

## Révision du Plan Local d'Urbanisme

### > Réunion Publique du 25 janvier 2018

>> *Le projet de PLU (fin de l'étape de concertation publique)*

# Le Plan Local d'Urbanisme

**A**

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

Documents et règles supérieures à intégrer au PLU

Contenu d'un PLU

Point sur la procédure de PLU

Rappel du déroulement méthodologique

**B**

## Synthèse des orientations du PADD

**C**

## Les dispositions du projet de PLU

Composition des pièces réglementaires du PLU

Indication des zonages de règlement

Dispositions réglementaires et graphiques

Servitudes d'Utilité Publique et Annexes au PLU

Quels sont les documents à consulter pour connaître les dispositions applicables à une propriété ?

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

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

**Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est le document qui planifie et oriente l'aménagement du territoire communal. Il exprime et met en œuvre le projet de la commune en matière d'urbanisme et de développement, de préservation des espaces naturels et agricoles, et d'organisation des équipements publics.**

**L'élaboration du PLU est l'occasion de réfléchir au développement durable et aux évolutions du cadre de vie de la commune. Cette réflexion est menée par phases avec « le Diagnostic, les Orientations pour le Projet d'Aménagement et de Développements Durables, et les Traductions Règlementaires »**

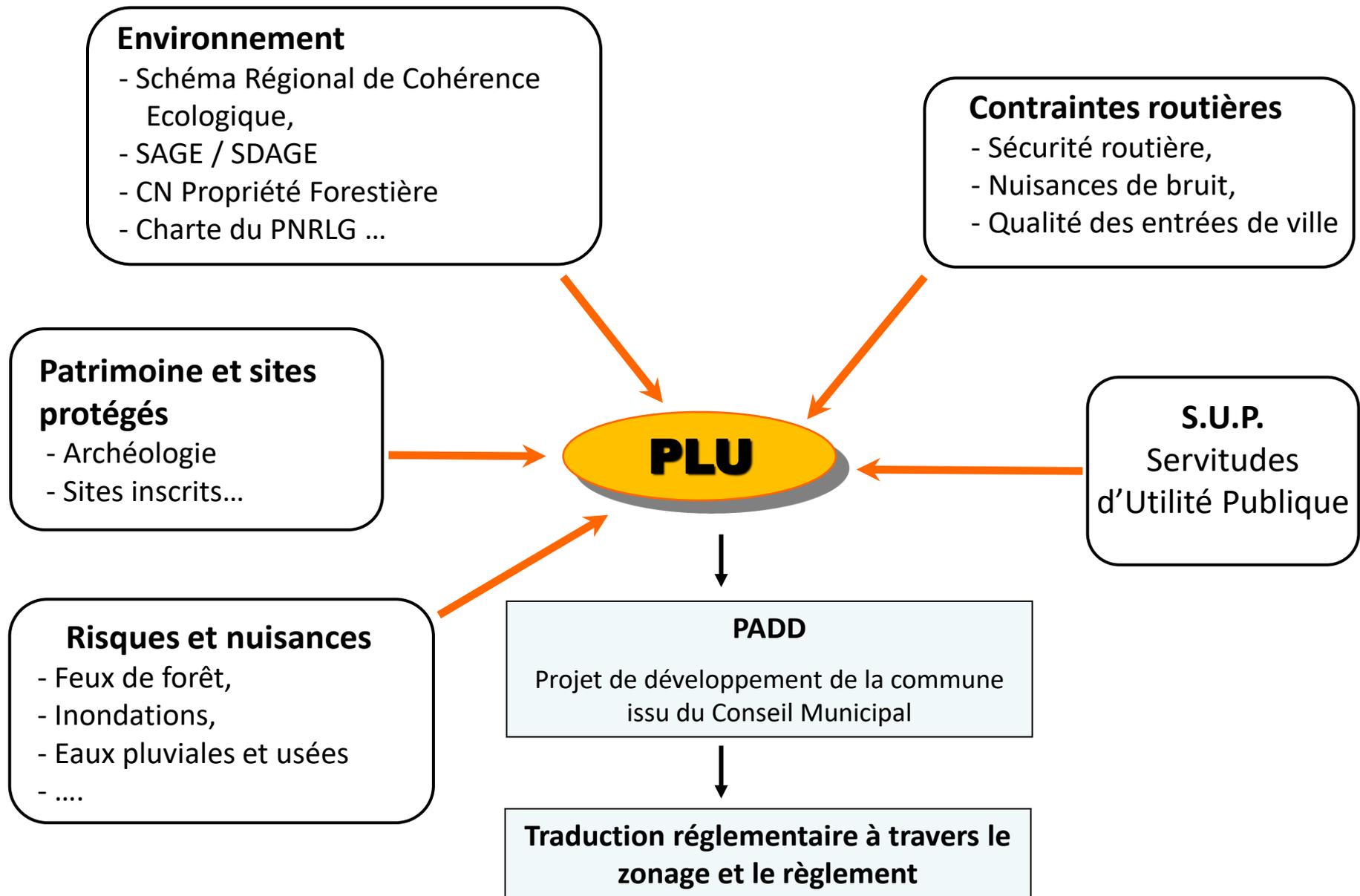
## La Concertation Publique sur le PLU

**La concertation se déroule tout au long des phases d'études du PLU. Elle permet aux habitants de s'informer sur l'avancement de la démarche, d'exprimer leurs avis sur les besoins et les orientations générales d'aménagement de la commune. Elle est distincte de l'enquête publique future où les observations pourront concerner les cas particuliers sans remettre en cause toutefois le projet global arrêté par la collectivité.**

Plusieurs modalités d'information et de concertation sont prévues:

- Ouverture d'un registre de concertation,
- Panneaux d'exposition,
- 2 réunions publiques,
- Information dans le bulletin municipal et sur le site internet de la Ville,

# Les documents et règles supérieures à intégrer au PLU



## Le contenu du dossier de PLU

### Rapport de présentation

diagnostic,  
justifications et  
évaluation  
environnementale  
du projet

#### Le Rapport de Présentation

expose le  
diagnostic  
territorial,  
l'évaluation  
environnementale  
et explique le  
contenu du PLU

### P.A.D.D.

Projet  
d'aménagement  
et de  
développement  
durables

Le **Projet  
d'Aménagement  
et de  
Développement  
Durables (PADD)**  
exprime le projet  
global de la  
commune

### Règlement et Plan de zonage

Le **Règlement et  
le document  
graphique de  
zonage**  
définissent les  
vocations et les  
règles  
applicables dans  
les différentes  
zones du PLU.

### Orientations d'Aménagement et de Programmation

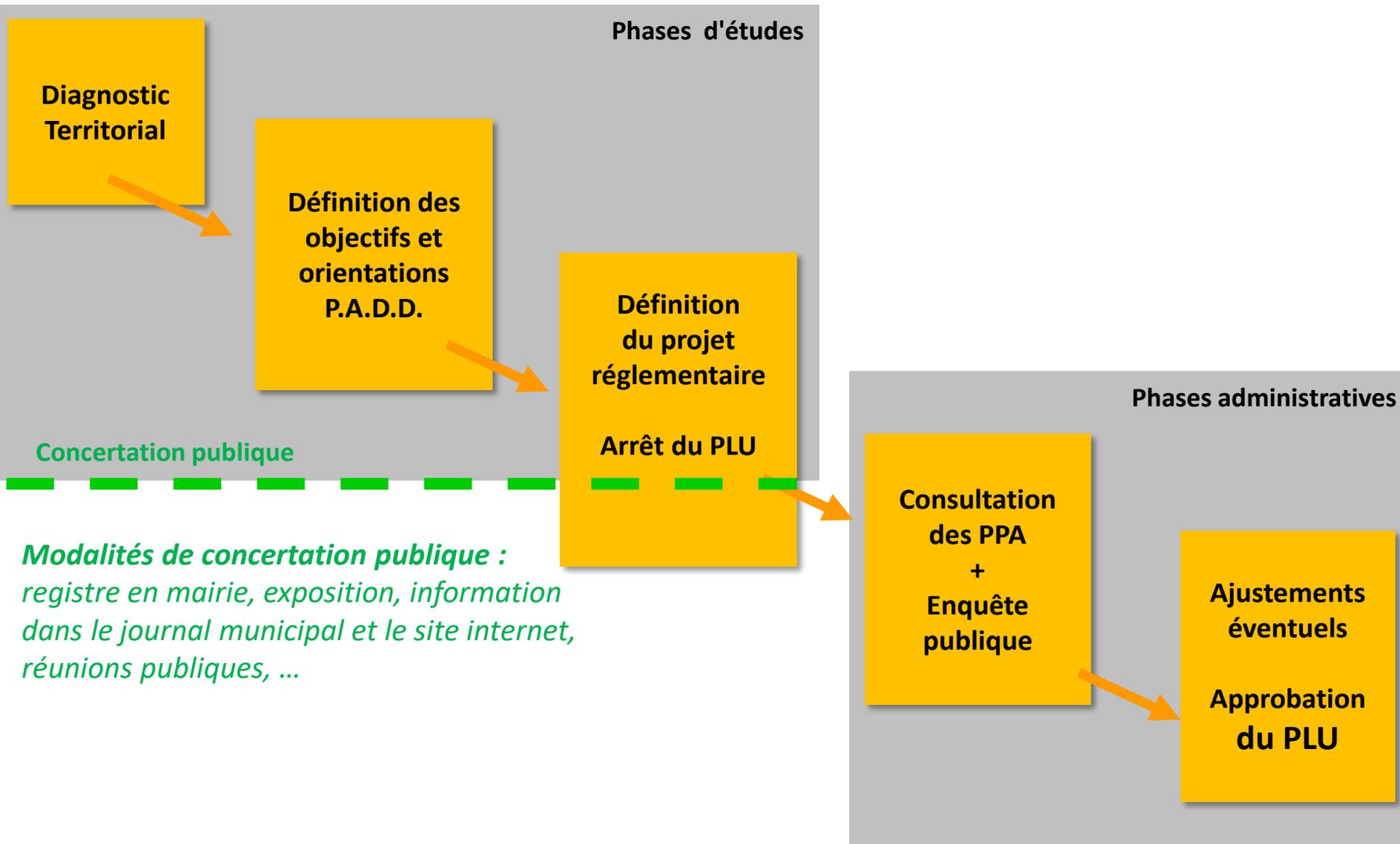
Les **OAP** fixent  
des objectifs  
particuliers pour  
les sites à  
aménager et à  
développer.

### Annexes

assainissement,  
servitudes, ...

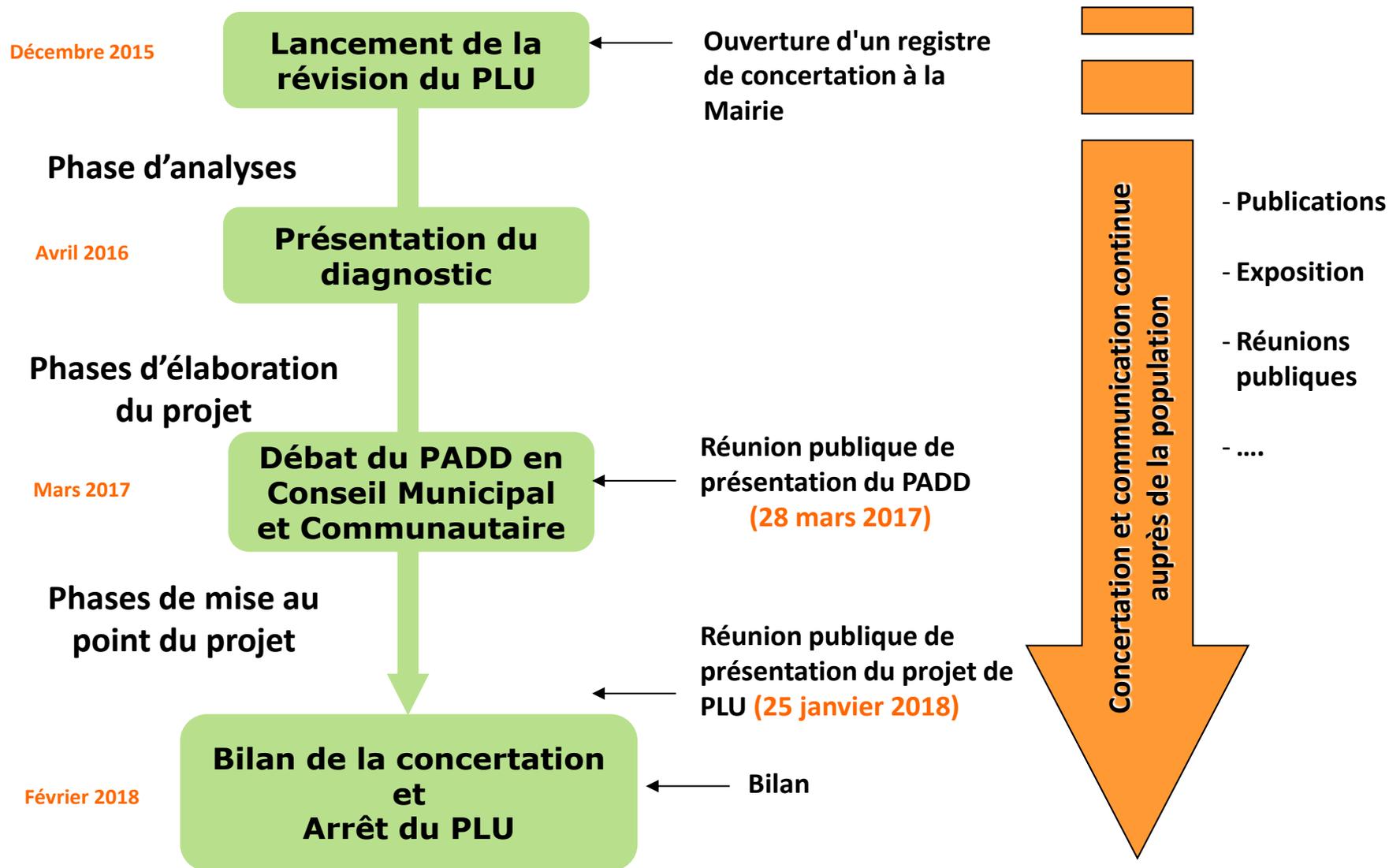
Les **Annexes**  
comprennent  
les éléments  
d'information et  
de prescriptions  
générales sur le  
territoire.

# RAPPEL DU DEROULEMENT METHODOLOGIQUE



**Modalités de concertation publique :**  
*registre en mairie, exposition, information dans le journal municipal et le site internet, réunions publiques, ...*

# CALENDRIER DE L'ELABORATION DU PLU – Phases d'étude



# CALENDRIER DE L'ELABORATION DU PLU – Phases administratives

Mars à juin 2018

**Consultation des services de l'Etat et Personnes Publiques Associées**

- Transmission des dossiers
- Déroulement de la consultation des services (3 mois)
- Recueil et analyse des avis

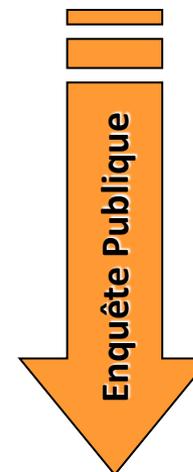
Juin-juillet 2018

**Enquête Publique**

- Recueil des demandes et avis
- Rapport du commissaire enquêteur
- Recueil et analyse des demandes

Septembre 2018

**Modifications et validation du dossier :  
Approbation du PLU**

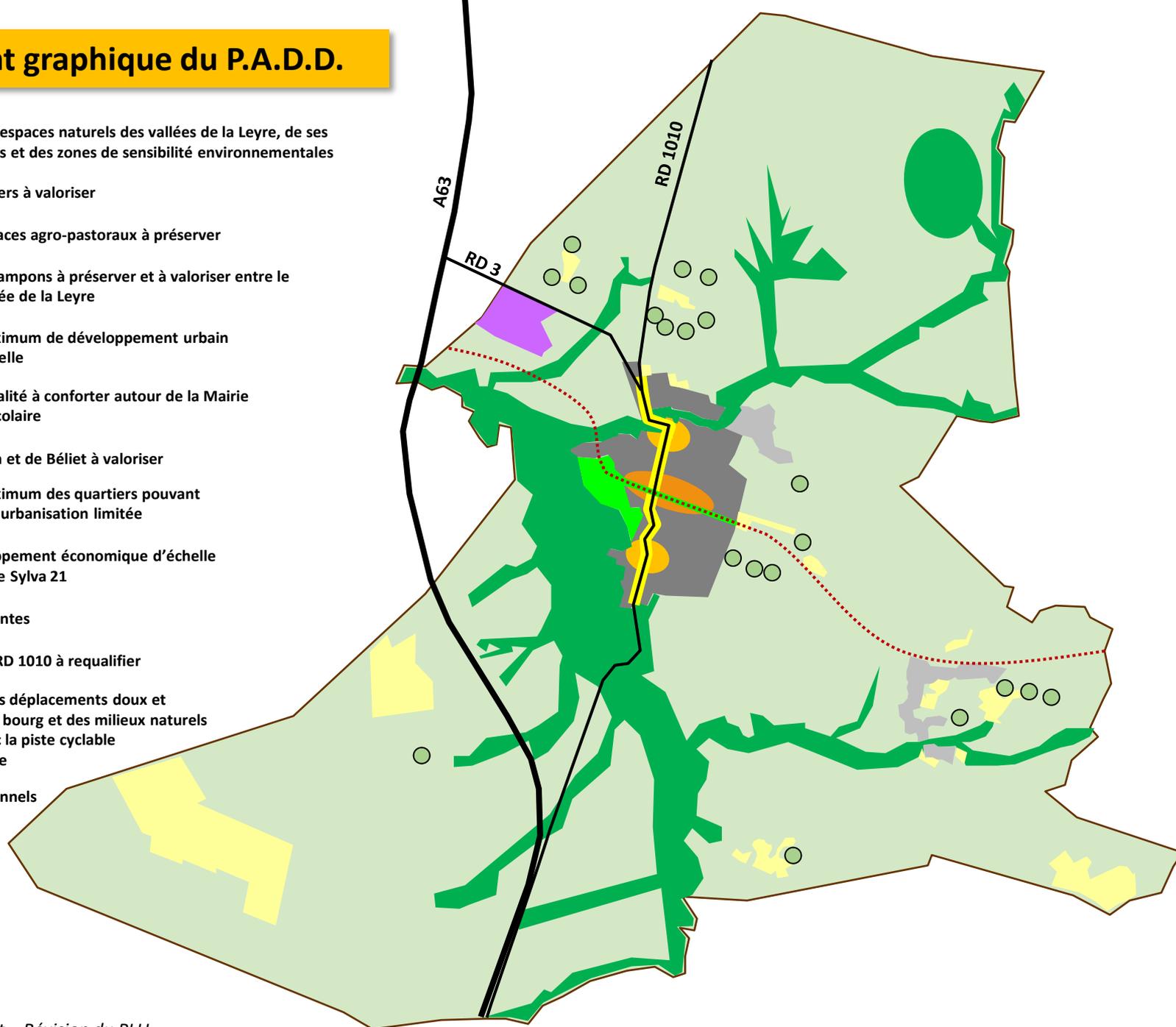




## **ORIENTATIONS DU PADD**

# Document graphique du P.A.D.D.

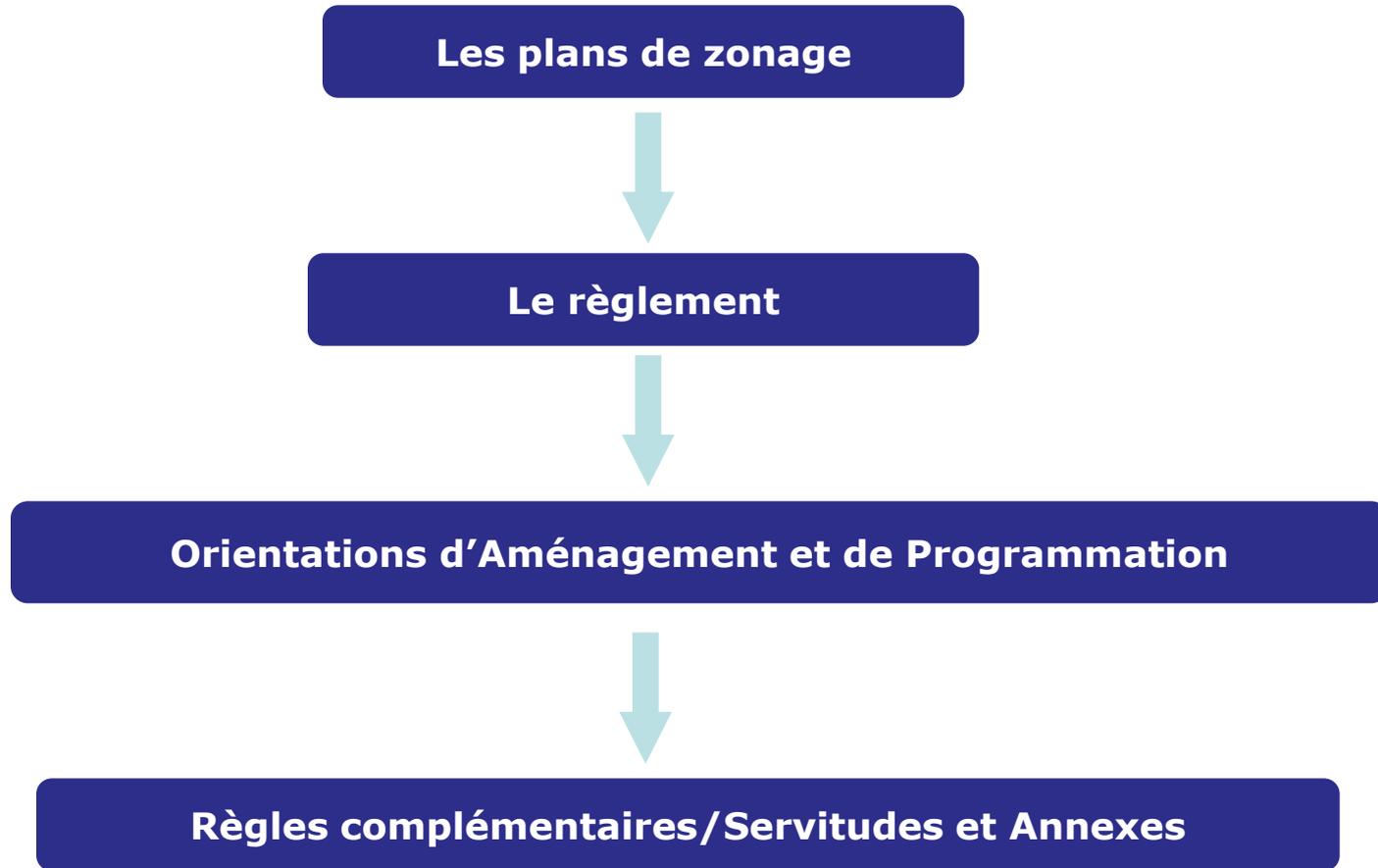
-  Protection des espaces naturels des vallées de la Leyre, de ses milieux associés et des zones de sensibilité environnementales
-  Espaces forestiers à valoriser
-  Principaux espaces agro-pastoraux à préserver
-  Espaces verts tampons à préserver et à valoriser entre le bourg et la vallée de la Leyre
-  Enveloppe maximum de développement urbain multifonctionnelle
-  Nouvelle centralité à conforter autour de la Mairie et du groupe scolaire
-  Bourgs de Belin et de Béliet à valoriser
-  Enveloppe maximum des quartiers pouvant permettre une urbanisation limitée
-  Site de développement économique d'échelle communautaire Sylva 21
-  Voies structurantes
-  Sections de la RD 1010 à requalifier
-  Articulation des déplacements doux et valorisation du bourg et des milieux naturels à articuler avec la piste cyclable départementale
-  Airiaux traditionnels à préserver





# LES DISPOSITIONS DU PROJET DE PLU

*Comment connaître les dispositions applicables à une propriété ?*



## Comment connaître les dispositions applicables à une propriété ?

**Les plans de zonage**



*Ils permettent de déterminer*

le nom de la zone dans laquelle le terrain est situé

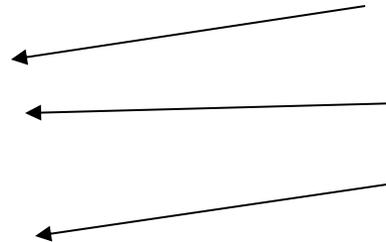


**Le règlement**

**Liste sur les plans de zonage  
(n°/destination/superficies)**

si le terrain est soumis à des contraintes particulières :

- Espaces Boisés Classés (EBC)
- Reculs spécifiques
- Emplacement réservé,
- ...



# Indication des zonages de règlement



ZONES URBAINES **U**



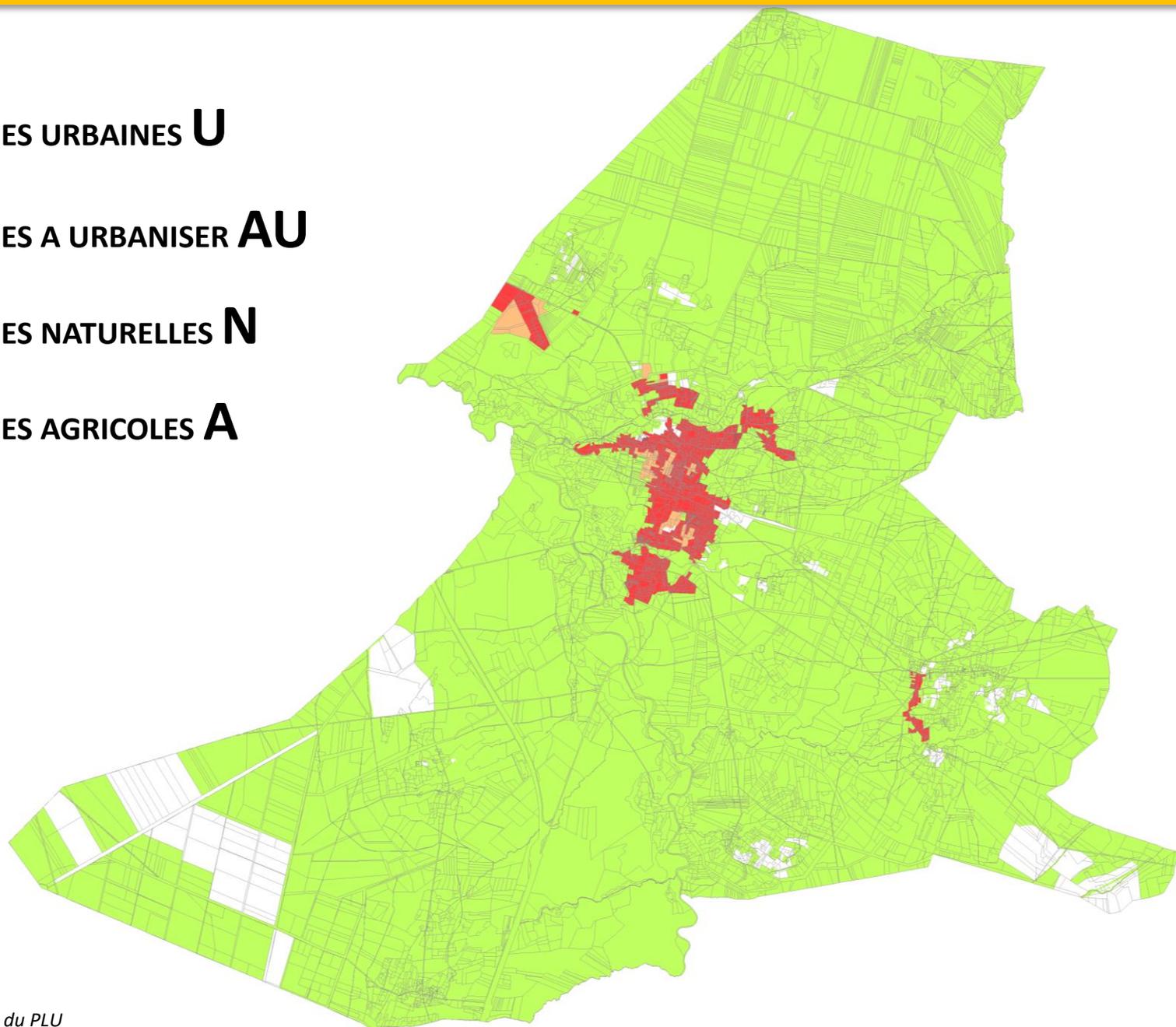
ZONES A URBANISER **AU**



ZONES NATURELLES **N**



ZONES AGRICOLES **A**



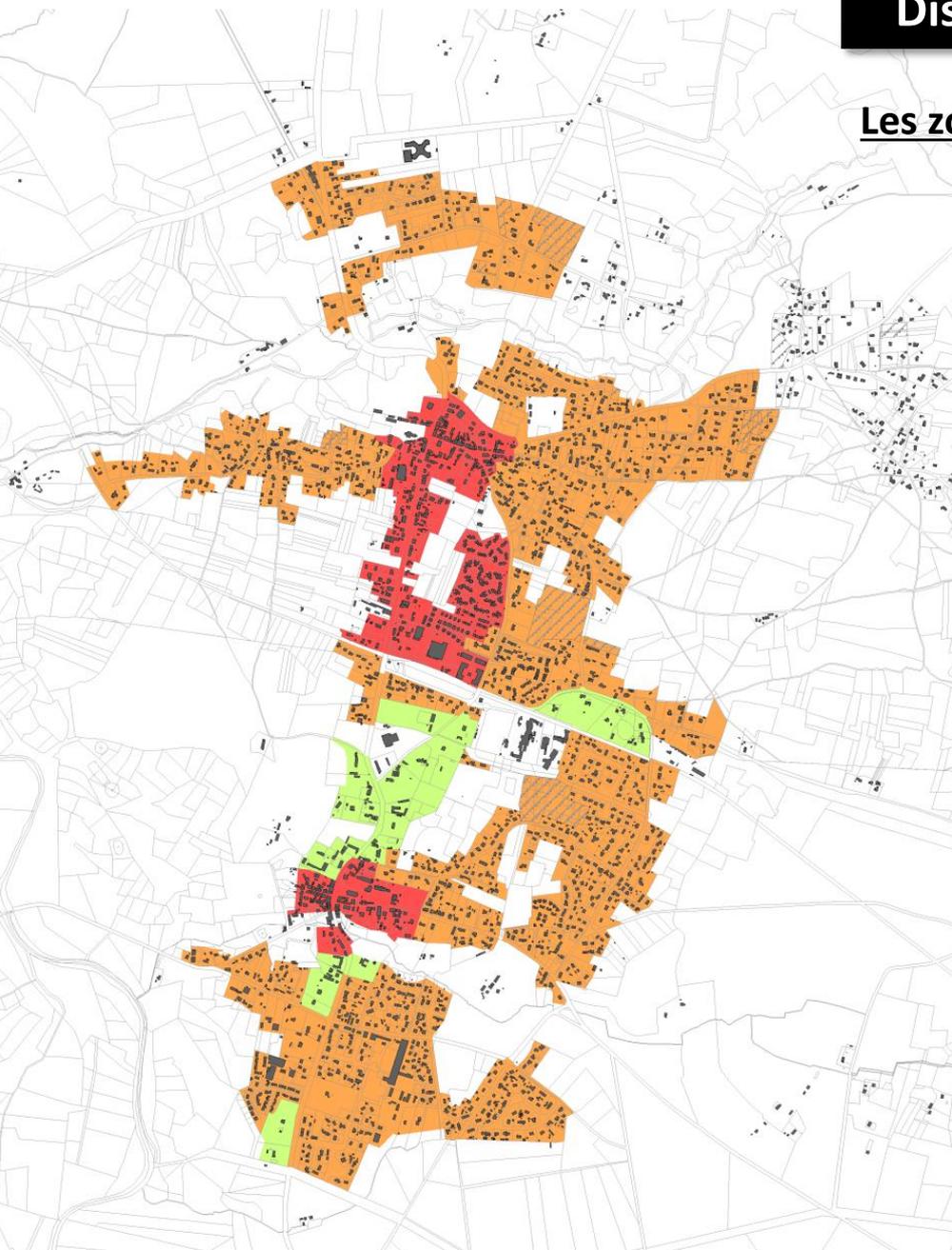


## Les zones urbaines résidentielles

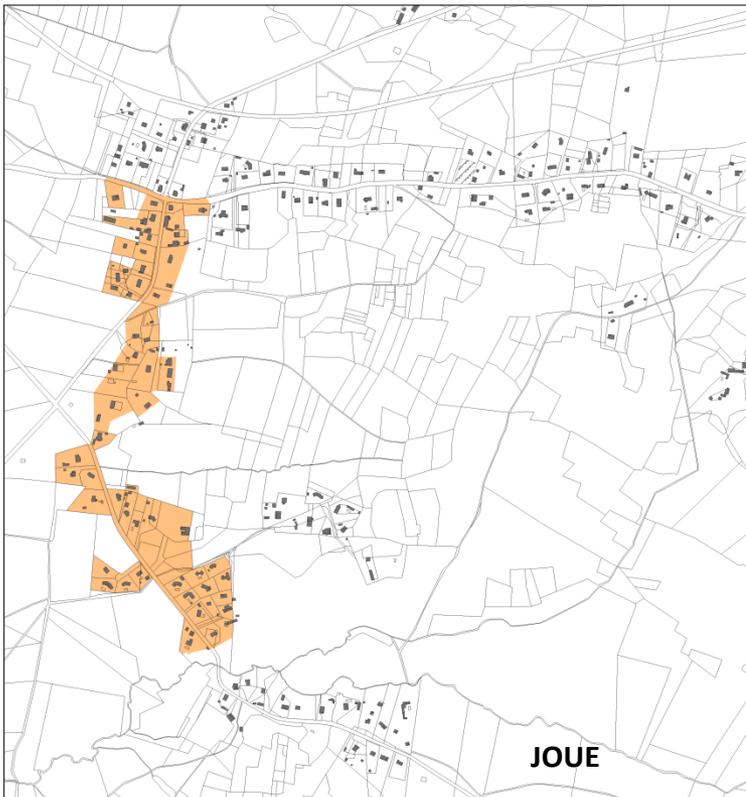
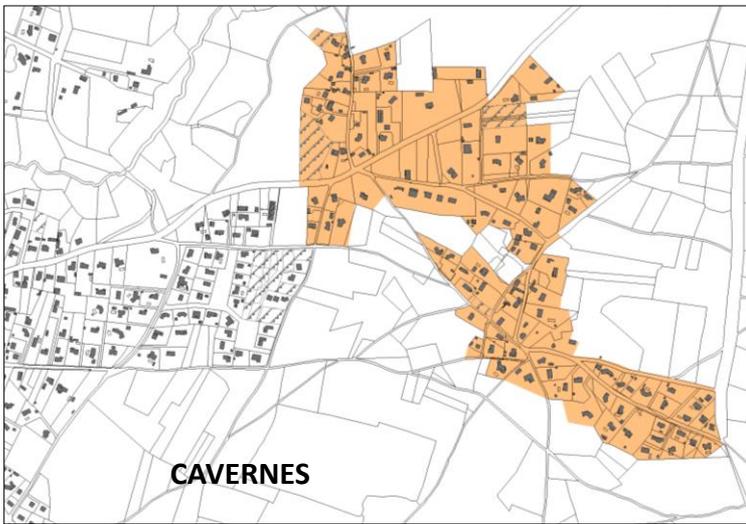
- UA** Zone urbaine des bourgs anciens et de la nouvelle centralité
- UB** Zone urbaine multifonctionnelle
- UP** Zone urbaine patrimoniale (parcs, demeures)

### Principales caractéristiques :

- Pas de constructions agricole, forestières ou industrielles
- Hauteur maximale des constructions R+2 en UA et UP et R+1 en UB
- Constructions à l'alignement ou en recul de 4 m minimum, et ordre continu ou semi-continu en zone UA et semi-continu ou discontinu en UB et UP
- Règles spécifiques pour les annexes, piscines, ...
- Emprise au sol maximum de 10% en zone UP
- 20% d'espaces verts minimum en zone Ua et UB et 40% en zone UP
- Règles spécifiques pour l'aspect des constructions en zone patrimoniale UP



## Les zones urbaines de quartier (Joué et Cavernes)

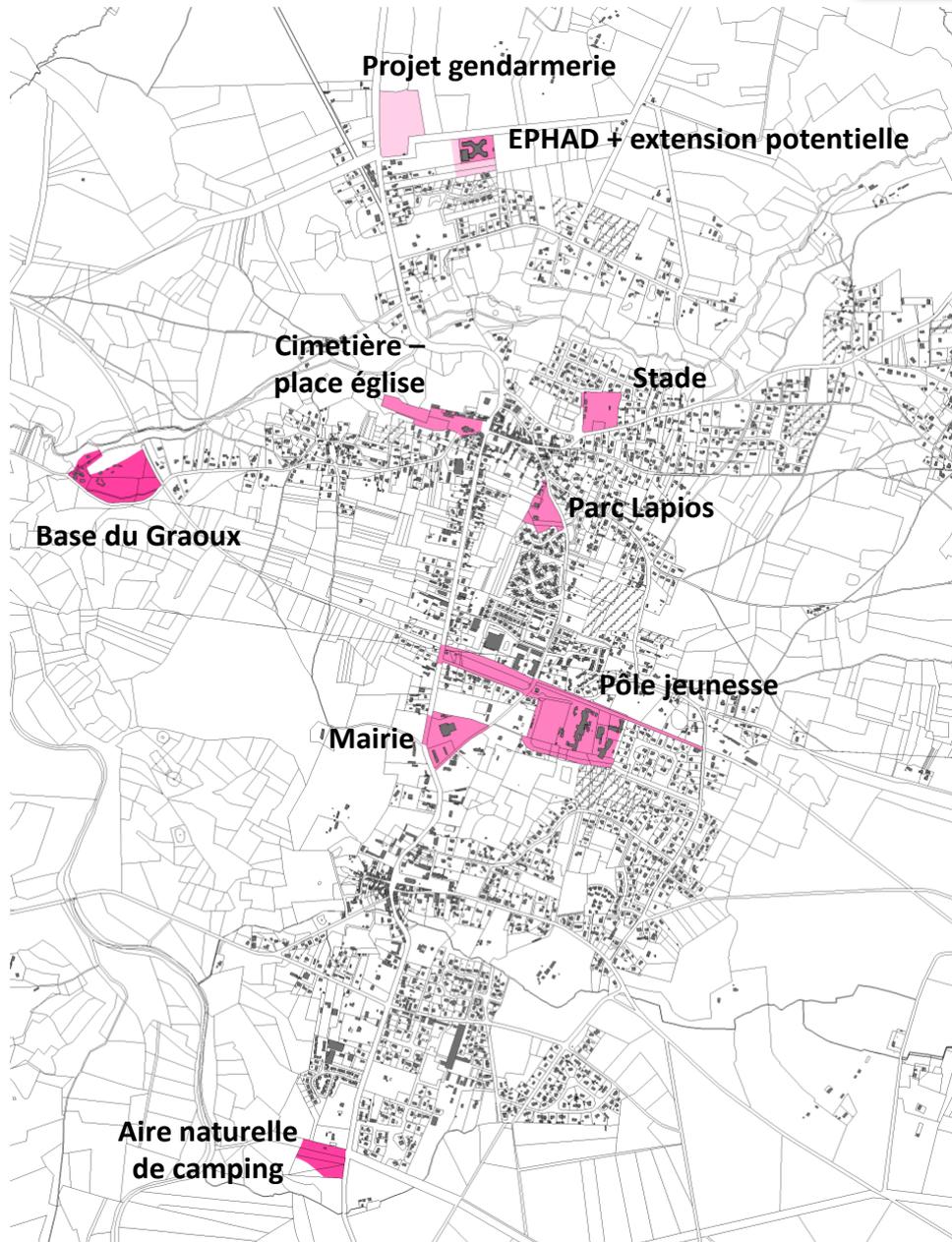


**Uq**

**Zone de quartier (hameau permettant une urbanisation limitée)**

### Principales caractéristiques :

- Construction d'habitat en dehors des zones de risques
- Création de gîte/chambres d'hôtes, commerces uniquement par changement de destination
- Hauteur maximale des constructions R+1
- Constructions en recul de 8 m minimum en agglomération et 18 m minimum hors agglomération avec retrait obligatoire des limites séparatives
- Règles spécifiques pour les annexes, piscines, ...
- Emprise au sol maximum de 10%
- 50% d'espaces verts minimum

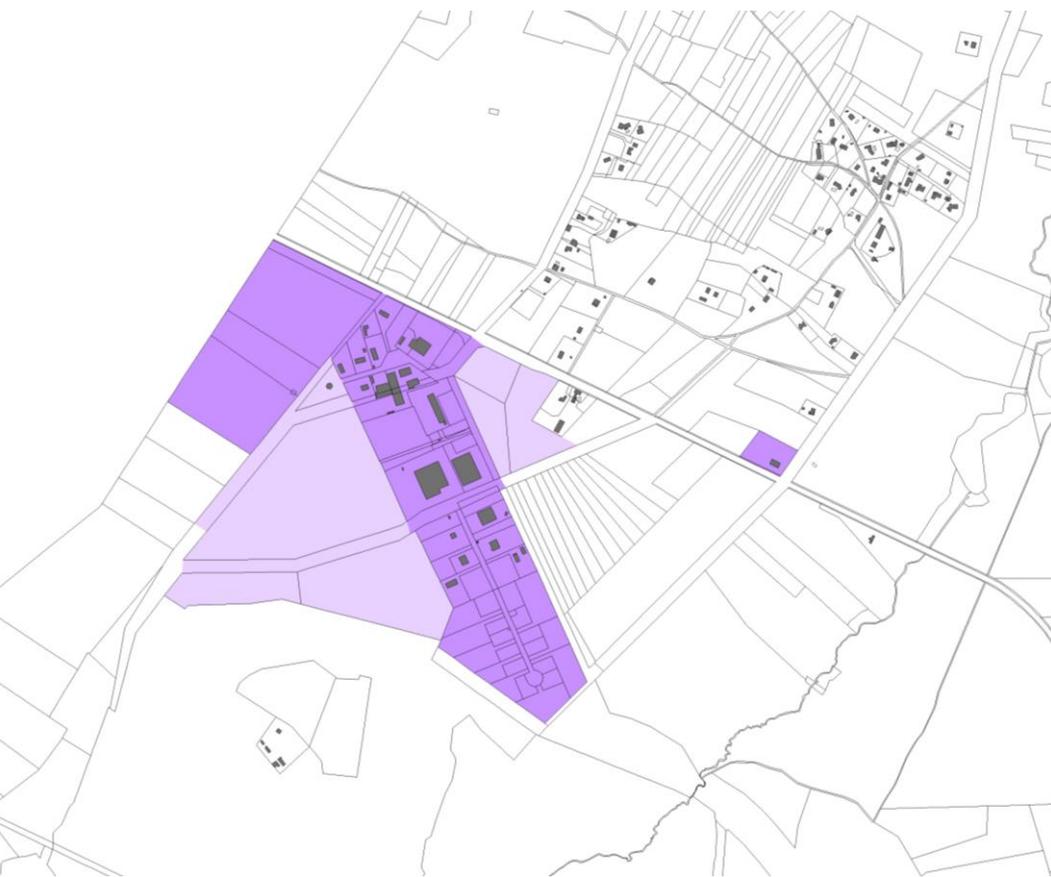


## Les zones urbaines d'équipements et d'équipement touristique

- UE** Espaces d'équipements et de services
- UEL** Accueil, loisirs et hébergement touristique
- AUE** Réserve pour des équipements futurs

### Principales caractéristiques :

- **Zone UE** : regroupe tous les principaux sites d'équipements publics (écoles, équipements sportifs, cimetière, mairie ...) avec un règlement adapté à une grande flexibilité des besoins
- **Zone UEL** : une zone dédiée au développement et à la valorisation des activités d'accueil, de loisirs et d'hébergement touristique
- **Zone AUE** : emprises permettant le développement de nouveaux équipements.



## Les zones urbaines économiques

### **UY** Zones d'activité économique (Sylva 21)

- Zone d'activité intercommunale actuelle Sylva 21
- Activité existante (AFP Paysage)

### **AUY** Zones de développement économique de Sylva 21

- Située en continuité de la zone d'activité intercommunale actuelle Sylva 21

### Les traductions réglementaires dans ces 2 zones visent :

- au maintien des vocations économiques de ces secteurs
- à préserver la fonctionnalité des entreprises (hauteur, aspect extérieur, recul) dans le respect d'une bonne intégration à l'environnement
- Intégration des prescriptions relatives à la desserte numérique haut débit

## Les futures zones résidentielles à urbaniser

**1AU** **2AU**

**Zone de développement multifonctionnel résidentielle**

### 4 secteurs de développement prioritaires :

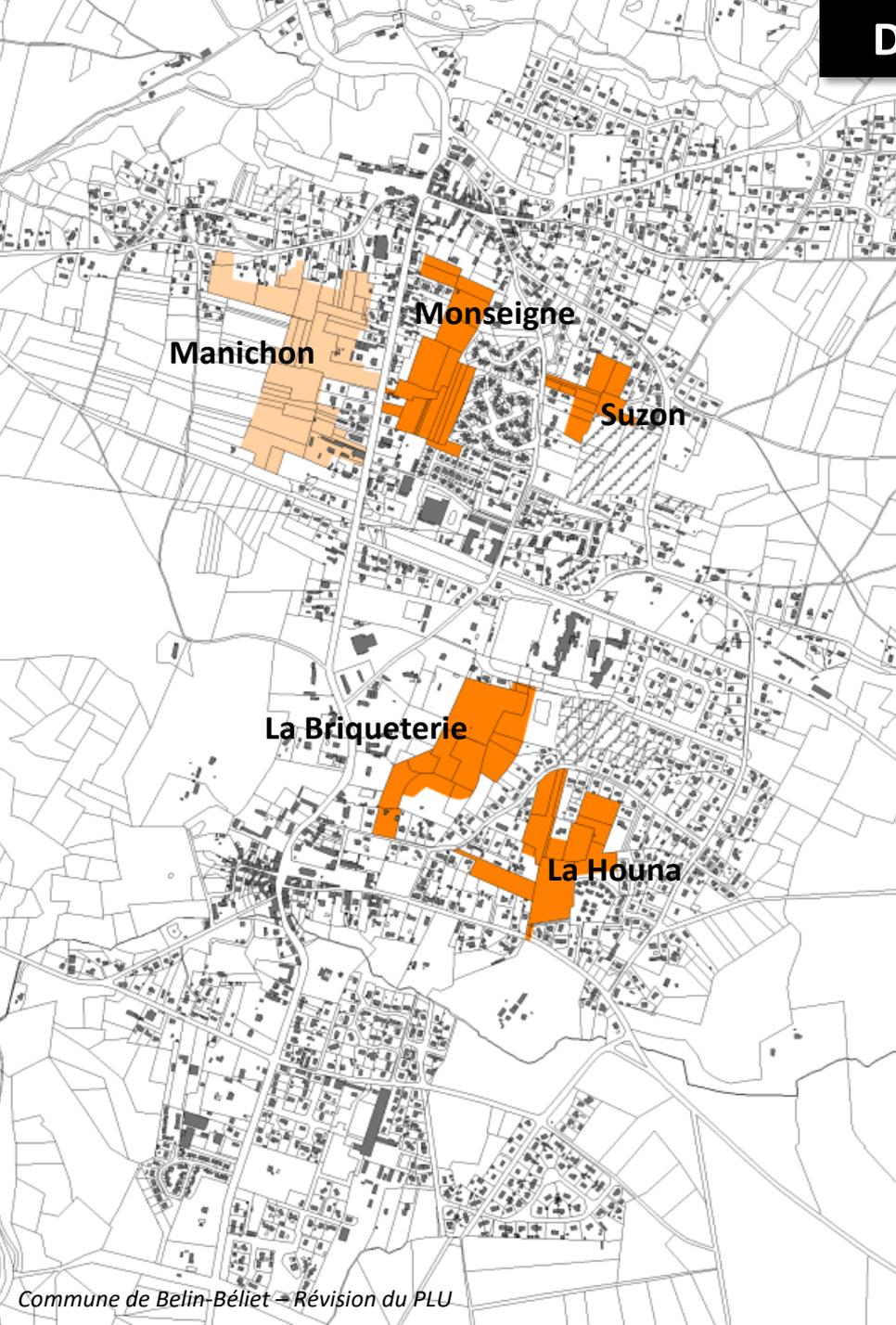
- **La Briqueterie** (6,3ha)
- **La Houna** (5,6 ha)
- **Monseigne** (5,8 ha)
- **Suzon** (2,1 ha)

### Une zone 2AU à l'ouest de l'avenue d'Aliénor

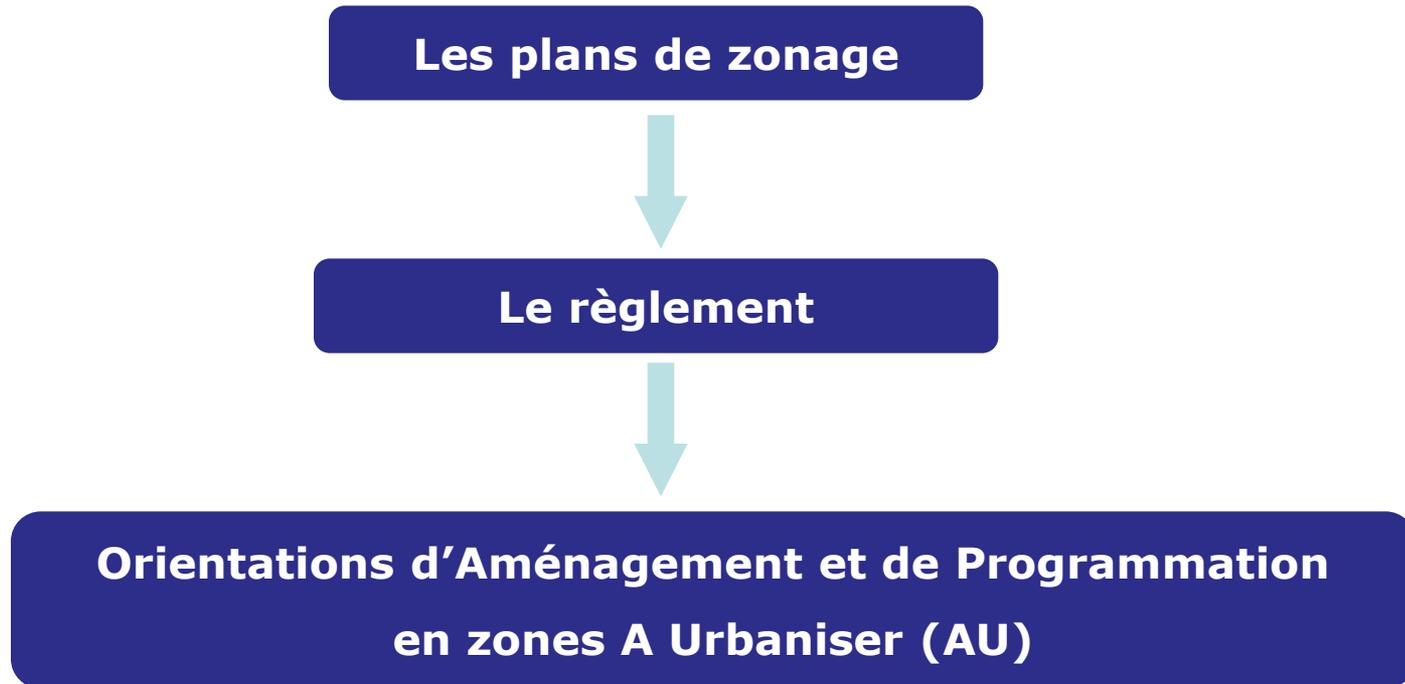
- **Manichon** (8,9 ha)

### Principales caractéristiques :

- Obligation d'opération d'ensemble (type lotissement) et respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Hauteur maximale des constructions R+1
- Constructions en recul de 4 m minimum, et en ordre semi-continu ou discontinu
- Règles spécifiques pour les annexes, piscines, ...
- 15% d'espaces verts minimum



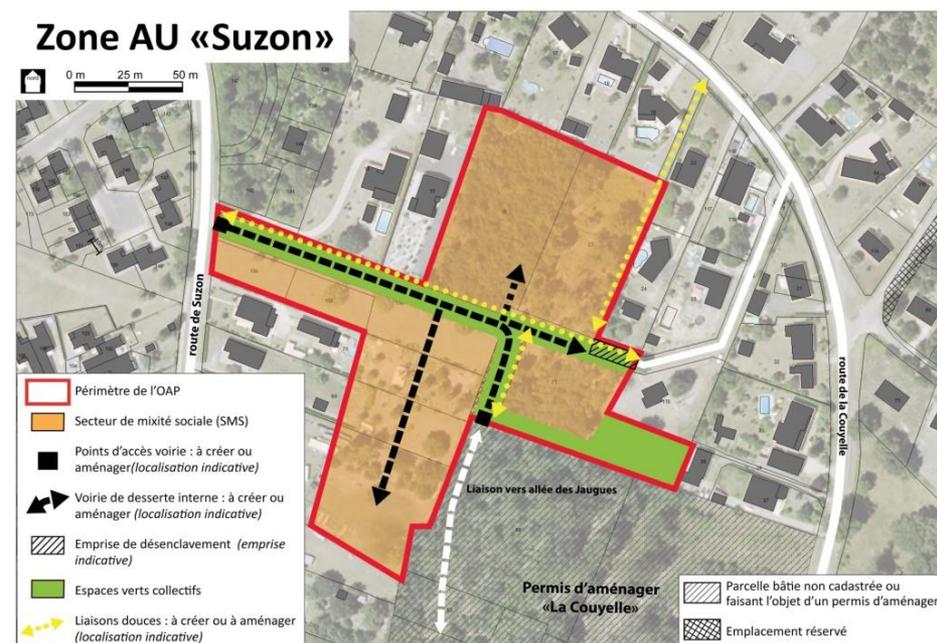
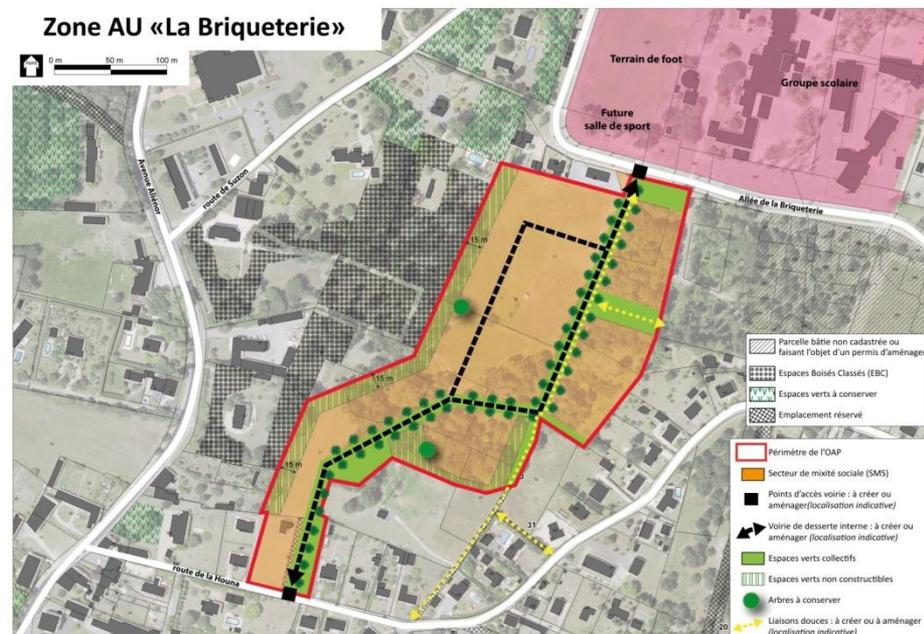
*Comment connaître les dispositions applicables à une propriété ?*



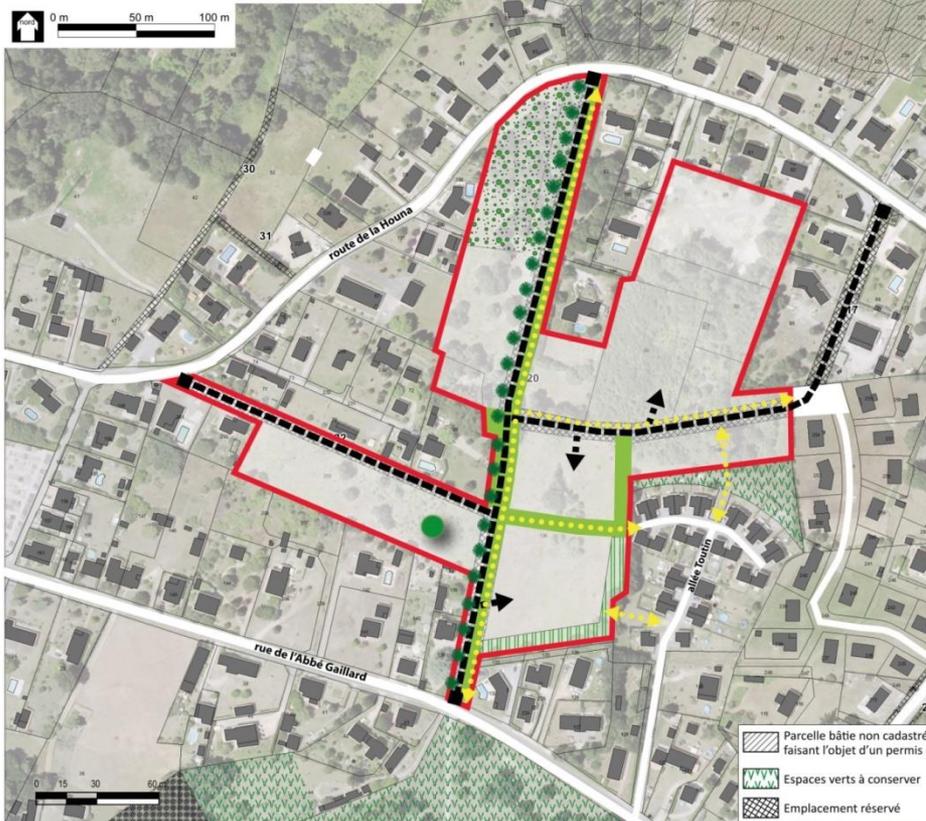
## ➤ Orientations d'aménagement :

Des schémas d'aménagement définis sur les 4 sites de zones 1AU, pour :

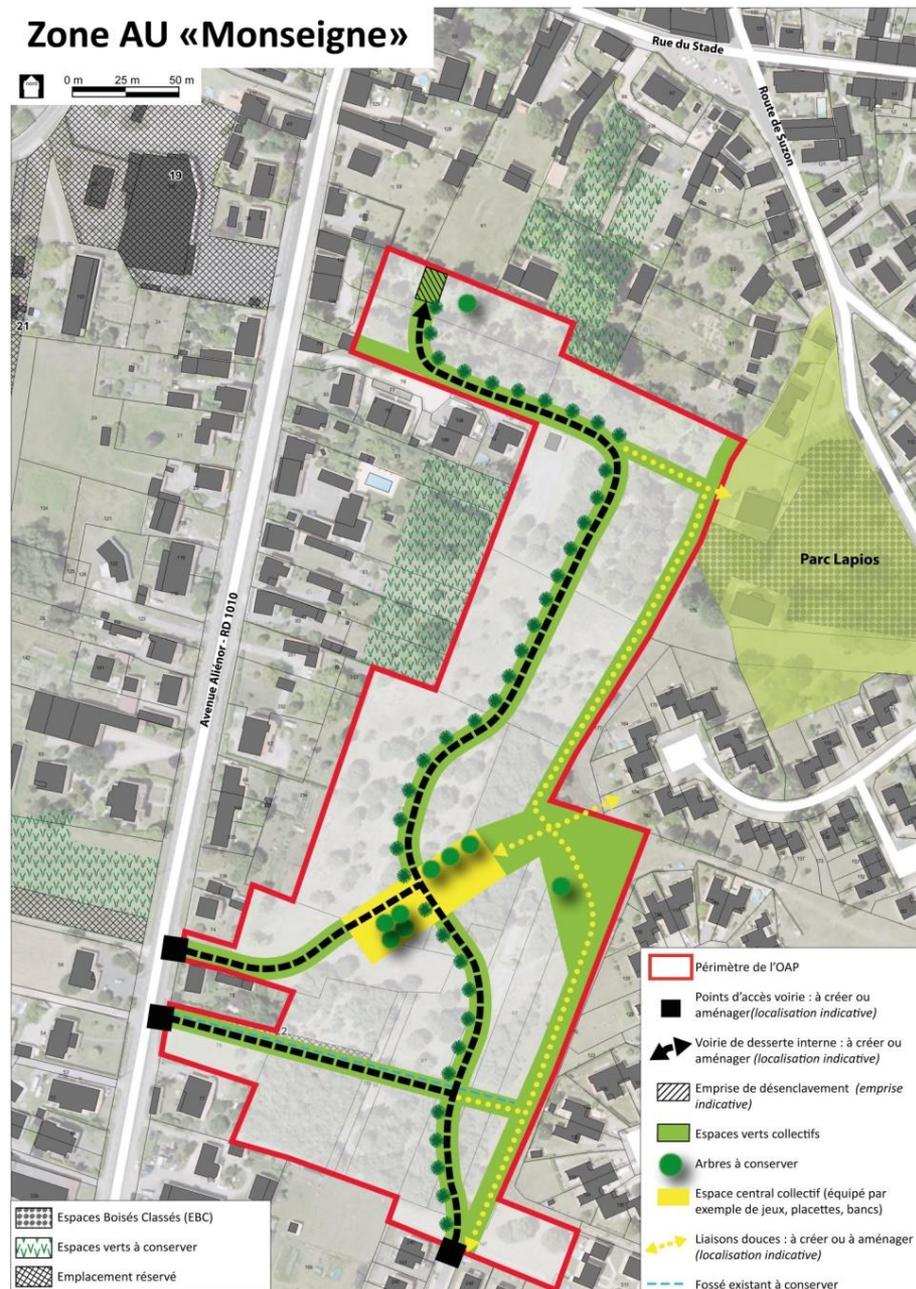
- prévoit les modalités de desserte d'ensemble des sites
- fixe les objectifs de paysagement en transition avec les voies et espaces boisés, et avec les riverains de l'opération
- prévoit un maillage piéton et éventuellement la création d'espace à usage collectif
- fixe les objectifs de programmation urbaine (densité minimum, servitude de mixité sociale)



## Zone AU «La Houna»



## Zone AU «Monseigne»



*Comment connaître les dispositions applicables à une propriété ?*

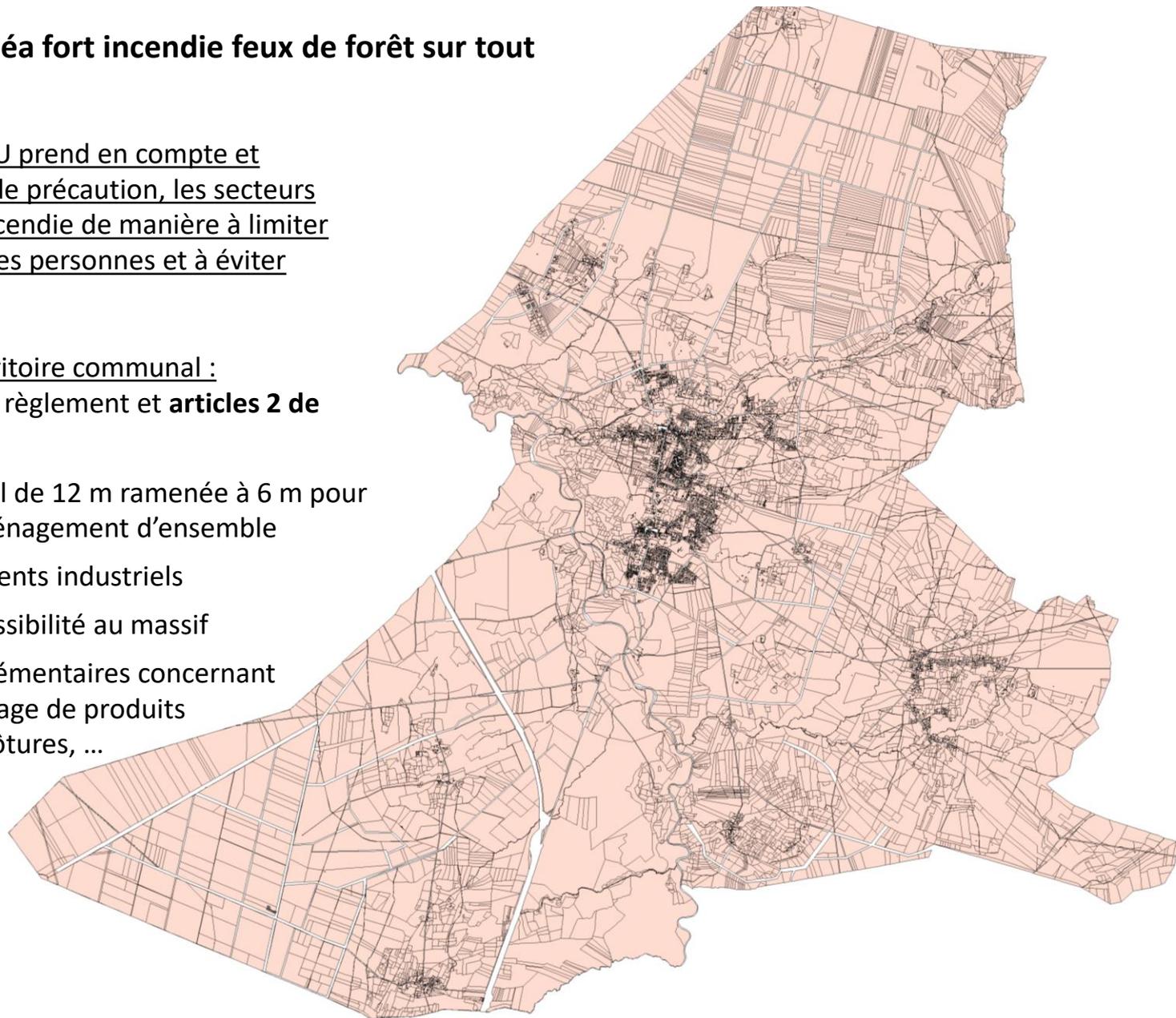


## Prise en compte de l'aléa fort incendie feux de forêt sur tout le territoire communal

En l'absence de PPR, le PLU prend en compte et réglemente, par principe de précaution, les secteurs concernés par le risque incendie de manière à limiter l'exposition des biens et des personnes et à éviter d'aggraver les aléas.

Soit sur l'ensemble du territoire communal :  
**Dispositions générales** du règlement et **articles 2 de chaque zone** :

- Obligation d'un recul de 12 m ramenée à 6 m pour les opérations d'aménagement d'ensemble
- 20 m pour les bâtiments industriels
- Prescriptions d'accessibilité au massif
- Prescriptions complémentaires concernant notamment le stockage de produits inflammables, les clôtures, ...



## La prise en compte des risques naturels

 **Prise en compte de l'atlas des zones inondables du Bassin versant de L'Eyre (Ministère de l'Ecologie et du DD – 2005)**

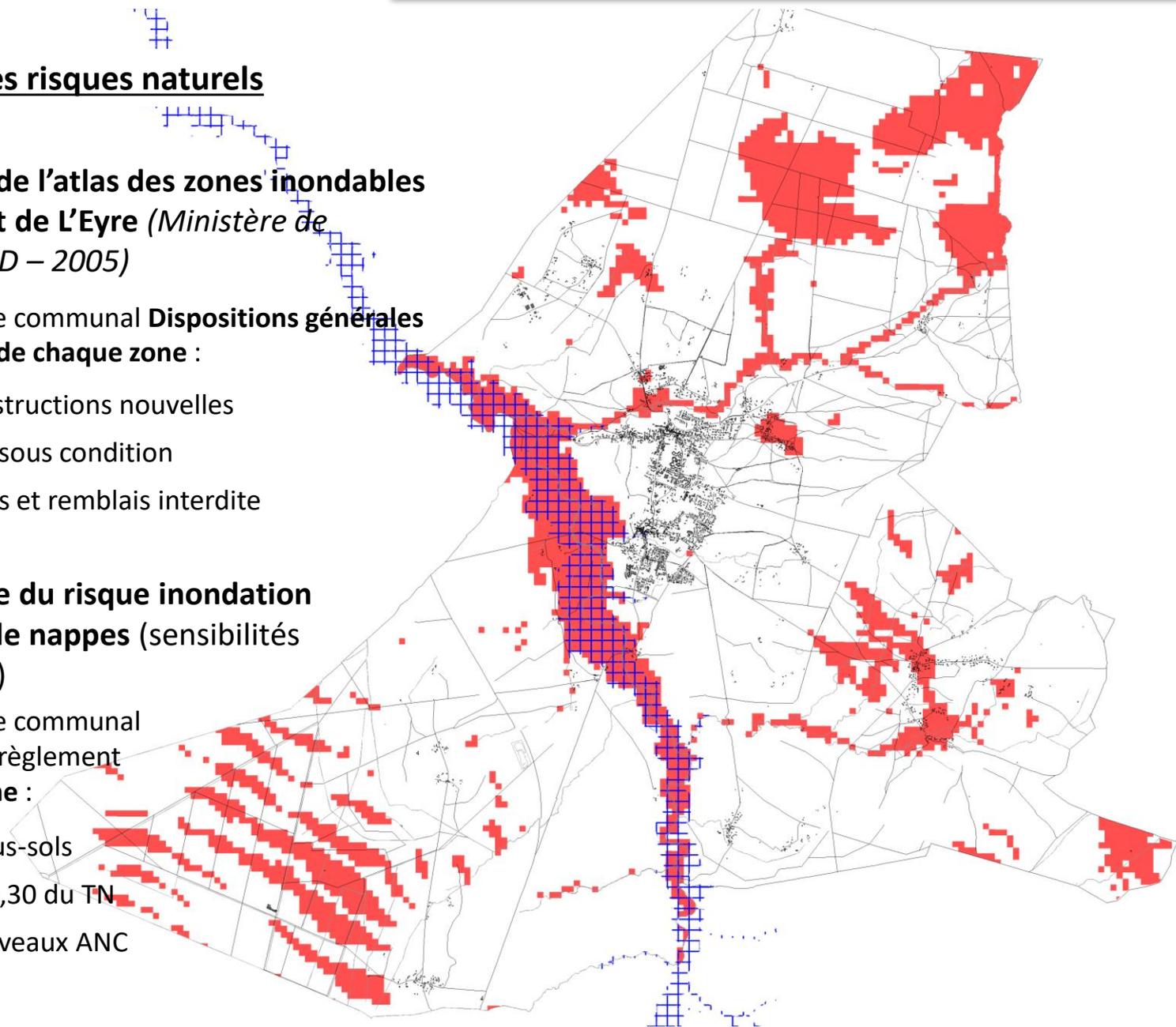
Sur l'ensemble du territoire communal **Dispositions générales** du règlement et **articles 2 de chaque zone** :

- Interdiction des constructions nouvelles
- Extension autorisée sous condition
- Création de sous-sols et remblais interdite

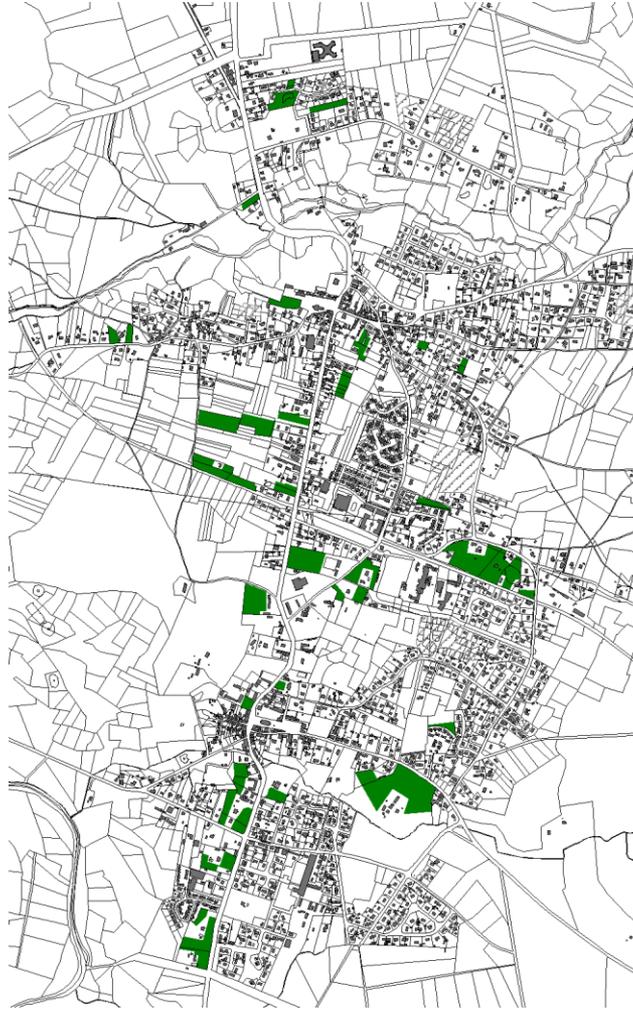
 **Prise en compte du risque inondation par remontée de nappes (sensibilités élevés et fortes)**

Sur l'ensemble du territoire communal **Dispositions générales** du règlement et **articles 2 de chaque zone** :

- Interdiction des sous-sols
- Côte plancher à + 0,30 du TN
- Interdiction de nouveaux ANC



## Espaces verts à préserver

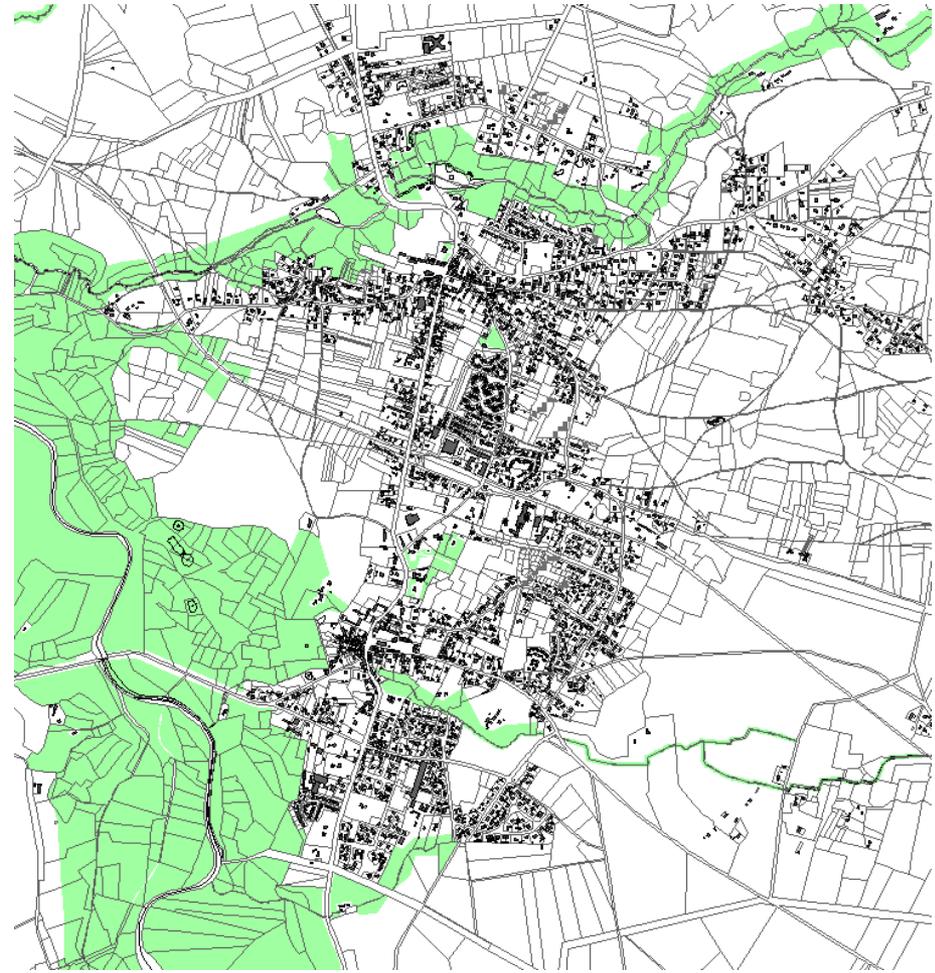


- Associés aux parcs des domaines identifiés au titre de l'article L151-19 du CU
- Associés à des ensembles de jardins (poumons verts)
- Sur certaines prairies situées à l'intérieur du bourg

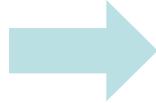
- Espaces inconstructibles
- Abattage et intervention soumis à condition

## EBC Les Espaces Boisés Classés :

- Délimitation d'EBC sur les boisements humides et les principaux boisements de feuillus.



**Les Annexes**



***Elles sont concernent notamment :***



**Les Servitudes d'Utilité Publique**

**Le Schéma Directeur d'Assainissement**

**Les Zones de préemption**

**Les périmètres de prescriptions acoustiques**

**Les périmètres de  
Taxe d'Aménagement**

# Quels sont les documents à consulter pour connaître les dispositions applicables à une propriété ?

## Le dossier de PLU

*Ils permettent de voir par quoi le terrain est concerné*

Les plans de zonage

Le règlement

Le cahier d'orientations particulières d'aménagement

Les annexes

Le rapport de présentation

*Il explique et justifie les dispositions et les choix de projet*

**Merci de votre écoute**

Réunion Publique

Présentation du projet de PLU avant arrêt

25 JANVIER 2018