

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

Il définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune.

Les orientations d'aménagement (facultatif) :

Ce document précise les conditions d'aménagement d'un ou plusieurs secteurs.

Le règlement écrit et graphique (zonage et règlement)

Les annexes : (servitudes, réseaux,...)

- ✓ Le rapport de présentation est très important car il doit justifier et expliquer l'ensemble des choix et des règles. C'est un document qui doit permettre la bonne compréhension du PLU.
- ✓ Le PADD est un document simple qui provient de la genèse entre le diagnostic et les objectifs initiaux. Il peut comprendre deux parties : les objectifs de développement (projet politique) et les orientations d'urbanisme et d'aménagement (projet urbain).
- ✓ Les orientations d'aménagement sont intéressantes lorsque la collectivité souhaite influencer l'aménagement d'un secteur (principes de voiries, d'implantations, d'espaces publics...).

Le règlement :

1) Le zonage :

Il existe 4 types de zones qui peuvent comporter des sous zonages :

- Les zones urbaines (U) : ce sont des zones déjà urbanisées ou en cours d'urbanisation où les constructions sont admises immédiatement.

- Les zones à urbaniser (AU) : ce sont des zones où s'effectue l'essentiel des extensions urbaines, les équipements sont insuffisants ou inexistant.

Elles peuvent être constructibles : le règlement définit les conditions d'aménagement. Les autorisations d'occuper le sol dépendent de la réalisation des équipements.

Elles peuvent être inconstructibles : - soit les règles sont fixées mais les permis de construire ne sont délivrés qu'une fois les équipements réalisés

- soit l'ouverture à l'urbanisation de la zone est subordonnée à une modification ou révision du PLU. Les choix doivent être cohérents avec le diagnostic et le parti d'aménagement.

- Les zones agricoles (A) : ce sont des secteurs agricoles, équipés ou non, à protéger en raison de la richesse des terres agricoles. Seules les constructions nécessaires à l'exploitation agricole ou aux services publics sont autorisées.

- Les zones naturelles et forestières (N) :

Ces secteurs sont :

1) A protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique, écologique.

2) A protéger en raison de l'existence d'une exploitation forestière.

Les constructions admises doivent être compatibles avec le site et préserver le caractère naturel de la zone.

Les 14 articles du règlement :

- Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites
- Article 2 : Occupations et utilisations admises mais soumises à des conditions particulières
- Article 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public.
- Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux, ainsi que dans les zones relevant de l'assainissement non collectif, les conditions de réalisation de l'assainissement individuel.
- Article 5 : Superficie minimale des terrains. Cette règle doit être justifiée soit par des contraintes techniques relatives à l'assainissement individuel soit pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone.
- Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.
- Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.
- Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.
- Article 9 : Emprise au sol des constructions.
- Article 10 : Hauteur maximale des constructions.
- Article 11 : Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage.
- Article 12 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aire de stationnement.
- Article 13 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.
- Article 14 : Coefficient d'occupation du sol (zones U et AU).

Les articles 6 et 7 sont obligatoires pour chaque zone.

Les règles étudiées doivent être adaptées au PADD et ont une influence directe sur la forme urbaine. Les implantations, les hauteurs, les aspects extérieurs des constructions ne peuvent pas être uniformes sur un territoire mais adaptés à des secteurs.

Le PADD est le cœur du PLU, non seulement il doit présenter les projets de la commune mais en plus il détermine l'évolution du document. En effet lorsque l'on veut faire évoluer le document, il y a trois possibilités (schémas joints).

- 1) La modification du PLU : elle ne peut porter que sur des zones U ou AU du PLU tout en ne modifiant pas le PADD aussi bien sur le fond que sur la forme.
 - 2) La révision simplifiée du PLU : elle doit permettre la réalisation d'un projet, public ou privé, présentant un intérêt général notamment pour la commune ou toute autre collectivité. Le PADD ne doit pas être bouleversé par ce projet.
 - 3) La révision du PLU : le projet communal évolue, donc le PADD doit changer. C'est donc l'étude d'un nouveau document.
-

Votre étude de PLU va donc se poursuivre de la façon suivante (voir synoptique joint).

- Finalisation du diagnostic
- Rédaction du PADD (débat en conseil municipal du document finalisé)
- Rédaction du règlement (zonage + règles) en cohérence avec le PADD
- Arrêt du projet et avis des services associés
- Enquête publique
- Approbation par DCM du conseil municipal.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments distingués.

P/Le Directeur Départemental de l'Équipement,
P/le Responsable du Service Aménagement Urbain,
Le Responsable du PMOP



François GRANET