

LE PLAN LOCAL D'URBANISME

Bureau d'études :



Montauban

PLU : Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Projet d'aménagement et de développement durables

Il est non-opposable aux tiers.
Le règlement du PLU contient exclusivement les règles générales et servitudes d'utilisation des sols destinées à la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables (PADD). Toute modification du PLU doit se faire sans porter atteinte à l'économie générale du PADD.

Il n'a pas de forme précisée par la loi.

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.

Le conseil municipal a une grande liberté dans la détermination de cette politique, à condition de respecter les objectifs de l'article L.101-2 du code de l'urbanisme.

Complété par

Orientations d'aménagement et de programmation

Elles sont opposables aux tiers en termes de compatibilité.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) visent à définir des intentions et orientations d'aménagement qualitatives qui peuvent :

- porter sur un secteur donné du territoire (OAP de secteurs)
- ou avoir une approche plus globale sur un enjeu spécifique (OAP dites "thématiques").

Cette partie doit être cohérente avec le PADD.
Pièce obligatoire du plan local d'urbanisme (PLU), elles servent de cadre au projet urbain souhaité par les élus, les aménagements prévus dans le périmètre défini par ces OAP devant être compatibles avec ces orientations.

Les OAP peuvent notamment, si la collectivité le souhaite :

- Mettre en valeur l'environnement, notamment la gestion économique de l'espace (renouvellement urbain, densification, phasage de l'urbanisation...), les continuités écologiques, les paysages (y compris les entrées de villes) et le patrimoine...
- Faciliter la mise en valeur, la réhabilitation, la reconstruction ou l'aménagement de quartiers ou secteurs ;
- Favoriser la mixité fonctionnelle des constructions (notamment par rapport aux commerces) ;
- Lutter contre l'insalubrité ;
- Etc....

PLU : Le zonage et le règlement

Les documents graphiques du PLU permettent de localiser :

- l'affectation des différentes zones
- les aménagements de voies envisagés
- les emplacements réservés pour équipements publics
- les espaces boisés classés
- les servitudes d'utilité publique.

L'article L123-1 du code de l'urbanisme évoque désormais quatre catégories de zones :

• Les zones urbaines ou U :

Secteurs déjà urbanisés

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

• Les zones à urbaniser ou AU :

Secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation

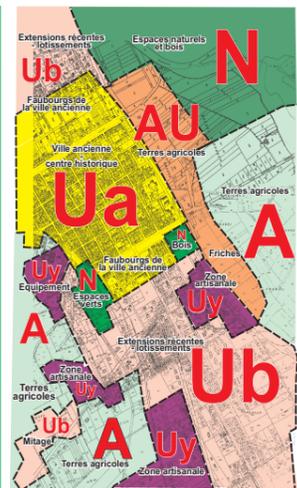
• Les zones agricoles ou A :

Secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique, ou économique des terres agricoles

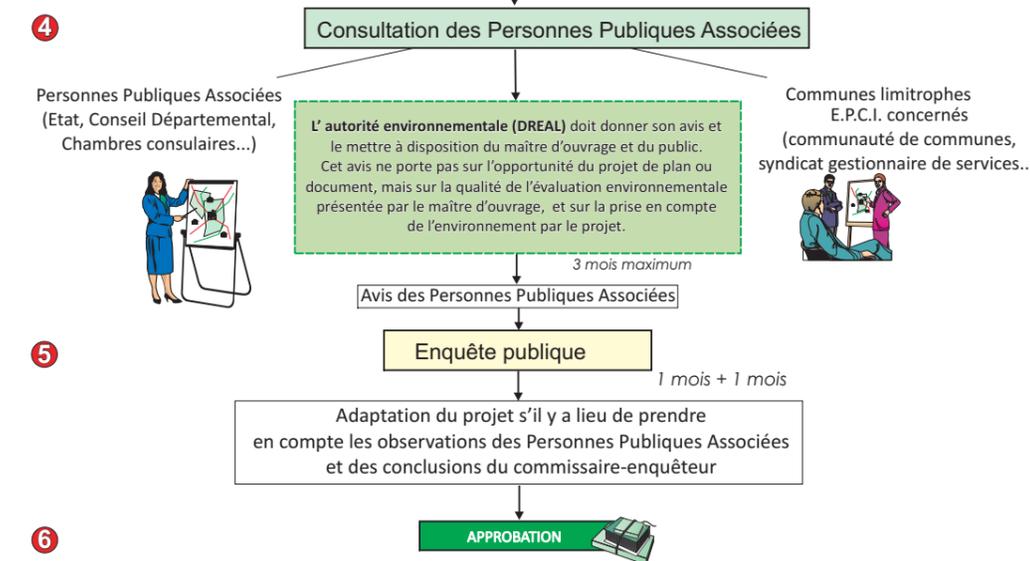
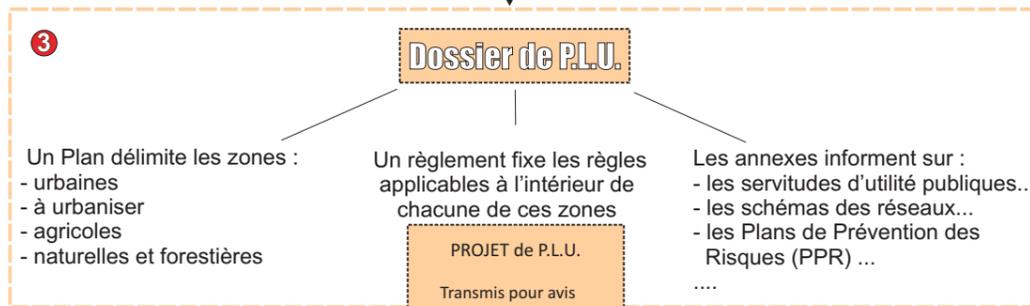
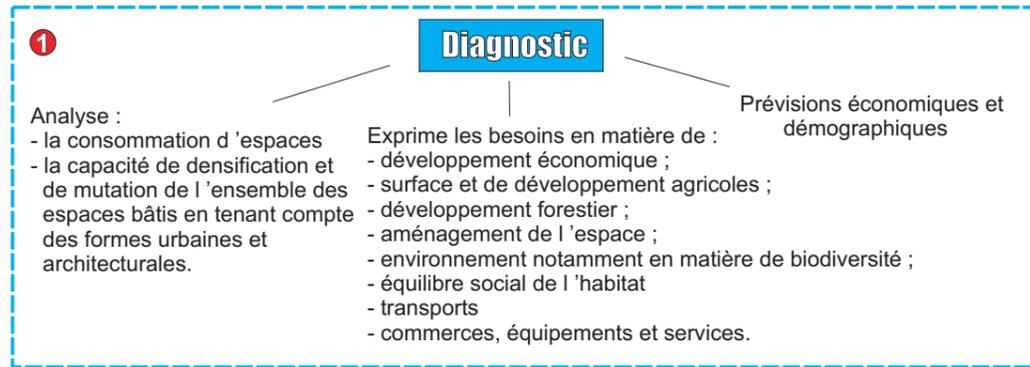
• Les zones naturelles et forestières ou N :

Secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison :

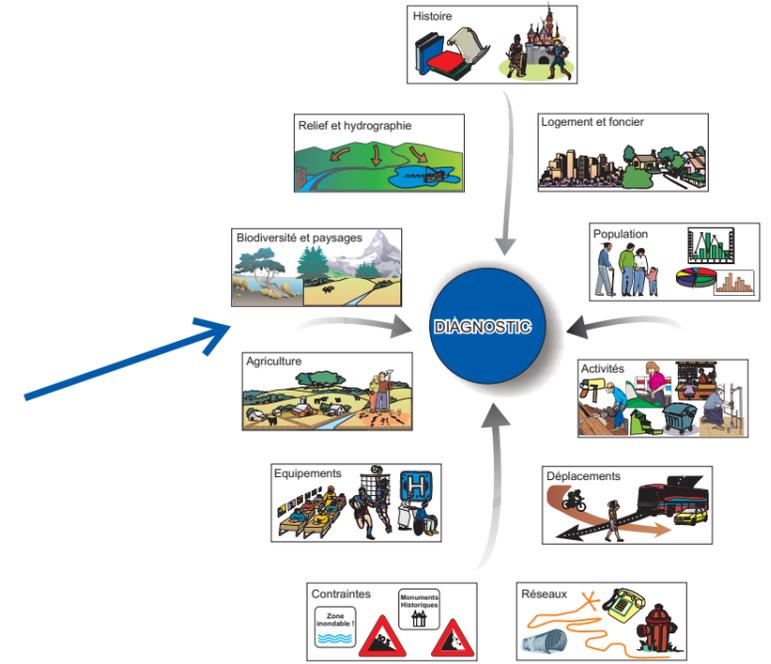
- soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt (esthétique, historique ou écologique)
- soit de l'existence d'une exploitation forestière
- soit de leurs caractères d'espaces naturels.



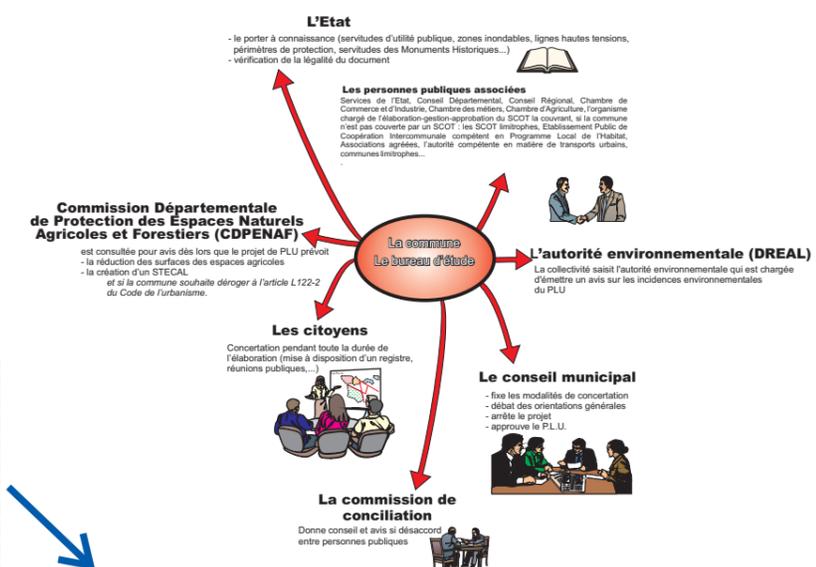
Résumé des phases d'étude du P.L.U.



PLU : Le diagnostic



Les acteurs du P.L.U.



PLU : Le zonage et le règlement

