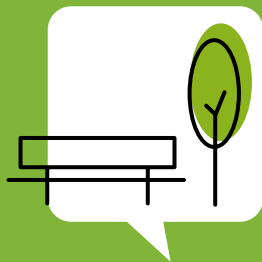


# PLAN LOCAL D'URBANISME

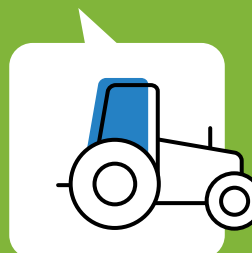
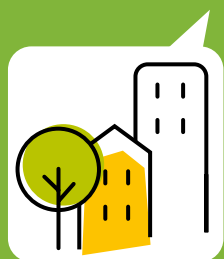
Imaginons **notre ville** demain



JANVIER 2021

## LE PLU

# MODE D'EMPLOI



# LE PLU : PLAN LOCAL D'URBANISME

## Qu'est-ce qu'un PLU ?

Le PLU est un **document de planification locale** instauré par la **loi SRU** (Solidarité et Renouvellement Urbain) du 13 décembre 2000. Le PLU organise le développement de l'ensemble du territoire communal pour les 10-12 ans à venir sur la base d'un **projet politique porté par les élus** ; il est élaboré en collaboration avec les personnes publiques associées et autres acteurs locaux tout en intégrant la participation citoyenne. Le PLU s'impose à tous et c'est sur cette base que le maire délivre les permis de construire et autres autorisations d'urbanisme.

## Quel cadre réglementaire s'impose à son élaboration ?

Le projet doit être conçu dans le **respect** des principes d'un **développement durable** énoncés à l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme :

- Equilibre entre :
  - accueil des populations dans les zones urbaines et rurales
  - maîtrise du développement des secteurs urbanisés
  - utilisation économe des espaces naturels, préservation des espaces agricoles et forestiers, protection des sites, milieux et paysages naturels
  - sauvegarde des ensembles urbains, protection, conservation et restauration du patrimoine culturel
  - besoins en matière de mobilité
- Qualité du cadre bâti et paysager
- Diversité des fonctions urbaines et rurales et mixité sociale dans l'habitat
- Sécurité et salubrité publique

- Prévention des risques, pollutions et nuisances
- Protection des milieux naturels et des paysages, préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts et création, préservation et remise en bon état des continuités écologiques
- Lutte contre le changement climatique et adaptation à ce changement, réduction des GES, économie des ressources fossiles, maîtrise de l'énergie et production énergétique à partir de sources renouvelables
- Promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.

Il doit également être **compatible** avec les documents énumérés à l'article L.131-4 du Code de l'Urbanisme :

- Le Schéma de Cohérence Territoriale (**SCoT**) du Grand Rovaltain approuvé le 25/10/2016, à horizon 2040.
- Le Programme Local de l'Habitat (**PLH**) de la communauté d'agglomération Valence Romans Agglo, approuvé le 08/02/2018, à horizon 2023.
- Le Plan des Déplacements Urbains (**PDU**) Valence-Romans, approuvé le 10/02/2016, à horizon 2025.

Et doit **prendre en compte** ceux énumérés à l'article L.131-5 du Code de l'Urbanisme :

- Le plan climat-air-énergie territorial (**PCAET**) adopté en avril 2019.

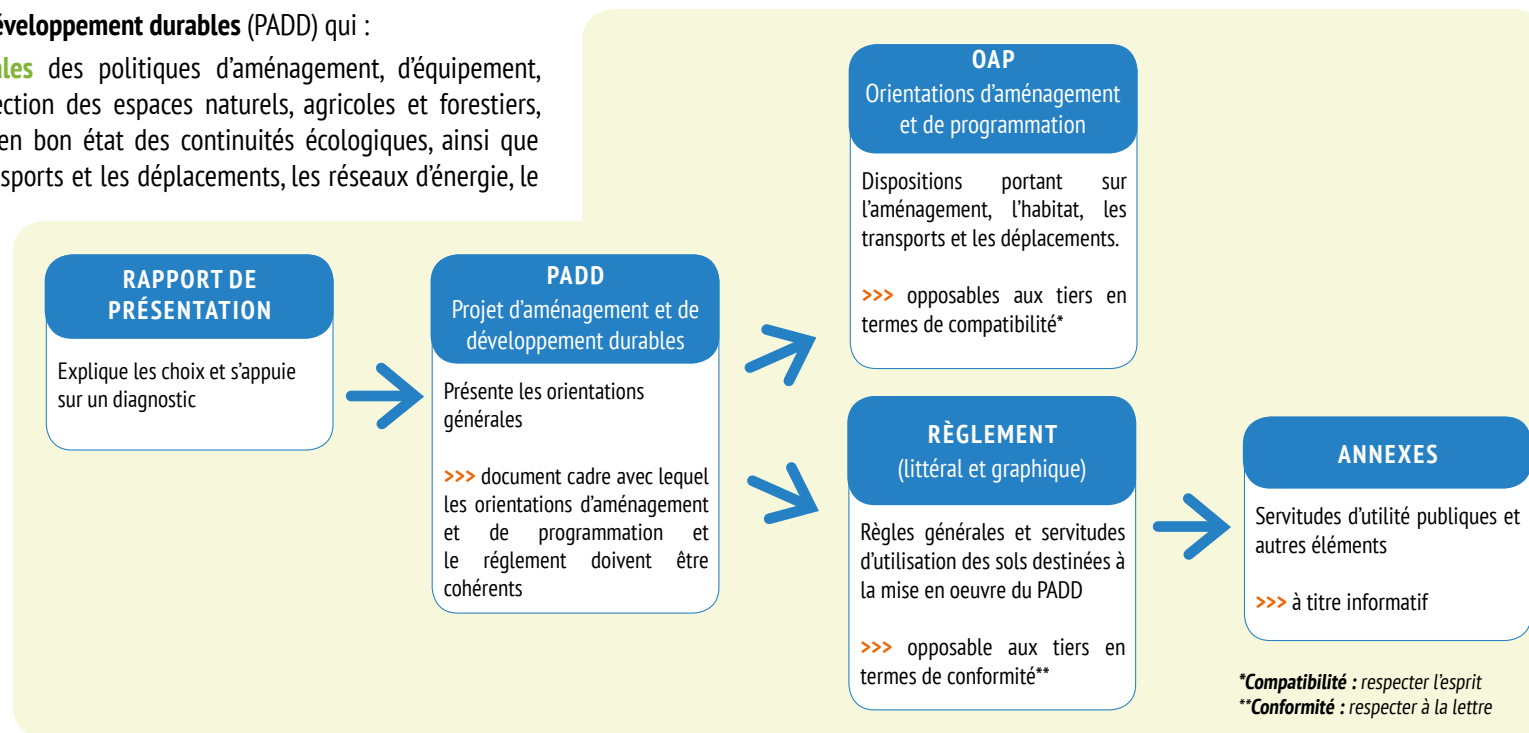
# LE PLU : PLAN LOCAL D'URBANISME

## De quels documents se compose-t-il ?

Selon l'article L.151-2 du Code de l'Urbanisme, un PLU est composé de plusieurs documents, qui diffèrent par leur portée juridique :

- un **rapport de présentation** qui **explique les choix retenus** pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement et **s'appuie sur un diagnostic** établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés ; il expose également les **effets et incidences attendus de la mise du plan sur l'environnement**.
- un **projet d'aménagement et de développement durables (PADD)** qui :
  - 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, ainsi que celles 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.
  - fixe également les **objectifs chiffrés de modération** de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

- des **orientations d'aménagement et de programmation (OAP)** qui comprennent des **dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements**.
- un **règlement** qui fixe **les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols**, de manière littérale et graphique.
- **des annexes** et notamment les **servitudes d'utilité publique (SUP)**.



# LE PLU : PLAN LOCAL D'URBANISME

## Par qui et comment est menée la procédure ?

Le PLU est élaboré à **l'initiative et sous la responsabilité de la commune** ; une délibération du conseil municipal (du 8/4/19) fixe les modalités de la concertation et précise les objectifs poursuivis.

Des personnes publiques sont **associées** à l'élaboration du PLU :

- L'Etat, la région, le département, l'autorité organisatrice de la mobilité (VRD), l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de programme local de l'habitat (VRA) ;
- La chambre de commerce et d'industrie, la chambre de métiers, la chambre d'agriculture ;
- L'établissement public chargé de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation du schéma de cohérence territoriale (Syndicat Mixte du SCoT du Grand Rovaltain Drôme-Ardèche).

En outre, sont **consultés** à leur demande :

- Les associations locales d'usagers agréées ;
- Les associations de protection de l'environnement agréées ;
- L'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre dont la commune en charge de l'élaboration du plan est membre, lorsque cet établissement n'est pas compétent en matière de plan local d'urbanisme (VRA) ;
- Le représentant de l'ensemble des organismes propriétaires ou gestionnaires de logements situés sur le territoire de la commune ;
- Les communes limitrophes.

Les **habitants et autres acteurs locaux** sont informés tout au long de la procédure, mais aussi invités à participer à l'élaboration du projet (phase 1 à 3) et à donner leur avis sur le dossier arrêté lors de l'enquête publique (phase 5).

## Quelles sont les étapes clés de la procédure ?

Une première étape **d'élaboration du projet de PLU** regroupe les phases 1 à 3 (24 mois environ hors échéances électorales et autres délais indépendants de la procédure).

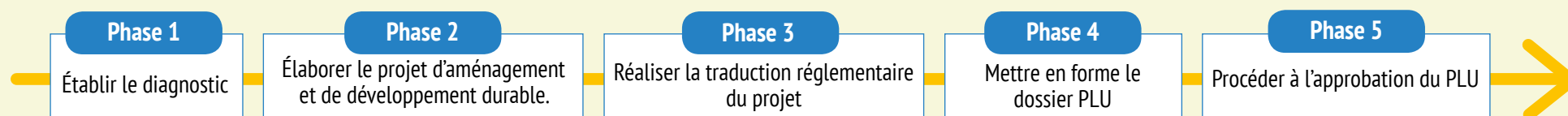
Lors de cette étape, **les orientations du PADD doivent être débattues en conseil municipal** ; cela déclenche la possibilité d'utiliser le sursis à statuer pour toute demande d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan local d'urbanisme.

En l'absence de site Natura 2000 sur la commune, le projet de révision du PLU de Chabeuil fera l'objet d'un « examen au cas par cas » par l'autorité compétente, qui décidera de la nécessité ou non de réaliser une **évaluation environnementale**.

Une deuxième étape de **mise en forme et validation du dossier de PLU** regroupe les phases 4 et 5 (12 mois environ).

Après avoir été « **arrêté** » par le conseil municipal, le dossier de PLU est soumis pour avis aux personnes publiques associées et consultées, puis mis à l'enquête publique.

Il est modifié le cas échéant pour tenir compte des différents avis puis « **approuvé** » par le conseil municipal.



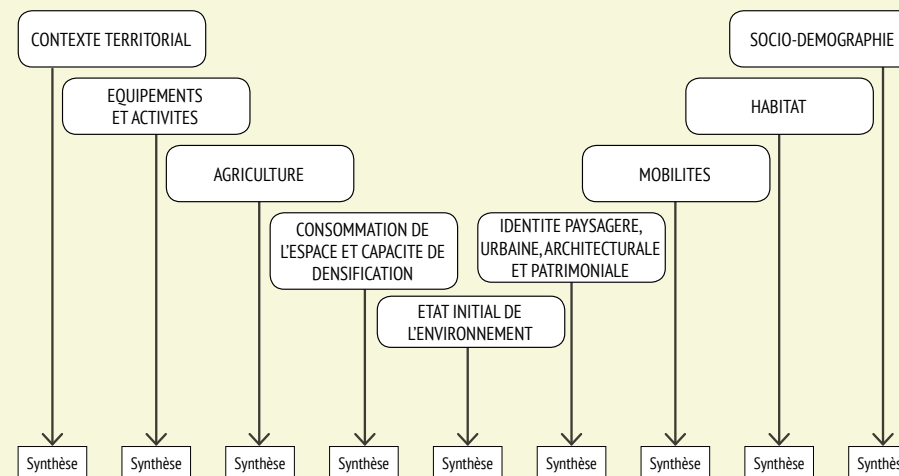
# LE DIAGNOSTIC

## Une vision commune des problématiques spécifiques au territoire (phase 1)

### Objectifs :

- Caractériser le territoire actuel, en mettant en évidence les atouts, à renforcer, mais aussi les faiblesses, à corriger ;
- Identifier les tendances, les risques d'évolution « négative » ou les menaces, dont il faut se prémunir, les potentialités d'évolution « positive » ou les opportunités, à saisir, ainsi que les contraintes à prendre en compte ;
- Établir les prévisions économiques et démographiques et préciser les besoins.

### Etat des lieux thématisé et multiscaleire



### Analyse transversale et hiérarchisée



Enjeux d'évolution du territoire communal

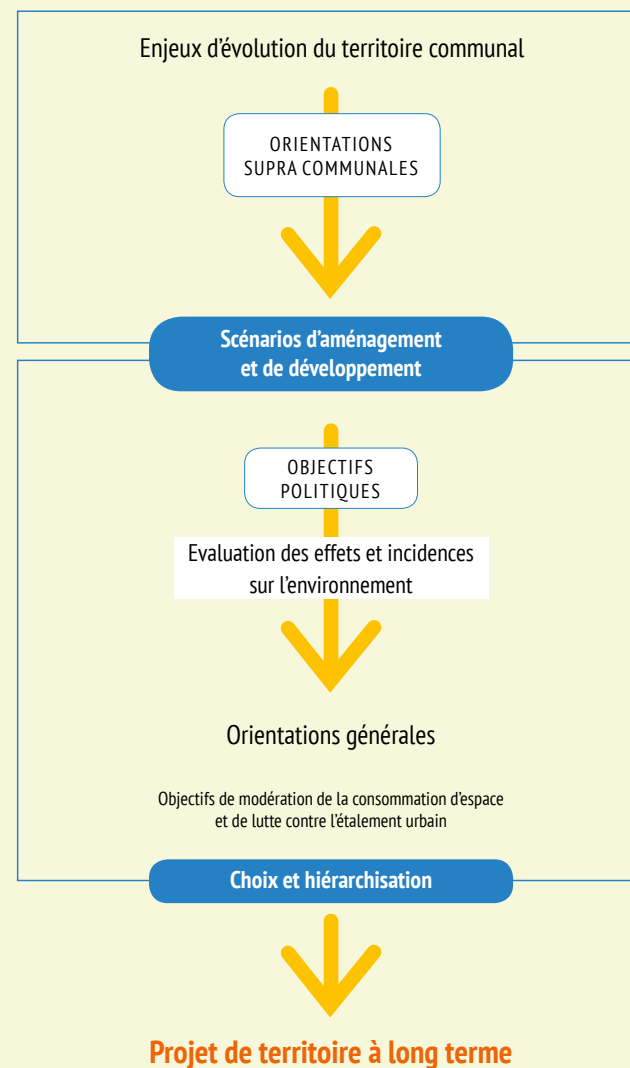
# LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

## Une stratégie d'évolution partagée pour la commune à 10-12 ans (phase 2)

### Objectifs :

Préciser les orientations retenues en termes :

- d'équilibres et de structuration du territoire,
- de développement et d'amélioration de l'habitat,
- de rationalisation des déplacements, d'organisation des transports et d'amélioration de la mobilité,
- de structuration de l'offre commerciale et de l'offre en équipement,
- d'accueil d'activités économiques, de valorisation du tourisme et de préservation de l'agriculture,
- de développement des réseaux d'énergie et des communications numériques.

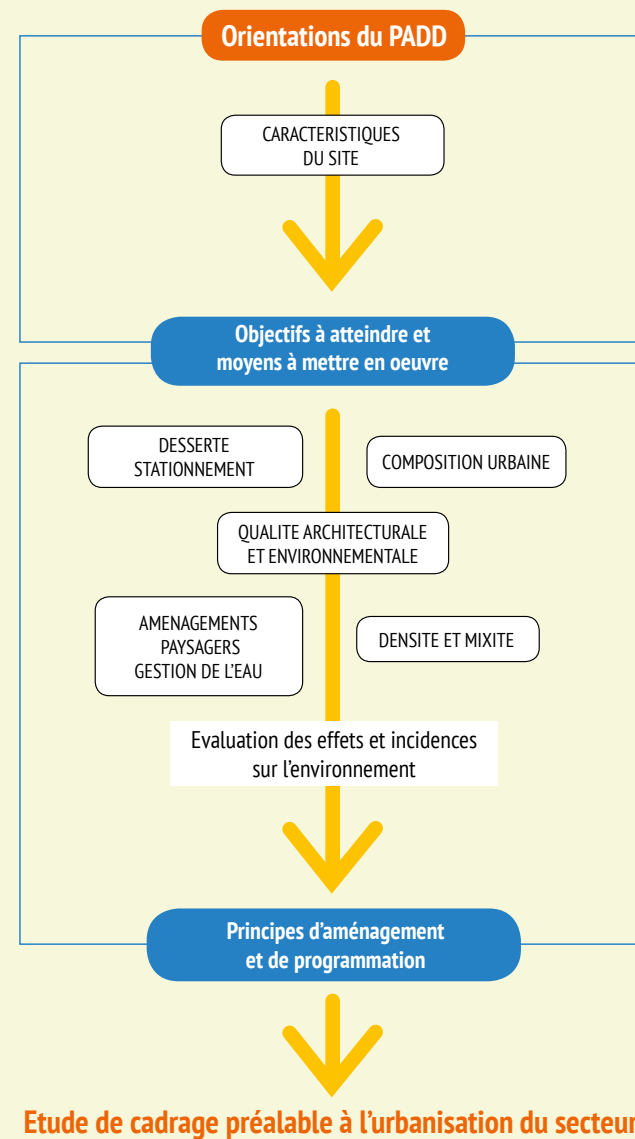


# LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

## Des secteurs ou des thématiques à enjeux maîtrisés (phase 3)

### Objectifs :

- Définir les conditions d'aménagement par quartier ou secteur garantissant leur intégration aux espaces dans lesquels ils s'inscrivent (OAP sectorielle).
- Préciser les orientations sur des thématiques à enjeux (OAP thématique).



## Des prescriptions réglementaires adaptées au contexte local (phase 3)

### Objectifs :

- Délimiter différentes zones en fonction de leur affectation et des usages envisagés, ainsi que des formes urbaines, qualités paysagères et exigences environnementales souhaitées, et de la mixité sociale et la diversité fonctionnelle attendues.
- Préciser, de manière graphique et/ou littérale, les prescriptions réglementaires permettant d'atteindre ces objectifs, en réponse aux orientations du PADD.

### Orientations du PADD

#### Délimitation de différentes zones

LES ZONES URBAINES DITES ZONES **U**

LES ZONES A URBAISER DITES ZONES **AU**

LES ZONES AGRICOLES DITES ZONES **A**

LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES DITES ZONES **N**

#### Identification

- Eléments spécifiques du territoire à protéger
  - pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural
  - pour des motifs écologiques
- Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone A et N et secteur de taille et de capacité limitées dans lesquels des constructions sont autorisées en zones A et N
- Emplacements réservés et Espaces Boisés Classés
- Linéaires commerciaux à protéger ou développer, secteurs de mixité sociale,...

#### Prescriptions

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

STATIONNEMENT

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

DESSERTE PAR LES RESEAUX

Evaluation des effets et incidences sur l'environnement

Plan de zonage

Règlement écrit



# LE RÈGLEMENT

## Délimitation de différentes zones

### LES ZONES URBAINES DITES ZONES U

Secteurs déjà urbanisés

Secteurs où les équipements publics ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter

### LES ZONES A URBANISER DITES ZONES AU

Secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation

- A court terme (capacité suffisante des voies et réseaux à proximité: constructions autorisées sous forme d'opération d'ensemble ou ponctuellement au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à proximité

- A long terme (capacité insuffisante des voies et réseaux alentours): ouverture à l'urbanisation conditionnée à la modification ou la révision du PLU

Conditions d'aménagement obligatoirement définies par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

### LES ZONES AGRICOLES DITES ZONES A

Secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles

### LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES DITES ZONES N

Secteurs à protéger en raison de :

- la qualité et de l'intérêt des sites, des milieux et espaces naturels, des paysages
- l'existence d'une exploitation agricole
- leur caractère d'espaces naturels
- la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles
- la nécessité de prévenir les risques

Dans les zones A et N, seules sont autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (et forestière) ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives
- les extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation existants, ainsi que les changements de destination, s'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs
- d'autres constructions à titre exceptionnel et sous conditions

## Prescriptions

### DESTINATION DES CONSTRUCTIONS\*

Occupations et utilisations interdites

Occupations et utilisations soumises à conditions

Conditions relatives à la mixité fonctionnelle et sociale

### DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies ouvertes au public

Condition de bonne desserte pour la collecte des déchets

### DESSERTE PAR LES RESEAUX

Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, électricité, assainissement et de réalisation assainissement non collectif

Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, maîtriser le débit et l'écoulement des eaux pluviales et prévoir les installations de collecte, stockage voire traitement des eaux pluviales

Obligations en matière de réseaux de communications électriques

### IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

Implantations par rapport aux voies et emprises publiques

Implantations par rapport aux limites séparatives

Implantations par rapport aux autres constructions

Hauteur des constructions

### QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

Règles alternatives de volume en fonction du contexte

Caractéristiques des façades, toitures et clôtures

Prescriptions / élément à protéger pour motif d'ordre culturel, historique ou architectural

Obligations de performances énergétiques et environnementales

Règles spécifiques en rch / prise en compte risque inondation

### TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (coefficient de biotope)

Obligations /réalisation espaces libres, plantations, aires de jeux

Prescriptions / maintien ou remise en état des continuités écologiques (espaces ou secteurs identifiés)

Prescriptions / élément à protéger pour motif d'ordre écologique

Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales

Caractéristiques des clôtures / continuités écologiques et écoulement des eaux

### STATIONNEMENT

Obligation de réalisation d'aires de stationnement pour véhicules motorisés et/ou vélos

\* Destination des constructions

Les PLU peuvent interdire ou soumettre à condition les constructions sur la base de 5 destinations :

- Exploitation agricole et forestière
- Habitation
- Commerce et activités de service
- Équipements d'intérêt collectif et services publics
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

# DE L'ARRÊT À L'APPROBATION DU PLU

## Un dossier complet appropriable par chacun pour arrêt du projet par le conseil municipal (phase 4)

### Objectifs :

- Finaliser le rapport de présentation : intégration du diagnostic et explication qui permettent de comprendre le bien fondé des orientations prises par le projet et l'articulation entre les différents documents du dossier.
- Mettre à jour si besoin les OAP et le règlement.
- Intégrer les annexes.

## Un dossier éventuellement modifié en tenant compte de différents avis pour approbation du PLU par le conseil municipal (phase 5)

### Objectifs :

- Transmettre le dossier « arrêté » aux personnes publiques associées et consultées qui ont 3 mois pour formuler leur avis.
- Après désignation d'un commissaire-enquêteur, ouvrir une enquête publique d'un mois sur la base du dossier « arrêté et complété » par les avis des personnes publiques associées et consultées.
- Analyser le rapport du commissaire enquêteur et justifier des remarques qui ne seront pas prises en compte.
- Modification du dossier en fonction des remarques prises en compte.

Après approbation par le conseil municipal, le PLU approuvé est publié sur le site du Géoportail de l'Urbanisme.