

COMMUNE DE LIGNY-LE-RIBAULT



METHODOLOGIE

Cadre législatif

Trois lois et un décret :

- ✓ La **loi Solidarité et Renouvellement Urbain** du 13 décembre 2000 (trois volets) :
 - Urbanisme : rénovation des documents d'urbanisme (utilisation économe de l'espace, lutte contre l'urbanisation périphérique...)
 - Habitat : lutte contre l'insalubrité, meilleure protection de l'acquéreur immobilier...
 - Déplacements : politique de déplacements au service du développement durable (ex : possibilité aux autorités organisatrices de transports de se regrouper au sein d'un syndicat mixte afin de rendre complémentaires les réseaux existants)
- ✓ La **loi Urbanisme et Habitat** du 2 juillet 2003 (assouplissement de la loi SRU)
- ✓ Le **décret d'application** du 9 juin 2004
- ✓ La **loi ENL (Engagement National pour le logement)** du 30 juin 2006 constitue le volet législatif du Pacte National pour le Logement et renforce le volet logement du plan de cohésion sociale. Elle se répartit en 4 thématiques :
 - aider les collectivités à construire
 - augmenter l'offre de logements à loyers maîtrisés.
 - favoriser l'accession à la propriété pour les ménages modestes
 - renforcer l'accès de tous à un logement confortable

Cadre législatif

Ces trois lois ont profondément renouvelé le Code de l'Urbanisme en créant :

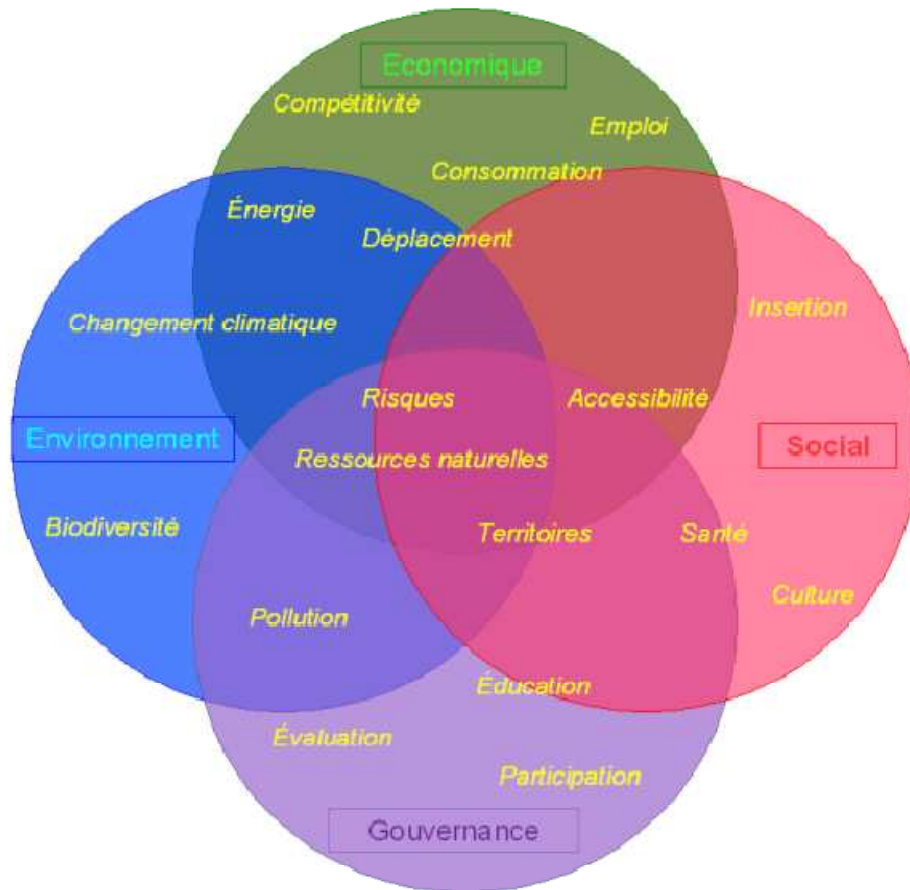
- le Schéma de COhérence Territoriale (SCOT)
- le Plan Local d'Urbanisme (PLU)
- la carte communale

et apporté une nouvelle façon d'aborder l'urbanisme en France.

A ces lois il faut ajouter **les lois Grenelle 1 (adoptée le 23 juillet 2009) et Grenelle 2 (en cours d'examen au Sénat) :**

- Le Grenelle 1 fixe les objectifs de la politique environnementale.
- Le Grenelle 2 constitue la « boîte à outils ».

Cadre législatif



Objectifs des lois Grenelle :

-Lutter contre le changement climatique.

-Mieux protéger la biodiversité et les milieux naturels.

-Mieux prévenir les risques pour l'environnement et la santé.

-Diminuer les consommations en eau, énergie et autres ressources naturelles.

⇒ **Garantir à la société et à l'économie un fonctionnement durable.**

Cadre législatif

De nouveaux objectifs sont désormais assignés aux documents d'urbanisme :

- ⇒ Limiter et encadrer la consommation d'espaces
- ⇒ Réduire les besoins en déplacements
- ⇒ Améliorer les performances énergétiques
- ⇒ Préserver la biodiversité

Phase 1 : Etat des lieux et diagnostic

✓ L'état des lieux : 2 réunions de travail

Analyse socio-économique et réseaux: démographie, activités économiques, emplois, logement, les ménages, eau, assainissement, défense incendie, réseaux divers.

Paysage et environnement: géologie, topographie, hydrologie, facteur naturel, paysages naturels et urbains, éléments bâtis, sites remarquables, risques naturels, infrastructures, équipements publics...

⇒ *sont consultés : INSEE, Chambre de Métiers, CCI, Chambre d'agriculture, les annexes sanitaires, les gestionnaires et les concessionnaires de réseaux, etc.*

✓ 1 réunion de synthèse et diagnostic

Synthèse et diagnostic : mise au point sur les choix entrepris, présentation du Porter à Connaissance (réglementation et recommandations)

Diapositive 6

A2

Le porter à connaissance (L. 121-2) : le Préfet porte à la connaissance des communes les informations nécessaires à l'exercice de leurs compétences en matière d'urbanisme. Il transmet notamment les études techniques dont dispose l'Etat en matière de prévention des risques et de protection de l'environnement, ainsi qu'en matière d'inventaire général du patrimoine culturel. Les porter à connaissance est à la disposition du public et peut être annexé au dossier d'enquête publique.

Administrateur; 02/05/2005

Phase 2 : Elaboration du PADD

Définition

Il a pour fonction principale de présenter :

- ✓ le projet communal pour les années à venir,
- ✓ et de définir les orientations d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune (diversités des fonctions urbaines et mixité sociale dans l'habitat).

⇒ C'est un document simple, non technique et accessible à l'ensemble des administrés.

Il n'est pas opposable aux tiers.

Phase 2 : Elaboration du PADD

Démarche

- ✓ 1 réunion associant l'ensemble des personnes compétentes pour faire le point sur les choix entrepris
 - ✓ 1 réunion plénière pour présenter le PADD aux personnes publiques associées
 - ✓ Débat du conseil municipal sur ces orientations deux mois avant l'arrêt du projet
- ⇒ Réunion publique éventuelle à cette étape de la démarche

Phase 3 : Mise en forme du zonage

Délimitation des zones en fonction des options communales

✓ 4 réunions de travail avec les élus et les personnes publiques compétentes dont :

- 2 réunions de travail
- 1 réunion avec les exploitants agricoles
- 1 réunion sur le terrain avec la DDE et la chambre d'agriculture

Les zones du PLU

PLU	Destination de la zone
Zone U	Secteurs déjà urbanisés Secteurs où les équipements publics ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
Zone AU	Secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation <ul style="list-style-type: none">• Zone AU desservies par les réseaux : les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement• Zone AU non desservie ou réseaux sont insuffisants : ouverture à l'urbanisation qui peut être subordonnée à une modification ou révision.
Zone N	Elle regroupe 3 types de secteurs : 1/ Les secteurs qui présentent un intérêt du point de vue du paysage, de l'environnement ; les espaces sensibles. 2/ Les habitations isolées dispersées sur le territoire et pour lesquelles le règlement pourra autoriser : la réalisation d'annexes accolées ou non, le changement de destination. 3/ Mais aussi tous les secteurs qui ne présentent pas d'intérêt naturel particulier, mais qui ne sont ni urbanisables, ni agricoles.
Zone A	Secteurs, équipés ou non à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées.

Diapositive 10

A3

Désormais, il est possible de désigner les bâtiments qui en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent changer de destination, dès lors que ceci ne compromet pas l'exploitation agricole.

Administrateur; 02/05/2005

Phase 3 : Rédaction du règlement

- ✓ 2 réunions de travail à partir d'un tableau dynamique permettant de mener une réflexion sur toutes les zones en même temps :
 - Articles 1 et 2 = 1 réunion
 - Articles 6,7 et 11 = 1 réunion
 - ✓ 1 réunion de présentation aux PPA
Présentation de la rédaction finale du règlement.
- ⇒ Le règlement et ses documents graphiques s'imposent en terme de **conformité** c'est-à-dire que leurs règles doivent être respectées strictement.

Les orientations d'aménagement

Des orientations d'aménagement de la commune par secteur peuvent venir s'ajouter au PADD.

⇒ Les orientations d'aménagement sont facultatives. Par contre lorsqu'elles existent, elles sont opposables au tiers.

❖ Elles permettent à la Commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière, et n'ont d'intérêt que dans les quartiers qui connaissent une évolution significative.

❖ Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement.

❖ Elles s'imposent aux opérations de construction ou d'aménagement en terme de compatibilité (respecter l'esprit des orientations).

⇒ 1 réunion de travail

Phase 4 : Arrêt du projet et enquête publique

✓ Arrêt du projet par le Conseil Municipal

✓ Transmission pour avis aux personnes publiques associées et aux services de l'État

Étude des avis des PPA (1 réunion)

Demande éventuelle d'avis dérogatoire auprès de la Préfecture

✓ Enquête publique

⇒ 1 réunion de travail pour statuer sur les avis, rédaction du dossier définitif

✓ Approbation du conseil municipal

Composition du dossier définitif du PLU

- ✓ Le rapport de présentation
- ✓ Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD)
- ✓ Le plan de zonage et le règlement
- ✓ Les orientations d'aménagement
- ✓ Les différentes annexes et servitudes :
 - *emplacements réservés*
 - *servitudes d'utilité publique*
 - *annexes sanitaires (plans et note technique)*

Planning des réunions (à titre informatif)

	Objet	Nb de réunions	Délai indicatif
Phase 1	Méthodologie État initial de la commune	2	3 mois
	Synthèse et diagnostic	1	1 mois
Phase 2	Élaboration du PADD Débat au sein du CM	2 dont visites sur le terrain	3 mois <i>Au plus tard 2 mois avant l'arrêt du projet</i>
	Articles d'information Exposition Réunion publique	2	
Phase 3	Étude du zonage Rédaction du règlement Orientations d'aménagement	7 1	5 mois 2 mois
	Mise au point du dossier définitif		1 mois
	Présentation du dossier et de ces pièces aux PPA	1	1 mois
Phase 4	Arrêt du projet par le conseil municipal : transmis pour avis		3 mois
	Enquête publique		2 mois
	Etudes des remarques	1	15 jours
	Modification éventuelle du projet		15 jours
	Approbation par le conseil municipal		15 jours