



Villiers-le-Morhier

Élaboration du plan local
d'urbanisme

6 février 2018

Réunion publique

Villiers-le-Morhier Plu – réunion publique



Plan local d'urbanisme : qu'est-ce que c'est au juste ?

La loi précise que les plans locaux d'urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer :

- le renouvellement et la restructuration des villages,
- la préservation des activités agricoles et forestières, des espaces naturels et des paysages,
- la sauvegarde du patrimoine.

La loi précise que le plan local d'urbanisme doit assurer :

- la répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services,
- la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables,
- la préservation de la biodiversité.

Plan local d'urbanisme : qu'est-ce que c'est au juste ?

C'est un document règlementaire qui :

- définit et réglemente l'usage des sols sur l'ensemble du territoire communal ;
- s'applique à chaque parcelle, qu'elle appartienne à la commune, à l'État ou à un propriétaire privé ;
- définit ce qui est constructible dans la commune, à quel endroit, et sous quelles conditions.

Dans sa forme finale, le plan local d'urbanisme est un dossier qui se compose de plusieurs parties.

Qui prescrit un plan local d'urbanisme ?

- L'élaboration du plan local d'urbanisme est prescrite à l'initiative de la commune et sous sa responsabilité. Le conseil municipal choisit les modalités de concertation pour le public. C'est maintenant la communauté de communes des Portes euréliennes d'Île-de-France qui a pris la main, les élus communaux restant à la manœuvre.
- Le Plu doit être **compatible** avec différents plans et programmes qui lui sont supérieurs tels que le schéma de cohérence territoriale (Scot), le schéma régional de cohérence écologique...

Quelle est la durée d'élaboration du Plu ?

Cette durée est d'au moins deux à trois ans, temps nécessaire pour les différentes étapes : diagnostic communal, définition du projet, consultation avec les différents organismes impliqués dans le projet, réunions publiques et concertations.

Qui met au point le plan local d'urbanisme ?

Un groupe de travail est mis en place qui **associe obligatoirement** :

- les services de l'État (en particulier la Direction départementale des territoires)
- le conseil régional,
- le conseil départemental,
- la chambre de commerce et d'industrie,
- la chambre d'agriculture,
- la chambre de métiers et de l'artisanat,
- la communauté de communes ou d'agglomération,

Et d'autres encore.

Ces services sont **associés** à l'élaboration du plan local d'urbanisme et effectuent un contrôle de la politique voulue par la commune.

D'autres services peuvent être **consultés** à leur demande :

- les communes voisines et les syndicats intercommunaux,
- le centre régional de la propriété forestière (Crpf),
- l'institut national des appellations d'origine

...

Pourquoi un plan local d'urbanisme à Villiers-le-Morhier?

Aujourd'hui la commune a un plan d'occupation des sols devenu caduc en mars de l'année dernière; de plus, le plan d'occupation des sols n'était plus adapté aux enjeux actuels d'aménagement du territoire et d'environnement. Avec le plan local d'urbanisme, la commune veut se doter d'un document clarifiant les droits à construire et respectant les actuels enjeux de l'urbanisme. Avec son Plu, la commune traduira les projets qui correspondent à ses besoins.

Extrait du registre des délibérations du conseil municipal, séance du xxx

Les objectifs du Plu sont les suivants :

- Équilibre entre le renouvellement urbain et la modération de consommation d'espace
- Utilisation économe de l'espace
- Sauvegarde du patrimoine
- La diversité des fonctions du territoire et la mixité sociale

Les différentes étapes de l'élaboration d'un Plu

1. Les études et la concertation jusqu'à l'arrêt du projet

- la prescription de l'élaboration du Plu par le conseil municipal ;
- l'établissement du dossier Plu par un bureau d'études traduisant la politique de la commune : l'étude du projet réalisée avec la commission municipale en concertation les personnes publiques associées ; l'autorité compétente est le maire ;
- la concertation tout au long des études ;
- l'arrêt du projet en conclusion de ces études : le dossier du Plu est constitué. Le conseil communautaire après le conseil municipal délibère pour tirer le bilan de la concertation et *arrêter* le Plu.

Les différentes étapes de l'élaboration d'un Plu

2. La consultation des services

Le dossier de Plu est transmis pour avis à tous les **services associés et consultés**, services de l'État, conseil départemental, régional, chambres consulaires, communes voisines qui en ont fait la demande ...

L'avis de ces services est joint au dossier qui passera à l'enquête publique.

3. L'enquête publique

C'est pendant cette phase que les intérêts particuliers peuvent se manifester : cette phase dure un mois et chacun est invité à faire part de ses remarques ou requêtes sur un registre ou par courrier au commissaire enquêteur.

4. L'approbation

Le dossier du Plu est approuvé par délibération du conseil municipal et le Plu est applicable.

Quelle est la composition du dossier Plu ?

1. Un rapport de présentation

Ce document est primordial car il dresse le portrait de la commune à travers la présentation et l'analyse de différents aspects : démographie, économie et agriculture, logement, environnement et cadre de vie, intercommunalité... Ce rapport permet de pointer les enjeux de développement propres à la commune. L'ambition du Plu est de prévoir et organiser l'avenir de la commune au travers d'un projet commun et partagé : le rapport de présentation expose et justifie les choix opérés par la commune.

2. Un projet d'aménagement et de développement durables (Padd)

S'appuyant sur le diagnostic, le Padd exprime le projet d'urbanisme de la commune et les choix d'aménagement retenus. Le Padd est en quelque sorte la clé de voûte du Plu : c'est sur sa base que se justifieront le règlement et son document graphique (le zonage). Il a été débattu il y a un peu plus d'un an en commune.

Quelle est la composition du dossier Plu ?

3. Des orientations d'aménagement et de programmation

Ces orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement des espaces publics, l'habitat, les transports et les déplacements, sous forme par exemple de texte et de schémas, plus ou moins précis.

4. Un règlement et son document graphique (zonage)

C'est dans cette partie que l'on apportera la réponse à trois questions principales : où peut-on construire ? Que peut-on construire ? Sous quelles conditions ?

Ce document juridique de portée générale s'impose à tous, public et privés, et sert de référence à l'instruction des diverses demandes d'occupation des sols, comme le permis de construire. En revanche, le règlement ne prend pas en compte les questions techniques constructives car elles relèvent du Code de la Construction et de l'Habitation ; le règlement ne prend non pas en compte les notions de la propriété et du voisinage, car elles relèvent du Code Civil.

Quelle est la composition du dossier Plu ?

5. Des annexes

Elles complètent la connaissance du territoire. Il s'agit notamment des servitudes d'utilité publique (le plan de prévention du risque naturel inondation (Ppri) par exemple), des contraintes concernant le territoire communal.

Y sont aussi ajoutées les données sanitaires par exemple les caractéristiques du réseau d'adduction d'eau potable.

La prise en compte des données supra-communales

Synthèse de l'article L101-2 du code de l'urbanisme

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les **objectifs suivants** :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

La prise en compte des données supra-communales

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère

notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat,

en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

La prise en compte des données supra-communales Le schéma de cohérence territoriale

Les contraintes majeures introduites par le schéma de cohérence territoriale avec lesquelles le plan local d'urbanisme devra être compatible sont :

L'introduction de dispositions réglementaires relatives à la densification des tissus urbains

Le Scot impose une obligation en matière de densification des espaces d'habitat.

La commune appartenant à la catégorie « **village** », a droit à une extension de la surface urbaine très limitée.
