



La procédure d'élaboration du Plan local d'urbanisme de Germigny-l'Évêque





Planning

- *Elaboration du diagnostic.* → Eté 2015
- Elaboration du PADD.
- Elaboration du plan de zonage.
- Elaboration des orientations d'aménagement et de programmation.
- Elaboration du règlement.
- Arrêt-projet. → Premier semestre 2016

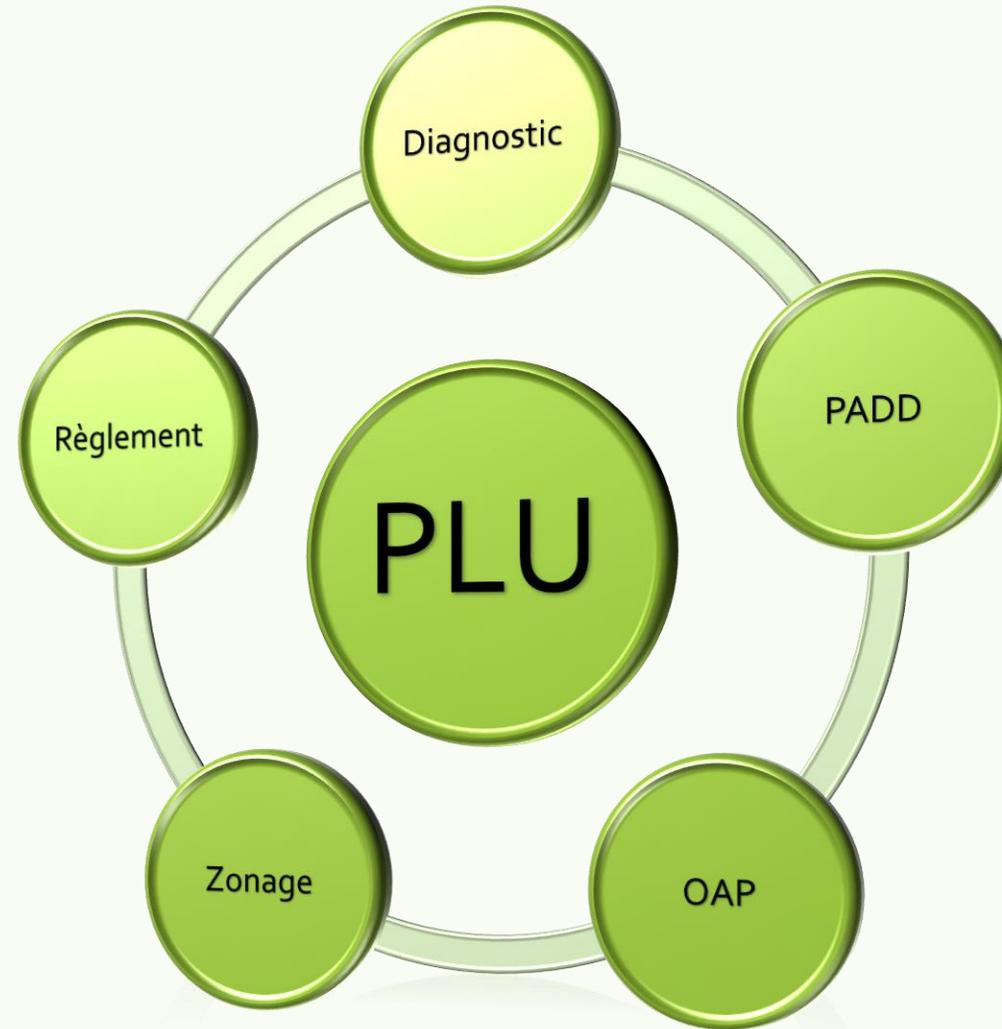


Cadre réglementaire

- La loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain a opéré une réforme d'ensemble des documents d'urbanisme en substituant notamment le Plan local d'urbanisme au Plan d'occupation des sols. Celle-ci a depuis été complétée par :
 - la loi n°2003-590 Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 ;
 - la loi n°2006-872 Engagement National pour le logement du 13 juillet 2006 ;
 - la loi n°2010-788 Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010 (Grenelle) ;
 - la loi n°2010-874 Modernisation de l'Agriculture et de la Pêche du 27 juillet 2010 ;
 - **la loi n°2014-366 Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014 ;**
 - la loi n°2014-1170 d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt du 13 octobre 2014 ;
 - la loi n°2014-1545 relative à la simplification de la vie des entreprises du 20 décembre 2014.



Le PLU, un projet global



La procédure d'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune

21/05/2015

4



La méthodologie

- 1 Le rapport de présentation
- 2 Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)
- 3 Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
- 4 Le zonage et le règlement
- 5 L'arrêt projet
- 6 L'enquête publique
- 7 L'approbation



Le rapport de présentation (art L123-1-2 du CU)

- 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 surface 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 transport, de commerce, d'équipements et de services
- **Il analyse 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 établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au publics et des possibilités de mutualisation de ces capacités.
- Il présente une analyse de 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.
- Il justifie les objectifs 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.



Le rapport de présentation

2. Démographie et habitat

2.1. Une population en croissance sur la période récente

Au 1^{er} janvier 2011 (dernière année connue), la population communale s'élevait à 3 392 habitants. Depuis 1968, deux périodes d'évolution sont observées, la première allant de 1968 à 1982, la seconde de 1982 à aujourd'hui.

Sur la période 1968/1982, la population s'est accrue de plus de 148 %, passant de 1 364 à 3 385 habitants. Le taux d'accroissement annuel ressort ainsi à 6,71 % sur cette période.

La seconde période, de 1982 à aujourd'hui, fait état d'une relative stabilisation avec un gain modéré de 7 habitants en 30 ans, soit 0,2 % d'évolution. Le taux d'accroissement annuel s'établit à 0,01 % sur cette période. Plus en détail, la période intercensitaire 1982/1990 fait état d'une chute de population importante de près de 6 %. Ce n'est qu'à partir des années 2000 que l'on observe un net regain d'habitants. Depuis 1999, le taux d'accroissement annuel de la population atteint 0,64 %.

Tableau 9 : évolutions de population, source INSEE RP 1968-2011

	Croissance moy. 1999-2011	Pop. 2011	Pop. 1999	Pop. 1990	Pop. 1982	Pop. 1975	Pop. 1968
Commune	0,64 % / an	3 392	3 143	3 186	3 385	2 962	1 364
CA*	-0,07 % / an	63 877	64 396	64 613	62 842	57 064	49 946
Yonne	0,23 % / an	342 463	333 316	323 096	311 019	299 851	283 376
France	0,64 % / an	64 933 400	60 151 239	58 040 659	55 569 542	53 764 064	50 798 112

*Les données sont établies à périmètre géographique identique en vigueur au 01/01/2013.

Par rapport à l'échelle nationale, le taux d'accroissement annuel de la population de Saint-Georges-sur-Baulches, sur la période 1999/2011, est similaire. Il est par contre près de trois fois plus élevé que celui du département de l'Yonne et sans commune mesure avec celui de la CA de l'auxerrois, négatif depuis 1990.

Graphique 1 : évolutions annuelles moyennes de la population communale, source INSEE



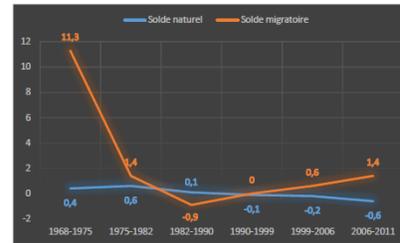
RAPPORT DE PRESENTATION

2.3. Un solde apparent des entrées sorties moteur des évolutions démographiques

La très forte périurbanisation des années 68/82 s'est traduite sur la commune de Saint-Georges-sur-Baulches par un solde apparent des entrées sorties très élevé. Le déclin démographique observé sur la période 82/99 se matérialise par un solde apparent des entrées sorties négatif. Depuis 1999, le phénomène de périurbanisation tend à accélérer, comme l'atteste le solde apparent des entrées sorties.

Le solde naturel est quant à lui en constante diminution depuis 1975.

Graphique 2 : évolutions annuelles moyennes des soldes naturels et migratoires de Saint-Georges-sur-Baulches, source INSEE



2.4. Une tendance générale au vieillissement de la population

Les dynamiques observées précédemment témoignent d'une structure de la population par tranche d'âge caractéristique. Dans le détail, les jeunes de moins de 30 ans sont plutôt mal représentés et leur proportion parmi la population totale a diminué entre 1999 et 2011 passant de 26,6 % en 1999 à 26 % en 2011. Cette baisse s'est reportée mécaniquement sur toutes les tranches d'âges suivantes et plus particulièrement sur les plus de 60 ans, désormais représentées de façon très importante (41,5 % contre seulement 32,2 % en 1999 et 21,2 % en 1990).

Le phénomène de vieillissement de la population n'est pas uniquement observable à l'échelle communale, que ce soit pour le canton, le département ou au niveau national, les personnes âgées sont de plus en plus nombreuses, alors que la part des moins de 30 ans est en baisse. Néanmoins, le vieillissement est beaucoup plus prononcé sur la commune.

Tableau 10 : le vieillissement de la population, source INSEE

Echelle	Part des 60 ans et + en 1999	Part des 60 ans et + en 2011	Évolution
Commune	32,2 %	41,5 %	+ 9,3
Canton	28,7 %	37,6 %	+ 8,9
Yonne	25,3 %	27,5 %	+ 2,2
France métrop.	21,3 %	23,5 %	+ 2,2

RAPPORT DE PRESENTATION

2.15. Synthèse

Constats

- ⇒ Une population communale en croissance sur la période récente, qui tend à accélérer.
- ⇒ Un solde apparent des entrées sorties moteur de l'évolution démographique communale.
- ⇒ Un phénomène de périurbanisation très marqué, qui s'éloigne de plus en plus de la ville centre.
- ⇒ Une surreprésentation des logements individuels qui tend à diminuer.
- ⇒ Un marché immobilier tendu qui tend à se détendre.
- ⇒ Un renouvellement de population faible.

Préconisations

Afin de capitaliser sur les évolutions récentes de population et freiner la périurbanisation de l'agglomération (pour rappel, les tissus urbains d'Auxerre et de Saint-Georges sont continus), la production de logements de la commune doit être relativement soutenue. Ceci est d'autant plus nécessaire qu'une offre suffisamment importante et diversifiée de logements permettrait de limiter, voir inverser la gentrification de la population communale et grandement améliorer le parcours de résidentialisation.

Réglementairement parlant, la commune est tenue de respecter les objectifs définis par le PLH de la CA qui fixe pour la commune de Saint-Georges-sur-Baulches un niveau de production de 20 logements par an. A l'horizon 2025, cela correspond à une production de 240 logements.

- ⇒ Une tendance générale au vieillissement de la population, marquée par un solde naturel négatif et en constant recul.
- ⇒ Un desserrement des ménages encore important malgré une taille moyenne des ménages réduite.
- ⇒ Explosion des ménages composés d'une personne.
- ⇒ La proportion de la classe d'âge 15 à 29 ans apparaît faible.
- ⇒ Une surreprésentation de grands logements qui tend à diminuer.

Le vieillissement de la population doit être pris en compte dans les choix d'arbitrage de segmentation de la production neuve (pour rappel, plus de la moitié de la population communale est à la retraite).

Il en est de même concernant l'explosion des ménages d'une personne et la faible proportion de la classe d'âge 15/29 ans.

- ⇒ Un phénomène de gentrification encore en cours malgré un niveau de vie déjà très élevé.
- ⇒ La proportion de la classe d'âge 15 à 29 ans apparaît faible.
- ⇒ Un pourcentage de logements sociaux inférieur à la réglementation.

Ainsi, la diminution de la part des grands logements est à poursuivre. Réglementairement, le PLH fixe une segmentation (modulable) à respecter.

Même si la commune ne rentre pas dans le champ d'application de l'article 55 de la loi SRU, son pourcentage de logements sociaux reste faible (environ 7 %).

- ⇒ Un parc de logements plutôt récent, mais dont la moitié est antérieure à 1975, date de la première RT.

Afin d'anticiper un éventuel changement de statut, la commune se doit d'améliorer son offre sociale. Ainsi, au moins 30 % de la production neuve doit être consacrée à la production de logements sociaux, ce qui amènerait le pourcentage de logements sociaux au-delà des 10 % (10,34 %). Avec la moitié de la production neuve orientée sur les logements, le taux sera d'environ 13 %.

RAPPORT DE PRESENTATION



Le rapport de présentation

5.4. Hydrographie

Le Ru de Baulche constitue le seul élément du réseau hydrographique de la commune. Long de 28,3 kilomètres environ. Il s'agit d'un petit affluent de l'Yonne issu de l'union du Ru de Varennes et du Ru d'Escamps. La source de ce dernier est considérée comme celle du Ru de Baulche. Elle se trouve sur la commune de Merry-Sec au lieu-dit Pesteau-le-Bas. La superficie du bassin versant est estimée à 162,5 km². Le débit d'étiage du Ru (mesuré le 25/09/1996) fait état de 198 m³/h.

Le Ru est un cours d'eau de 1^{re} catégorie qui présente des berges abruptes dénotant une incision du lit. Ce phénomène est lié à la nature du cours d'eau, mais est ici aggravé par l'activité agricole. Le piétinement des bovins jusque dans le cours d'eau indique un abreuvement direct. Ce piétinement fragilise les berges qui peuvent être emportées lors d'épisode pluvieux intense. Des inondations et coulées de boue peuvent ainsi en résulter en aval.

Les objectifs de bon état (SDAGE) du Ru de Baulche sont les suivants :

- état écologique : bon état en 2015 ;
- état chimique : bon état en 2015 ;
- état global : bon état en 2015.

Carte 16 : le réseau hydrographique, source Eco stratégie



RAPPORT DE PRESENTATION

56

6. Milieu naturel

6.1. Les massifs boisés

Les massifs boisés présents sur la commune sont principalement localisés dans la partie Ouest du territoire et sur le point haut entre Saint-Georges-sur-Baulches et Auxerre.

Carte 17 : la couverture forestière présente sur la commune, source carte forestière



Le bois de Saint-Marien qui s'étend sur environ 140 ha au Nord-Ouest, est le plus important. Il est composé d'un mélange de conifères et de feuillus (chênes, Pin sylvestre, Robinier faux-acacia, présence de la Bruyère cendrée et potentiellement de l'Ajonc nain). Sur le secteur Sud-Ouest, le bois de la Folie occupe environ 85 hectares, géré en futaie, il est envahi par le Robinier faux-acacia. La présence du Muguet en tapis dense est caractéristique d'une forêt ancienne disposant d'un sol préservé. Les deux massifs précédents sont reliés entre eux par un corridor forestier situé sur la commune de Charbuy. Sur cette partie Ouest du territoire, des petits boisements complètent le réseau.

De l'autre côté du Ru de Baulche, au Sud du bourg, l'espace agricole est dépourvu de végétation. Le bourg est quant à lui maillé par des îlots de feuillus. Au niveau de la Vierge de Celle, la transition entre Auxerre et Saint-Georges est assurée par un ensemble boisé morcelé par des parcelles maraîchères. La présence du Cerisier à grappes est à signaler.

RAPPORT DE PRESENTATION

58

6.6. La trame verte et bleue

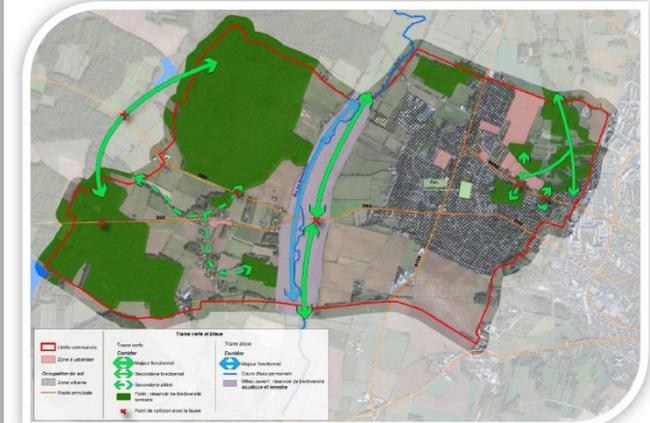
Afin de préciser les éléments de la TVB du SRCE, une étude spécifique a été menée (voir étude en annexes).

La trame verte et bleue est ainsi représentée sur la commune de Saint-Georges-sur-Baulches principalement par deux éléments paysagers :

- le Ru de Baulche et les prairies associées qui forment à la fois un réservoir biologique et un corridor fonctionnel pour les espèces piscicoles et liées aux milieux ouverts. Le cours d'eau n'est en relation directe avec aucune autre zone humide sur le territoire communal.
- Les deux massifs forestiers situés à l'Ouest de la commune (Saint-Marien et La Folie) qui forment des réservoirs biologiques locaux pour la faune et la flore reliés entre eux par des corridors fonctionnels et un réseau bocager plus ou moins dense et altéré.

Ces continuités écologiques sont complétées à l'Est de la commune par des boisements périurbains moins étendus, mais parfois bien reliés entre eux du fait d'un maraîchage relativement extensif.

Carte 24 : la trame verte et bleue, source éco stratégie



RAPPORT DE PRESENTATION

66



Le projet d'aménagement et de développement durables (art L123-1-3 du CU)

- Il définit 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.
- Il arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transport et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune.
- **Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.**



Le projet d'aménagement et de développement durables

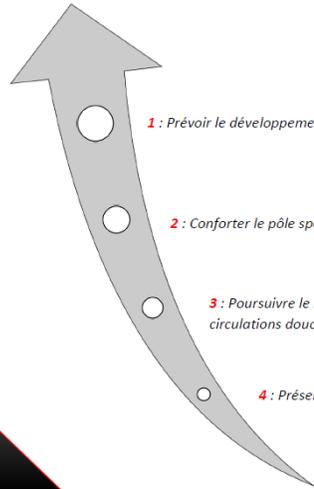
Orientation n° 2

Préserver le cadre de vie

La structure urbaine de la commune est fortement conditionnée par la topographie des lieux et les axes de communication. Plusieurs ensembles paysagers caractérisent ainsi le territoire et accueillent diverses activités : le bois des Fontenottes situé sur le plateau et dominant la vallée agricole d'Orgère et le village de Fontaine-la-Gaillarde implantés sur le bord de la Gaillarde. De fait, l'identité de la commune est étroitement liée à son cadre de vie qu'il convient de sauvegarder.

Par ailleurs, l'ambition d'accueillir de nouveaux habitants va de pair avec le développement des équipements collectifs. Aussi, la commune se doit de conforter les équipements existants. Il s'agit également de limiter l'impact du trafic routier engendré par cet accroissement de population.

Cette orientation se décline en 4 objectifs :



1 : Prévoir le développement des équipements publics

2 : Conforter le pôle sportif et de loisirs du stade

3 : Poursuivre le maillage du territoire par les circulations douces

4 : Préserver les éléments marquants du paysage

9

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

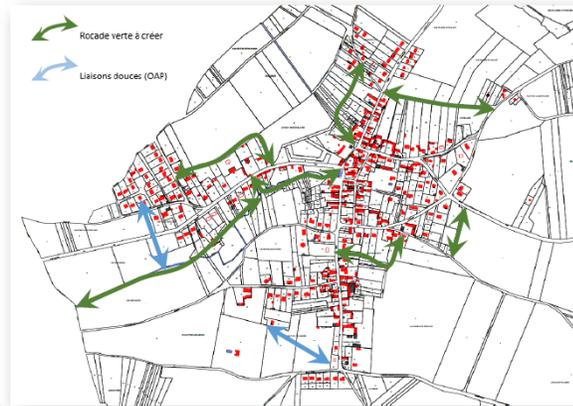
2-3 Poursuivre le maillage du territoire par les circulations douces

La commune dispose déjà, au travers des chemins ruraux, de sentiers de randonnées pédestres et cycles. Dans la zone bâtie en revanche, les circulations douces sont plus rares et mériteraient, pour certaines d'entre elles, d'être améliorées.

Dans le cadre de la réduction des GES, il apparaît également nécessaire de relier les nouvelles zones d'urbanisation au reste du village, principalement les équipements collectifs, par des cheminements piétons.

Plusieurs orientations ont ainsi été retenues :

- ➔ Préserver les sentiers de randonnées pédestres et cycles existants.
- ➔ Créer une « rocade verte » autour de la zone bâtie du bourg.
- ➔ Fixer dans les orientations d'aménagement et de programmation des principes concernant la création de liaisons douces.



12

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

2-4 Préserver les éléments marquants du paysage

Le paysage de la commune est fortement marqué par la présence de l'agriculture. De ce fait, de nombreuses fenêtres visuelles, notamment tout le long de la RD40, permettent de découvrir les ondulations du territoire communal ou toute variation ponctuelle dans l'ensemble paysager est fortement perçue. Le bois des Fontenottes apparaît bien en évidence et domine l'ensemble de la commune.

Le site permet du fait de ces deux perspectives que forment les deux vallées d'Orgère et des Bas de Villiers, d'ouvrir le paysage sur le plateau sénonais et la vallée de l'Yonne.

Ce grand paysage est complété par la présence de petits boisements et arbre isolé qui cloisonnent les vues.

Au sein du tissu bâti, le chevelu hydrographique de la Gaillarde constitue le principal point d'appel depuis la RD46.



13

Projet d'Aménagement et de Développement Durables



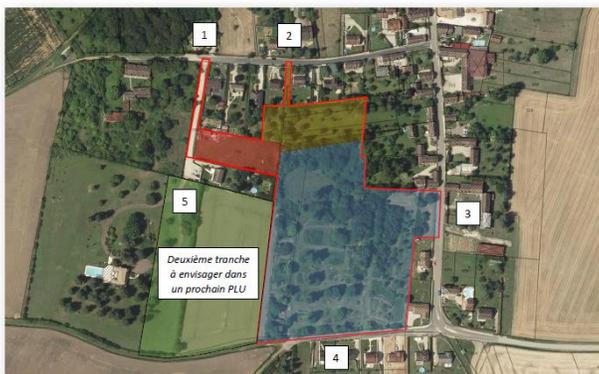
Les orientations d'aménagement et de programmation (art L123-1-4 du CU)

- Elles comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.
- Elles peuvent 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. Elles peuvent favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces.
- Elles peuvent comporter un échancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.
- Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.
- Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.
- Elles peuvent adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu à l'article L123-1-13.



Les orientations d'aménagement et de programmation

Etat initial



Le secteur peut être décomposé en 3 parties distinctes, une première (en bleue) constituée de l'ancien camping et qui fait l'objet d'un projet d'aménagement de la part du propriétaire, une seconde (en jaune) constituée des fonds de jardins des constructions voisines, susceptible d'être aménagée à plus long terme et la dernière partie (en rouge) qui constitue une dent creuse (en rétention foncière).

Quatre possibilités d'accès sont repérées, deux situées sur la rue du château luisant, une située sur la Grande rue et toute la façade de la parcelle donnant sur la rue des Pavites.

L'accès n°1 est déjà existant, il dessert deux constructions et présente une largeur de plus de 7 mètres avec possibilité d'extension sur une parcelle voisine. Cet accès pourrait permettre de réaliser un bouclage entre la rue du château luisant et la rue des Pavites, toutes deux se terminant en impasse. Cet accès pourrait également être envisagé pour desservir une deuxième tranche (parcelle 497) dans un prochain PLU (accès n°5).

L'accès n°2 est situé entre deux constructions et présente une largeur de 5 mètres. De par sa situation cet accès pourrait être envisagé comme cheminement doux (piétons/vélos).

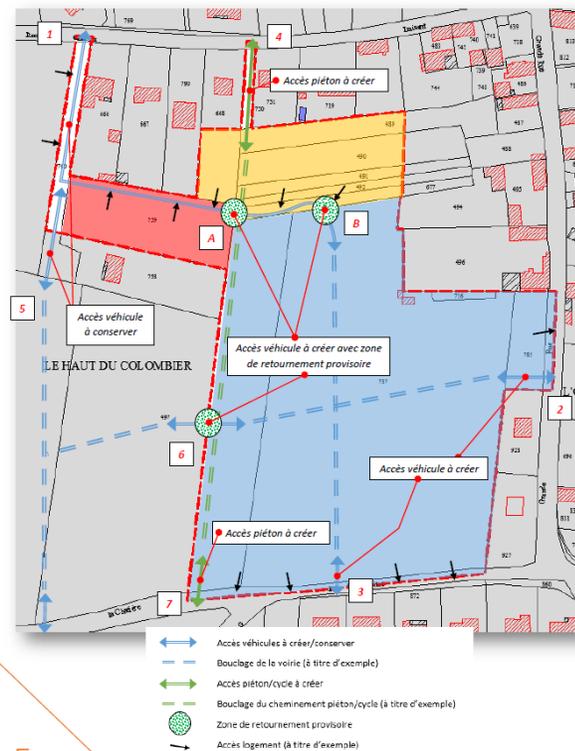
Les accès n°3 et n°4 présentent des largeurs importantes avec de larges possibilités d'aménagement.

Le secteur étant cerné de constructions et bien arboré, il ne présente pas de fenêtres visuelles particulières.

4

Orientations d'aménagement et de programmation

Principes d'aménagement



5

Orientations d'aménagement et de programmation

Programmation

- ↳ L'urbanisation de la zone bleue est conditionnée à un aménagement d'ensemble.
- ↳ L'urbanisation de la zone rouge est conditionnée à un aménagement d'ensemble.
- ↳ L'urbanisation de la zone jaune est conditionnée soit à l'urbanisation de la zone bleue, soit à l'urbanisation de la zone rouge afin de pouvoir être raccordée de façon cohérente au projet global. L'urbanisation de cette zone peut être réalisée en plusieurs phases en fonction des projets de chaque propriétaire.

Les trois zones (bleue, jaune et rouge) peuvent ainsi être urbanisées indépendamment les unes des autres, mais doivent impérativement former un ensemble cohérent et ne pas compromettre l'urbanisation de ces voisins.

Forme urbaine et densité

- ↳ La production minimale de logements est fixée à 37 unités sur l'ensemble du périmètre de l'OAP, soit une densité minimale de 12 logements par hectares. Chacune des trois zones doit au minimum supporter la part qui lui incombe suivant la répartition suivante :

Zone	Nombre minimum de logements à produire
Bleue	29
Jaune	5
Rouge	3

Déplacements et stationnement

Sept accès sont à créer/conservés sur l'ensemble de la zone :

- ↳ L'accès/voirie n°1 est destiné aux véhicules/piétons/vélos. Il s'agit d'un accès existant à prolonger jusqu'à la zone bleue en traversant la zone rouge. L'objectif de cet accès/voirie est de proposer un bouclage de la rue du château luisant à la rue des Pavites via l'accès n°3. Les parcelles situées en façade de cette voirie doivent pouvoir être desservies en cas de besoin (flèches noires sur le plan).
- ↳ L'accès/voirie n°2 est destiné à la desserte des véhicules/piétons/vélos.
- ↳ L'accès/voirie n°3 est destiné à la desserte des véhicules/piétons/vélos. L'objectif de cet accès/voirie est de proposer un bouclage de la rue des Pavites à la rue du château luisant via l'accès n°1.
- ↳ L'accès n°4 est uniquement destiné à l'usage des piétons/vélos. Il doit proposer un itinéraire continu entre la rue du château luisant et la rue des Pavites via l'accès n°7.
- ↳ L'accès n°5 doit permettre d'envisager la desserte d'une seconde tranche d'urbanisation pour un prochain PLU.

6

Orientations d'aménagement et de programmation



Le règlement (art L123-1-5 du CU)

- Le règlement fixe, en cohérence avec le PADD, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs du développement durables (article L.121-1 du CU), qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définit, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions :
 - Le zonage est composé de quatre grands types de zones :
 - Zones U (urbaines) ;
 - Zones AU (à urbaniser);
 - Zones A (agricoles);
 - Zones N (naturelles et forestières).
 - Le règlement de chaque zone comporte 16 articles.



Zones U (art R123-5 du CU)

- **Les zones urbaines sont dites « zones U ».** Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs ou les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.



Zones AU (art R123-6 du CU)

- Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.
- Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les OAP et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les OAP et le règlement. **Ce type de zone est généralement nommé « 1AU ».**
- Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du PLU. **Ce type de zone est généralement nommé « 2AU ».**



Zones A (art R123-7 du CU)

- Les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
- En zone A peuvent seules être autorisées :
 - les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
 - les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

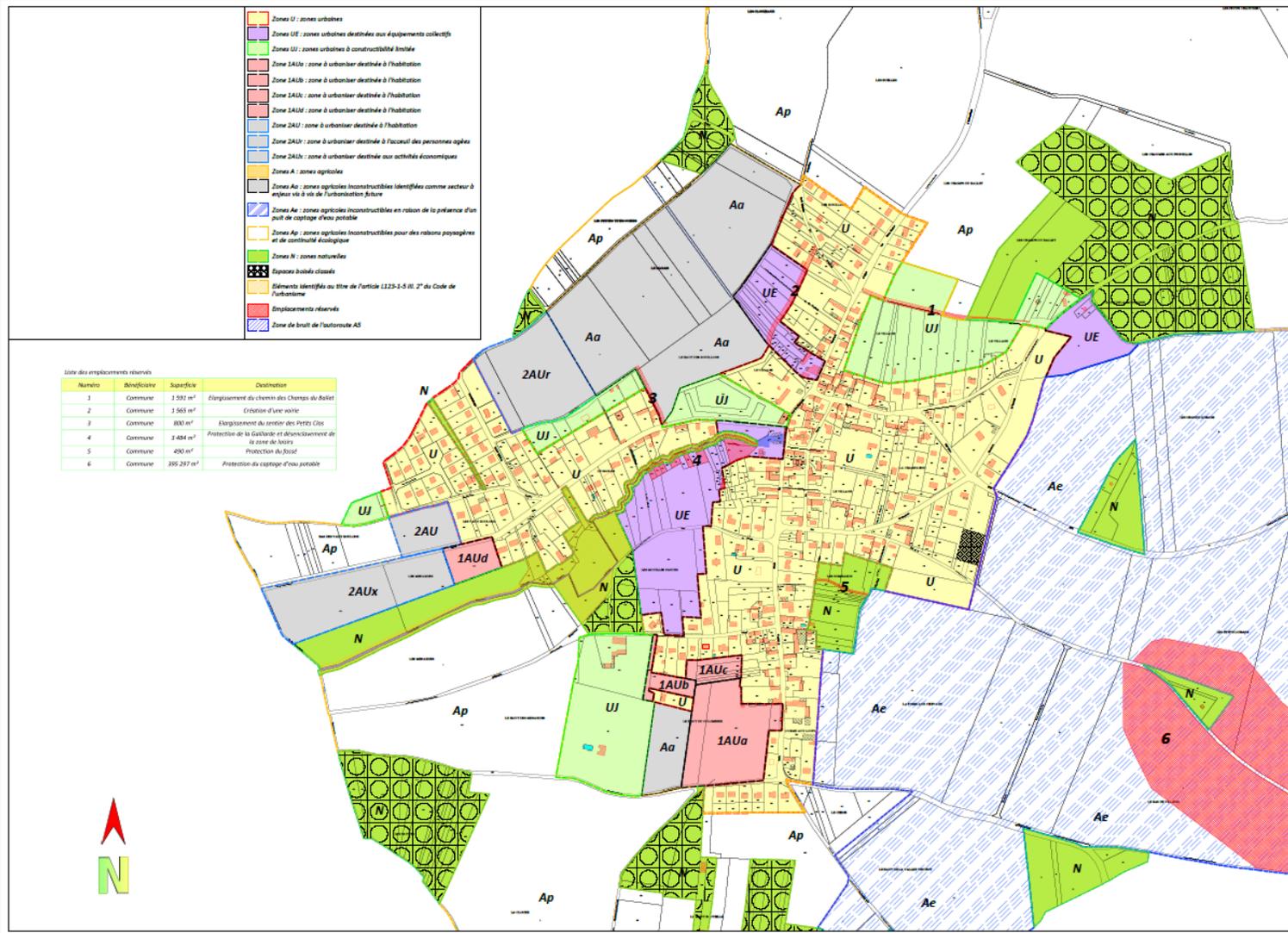


Zones N (art R123-8 du CU)

- Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces 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.
- En zone N, peuvent seules être autorisées :
 - Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
 - Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.



Le zonage



La procédure d'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune





Le règlement (art R123-9 du CU)

Article 1 : les occupations et utilisations du sols interdites

Article 2 : les occupations et utilisations du sols soumises à des conditions particulières

Article 3 : les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Article 4 : les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L.2224-10 du Code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel

Article 5 : la superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée (non réglementable)

Article 6 : l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 7 : l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 8 : l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article 9 : l'emprise au sol des constructions

Article 10 : la hauteur maximale des constructions

Article 11 : l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au h de l'article R.*123-11

Article 12 : les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement compatibles, lorsque le plan local d'urbanisme ne tient pas lieu de plan de déplacements urbains, avec les obligations définies par le schéma de cohérence territoriale en application des deuxième à quatrième alinéas de l'article L.122-1-8

Article 13 : les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Article 14 : le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.*123-10 et, le cas échéant, dans les zones d'aménagement concerté, la surface de plancher nette dont la construction est autorisée dans chaque îlot (non réglementable)

Article 15 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Article 16 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagement, en matière d'infrastructures et réseaux de communication électroniques



La concertation (art L300-2 du CU)

- Pendant la durée d'élaboration du PLU, la concertation est réalisée suivant les modalités définies par la délibération de prescription du PLU (bulletin municipal, réunions publiques, exposition...).
- **Tenue d'une enquête publique obligatoire d'une durée minimale de 30 jours consécutifs après l'arrêt du projet en Conseil municipal.**



Les documents supracommunaux (art L111-1-1 du CU)

- Le PLU est soumis aux prescriptions de nombreux documents supracommunaux :
 - La charte des Parcs Naturel Régionaux (le cas échéant) ;
 - Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) et, le cas échéant, sa déclinaison au niveau local (SAGE) ;
 - Le schéma de cohérence territoriale (SCoT) ;
 - Le schéma directeur de la région (SRDIF ou équivalent) ;
 - Le plan de déplacement urbains de la région (PDU) et, le cas échéant, sa déclinaison au niveau local (PLD) ;
 - Le schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE) ;
 - Le plan régional pour la qualité de l'air (PRQA) ;
 - Le plan de protection de l'atmosphère (PPA) ;
 - Le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) ;
 - Les plans régionaux d'élimination des déchets ménagers et assimilés, des déchets dangereux et des déchets d'activités de soin infectieux (PRED) ;
 - Les servitudes d'utilité publique.