

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

■ Le Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur a été approuvé en 2009, il a été modifié plusieurs fois entre 2012 et 2021.

- C'est un document **d'orientations stratégiques** qui fixe les **règles d'usages et d'aménagement des sols**.
- Le PLU doit respecter les dispositions des codes de l'urbanisme et de l'environnement. Il doit intégrer les textes de loi (habitat, environnement et climat, littoral...) et les servitudes d'utilité publique (Sites classés et inscrits, Plan de Prévention des Risques, Site Patrimonial Remarquable...)
- C'est un **document réglementaire qui s'oppose à tous** et s'applique dans l'instruction des autorisations d'urbanisme (permis de construire, déclaration de travaux, ...).

■ Le contenu du PLU

1

LE RAPPORT DE PRÉSENTATION

Il expose un diagnostic territorial complet (organisation de la commune, quartiers, population, habitat, activités, déplacements, paysage et environnement, risques et équipements). Il analyse la consommation d'espaces naturels et agricoles sur les 10 années passées et établit une estimation de la capacité de construction dans les quartiers déjà aménagés et urbanisés.

Il expose les orientations générales retenues par la commune sur la base des enjeux identifiés, des différents scénarios étudiés, des échanges avec les habitants et les administrations associées.

Il justifie les orientations d'aménagement et de programmation et les règles du PLU.

il intègre l'évaluation environnementale du projet, dans l'état initial de l'environnement, la justification des orientations générales du projet communal, l'expertise de ses incidences sur l'environnement.

2

LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Il expose les objectifs et les projets de la commune en matière de développement économique et social, environnemental et urbanistique à l'horizon «10 ans»

Il établit des orientations générales d'aménagement, d'urbanisme, d'habitat, de déplacements, d'équipement, de protection du patrimoine, de préservation des espaces naturels et agricoles et de remise en bon état des continuités écologiques.

Il chiffre les objectifs de modération de l'étalement urbain.

Le PADD est débattu en conseil municipal.

Les orientations d'aménagement et le règlement du PLU sont la déclinaison des orientations générales du PADD.

3

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Les orientations d'aménagement sont écrites ou graphiques, sectorielles et thématiques

Elles permettent de déterminer des principes d'aménagement de quartiers, d'espaces publics, ou de préservation d'éléments bâtis, patrimoniaux, environnementaux, en complément des dispositions réglementaires « strictes ».

Les projets doivent être compatibles avec ces orientations.

4

LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE ET ECRIT

Le plan de zonage délimite 4 types de zones :

- urbaines (U)
- à urbaniser (AU)
- agricoles (A)
- naturelles (N)

Le règlement écrit réglemente chaque type de zone :

- usages et destinations possibles, conditionnés
- formes urbaines et espaces libres (implantations, hauteur, emprises, aspect...)
- réseaux et accès

5

LES ANNEXES

Les annexes compilent les servitudes et documents complémentaires notamment :

- les servitudes d'utilité publique
- plans et schémas directeurs des réseaux
- périmètres de préemption
- informations sur les sols
- ...

■ Les motifs de la révision du PLU

Le conseil municipal a délibéré le 28 février 2022 pour fixer ses objectifs :

- Décliner dans le projet de développement communal les enjeux et les objectifs des lois récentes : « Grenelle I et II », « Alur », « Élan », « Climat et Résilience », ...
- Assurer un équilibre entre renouvellement urbain renforcé et étalement maîtrisé,
- Réduire la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers, lutter contre l'artificialisation des sols
- Favoriser la mixité des habitants et des usages, améliorer l'offre en logements par rapport à la demande, en particulier pour les résidents « à l'année »
- Adapter le document pour le rendre conforme aux dispositions de la loi littoral
- Prendre en compte les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays Marennes Oléron, en cours de révision (Scot2)
- Préserver les habitants des risques naturels (submersion et érosion marine, incendie)