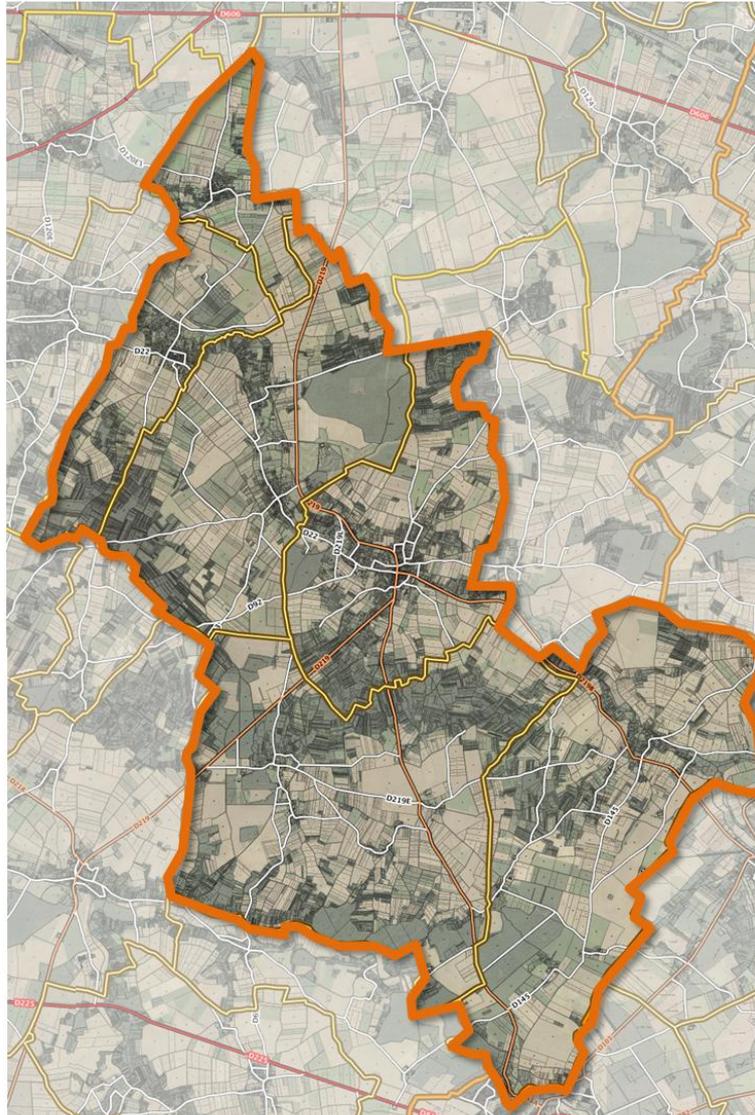


BLENNES, CHEVRY-EN-SEREINE, FLAGY, NOISY-RUDIGNON, THOURY-FERROTTE, VOULX – ATELIER DE LANCEMENT

18/04/2016



1. QU'EST-CE QU'UN PLU

Les P.L.U. se substituent aux P.O.S.

D'un outil de police d'occupation des sols
à l'émergence d'un projet global et cohérent

**Le plan d'occupation
des sols**

**Le plan local
d'urbanisme**

La police d'occupation
des sols et la gestion
du droit des sols

Un projet urbain et de territoire
cohérent et concerté

Un règlement et
un zonage

Un Projet d'Aménagement et
de Développement Durables

Un règlement et un zonage

Les principes du P.L.U.

art. L.110 et L.121-1

Principe d'équilibre entre renouvellement urbain, développement urbain maîtrisé et utilisation économe des espaces,

qui implique l'utilisation économe et la protection des espaces agricoles, naturels, et des paysages, la restructuration des espaces urbanisés et de sauvegarde des ensembles bâtis et urbains.

Principes de diversité des fonctions urbaines et rurales et de mixité sociale

qui se traduisent par une diversité de l'offre concernant les logements

Principe de concertation

autour des projets et élargissement des discussions et débats tout au long de la procédure

P.L.U.

Principe de la prise en compte de l'environnement

qui implique notamment la modération de la consommation de l'espace, la réduction des Gaz à Effet de Serre, la maîtrise des énergies, la préservation de la qualité de l'air, du sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des continuités écologiques, et la prévention des risques, pollutions et nuisances

Principe de compatibilité du PLU avec le SDRIF et le SCoT

ntation de la démarche d'élaboration
du PLU

Un cadre juridique : Les objectifs de la loi GRENELLE II

La loi Engagement National pour l'Environnement (Grenelle 2) du 12 juillet 2010 **conforte et dynamise les principes de la Loi SRU en matière de lutte contre l'étalement urbain et de réhabilitation de la densité et de la diversité urbaines comme facteurs d'efficacité économique, environnementale et sociale.**

Ceci passe par l'intégration de nouveaux objectifs en matière de développement durable dans les PLU avec comme objectif de donner davantage de moyen pour prendre en compte les **objectifs** :

- de développement et d'aménagement durable et de lutte contre l'étalement urbain,
- de limitation de la consommation d'espace agricole,
- de préservation de la biodiversité et des corridors écologiques,
- de lutte contre le réchauffement climatique et l'émission de gaz à effet de serre.

Un cadre juridique : Les objectifs de la loi ALUR

La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014 **conforte et dynamise les principes de la Loi Grenelle 2 en matière de lutte contre l'étalement urbain et de réhabilitation de la densité et de paysages**

Ceci passe par l'intégration de nouveaux objectifs dans les PLU avec comme objectif de donner davantage de moyen pour prendre en compte les **objectifs** :

- **de limitation de la consommation d'espace agricole avec un objectif chiffré,**
- **de prise en compte accrue des paysages**
- **de densification des tissus urbains**
- **De maîtrise de la constructibilité en zone agricole et naturelle**

Ces objectifs passent par des nouvelles règles plus précises qu'avec Grenelle 2 :

- **suppression annoncée des POS**
- **suppression de certains articles du PLU**
- **ajout de nouvelles règles dans les PLU**
- **etc.**

La loi du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt qui supprime la CDCEA et la remplace par la **Commissions départementales de la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers (CDPENAF)**

Contenu du P.L.U.

Un rapport de présentation qui expose le diagnostic, analyse l'état initial de l'environnement, explique les choix retenus pour établir le P.A.D.D. et la délimitation des zones, évalue les incidences du plan sur l'environnement

Des annexes qui indiquent les périmètres de protection, les zones d'aménagement concerté, les servitudes d'utilité publique, les réseaux...

Le diagnostic territorial

Un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) qui est la clé de voute du P.L.U. et exprime le projet de la commune

Des Orientations d'Aménagement et de Programmation qui fixent les principes d'aménagement de certains secteurs

Des documents graphiques qui délimitent 4 types de zones:

- naturelles : N
- agricoles : A
- à urbaniser : AU
- urbaines : U

Et font apparaître diverses dispositions (emplacements réservés...)

Un règlement qui fixe les règles applicables à l'intérieur des différentes zones

Les justifications du projet communal

Le rapport de présentation (art. L.151-4)

Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un **diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins** répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou **depuis la dernière révision du document d'urbanisme** et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. **Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers.** Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

Le PADD (art. L.151-5)

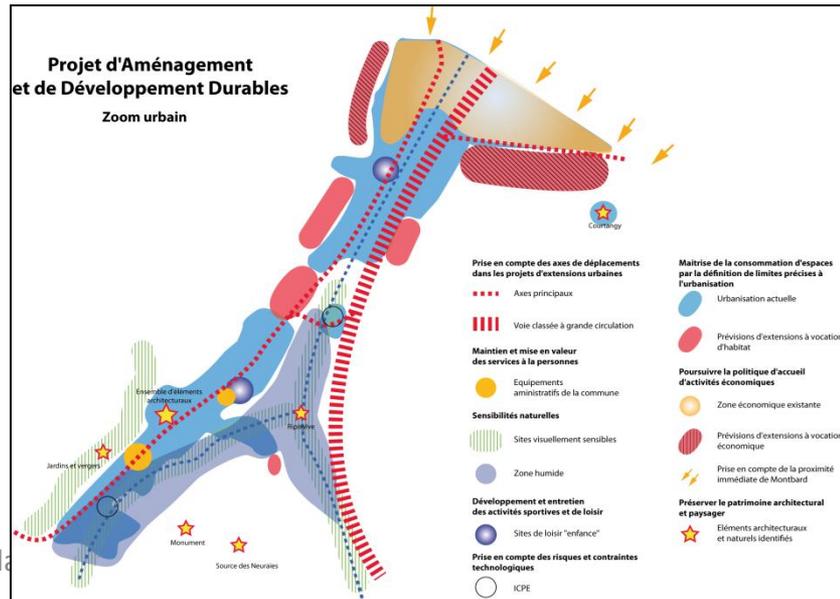
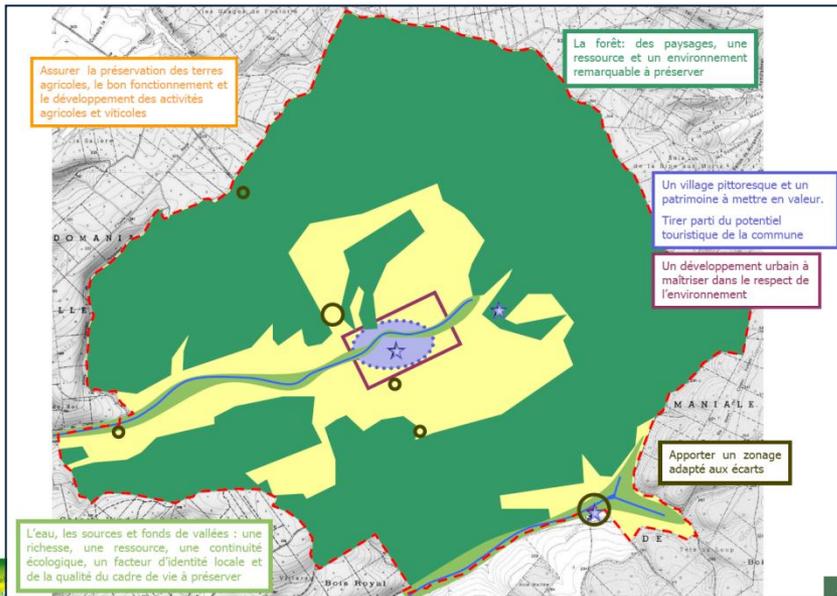
Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° 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 ;

2° Les orientations générales 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, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.



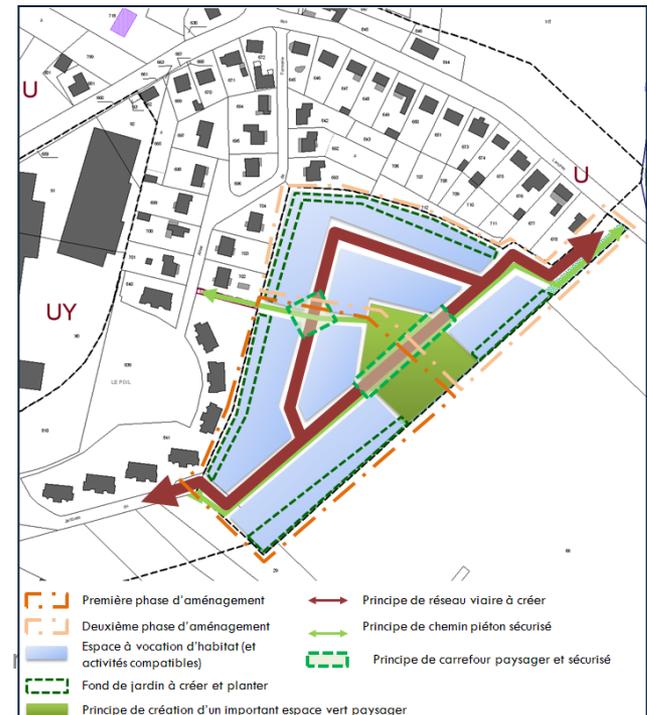
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (art. L.151-6 et 7)

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

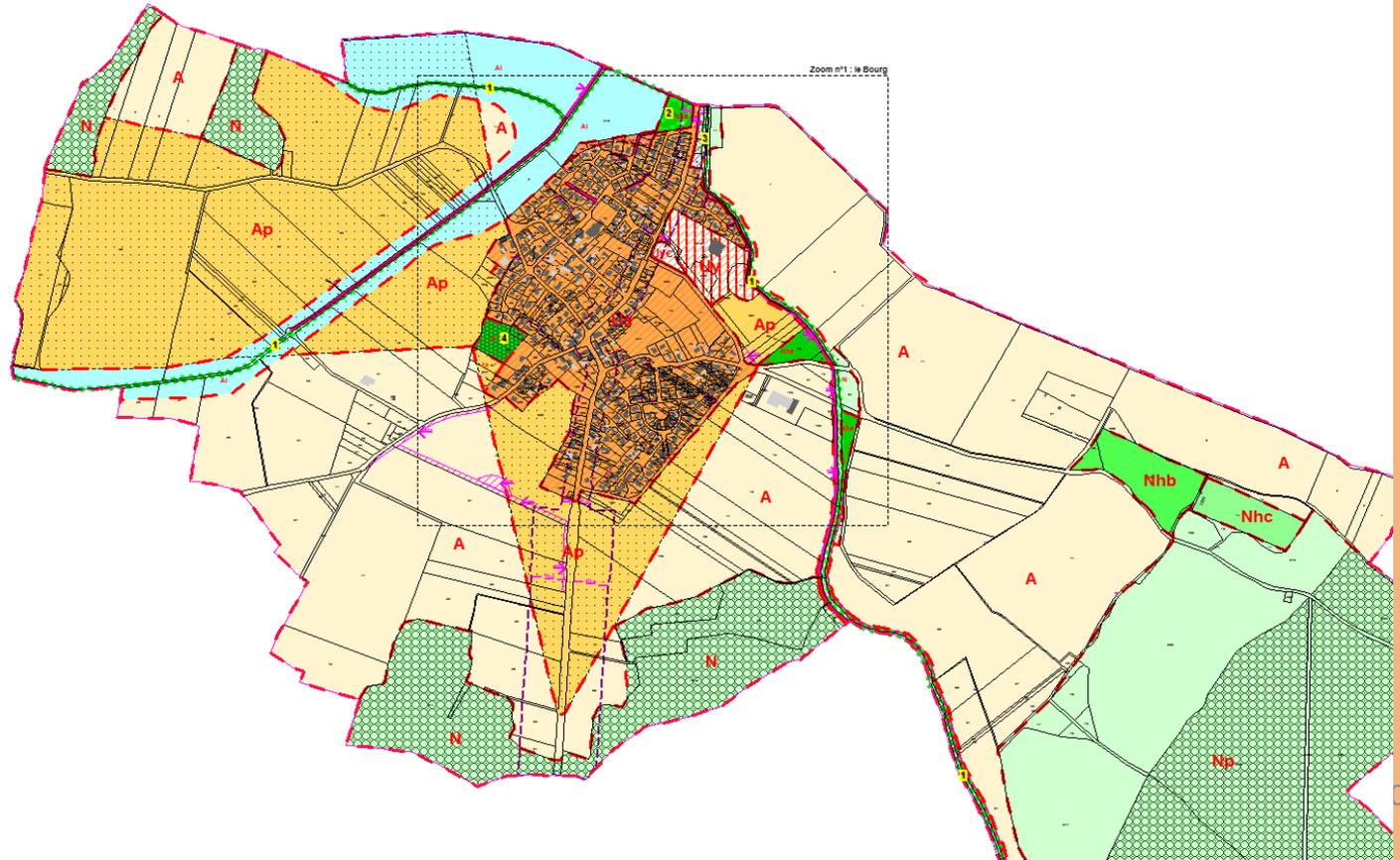
- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.



Le règlement et les documents graphiques

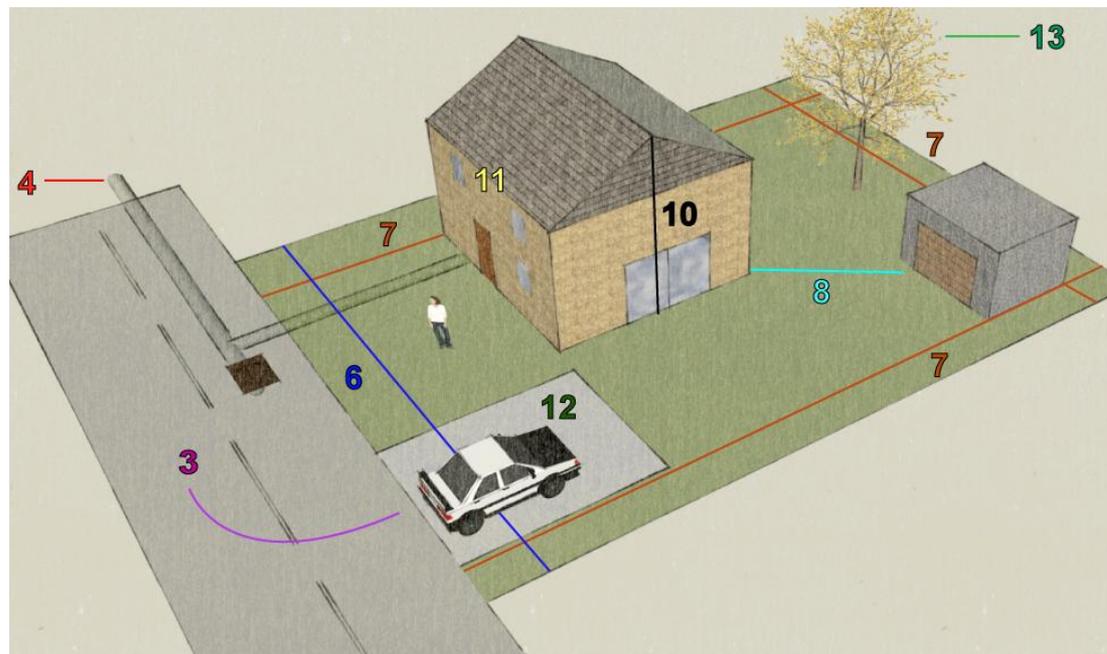
Le règlement délimite quatre catégories de zones :

- Les zones urbaines dites zones U
 - Les zones à urbaniser dites zones AU, qui remplacent les zones NA
 - Les agricoles dites zones A , qui remplacent les zones NC
 - Les zones naturelles et forestières à protéger dites zones N, qui remplacent les zones ND
- Les zones NB du POS disparaissent.



La structure actuelle du règlement (art R123-9)

- 1°  Ce qui est interdit et autorisé
- 2° 
- 3°  Voirie, accès, réseaux
- 4° 
- 5°  Caractéristiques des terrains
- 6° 
- 7°  Implantation des constructions
- 8° 
- 9°  Emprise au sol
- 10°  Hauteur
- 11°  Aspect extérieur
- 12°  Stationnement, espaces libres et plantations
- 13° 
- 14°  Coefficient d'occupation des sols
- 15°  Performance énergétique et communications numériques
- 16° 



La structure envisageable du règlement (L151-9 et suivants)

Affectation des sols et destination des constructions

Il peut préciser l'**affectation des sols selon les usages principaux** qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire.

Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant **la destination et la nature des constructions autorisées**.

Qualité du cadre de vie

Le règlement peut définir, en fonction des circonstances locales, les règles concernant **l'implantation des constructions**.

Le règlement peut déterminer des règles concernant **l'aspect extérieur des constructions neuves, rénovées ou réhabilitées**, leurs dimensions, leurs conditions d'alignement sur la voirie et de distance minimale par rapport à la limite séparative et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale et paysagère et à l'insertion des constructions dans le milieu environnant.

Le règlement peut identifier et localiser les **éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger**, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4.

Etc.

La structure envisageable du règlement (L151-9 et suivants)

Equipements, réseaux et emplacements réservés

Il peut préciser **le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer**, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public.

Il peut également délimiter les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus.

Il peut fixer les conditions de desserte par les voies et réseaux des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements.

Il peut imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation de respecter, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques, des critères de qualité renforcés, qu'il définit.

Etc.

Le règlement et les documents graphiques

La particularité des zones A et N :

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

1° **Autoriser les constructions et installations nécessaires** à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

2° **Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination**, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Le règlement et les documents graphiques

La particularité des zones A et N :

En dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, **les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes**, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Le règlement et les documents graphiques

La particularité des zones A et N :

Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

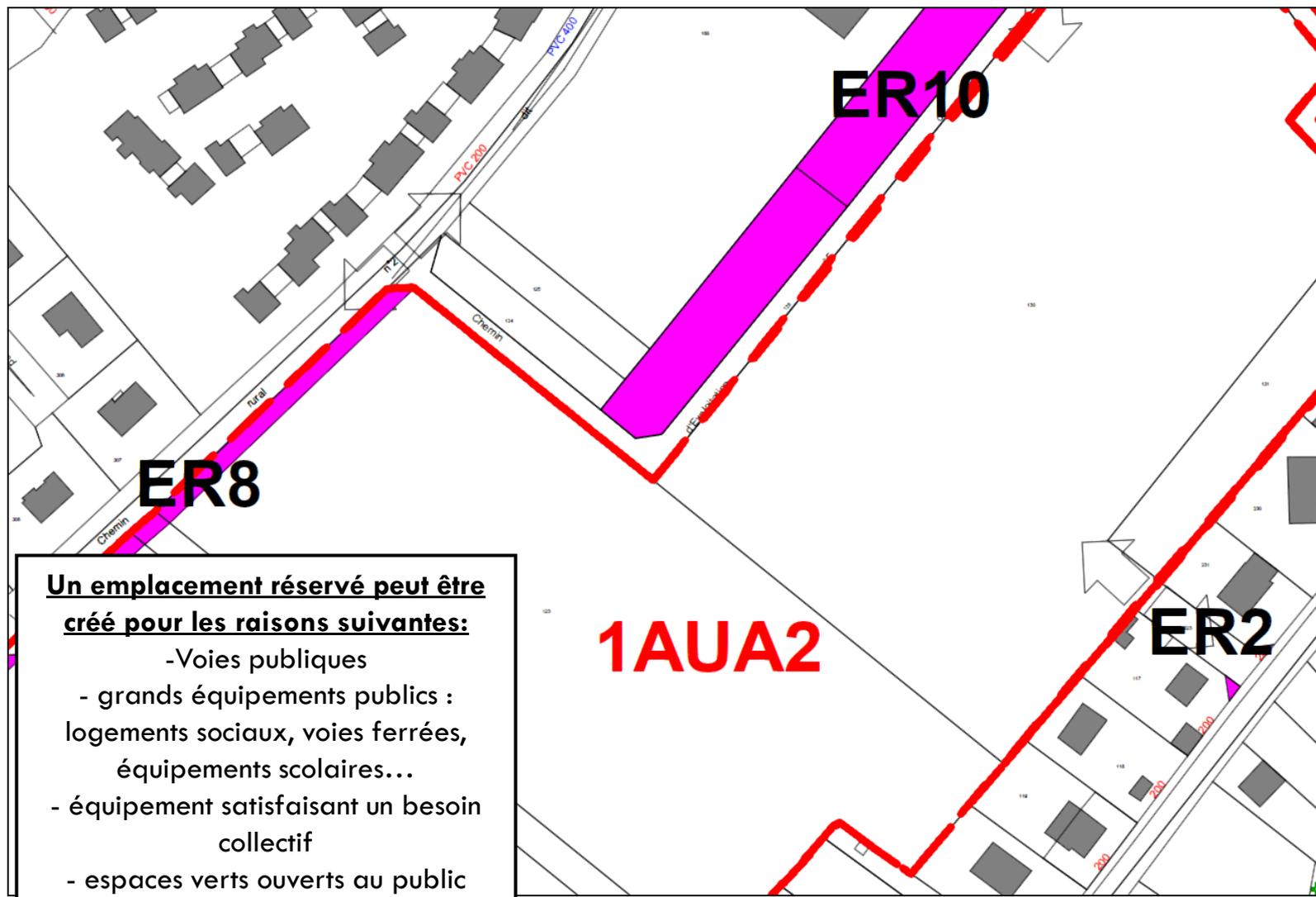
- 1° **Des constructions ;**
 - 2° **Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs** destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;
 - 3° **Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.** Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.
- Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Autres dispositions du PLU

- Les Emplacements Réservés
- Le Droit de Préemption Urbain
- Les Espaces Boisés Classés
- la Loi Paysage
- Etc.

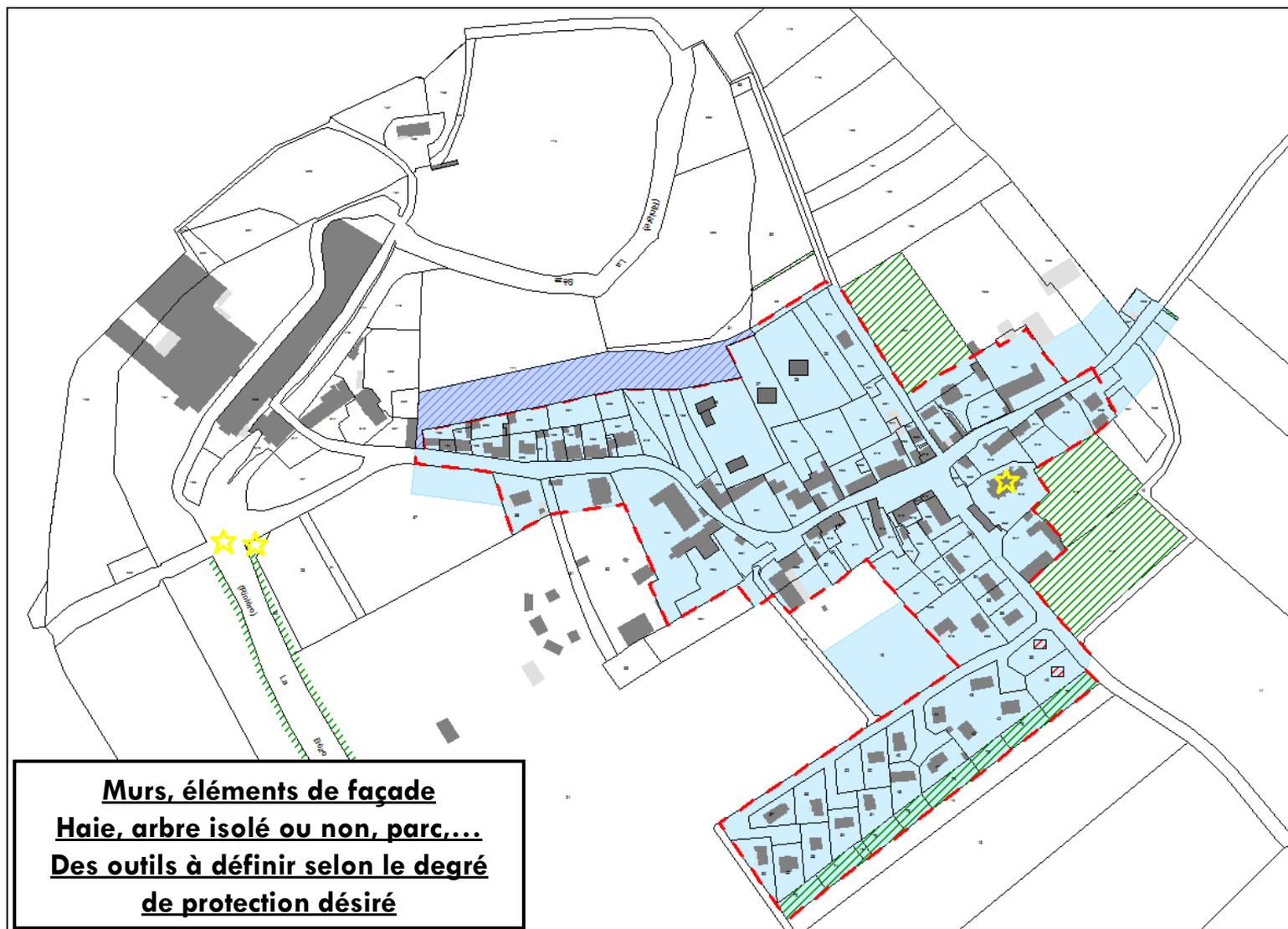
Les emplacements réservés



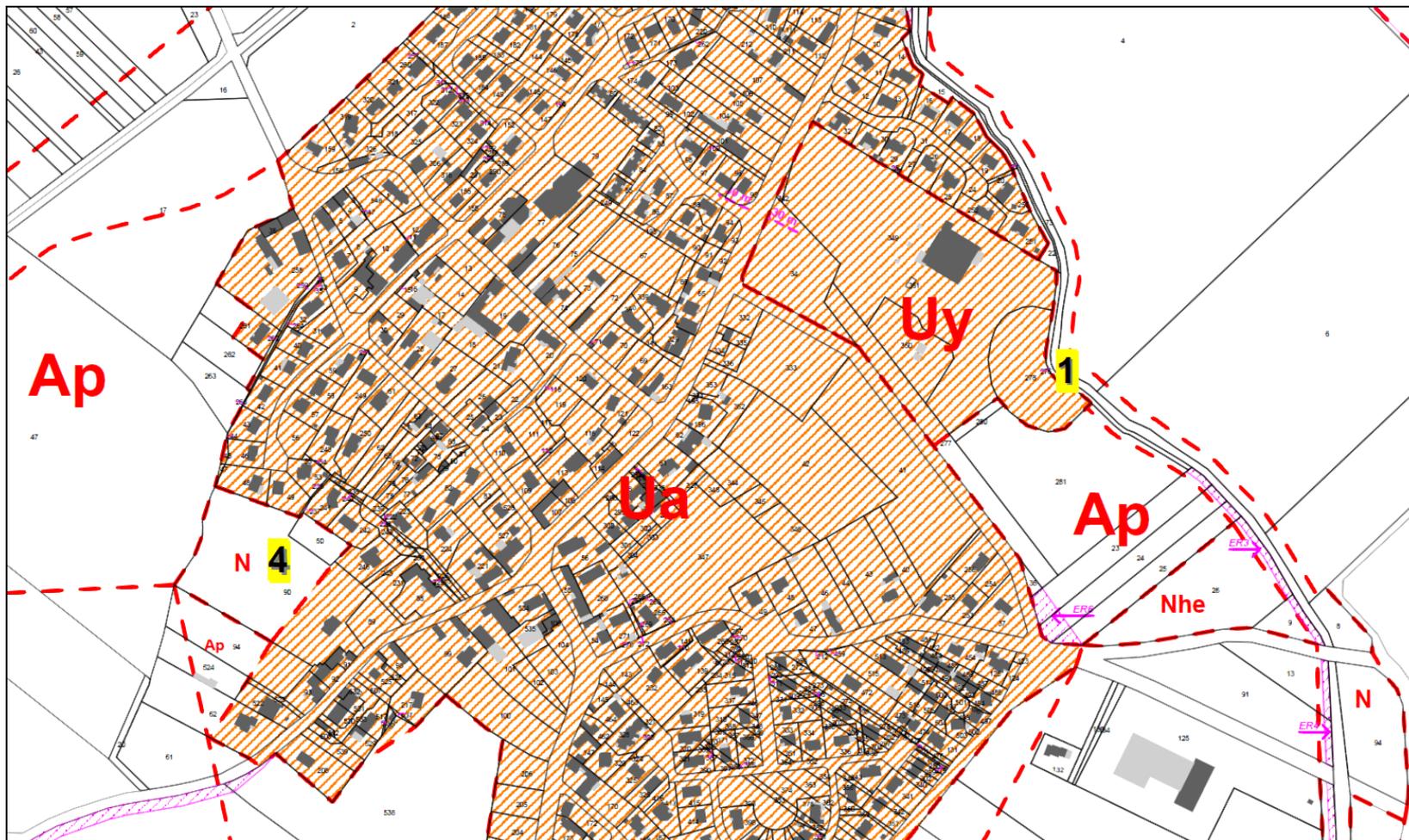
Un emplacement réservé peut être créé pour les raisons suivantes:

- Voies publiques
- grands équipements publics : logements sociaux, voies ferrées, équipements scolaires...
- équipement satisfaisant un besoin collectif
- espaces verts ouverts au public

La préservation des éléments du « petit » patrimoine

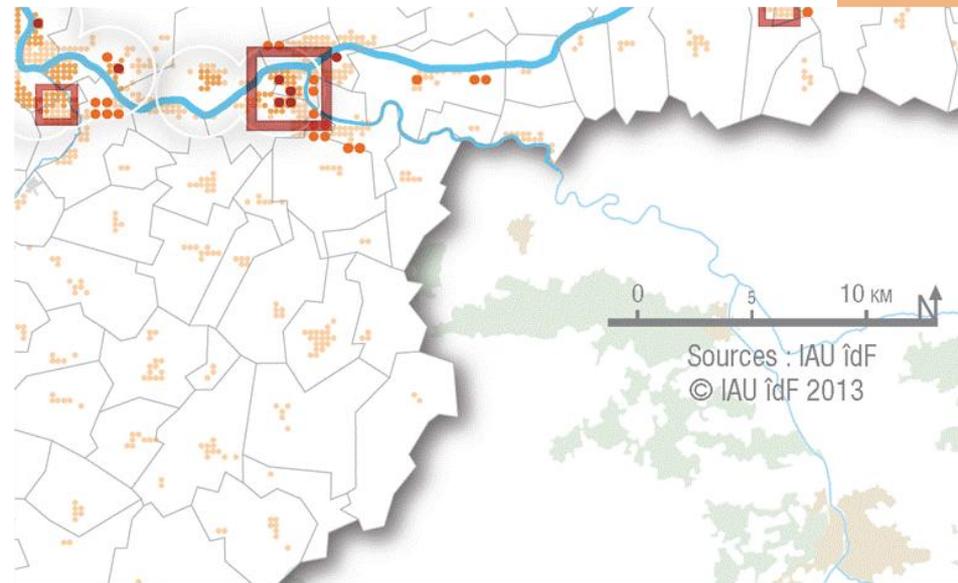
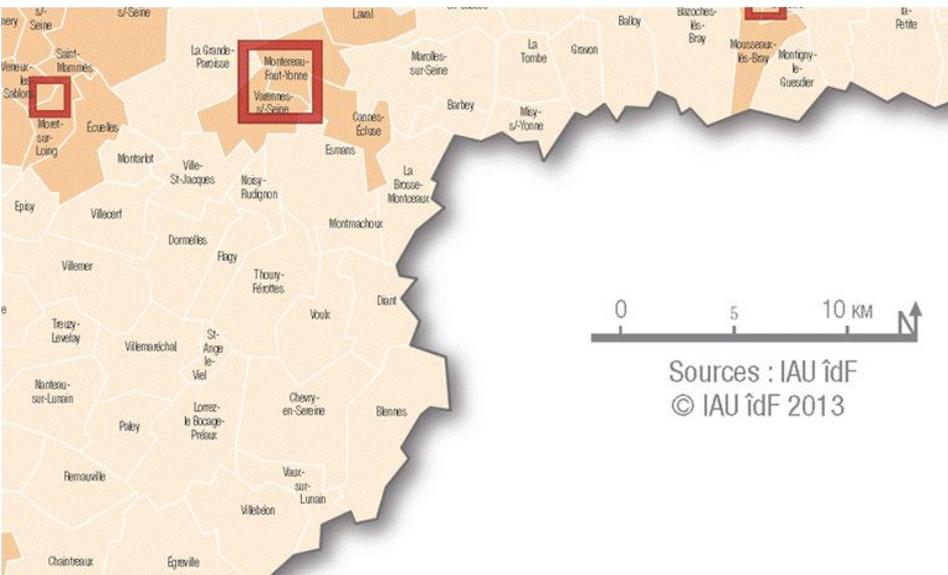


Le droit de préemption urbain



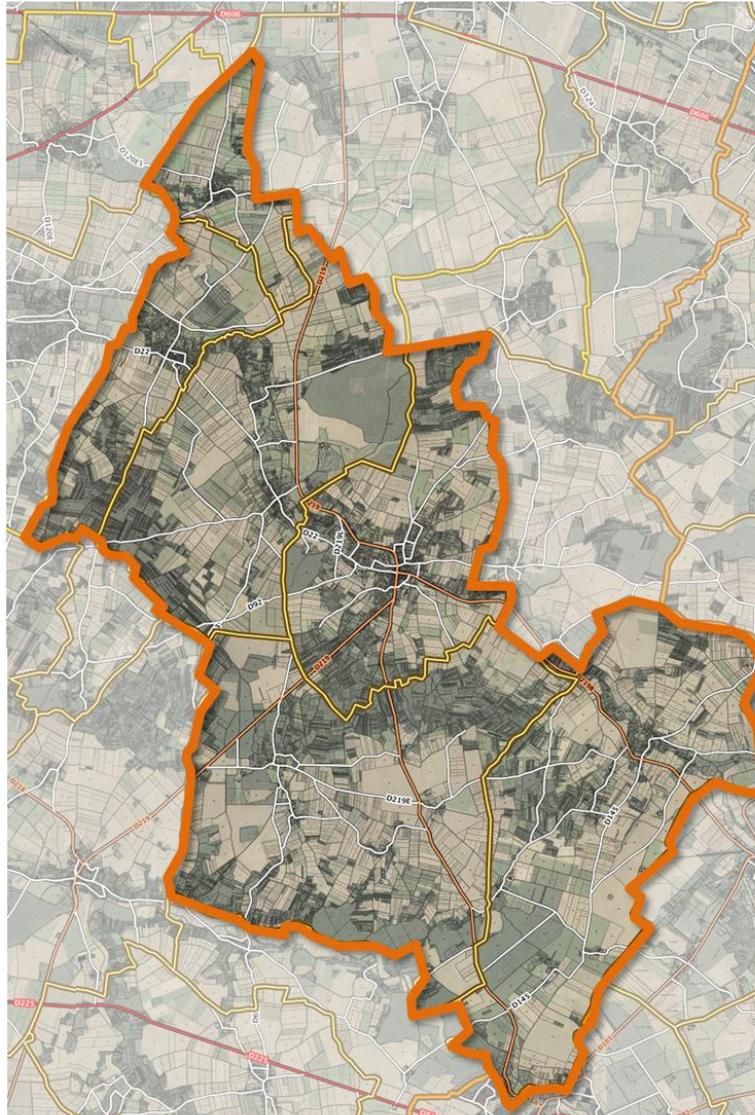
La prise en compte du SDRIF

- Un document définissant le projet de développement de la région pour 2030
- 6 communes en dehors des espaces de développement définis à l'échelle régionale, avec un potentiel de développement urbain maximum de 5% de la superficie urbanisée actuelle et une densité à augmenter de 10%



BLENNES, CHEVRY-EN-SEREINE, FLAGY, NOISY-RUDIGNON, THOURY-FERROTTE, VOULX – ATELIER DE LANCEMENT

18/04/2016



2. DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

Phase 1 : Diagnostic

-Réunion de lancement : 18/04/2016

- Analyse et diagnostic du territoire

- Définition des enjeux

- Remise du diagnostic

-Réunion de présentation du diagnostic aux élus, aux services de l'état et personnes publiques associées

VALIDATION PAR LE CONSEIL MUNICIPAL

Phase 1 : Diagnostic

BLENNES

CHEVRY-EN-
SEREINE

FLAGY

NOISY-
RUDIGNONTHOURY-
FERROTTE

VOULX

COPIL

Séminaire de
lancementAteliers
thématiquesDéveloppement
urbainPaysage -
environnement

Agriculture

Perspectives
économiquesPrésentation
du diagnostic



Phase 1 : Diagnostic – les ateliers mensuels

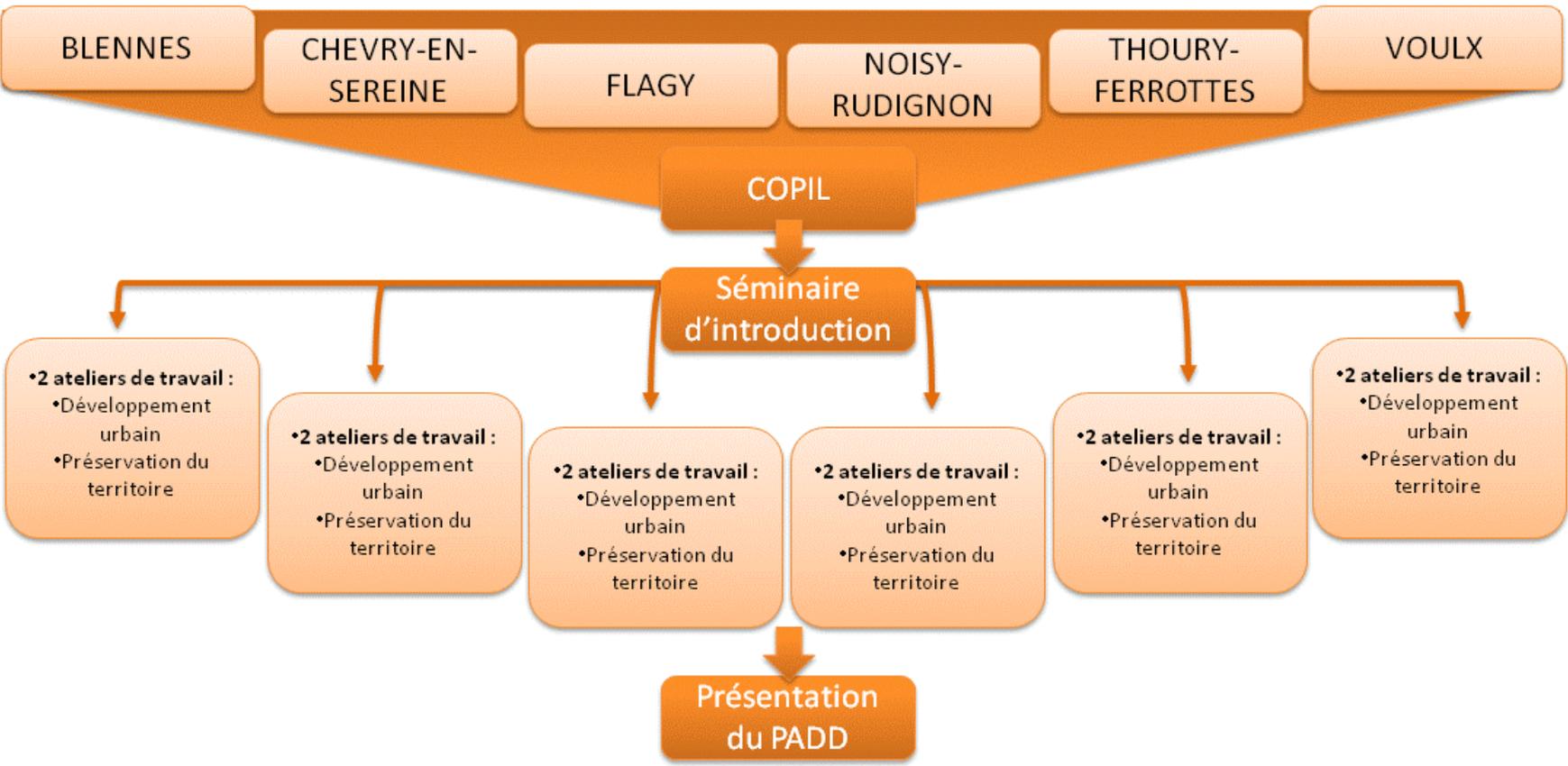
1. L'économie sur le territoire
2. L'agriculture sur le territoire – recensement géographique des corps de ferme, notamment encore affectés à l'agriculture
3. Le développement urbain et l'habitat – reprise des corps de ferme sans vocation agricole, présence ou non des réseaux
4. L'environnement et les paysages naturels et bâtis – définition de l'intérêt architectural des corps de ferme

Phase 2 : PADD

- 1 **COPIL « brainstorming » de lancement de la phase PADD**
- 2 **réunions pour chaque commune sur le PADD (développement urbain et préservation du territoire)**
- **Etude des incidences sur l'environnement**
- **Réunion de présentation du PADD aux services de l'état et personnes publiques associées**
- **Demande d'examen au cas par cas pour l'évaluation environnementale**

Débat du PADD en Conseil Municipal, une fois le zonage bien avancé, voire réalisé

Phase 2 : PADD





Phase 3 : Zonage OAP

- **3 réunions de travail sur le zonage et les OAP :**
 - **2 réunions pour chaque commune :**
 - **Définition des zones urbaines et à urbaniser**
 - **Définition des OAP et terrain**
 - **1 réunion avec le groupe de travail en commun :**
 - **Définition des zones naturelles et agricoles, identification des éléments du paysage à protéger**
- **Études des incidences du zonage sur l'environnement**

VALIDATION DU ZONAGE PAR LE CONSEIL MUNICIPAL

Phase 3 : Règlement

- **3 réunions de travail sur le règlement :**
 - **2 réunions pour chaque commune :**
 - **Règlement des zones U et AU**
 - **1 réunion avec le groupe de travail en commun :**
 - **Règlement des zones N et A**

VALIDATION PAR LE CONSEIL MUNICIPAL

- **Réunion de présentation du projet de PLU aux services de l'état et personnes publiques associées**

- Pour maintenir une cohérence de délai d'exécution des 6 PLU, il sera proposé des journées de travail pendant lesquelles 2 à 3 réunions de travail pourront être organisées.

La concertation définie par délibération, à réaliser préalablement à l'arrêt

- 2 réunions publiques minimum (PADD et projet de PLU)
- 1 réunion commune supplémentaire pour présenter la procédure, plutôt que d'animer une permanence au siège de l'EPCI

- Registre

-Il est possible de publier des articles dans les bulletins communaux, sur les sites ainsi que dans la presse locale

> Une information permanente de la concertation au CDHU

Phase 4 : Arrêt du PLU

- Rédaction finale du document
- Présentation au Conseil Municipal

DELIBERATION POUR ARRETER LE PLU

- Consultation des services de l'état
- Délai d'études : 3 mois

Phase 5 : Enquête publique et approbation

DELIBERATION POUR MISE EN ENQUETE PUBLIQUE PAR LE CONSEIL MUNICIPAL

- Enquête publique et rapport du commissaire enquêteur

Délai d'études : 2 mois

-Réunion avec le COPIL d'analyse des avis des services de l'état et du rapport de commissaire enquêteur avant approbation

RELECTURE DEFINITIVE PAR LE CONSEIL MUNICIPAL et APPROBATION

- Opposable dès les mesures de publicité prises



6 mois	4 mois	6 mois	1 mois	3 mois	2 mois	1 mois
6 réunions	4 réunions	7 réunions	1 COPII / PPA de présentation	3 mois de consultation	1 mois d'enquête 1 mois pour le rapport 1 réunion de travail	1 réunion de travail
1 COPII de lancement 4 ateliers communs 1 COPII / PPA de présentation	1 atelier commun 2 ateliers communaux 1 COPII / PPA de présentation	6 réunions de travail communal 1 réunion de travail commune				



