



## Réunion publique 20 Février 2017



## Plan Local d'Urbanisme Commune de Ferrière-sur-Beaulieu



# Plan de Présentation

1. Rappel du contexte et du contenu d'un PLU
2. Les modalités de concertation
3. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation
4. Le règlement
5. Les emplacements réservés
6. Le calendrier





# Plan Local d'Urbanisme



## Partie 1

# Rappel du contexte et du contenu d'un PLU



## Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) qu'est ce que c'est ?

- Un outil qui permet à l'équipe municipale de maîtriser l'évolution du territoire
- Un document réglementaire d'urbanisme qui permet de définir des réponses concrètes aux questions soulevées par les habitants



## Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) qu'est ce que c'est ?

- Le PLU : son élaboration est fixée par le code de l'urbanisme
  - ✓ La procédure d'élaboration respecte le code de l'urbanisme
  - ✓ Le contenu respecte l'ensemble des codes et des lois : code l'urbanisme, code de l'environnement, code rural, code de la construction et de l'habitat, code civil, lois Grenelle, lois de modernisation de l'agriculture et de la pêche, etc.
  - ✓ Respecte une liste de documents d'échelle supérieure : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux, etc.)
  - ✓ Est soumis à l'avis des Personnes Publiques Associées : État, Région, Département, Communauté de Communes, Chambre d'agriculture, Chambre de Commerces et d'Industrie, Chambre des métiers, etc.
  - ✓ Est soumis à une enquête publique



## Pourquoi changer le Plan d'Occupation des Sols en Plan Local d'Urbanisme ?

- Article L174-3 du Code de l'Urbanisme
  - ✓ « Lorsqu'une procédure de révision du plan d'occupation des sols a été engagée avant le 31 décembre 2015, cette procédure peut être menée à terme en application des articles L. 123-1 et suivants, dans leur rédaction issue de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, sous réserve d'être achevée au plus tard le 26 mars 2017. Les dispositions du plan d'occupation des sols restent en vigueur jusqu'à l'approbation du plan local d'urbanisme et au plus tard jusqu'à cette dernière date. ».

→ **Extrait du Code de l'Urbanisme en vigueur au 20/02/2017**



## Le calendrier d'élaboration du PLU

### Phase technique = phase de travail, de réflexion

- Diagnostic
- Définition des objectifs : le PADD (le projet de territoire)
- Travail sur le zonage et le règlement : la formalisation du PADD en pièces réglementaires

### ARRET DU PLU (délibération)

### Phase administrative = phase de consultation

- Consultation des services de l'État
- Consultation de la population = ENQUETE PUBLIQUE
  - Réunion de travail : lecture des remarques

### APPROBATION = document définitif



## Plan Local d'Urbanisme



### Partie 2

## Les modalités de concertation avec le public





## Les modalités de concertation avec le public

- Mise à disposition en mairie, aux heures d'ouverture habituelles, d'un registre à feuilles non mobiles permettant au public de consigner ses observations.
- Les observations pourront également être adressées par courrier postal à Monsieur le Maire, ou par courrier électronique à l'adresse [mairie.ferrieresurbeaulieu@rlan.eu](mailto:mairie.ferrieresurbeaulieu@rlan.eu)
- Mise en place en mairie d'une information sous forme de documents écrits et d'exposition évolutive en relation avec le projet ;
- Information régulière sur le site Internet de la commune ;
- Parution des informations relatives au projet dans le bulletin municipal ;
- Organisation d'une réunion publique avant l'arrêt du projet du PLU, pour présenter celui-ci.

→ **Extrait de la délibération de prescription de la révision du POS valant PLU**



# Les modalités de concertation avec le public



PLU FERRIÈRE SUR BEAULIEU

Accueil

[Le PLU c'est quoi ?](#)

[Modalités de concertation](#)

[Forum PLU Ferrière-sur-Beaulieu](#)

[Sigles utilisés](#)

[Contacts et liens](#)

[Téléchargement](#)

[Accès réservé](#)

## PLU Ferrière sur Beaulieu

### Une seconde réunion publique est organisée le 20 Février 2017 à 18h30 à la salle des fêtes.

L'aménagement du territoire de la commune est aujourd'hui encadré par l'application du Plan d'Occupation des Sols (POS). Ce dernier a été approuvé le 29 Juin 2001.

La loi Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) entrée en vigueur le 26 Mars 2014, prévoit la suppression du POS le 31 Décembre 2015. Cette suppression entraîne un retour à la seule application du Règlement National de l'Urbanisme. La loi prévoit toutefois que si la transformation du POS en Plan Local d'Urbanisme (PLU) est engagée avant le 31 Décembre 2015, le POS restera en vigueur jusqu'au 26 Mars 2017.

Par la délibération du 27 Février 2015, les élus ont ainsi lancé les travaux de révision du POS. Ce dernier sera donc remplacé par le PLU qui redéfinira le devenir du territoire à travers la prise en compte de plusieurs thématiques (habitat, développement économique, mobilité et transports, agriculture, tourisme, écologie, paysage, équipements, réseaux, etc...). La commune est accompagnée par un bureau d'études spécialisé. Il s'agit d'Environnement Conseil - Groupe Auddicé basé à Saumur (49).

***Le support de la réunion publique du 16 Juin 2016 est disponible dans la rubrique "Téléchargements" (ci-contre sur la gauche).***



## Plan Local d'Urbanisme



### Partie 3

# Les Orientations d'Aménagement et de Programmation



# Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

## ✓ Article L151-7 du Code de l'Urbanisme :

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° 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 ;
- 2° 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 ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36. »

→ **Extrait du Code de l'Urbanisme en vigueur au 20/02/2017**



# Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

## ✓ Article R151-6

« Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville. Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10 ».

## ✓ Article R151-8

« Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Elles portent au moins sur :

- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- 2° La mixité fonctionnelle et sociale ;
- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- 4° Les besoins en matière de stationnement ;
- 5° La desserte par les transports en commun ;
- 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.



**Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur. »**

→ **Extrait du Code de l'Urbanisme en vigueur au 20/02/2017**

Commune de Ferrière-sur-Beaulieu  
Plan Local d'Urbanisme

**Orientation d'Aménagement 1**

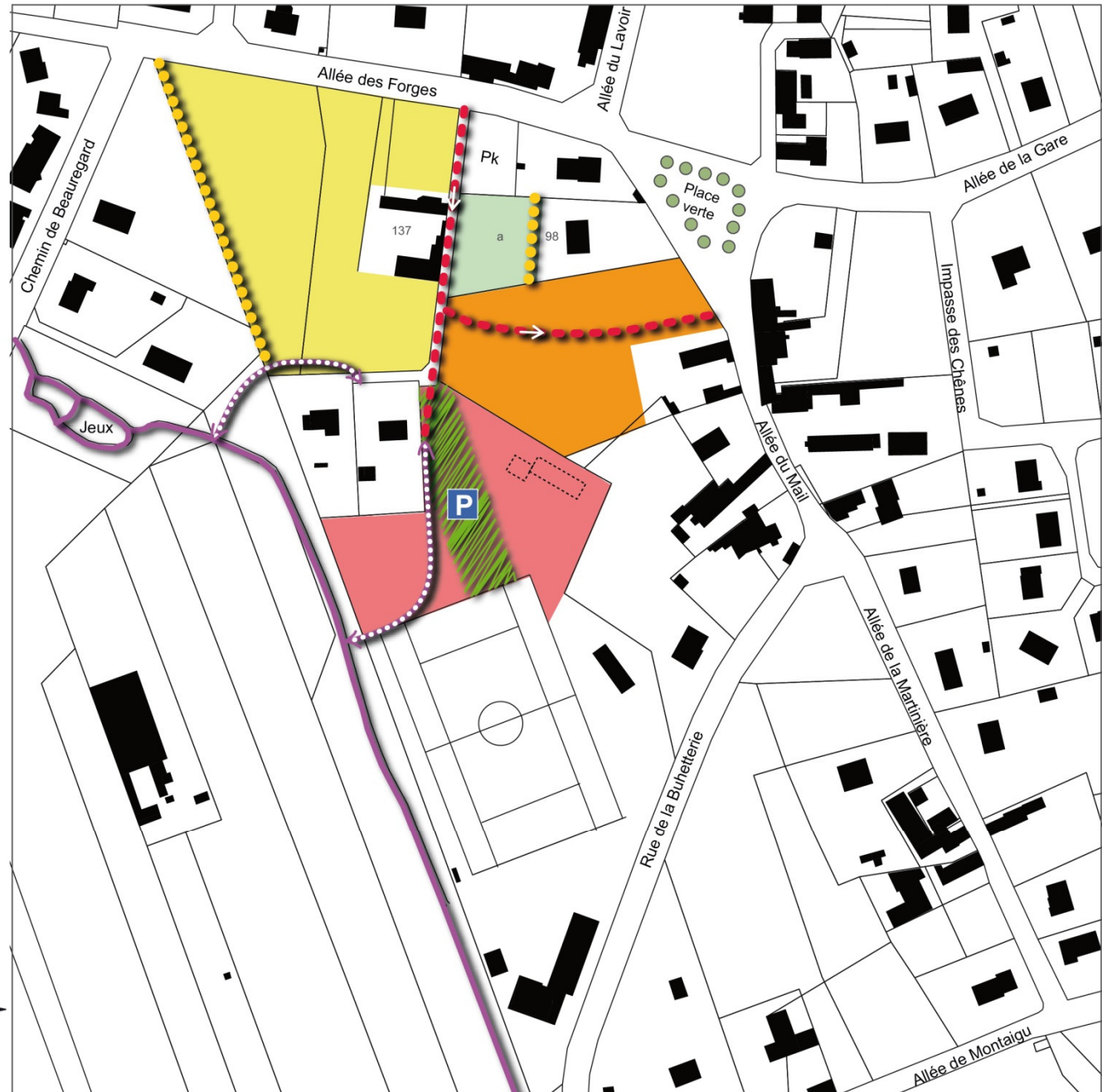
**Éléments existants :**

-  Bâti existant
-  Cheminement existant

**Principes d'aménagement :**

-  Phase A
-  Phase B
-  Phase C
-  Phase D
-  Démolition de bâtiment
-  Desserte sens unique
-  Espace public
-  Parking
-  Cheminement piéton
-  Plantation de haie bocagère locale
-  Principe d'emprise dédiée au logement (exclusivement mitoyen)

Potentiel identifié :  
22 logements




Commune de Ferrière-sur-Beaulieu  
Plan Local d'Urbanisme


## Orientation d'Aménagement 2

### Éléments existants :

 Bâti existant

### Principes d'aménagement :

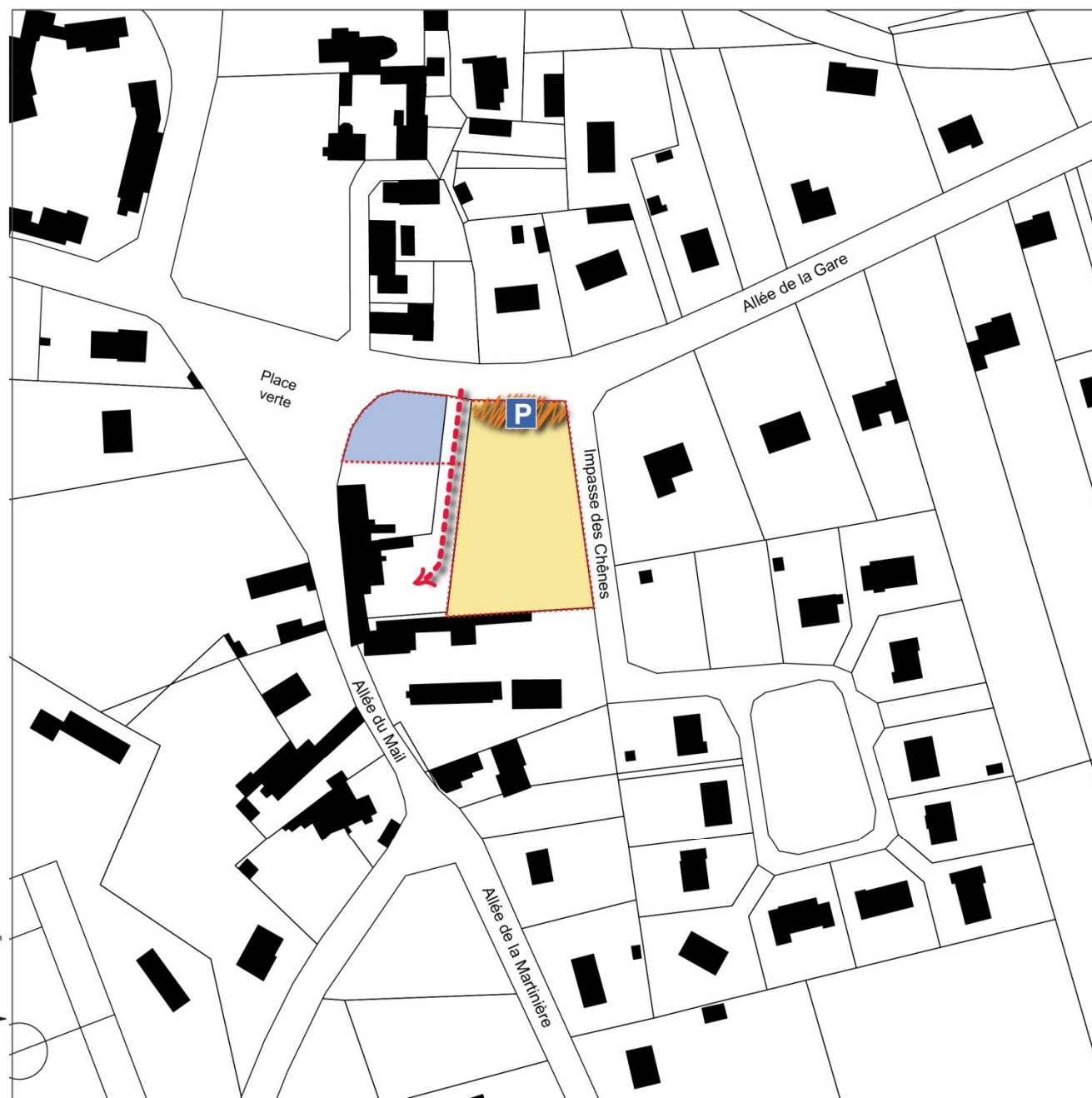
 Emprise dédiée au logement

 Emprise dédiée à un équipement/service/commerce

 Emprise dédiée au stationnement

 Conservation de l'accès existant

Potentiel identifié :  
4 logements (2 lots de 2  
logements mitoyens et de  
plain-pied)




0 50 100 m




Commune de Ferrière-sur-Beaulieu  
Plan Local d'Urbanisme

### Orientation d'Aménagement 3

#### Éléments existants :

 Bâti existant

#### Principes d'aménagement :

 Cône de vue à valoriser

 Desserte valorisant le cône de vue identifié

 Desserte

 Zone de rencontre / espace public

 Conservation du talus existant

 Plantation de haie bocagère locale

Potentiel identifié :  
15 logements





Commune de Ferrière-sur-Beaulieu  
Plan Local d'Urbanisme

### Orientation d'Aménagement 4

#### Éléments existants :



Bâti existant

#### Principes d'aménagement :



Conservation de la bande boisée existante



Création d'un maximum de 2 accès aux logements sur l'ensemble de la parcelle



Recul des constructions de 20 mètres pour dégager la perspective depuis l'allée du Lavoir



Emprise dédiée au logement

Potentiel identifié :  
2 logements



Commune de Ferrière-sur-Beaulieu  
Plan Local d'Urbanisme

### Orientation d'Aménagement 5

#### Éléments existants :


 Bâti existant

#### Principes d'aménagement :

 Plantation de haie bocagère locale

 Accès aux logements mutualisés

 Point d'apport volontaire et boîtes aux lettres

 Emprise dédiée au logement


Potentiel identifié :  
4 logements



Commune de Ferrière-sur-Beaulieu  
Plan Local d'Urbanisme

### Orientation d'Aménagement 6

#### Éléments existants :


 Bâti existant

#### Principes d'aménagement :

 Clôture à dominante végétale (essences locales)

 Accès aux logements mutualisés

 Emprise dédiée au logement

 Principe de réserve foncière pour permettre un accès pour une opération d'aménagement à plus long terme.





## Plan Local d'Urbanisme



# Partie 4

# Le règlement du Plan Local d'Urbanisme



## Qu'est-ce que le règlement ?

- ✓ Un document opposable aux autorisations d'urbanisme (conformité)
- ✓ Un document établi en « cohérence » avec le PADD
- ✓ Il fixe ce qui est interdit, imposé ou exclu
- ✓ Le règlement délimite les zones urbaines (U) ou à urbaniser (AU) et les zones naturelles (N) ou agricoles (A) et forestières à protéger
- ✓ Il comprend une partie écrite (règlement) et une partie graphique (zonage)



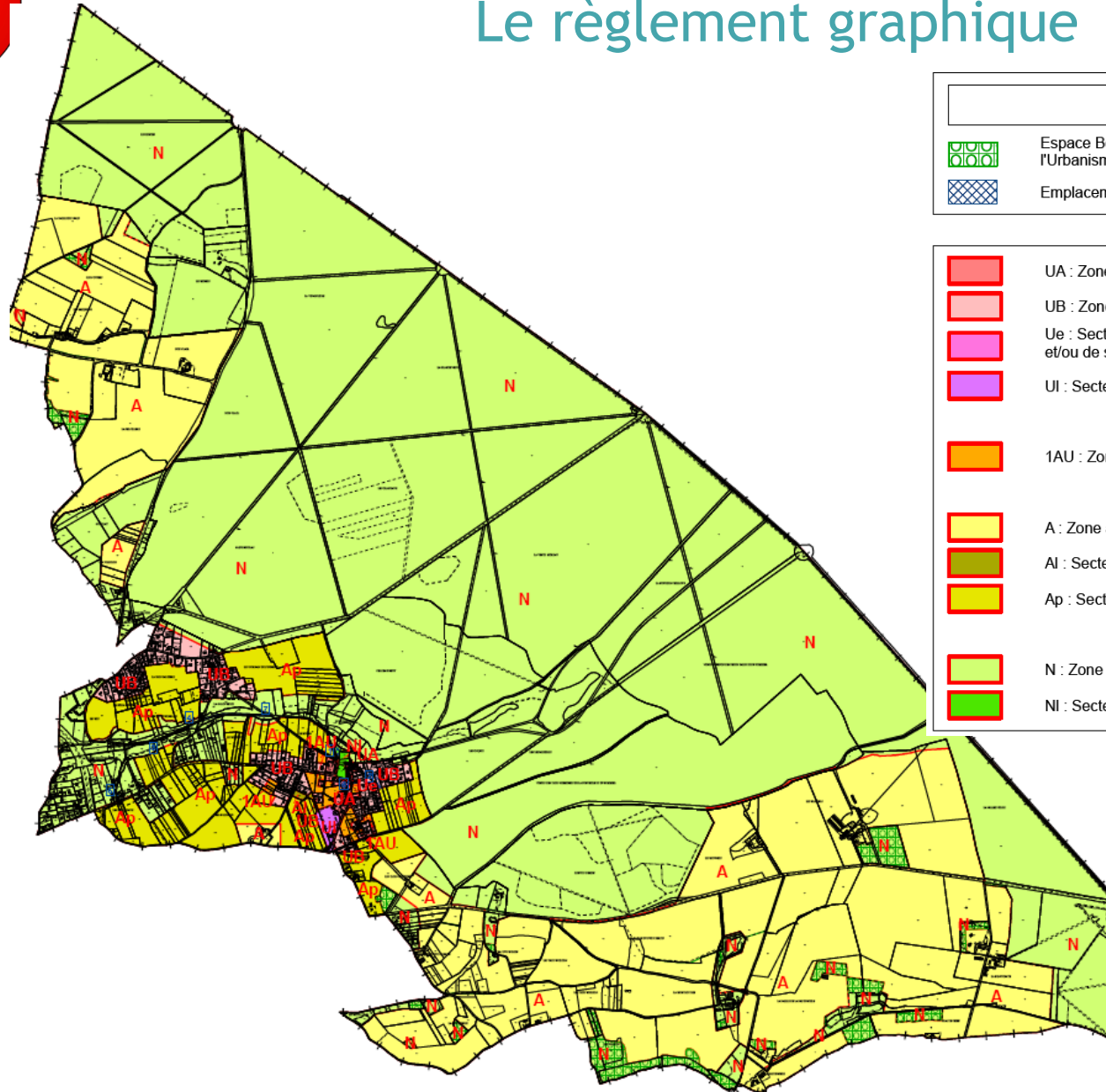
## Une transition entre le POS et le PLU



- ✓ Le Plan d'Occupation des Sols va disparaître le 27/03/2017. Le seul Règlement National de l'Urbanisme va définir le droit des sols.
- ✓ Les demandes d'autorisation d'urbanisme faites depuis le débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (Conseil Municipal du 1<sup>er</sup> Juillet 2016) se voient appliquer la possibilité d'un surseoir à statuer
- ✓ Une zone est concernée par un règlement
- ✓ Une zone peut comprendre un ou plusieurs secteurs spécifiques (exemple secteur Ap > secteur agricole inconstructible)
- ✓ Le nom des zones changent entre le PLU et le POS :











|                    | POS | PLU |
|--------------------|-----|-----|
| • Zone Urbaine     | U   | U   |
| • Zone A Urbaniser | NA  | AU  |
| • Zone Naturelle   | ND  | N   |
| • Zone Agricole    | NC  | A   |



# Le règlement graphique



| Légende   |   |
|---|---|
|  | Espace Boisé Classé au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme |
|  | Emplacement réservé   |

|   |   |
|---|---|
|  | UA : Zone urbaine centrale  |
|  | UB : Zone urbaine pavillonnaire   |
|  | Ue : Secteur urbain à vocation économique et/ou d'équipements et/ou de services |
|  | UI : Secteur urbain de loisirs et d'équipements publics                         |
|  | 1AU : Zone à urbaniser  |
|  | A : Zone agricole   |
|  | AI : Secteur agricole à vocation de loisirs                                     |
|  | Ap : Secteur agricole protégé   |
|  | N : Zone naturelle  |
|  | NI : Secteur naturel à vocation d'équipements et de loisirs                     |

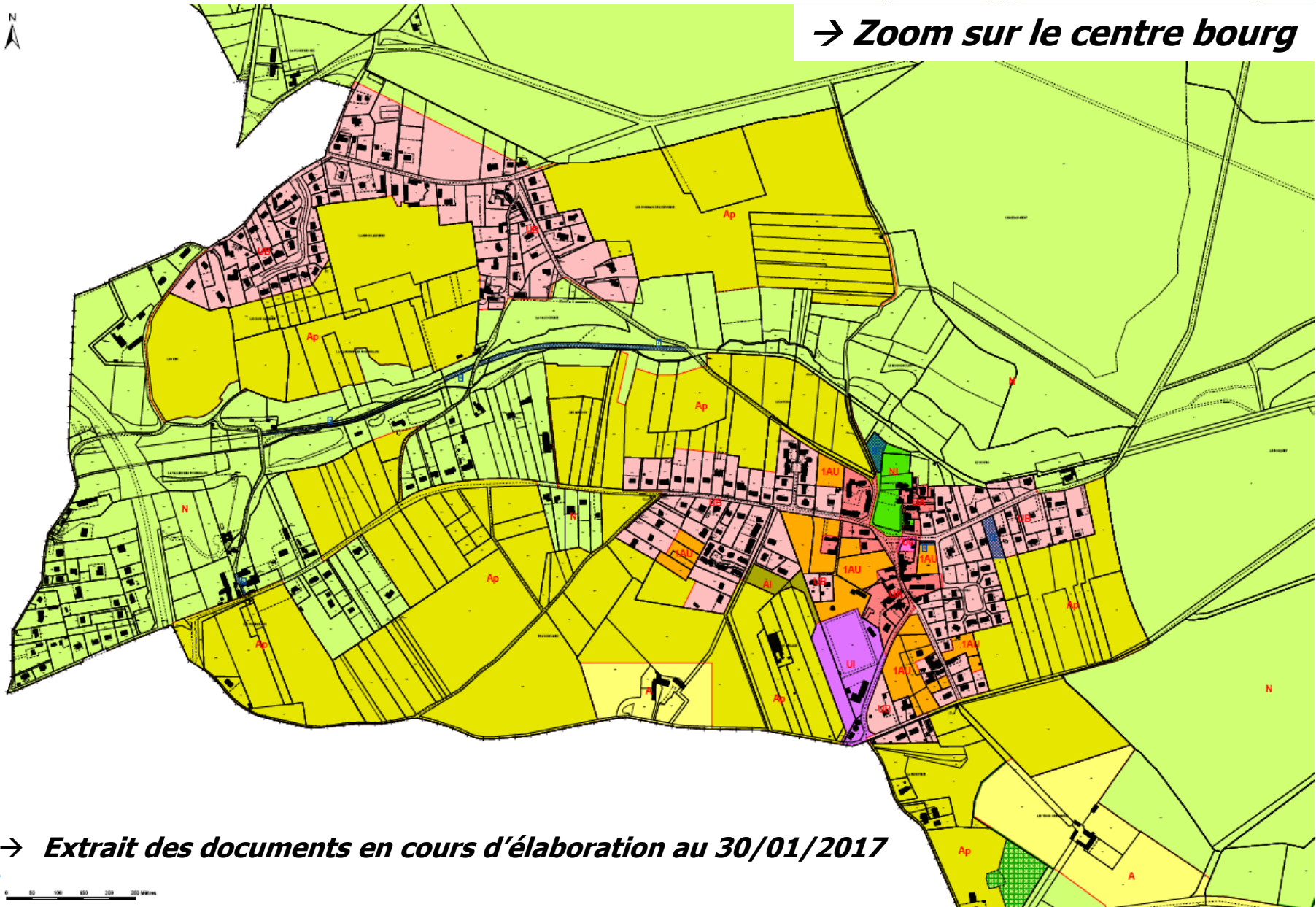
→ *Extrait des documents en cours d'élaboration au 30/01/2017*



# Le règlement graphique



→ **Zoom sur le centre bourg**



→ **Extrait des documents en cours d'élaboration au 30/01/2017**





## Un nouveau code de l'urbanisme au 01/01/2016

- ✓ **Une volonté de rendre les règlements des PLU plus souples :**
  - Une nouvelle structure du règlement par thématique
  - Le coefficient d'occupation des sols et à la surface minimale de terrains sont supprimés
  - Il n'existe plus d'articles obligatoires



# Un nouveau code de l'urbanisme au 01/01/2016

## LE CONTENU REGLEMENTAIRE DU PLU

| AVANT L'ENTREE EN VIGUEUR DU DECRET<br>(ANC. ART. R. 123-9 <sup>5</sup> )  | APRES L'ENTREE EN VIGUEUR DU DECRET   |
|--|---|
| <p>1° Les occupations et utilisations du sol interdites</p> <p>2° Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</p> <p>3° Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public</p> <p>4° Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement</p> <p>6° L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p> <p>7° L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>8° L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</p> <p>9° L'emprise au sol des constructions</p> <p>10° La hauteur maximale des constructions</p> <p>11° L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords</p> <p>12° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement</p> <p>13° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations</p> <p>15° Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales</p> <p>16° Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques</p> | <p><b>Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Destinations et sous-destinations</li> <li>• Interdiction et limitations de certains usages et affectations, constructions et activités</li> <li>• Mixité fonctionnelle et sociale</li> </ul> <p><b>Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Volumétrie et implantation des constructions</li> <li>• Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</li> <li>• Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions</li> <li>• Stationnement</li> </ul> <p><b>Equipements et réseaux</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Desserte par les voies publiques ou privées</li> <li>• Desserte par les réseaux</li> </ul> |



## Zoom sur le règlement écrit du PLU de Ferrière-sur-Beaulieu

### ✓ Précision importante (extrait du règlement écrit) :

Les zones N (naturelle) et A (agricole) comprennent des habitations existantes qui auront la possibilité de réaliser des extensions et annexes limitées. Les habitations existantes ne sont pas figées.

Si l'emprise au sol d'une habitation existante est :

- égale ou inférieure à 80 m<sup>2</sup>, une extension maximale de 40 m<sup>2</sup> est autorisée (une seule extension est possible à compter de la date d'approbation du PLU) ;
- supérieure à 80 m<sup>2</sup>, une extension de 50% est autorisée.

Aussi il convient de noter qu'une unité foncière (équivalent d'une propriété pouvant être la somme de parcelles cadastrales) ne peut comporter que 3 annexes maximum.

L'emprise au sol et la hauteur de l'annexe ne peuvent pas être supérieures à celles de la construction principale.

→ *Pour chacune des zones présentées ci-dessous un règlement écrit détaillé sera disponible en mairie pour avis avant l'approbation définitive du document. Il permet d'encadrer les constructions et aménagements (hauteurs, reculs, couleur, clôtures, etc.).*

→ **Extrait des documents en cours d'élaboration au 30/01/2017**



# Plan Local d'Urbanisme



## Partie 5

# Les emplacements réservés



## Des emplacements réservés

### Article L151-41 du Code de l'Urbanisme

« *Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :*

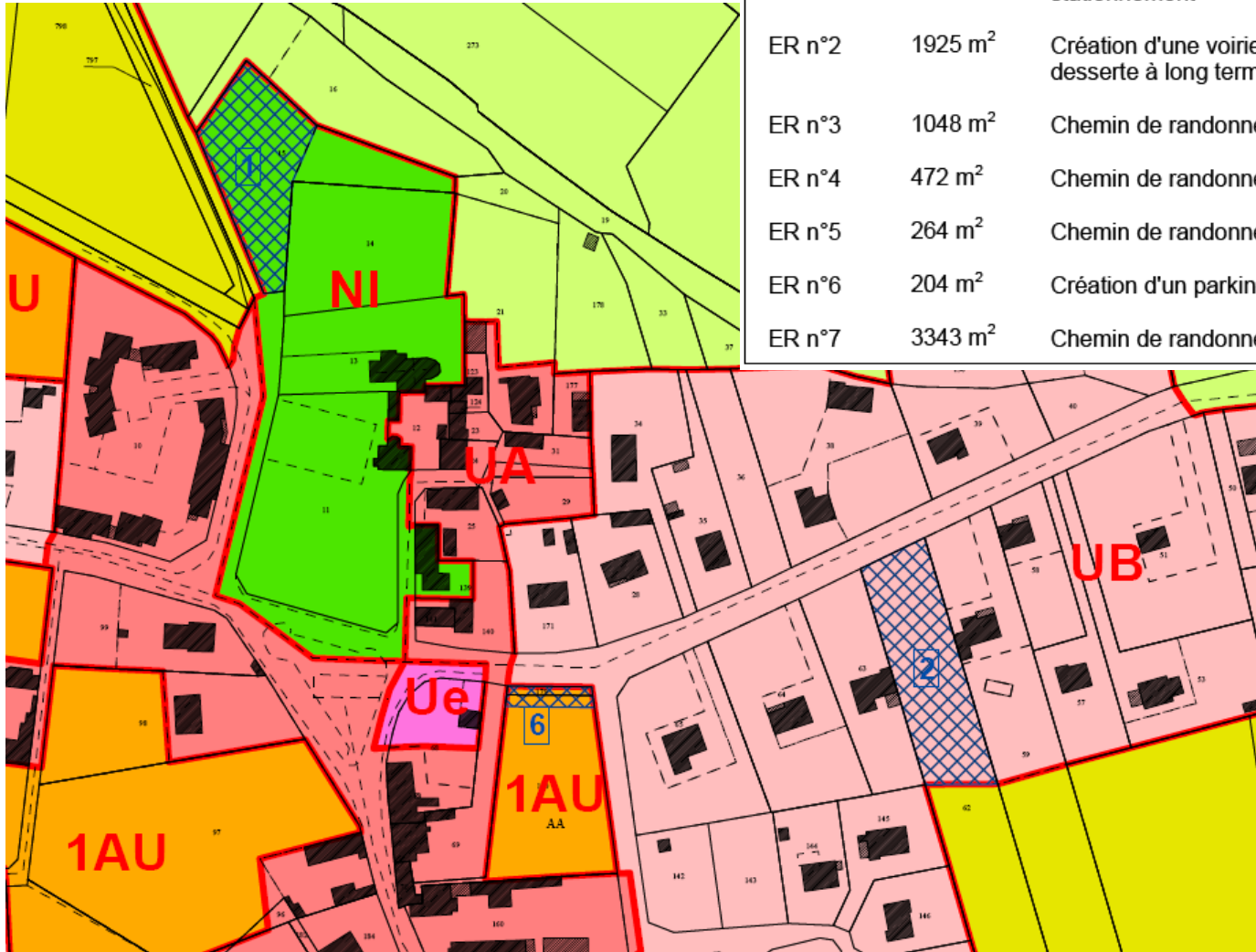
- ✓ *1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;*
- ✓ *2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;*
- ✓ *3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;*
- ✓ *4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;*
- ✓ *5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. »*

→ **Extrait du Code de l'Urbanisme en vigueur au 20/02/2017**



## Des emplacements réservés

→ **Extrait des documents en cours d'élaboration au 30/01/2017**



| N°     | Surface             | Objet  | Bénéficiaire |
|--------|---------------------|--|--------------|
| ER n°1 | 1671 m <sup>2</sup> | Création d'un espace de stationnement          | Commune      |
| ER n°2 | 1925 m <sup>2</sup> | Création d'une voirie de desserte à long terme | Commune      |
| ER n°3 | 1048 m <sup>2</sup> | Chemin de randonnée                            | Commune      |
| ER n°4 | 472 m <sup>2</sup>  | Chemin de randonnée                            | Commune      |
| ER n°5 | 264 m <sup>2</sup>  | Chemin de randonnée                            | Commune      |
| ER n°6 | 204 m <sup>2</sup>  | Création d'un parking                          | Commune      |
| ER n°7 | 3343 m <sup>2</sup> | Chemin de randonnée                            | Commune      |



## Des emplacements réservés

| N°     | Surface             | Objet  | Bénéficiaire |
|--------|---------------------|--|--------------|
| ER n°1 | 1671 m <sup>2</sup> | Création d'un espace de stationnement          | Commune      |
| ER n°2 | 1925 m <sup>2</sup> | Création d'une voirie de desserte à long terme | Commune      |
| ER n°3 | 1048 m <sup>2</sup> | Chemin de randonnée                            | Commune      |
| ER n°4 | 472 m <sup>2</sup>  | Chemin de randonnée                            | Commune      |
| ER n°5 | 264 m <sup>2</sup>  | Chemin de randonnée                            | Commune      |
| ER n°6 | 204 m <sup>2</sup>  | Création d'un parking                          | Commune      |
| ER n°7 | 3343 m <sup>2</sup> | Chemin de randonnée                            | Commune      |

→ **Extrait des documents en cours d'élaboration au 30/01/2017**





## Des emplacements réservés

→ *Extrait des documents en cours d'élaboration au 30/01/2017*

| N°     | Surface             | Objet  | Bénéficiaire |
|--------|---------------------|--|--------------|
| ER n°1 | 1671 m <sup>2</sup> | Création d'un espace de stationnement          | Commune      |
| ER n°2 | 1925 m <sup>2</sup> | Création d'une voirie de desserte à long terme | Commune      |
| ER n°3 | 1048 m <sup>2</sup> | Chemin de randonnée                            | Commune      |
| ER n°4 | 472 m <sup>2</sup>  | Chemin de randonnée                            | Commune      |
| ER n°5 | 264 m <sup>2</sup>  | Chemin de randonnée                            | Commune      |
| ER n°6 | 204 m <sup>2</sup>  | Création d'un parking                          | Commune      |
| ER n°7 | 3343 m <sup>2</sup> | Chemin de randonnée                            | Commune      |







# Plan Local d'Urbanisme



## Partie 6

## Le calendrier



## Le calendrier d'élaboration du PLU

### Phase technique = phase de travail, de réflexion

- Diagnostic
- Définition des objectifs : le PADD (le projet de territoire)
- Travail sur le zonage et le règlement : la formalisation du PADD en pièces réglementaires

### ARRET DU PLU (délibération)

### Phase administrative = phase de consultation

- Consultation des services de l'État
- Consultation de la population = ENQUETE PUBLIQUE
  - Réunion de travail : lecture des remarques

### APPROBATION = document définitif



## Le calendrier d'élaboration du PLU

A ce jour, le planning ci-dessous est projeté :

- ✓ Arrêt de projet du PLU (fin de travaux de production)  
→ Fin avril début Mai 2017
- ✓ Consultation des Personnes Publiques Associées (pendant 3 mois)  
→ Juin / Juillet / Aout 2017
- ✓ Enquête publique (1 mois)  
→ Septembre et/ou Octobre et/ou Novembre 2017
- ✓ Approbation  
→ Décembre 2017 ou début d'année 2018



## Réunion publique 20 Février 2017



## Plan Local d'Urbanisme Commune de Ferrière-sur-Beaulieu