

Formation Commissaires enquêteurs

BRGM, Orléans

6 octobre 2016

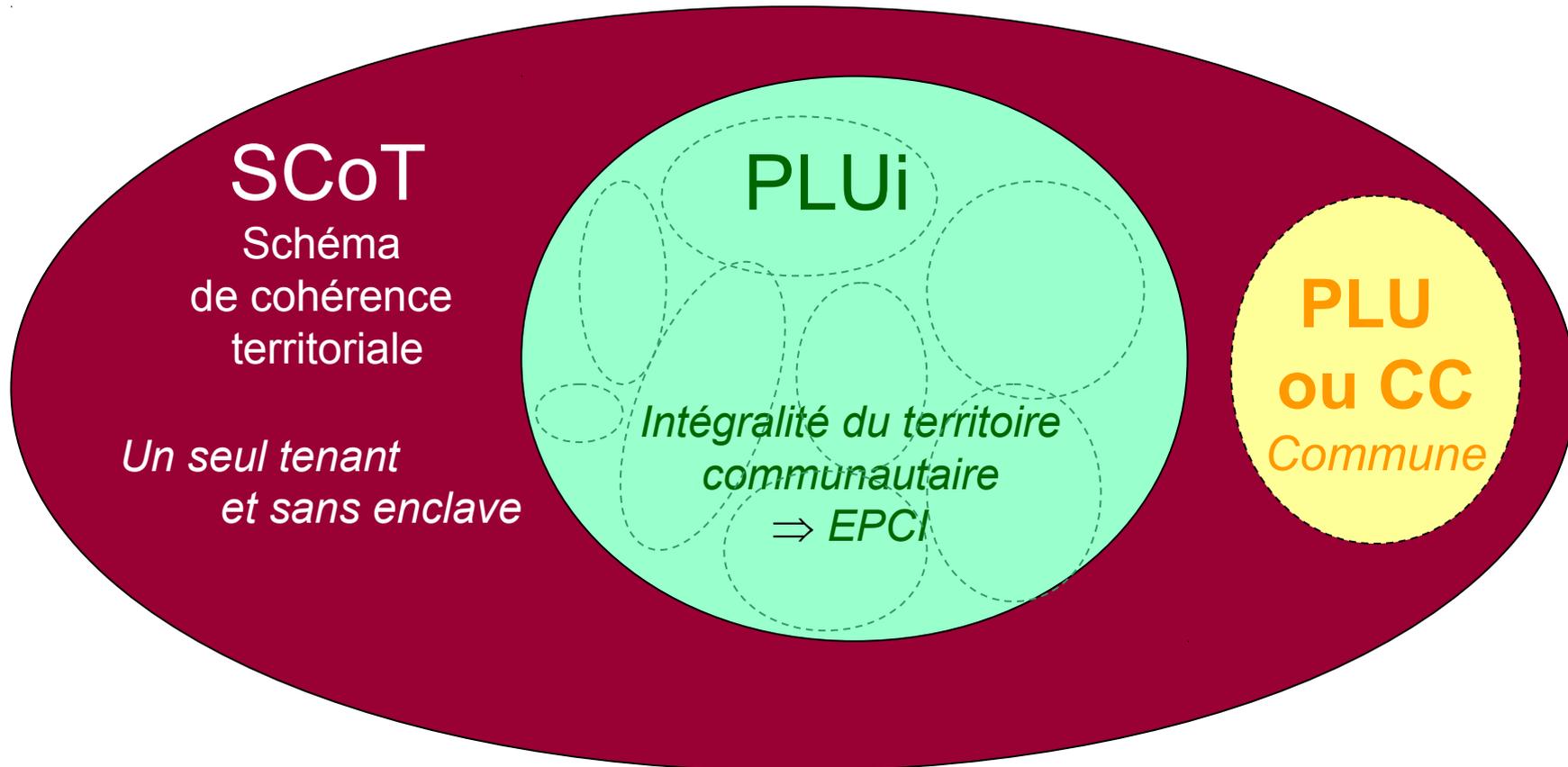
Planification territoriale :
présentation des différents
documents d'urbanisme

**DREAL Centre – Val de Loire
UCPT / Céline LAHOUSSE-OLIVIER**



Ministère du Logement et de l'Habitat durable

Il existe trois types de documents d'urbanisme :



Les communes qui ne sont pas gérées par un PLU(i) ou une carte communale sont soumises au règlement national d'urbanisme (RNU)

Ministère du Logement et de l'Habitat durable

Sont soumis à enquête publique :

- les plans, schémas, programmes et autres documents de planification soumis à une évaluation environnementale, notamment les SCOT.
- les autres documents d'urbanisme et les décisions portant sur des travaux, ouvrages, aménagements, plans, schémas et programmes soumis par les dispositions particulières qui leur sont applicables.

Soit l'ensemble des documents d'urbanisme...

SOMMAIRE

I - Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)

1 - Définitions

2 - Contenu

II - Le Plan local d'urbanisme (intercommunal) PLU(i)

1 - Définitions

2 - Contenu

III - Quelques mots sur la carte communale

IV - Les évolutions réglementaires qui ont impacté les documents d'urbanisme

Le Schéma de cohérence territoriale (SCoT)

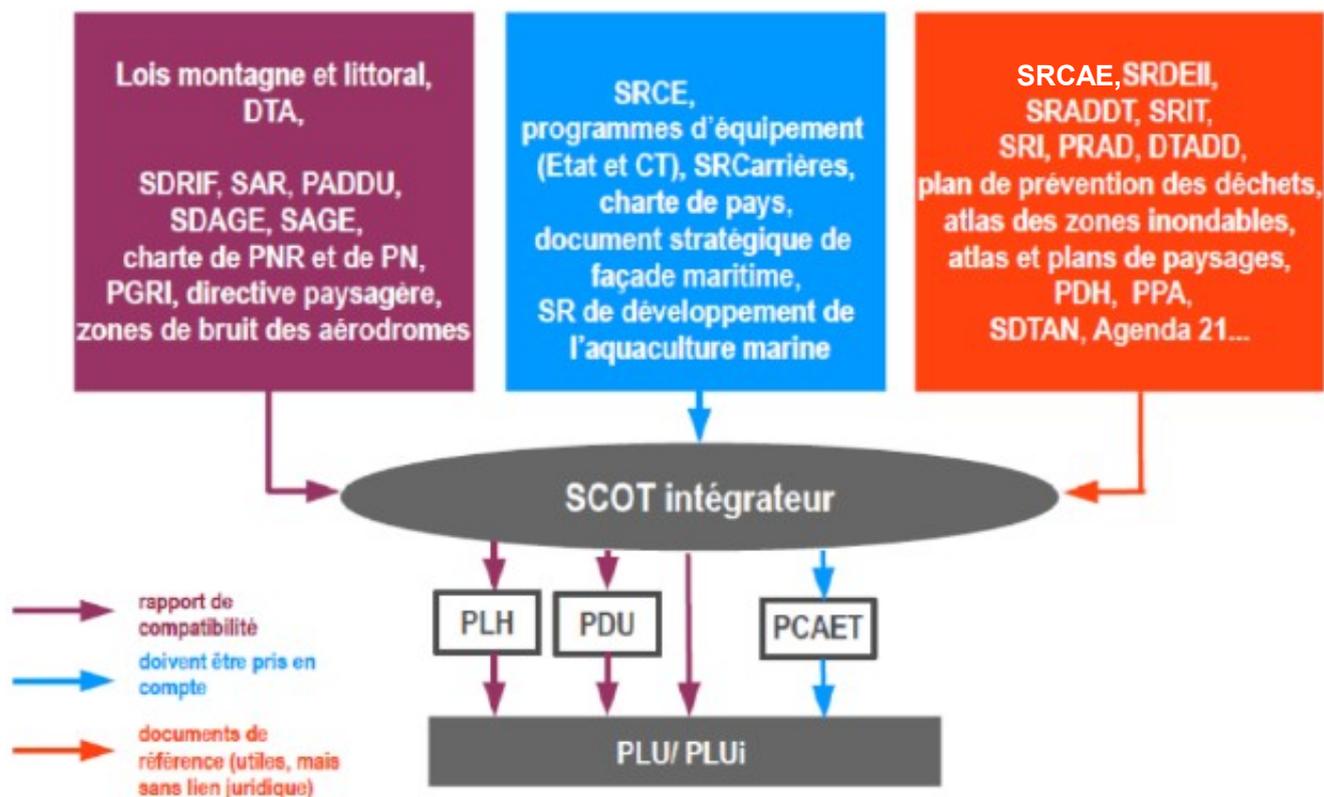
Ministère du Logement et de l'Habitat durable

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)

Le SCoT, introduit par la loi SRU (2000), est un **outil de conception puis de mise en œuvre d'une planification supra-communale**. Il prépare et oriente le devenir d'un territoire dans une perspective de **développement durable**. Il constitue un **outil privilégié de mise en œuvre du projet de territoire** et met en **cohérence les politiques publiques**. Il intègre ainsi les **règles et les dispositions générales de l'État**, les **orientations fondamentales des documents supra-communaux (SRCE, SRCAE...)** et les **politiques de développement des territoires limitrophes**.

Le SCoT est un **document transversal**, qui sert de cadre de référence et assure la **cohérence des différentes politiques sectorielles** notamment celles relatives à l'habitat, aux déplacements, au développement commercial, à l'environnement, etc. et **oriente l'élaboration des documents de planification** communale et intercommunale : Plans Locaux d'Urbanisme intercommunaux (PLUi), Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) et cartes communales (CC).

Articulation du SCoT avec les autres documents supra-communaux en attente de l'approbation du Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET)



DTA Directive territoriale d'aménagement
 PCET Plan climat énergie territorial
 PDU Plan de déplacements urbains
 PIG Projet d'intérêt général
 PLH Plan local d'habitat
 PNR Parc naturel régional
 PGRI Plan de gestion des risques d'inondation
 PADDUC Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Corse

SAR schéma d'aménagement régional
 SAGE Schéma d'aménagement et de gestion des eaux
 SDAGE Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux
 SDRIF schéma directeur de la région d'Île-de-France
 SRCE Schéma régional de cohérence écologique
 SRCAE Schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie
 SRADDT Schéma régional d'aménagement et de développement durable du territoire
 SDAHGdI Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage

PRSE Plan régional santé-environnement
 PRAD Plan Régional Agriculture durable
 DTADD Directive territoriale d'aménagement et de développement durable
 SDTAN Schéma directeur territorial d'aménagement touristique
 PDH Plan départemental de l'habitat
 PPA Plan de protection de l'atmosphère

Les différentes notions d'opposabilité

Prise en compte :

Possibilité de déroger, sous le contrôle d'un juge, pour un motif d'intérêt général de l'opération envisagée



Compatibilité :

La norme inférieure ne doit ni empêcher ni contrarier l'application de la norme supérieure



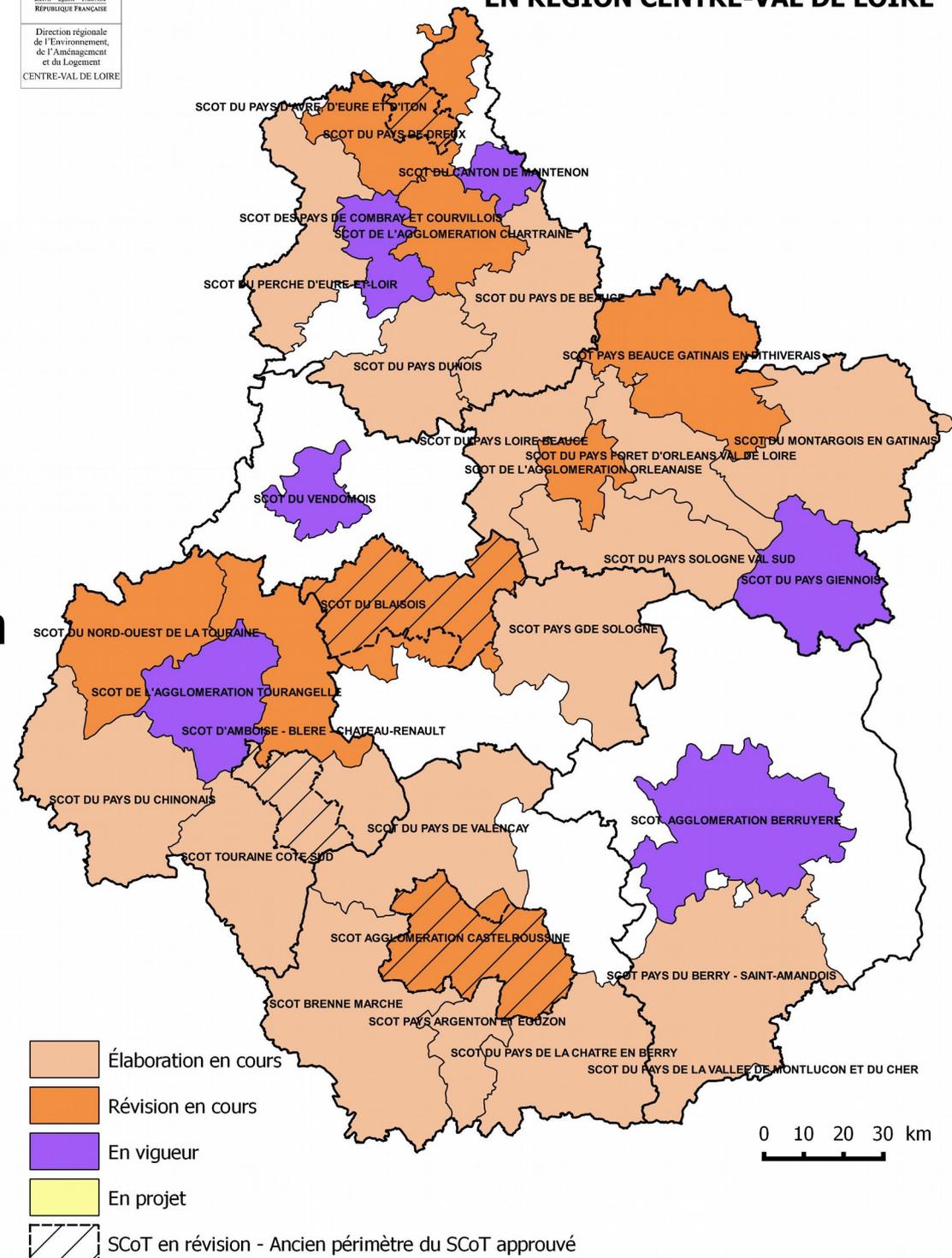
Conformité :

Obligation d'identité de la norme inférieure à la norme supérieure

État d'avancement des SCoT en région Centre – Val de Loire

- 6 SCoT en vigueur, dont 5 Grenelle
- 8 SCoT en révision,
- 15 SCoT en cours d'élaboration

Soit 78% de la surface de la région
couverte et 88% de la population



Ministère du Logement et de l'Habitat durable

Le schéma de cohérence territoriale comprend :

- 1° Un rapport de présentation ;
- 2° Un projet d'aménagement et de développement durables ;
- 3° Un document d'orientation et d'objectifs.

Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques.

RAPPORT DE PRESENTATION

- Analyse de la conso des espaces naturels et forestiers (10ans)
- Justifie les objectifs chiffrés de limitation de la conso dans DOO
- Articulation du schéma avec les autres documents

Diagnostic
Socio-économique
et urbain

Diagnostic
État initial
de l'environnement

**Explication
des choix**

**Évaluation
environnementale**

**PROJET
D'AMENAGEMENT
ET DE
DEVELOPPEMENT
DURABLES**
*qui fixe les objectifs
des politiques publiques,
dans domaines élargis
(obj explicite lutte
contre étalement
urbain)*

**DOCUMENT
D'ORIENTATION
ET D'OBJECTIFS**

détermine
l'organisation
de l'espace et
définit objectifs,
principes et
prescriptions
mettant en œuvre
le PADD

*Document à portée
réglementaire*

1. Le rapport de présentation (RP)

- **Explique les choix retenus** pour établir le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) et le document d'orientation et d'objectifs (DOO) **en s'appuyant sur un diagnostic** établi au regard des prévisions économiques et démographiques, notamment au regard du vieillissement de la population et des besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'agriculture, de préservation du potentiel agronomique, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.
- **identifie**, en prenant en compte la qualité des paysages et du patrimoine architectural, **les espaces dans lesquels les plans locaux d'urbanisme doivent analyser les capacités de densification et de mutation.**

1. Le rapport de présentation (RP)

- présente une **analyse de la consommation d'espaces** naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du schéma et **justifie les objectifs chiffrés de limitation de cette consommation** compris dans le document d'orientation et d'objectifs.
- **décrit l'articulation** du schéma avec les documents tels que SRCE, SRCAE, PPR, etc. avec lesquels il est compatible ou qu'il prend en compte.
- contient les éléments relatifs à l'**évaluation environnementale** du document

Ministère du Logement et de l'Habitat durable

2. Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

- **fixe les objectifs des politiques publiques** d'urbanisme, du logement, des transports et des déplacements, d'implantation commerciale, d'équipements structurants, de développement économique, touristique et culturel, de développement des communications électroniques, de qualité paysagère, de protection et de mise en valeur des espaces naturels, agricoles et forestiers, de préservation et de mise en valeur des ressources naturelles, de lutte contre l'étalement urbain, de préservation et de remise en bon état des continuités écologiques.
- En matière de déplacements, ces objectifs intègrent une approche qualitative prenant en compte les temps de déplacement.

Ministère du Logement et de l'Habitat durable

3. Le document d'orientation et d'objectifs (DOO)

Il détermine :

- Les orientations générales de l'organisation de l'espace et les **grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces ruraux, naturels, agricoles et forestiers** ;
- Les **conditions d'un développement urbain maîtrisé** et les principes de restructuration des espaces urbanisés, de revitalisation des centres urbains et ruraux, de mise en valeur des entrées de ville, de valorisation des paysages et de prévention des risques ;
- Les **conditions d'un développement équilibré** dans l'espace rural entre l'habitat, l'activité économique et artisanale, et la préservation des sites naturels, agricoles et forestiers.
- Il assure la cohérence d'ensemble des orientations arrêtées dans ces différents domaines.

n°300461192548



Direction régionale
de l'Environnement,
de l'Aménagement
et du Logement
CENTRE-VAL DE LOIRE

Focus sur le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial DAAC

Le DOO du SCoT **peut** comprendre un document d'aménagement artisanal et commercial = DAAC facultatif.

Il détermine les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable.



**Le Plan Local d'Urbanisme
intercommunal (PLUi)
et
le Plan Local d'Urbanisme (PLU)**

Ministère du Logement et de l'Habitat durable

Le plan local d'urbanisme est un document d'urbanisme **opérationnel** et **stratégique** :

- Précédemment communal, il a vocation à être désormais **systematiquement intercommunal** (transfert automatique de la compétence PLU à l'EPCI prévu par la loi ALUR)
- Il définit **l'organisation et la mise en œuvre d'un projet** sur l'ensemble du territoire concerné
- Il fixe les **objectifs des diverses politiques** en matière d'habitat, de développement économique, de déplacements, d'environnement, de consommation d'espace, et de communication numérique avec des impératifs de développement durable
- Il permet à la commune d'organiser son développement avec une certaine maîtrise de l'espace et de la pression foncière

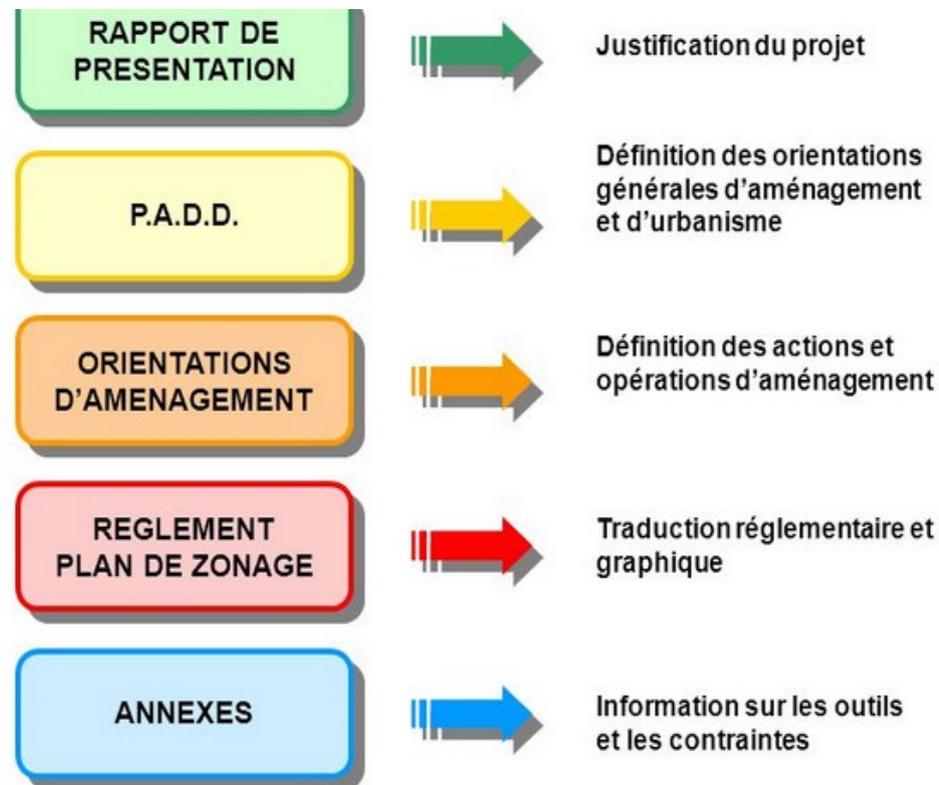
En résumé, le plan local d'urbanisme (intercommunal) :

- Dynamique de projet : projet **politique** équilibré, évolutif et ambitieux
- Outil de planification réglementaire qui détermine la **gestion du droit des sols** à l'échelle de la commune ou de l'EPCI et est **directement opposable aux habitants (PC)**
- **Gouvernance** : démarche partenariale avec l'État, le conseil régional, le conseil général, les chambres consulaires...
- Démarche de développement durable : **pluri-thématiques**

Ministère du Logement et de l'Habitat durable

Le contenu du PLU/PLUi

Le plan local d'urbanisme (intercommunal ou non) comprend :



Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques.

Le contenu du PLU/PLUi

RAPPORT DE PRESENTATION

Diagnostic
Socio-économique
et urbain

Diagnostic
État initial
de l'environnement

**Explication
des choix**

**Évaluation
environnementale**

PADD
Projet
d'aménagement et
de développement
durable
*(fixe les objectifs
des politiques publiques)*

OAP
Cas des PLUi :
OAP = PLH (voir PDU)
(ALUR => facultatif)

**PLAN
DE ZONAGE**

REGLEMENT

*Documents à portée
réglementaire*

1. Le rapport de présentation (RP)

- explique les **choix retenus** pour établir le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et le règlement.
- 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.
- **analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années** et la **capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis**. Il expose les dispositions qui favorisent la **densification** de ces espaces ainsi que la **limitation** de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers.

1. Le rapport de présentation (RP)

- **justifie les objectifs chiffrés de modération** de la consommation de l'espace et de **lutte contre l'étalement urbain** compris dans le PADD au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le SCoT et au regard des dynamiques économiques et démographiques.
- 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.
- Si le projet est soumis à évaluation environnementale (PLUi tenant lieu de PDU, zones Natura 2000 – *art. L.104-1 à 3 C.urb*), le RP contient les éléments relatifs à cette évaluation environnementale.

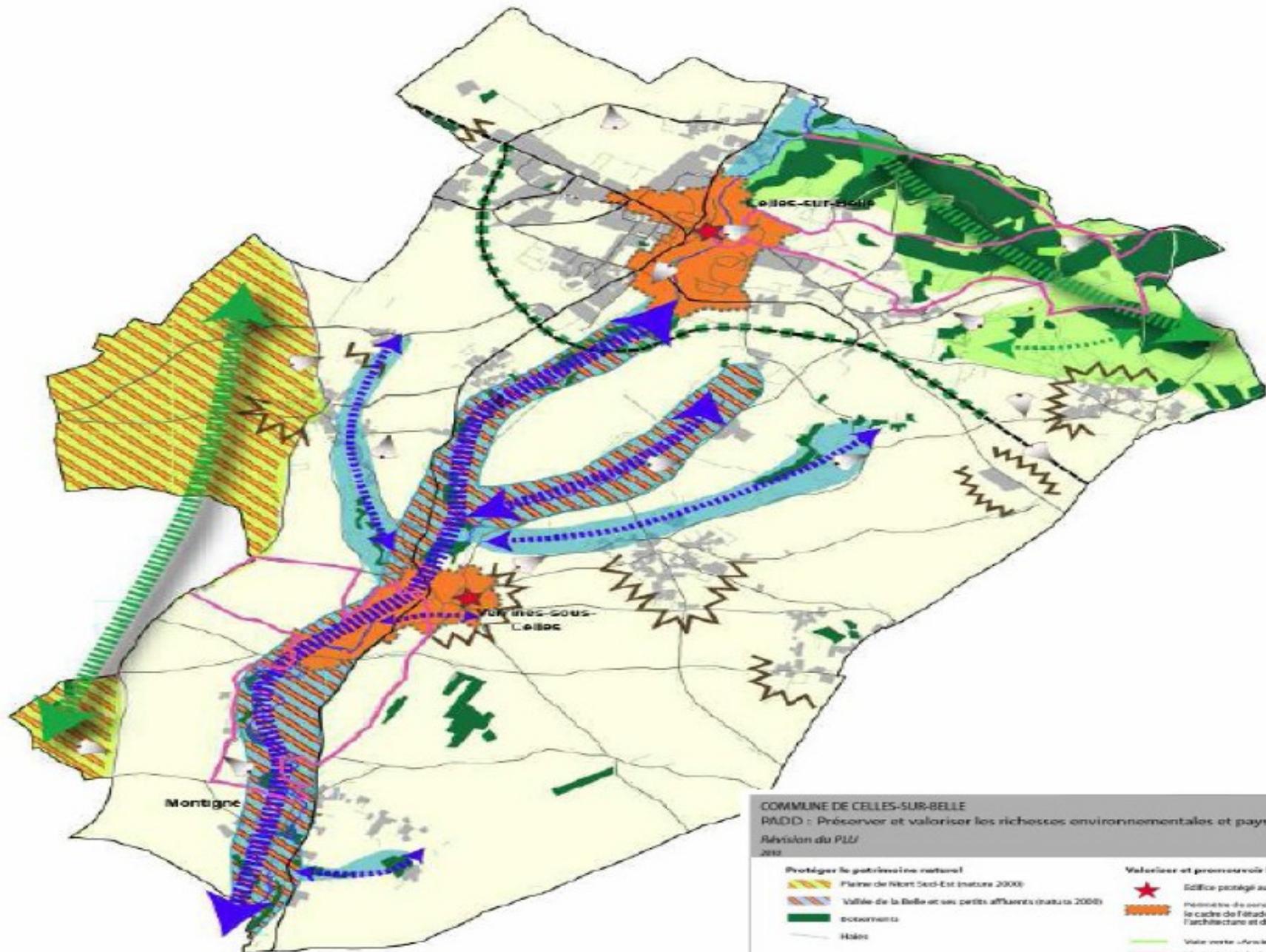
2. Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

Il 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'EPCI (PLUi) ou de la commune (PLU).

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



COMMUNE DE CELLES-SUR-BELLE
 PADD : Préserver et valoriser les richesses environnementales et paysagères du territoire
 Révision du PLU
 2019

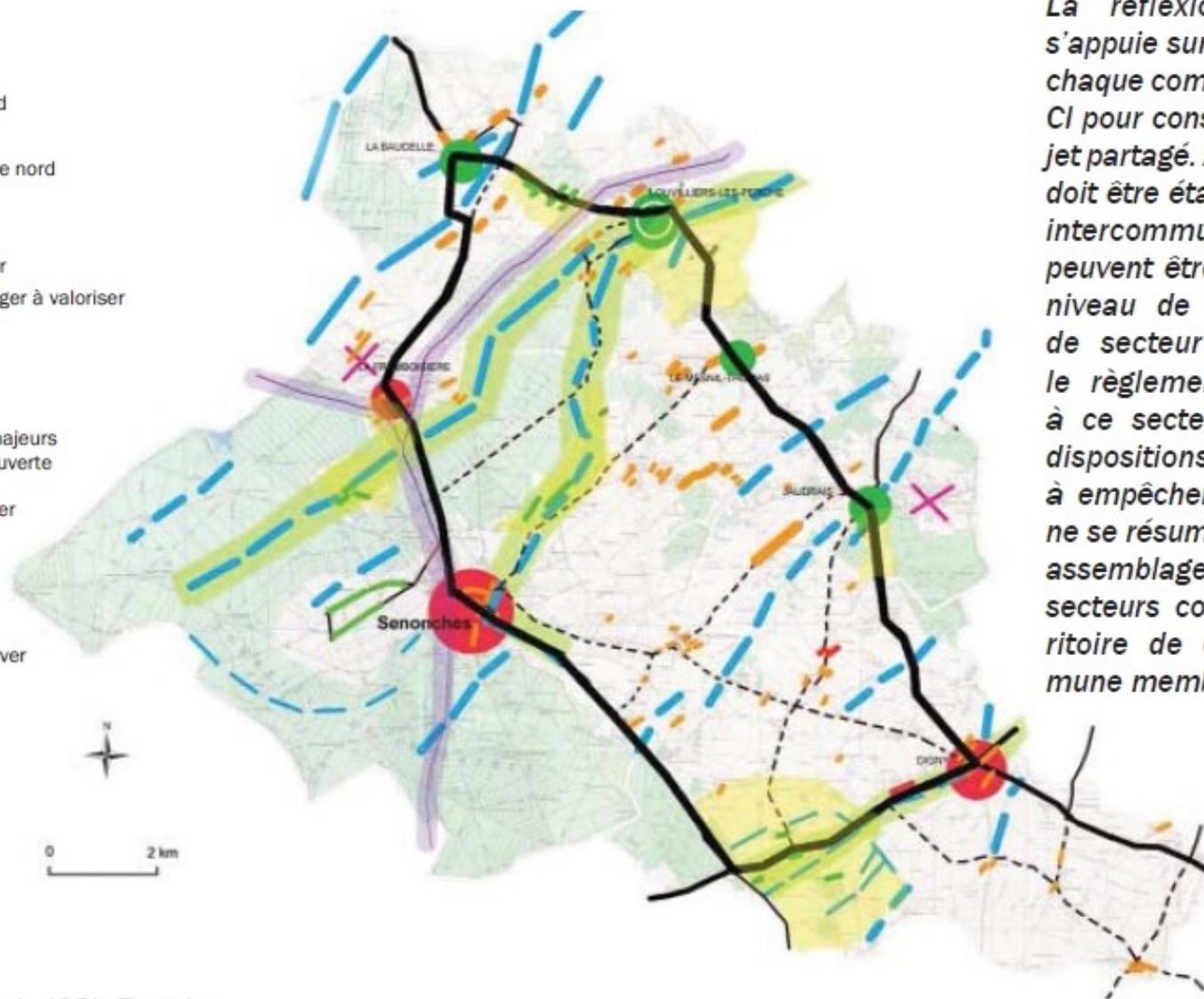
- | | |
|--|---|
| Protéger le patrimoine naturel | Valoriser et promouvoir le patrimoine |
| Prairie de Mont Sec-Est (nature 2000) | Bâtiment protégé au titre des Monuments Historiques |
| Vallée de la Belle et ses petits affluents (natura 2000) | Périmètre de sensibilité patrimoniale identifié dans le cadre de l'étude de l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine |
| Boisements | Vale verte L'Archevêque voie forestière |
| Habits | Itinéraire de balade et de découverte du Pays Méliès |
| Trame verte | |
| Trame bleue | |

Penser le paysage comme un élément structurant dans l'organisation du territoire

- Paysage fermé de la vallée
- Paysage ouvert du plateau
- Paysage bât
- Paysage homogène
- Cône de vue remarquable
- Fronte urbaine sensible à traiter



-  Boucle intercommunale
-  Desserte nord/sud
-  Pôles de développement sud
-  Bourgs à vocation touristique nord
-  Hameau à consolider
-  Hameau existant à préserver
-  Hameau à fort intérêt paysager à valoriser
-  Limiter l'effet de mitage
-  Fond de vallée à valoriser
-  Vallée à enjeux paysagers majeurs préservation-circuit de découverte
-  Emprise ferroviaire à valoriser
-  Paysage à préserver
-  Surface agricole maintenue
-  Boisement existant à préserver



La réflexion du PLUi s'appuie sur les atouts de chaque commune de l'EP-CI pour construire un projet partagé. Ainsi, le PADD doit être établi à l'échelle intercommunale ; seuls peuvent être élaborés au niveau de chaque plan de secteur les OAP et le règlement spécifique à ce secteur. Ces deux dispositions contribuent à empêcher que le PLUi ne se résume à un simple assemblage de plans de secteurs couvrant le territoire de chaque commune membre de l'EPCI.

PLUi du Perche Senonchois (28). Extrait.
 Agence IngESPACES, urbanistes et Agnès Sourisseau, paysagiste

Exemple de PADD

3. Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Elles comprennent, en cohérence avec le PADD, des dispositions portant sur **l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements**. En l'absence de SCoT, les OAP d'un PLUi comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal.

3. Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Elles sont **opposables** en terme de **compatibilité**.

Elles peuvent être :

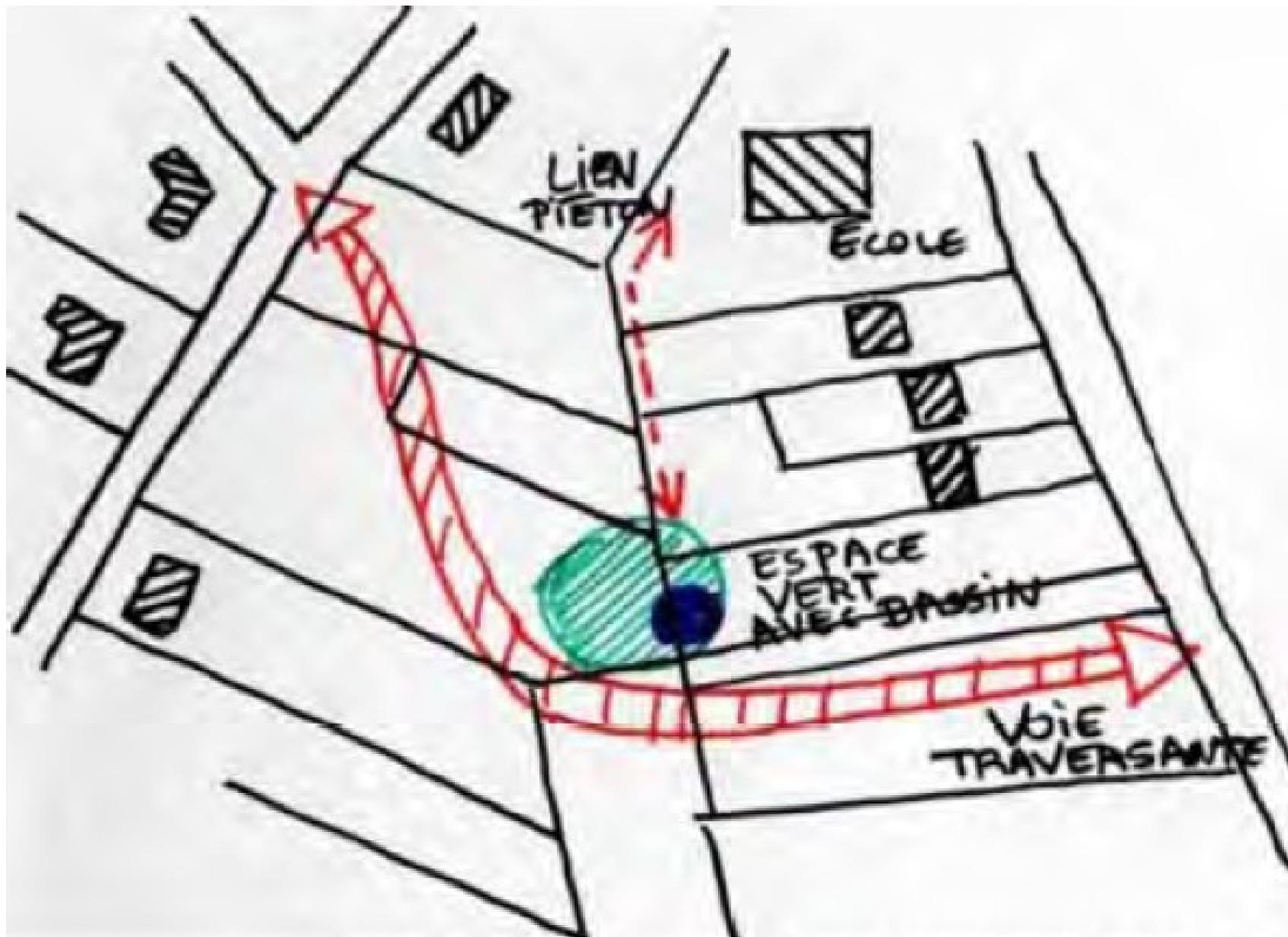
- des orientations écrites pour justifier le parti d'aménagement,
- des orientations graphiques : tracés des voies, espaces verts....

3. Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

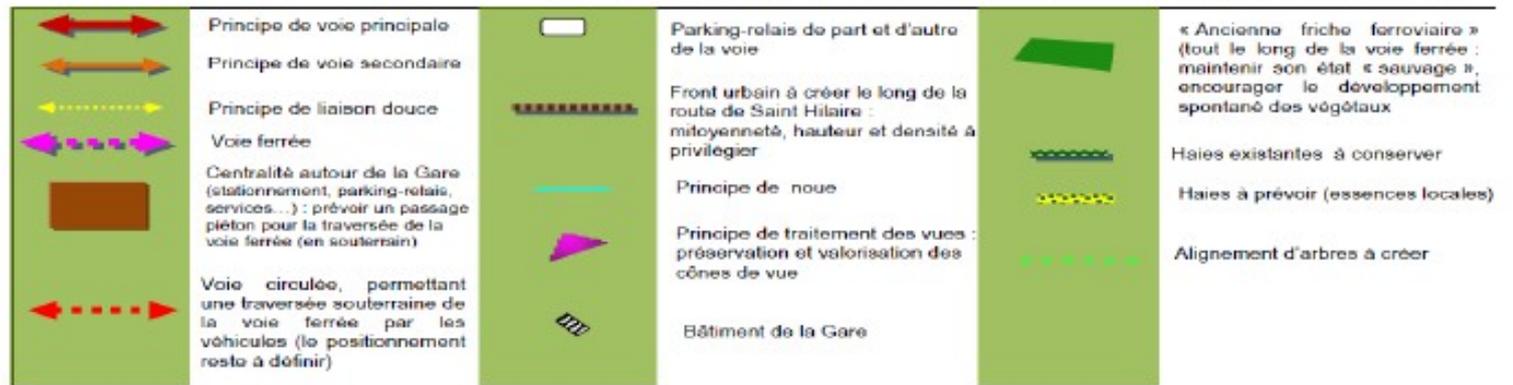
Elles peuvent par exemple :

- 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 ;
- Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- Préciser les **principales caractéristiques des voies et espaces publics** ;

[...]



Exemple de schéma d'orientations d'aménagement plus détaillé



Des recommandations auprès des nouveaux habitants devraient permettre de les inciter à :

- recueillir leurs eaux de pluies,
- paysager leur parcelle afin de se protéger des vents dominants,
- concevoir des bâtiments peu consommateurs d'énergie (matériaux, conception, protection, etc),
- imperméabiliser le moins possible leur parcelle,
- utiliser, au-delà de la bonne implantation, les énergies renouvelables les plus appropriées (panneaux photovoltaïques, capteurs solaires, chauffage au bois, etc).

Rappel des principales dispositions du règlement :

L'aménagement de chacune de ces zones :

- se réalisera sous forme d'opérations d'aménagement représentant comprenant au moins 12 lots ou logements sur une superficie d'au moins 1 ha et (cette superficie minimale ne sera pas exigée lorsque la surface résiduelle à aménager ne permet pas d'atteindre ce seuil) ;
- permettra de créer au moins 20 % de logements locatifs sociaux. Si ces logements ne sont pas réalisés par l'aménageur de la zone, au moins 700 m² de terrain par tranche de 10 lots ou logements devra être réservé pour l'accueil de ces logements sociaux ;
- comprendra, sur au moins 20% de la surface de la zone, des espaces verts et aménagements paysagers. Ces espaces intégreront notamment la gestion des eaux de pluies. A l'intérieur de chaque lot, au moins 50 % des espaces libres de constructions et de stationnement doivent être également laissés en pleine terre, et être plantés ou recevoir un aménagement paysager ;
- favorisera la réduction de la consommation d'énergie.

Rappel des surfaces et des capacités d'accueil des zones 1AU et 2AU

Zones	Nom de la zone	Surface totale (ha)	Capacité d'accueil théorique (nb de constructions *)	Nombre de logements locatifs sociaux estimés**
1AU	Route de Mauzé (OAP1)	0,5	9	2
	Route des Moulins (OAP1)	1,5	26	5
	Chemin de la Gare (OAP2)	1,0	18	4
	Chemin de l'Ancienne Voie (OAP3)	1,0	18	4
2AU	Route de Marans	2,1	37	7
Total zones 1AU		4,0	71	15
Total zones 2AU		2,1	37	7
Total zones 1AU + 2AU		6,1	108	23

* Estimation sur la base de 567² par logement, y compris les espaces paysagers et voiries (source : PLU, SCoT)

**Chaque zone devra comporter au moins 20% de logements locatifs sociaux ou devra réserver au moins 700 m² par tranche de 10 lots ou logements afin de permettre la réalisation de ces logements

Focus sur le Programme d'orientations et d'action (POA)

La réalisation d'un PLUi tenant lieu de Programme Local de l'Habitat (PLH) et/ou de Plan de Déplacements Urbains (PDU) est **facultative** depuis la loi ALUR.

- création du **programme d'orientations et d'action (POA)** pour détailler la mise en œuvre du PLUi-H-D (non opposable)

4. Le règlement

Il fixe, en cohérence avec le PADD, les **règles générales** et les **servitudes d'utilisation des sols** permettant d'atteindre les objectifs de développement durable attendus par la législation.

Le contenu du règlement a été refondu en 2015.

Ancienne version (période transitoire, tous les documents ayant été prescrits avant le 01/01/16 peuvent conserver cette version)

- Jusqu'à 16 articles
- Seulement 2 articles sont obligatoires sur les règles d'implantation des constructions :
 - par rapport aux voies et emprises publiques (article 6)
 - par rapport aux limites séparatives (article 7)

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone 1AU, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) les constructions de maisons d'habitation ou de logements isolés qui ne sont pas réalisés dans le cadre d'une **opération d'ensemble** hormis dans les espaces résiduels résultant des opérations successives.
- b) Les constructions à usage industriel, d'entrepôt et d'artisanat
- c) Les constructions à usage d'exploitation agricole.
- d) Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs pour une durée de plus de 3 mois.
- e) Les habitations légères de loisirs, les mobil-homes et parcs résidentiels de loisirs.
- f) Les remblais, les dépôts de déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage), de plus de trois mois ou non liés à une activité autorisée dans la zone excepté les containers de tri sélectif à destination du public, sur emprise publique ou ~~----~~
- g) Les dépôts de ferrailles usagées et de véhicules hors d'usage.
- h) Les constructions nouvelles ou installations qui par leur nature, leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère, capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- i) Les carrières

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes peuvent être autorisées en 1AU sous réserve que les opérations et constructions qui y sont liés s'inscrivent dans un aménagement cohérent de la zone en compatibilité avec les orientations d'aménagement :

- a) Les opérations d'ensemble (notamment les lotissements à usage d'habitation, constructions à usage d'habitat collectif et opérations groupées d'habitations), à condition :
 - qu'elles portent sur une superficie minimum de 4500m²
 - qu'elles ne compromettent pas l'urbanisation du reste de la zone et qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement.
 - que les charges internes à l'opération, ainsi que celles nécessitées pour la raccorder aux divers réseaux publics existants, soient prises en charge par le pétitionnaire.
- b) Les Installations classées pour la protection de l'environnement qui ne sont pas incompatibles avec le caractère de la zone urbaine, et qui répondent aux besoins des habitants et des usagers.
- c) Les affouillements et exhaussements du sol, dont la superficie est supérieure à 100 mètres carrés et si leur hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou la profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède deux mètres, à conditions qu'ils soient liés aux constructions et aux parkings souterrains et sous réserve de justifier des précautions préalables prises pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site.
- d) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie et aux réseaux divers (notamment le transport et la distribution d'énergie électriques, les réseaux d'eaux usées et pluviales, la téléphonie et les télécommunications, gaz, ...), sous réserve de leur intégration dans le site.

4. Le règlement

Nouvelle version du règlement :

- pour tous les documents prescrits après le 1^{er} janvier 2016 ;
- pour les documents en révision qui ont choisi cette option

- **Aucune règle obligatoire**

- **Structure thématique :**

I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité : destinations et sous-destinations, interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, mixité fonctionnelle et sociale

II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère : volumétrie et implantation des constructions, qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions, stationnement

III- Équipement et réseaux : desserte par les voies publiques ou privées, desserte par les réseaux

4. Le règlement : documents graphiques

Zone Urbaine (U)



Habitat
Commerces, artisanat,
bureaux...
Activités

Pour 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.

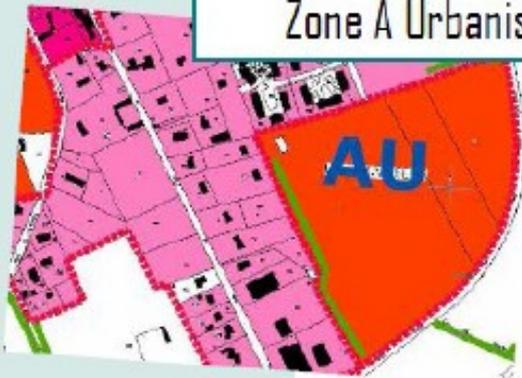
Zone Naturelle (N)



Paysage - n'empêche
pas l'activité agricole
Environnement
Hameaux

Pour les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

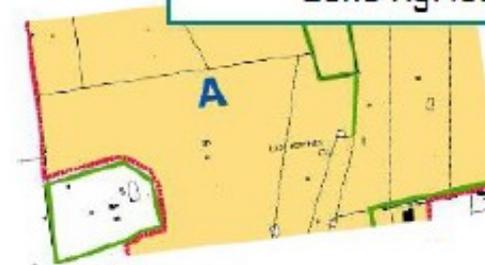
Zone A Urbaniser (AU)



Habitat
Commerces, artisanat,
bureaux...
Activités

Pour les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation, soit à court terme lorsque la capacité des réseaux le permet (IAU), soit à long terme lorsque le secteur doit préalablement être équipé (2AU)

Zone Agricole (A)



Agriculture

Pour les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

4. Le règlement : documents graphiques

Dans les zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles (N), les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu :

- Les espaces boisés classés ;
- Les interdictions de constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols dans des secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques les justifient

4. Le règlement : documents graphiques

Ainsi que :

- les éléments de paysages à protéger ou à mettre en valeur
- les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue
- les terrains cultivés à protéger
- dans les zones A, les bâtiments agricoles ayant un intérêt architectural ou patrimonial pouvant faire l'objet d'un changement de destination et d'une extension limitée
- dans les zones N, le bâti pouvant changer de destination

5. Les annexes

Les PLU(i) comportent en annexe les **servitudes d'utilité publique** affectant l'utilisation du sol et figurant sur une liste dressée par décret en Conseil d'État (canalisations, patrimoine, plans de prévention des risques, ICPE...)

La carte communale

The background features a white speech bubble shape on the left side, containing the title. On the right side, there is a large, stylized shape composed of a green horizontal bar at the top and a tan-colored area below it, resembling a folded piece of paper or a graphic element.

Ministère du Logement et de l'Habitat durable

La carte communale

La carte communale comprend un rapport de présentation et un ou plusieurs documents graphiques.

Elle comporte en annexe les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol.

Elle précise les modalités d'application de la réglementation de l'urbanisme.

Elle délimite les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises, à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ou des 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 sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.



Ministère du Logement et de l'Habitat durable



n°300461192548

Merci de votre
attention

A suivre... les évolutions réglementaires en matière
d'urbanisme et d'aménagement