

COMMUNE DE JARGEAU

PROCEDURE ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le Plan d'Occupation des Sols (POS) de Jargeau en vigueur a été approuvé le 31/03/1999, modifié le 24/05/2005 et le 25/02/2010.

La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) promulguée le 24 mars 2014 prévoit dans son article 135 que les Plans d'Occupation des Sols non transformés en Plans Locaux d'Urbanisme au 31 décembre 2015 deviennent caducs, le Règlement National d'Urbanisme (RNU) se substituant au Plan d'Occupation des Sols.

Toutefois, lorsqu'une procédure de révision du Plan d'Occupation des Sols en PLU a été engagée avant cette date, le POS reste applicable jusqu'à l'approbation du nouveau document d'urbanisme et la procédure peut être menée à son terme au plus tard avant le 27 mars 2017.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est le principal document communal de planification de l'urbanisme. Il traduit un projet global d'aménagement et d'urbanisme et fixe en conséquence les règles d'aménagement et d'utilisation des sols.

Le PLU est directement issu de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains du 13 décembre 2000 (loi SRU) et a été modifié par les lois Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, puis portant « Engagement National pour le Logement » du 13 juillet 2006, Grenelle 2 du 12/07/2010 et loi pour « l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové » (loi ALUR) du 24 mars 2014.

Le PLU est régi par les dispositions du Code de l'urbanisme, essentiellement aux articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants.

Les différentes étapes d'élaboration sont les suivantes :

I – Délibération du Conseil municipal prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme

- la délibération :

- prescrit l'élaboration du PLU
- définit les modalités de concertations à mener tout au long du processus
- autorise le maire à lancer une consultation de bureau d'étude, à choisir l'organisme en charge de cette mission et à solliciter les services de l'État pour les associer
- cette délibération sera notifiée aux personnes publiques associées (PPA)

II – Montage du cahier des charges de l'étude

III – Consultation et choix du bureau d'études

- Consultation
- Choix du bureau d'études
 - o – analyse des projets
 - o – validation en bureau municipal

- – notification accord et rejets

IV – Déroulement de l'étude – démarrage décembre 2014 pour environ 2 ans

1°) Phase de diagnostic du territoire et enjeux = Rapport de présentation

- La phase de diagnostic est constituée d'un diagnostic territorial (contexte général, morphologie urbaine, démographie, habitat et logements, population, déplacements, commerces et services, équipements), d'un diagnostic environnemental (relief, géologie, patrimoine naturel, paysages, ressources en eau, risques nuisances et pollution) et d'une évaluation environnementale.
- Dans une deuxième phase, 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 (justifications des choix retenus)

2°) Phase d'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le PADD est un volet du Plan Local d'Urbanisme, introduit par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000.

Élaboré à partir d'un diagnostic et d'une analyse de l'état initial de l'environnement, exposés dans le rapport de présentation, le PADD exprime les éléments du projet communal sur lesquels la commune souhaite s'engager. Il est l'une des pièces obligatoires du PLU, son contenu est défini aux articles L123-1 et R123-3 du Code de l'Urbanisme.

Le PADD définit les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement retenues pour le développement futur de l'ensemble du territoire de la commune ;

- débat au sein du Conseil municipal sur les orientations générales du PADD

3°) Élaboration du dossier de PLU (Orientations d'Aménagement et de Programmation, règlement, zonage, annexes)

Depuis la loi Urbanisme et Habitat, les orientations d'aménagement et de programmation sont un élément spécifique du dossier de PLU au même titre que le rapport de présentation, le PADD, le règlement et les annexes.

Dans le respect du PADD, les OAP aménagement, habitat, transports ou déplacements, propres à certains quartiers ou secteurs, permettent à la collectivité de fixer les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement.

(définition des principes et conditions d'aménagement et réalisation d'un « zoom » sur ces secteurs retenus ou schéma d'intention)

Le règlement d'urbanisme définit pour chaque type de zone les règles applicables. Le territoire couvert par un PLU est partagé en 4 zones : Zones urbaines U, Zones à urbaniser AU, Zones agricoles A et Zones naturelles N.

Les plans de zonage délimitent les différents secteurs en fonction de leur usage et de leur vocation.

Les annexes regroupent : les servitudes d'utilité publique, les schémas des réseaux d'eaux et d'assainissement, la liste des emplacements réservés, les prescriptions d'isolement acoustique, ...

4°) Bilan de la concertation et arrêt du dossier PLU par le Conseil municipal

5°) Consultation des Personnes Publiques Associées – 3 mois

6°) Enquête Publique et rapport du Commissaire enquêteur -2 mois

7°) Délibération du Conseil municipal approuvant le PLU