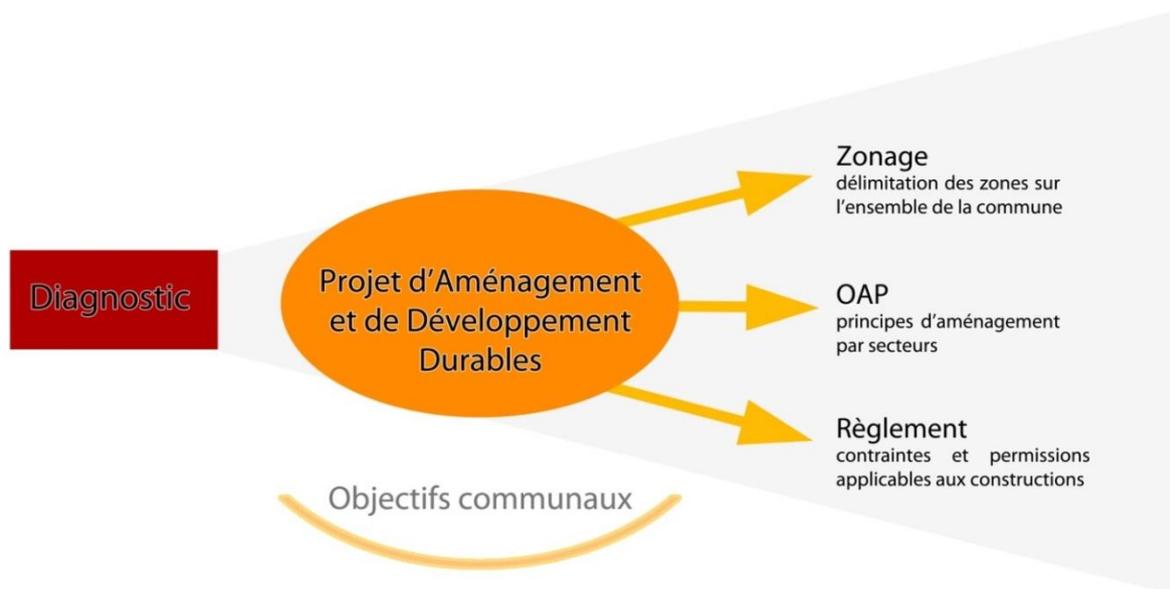
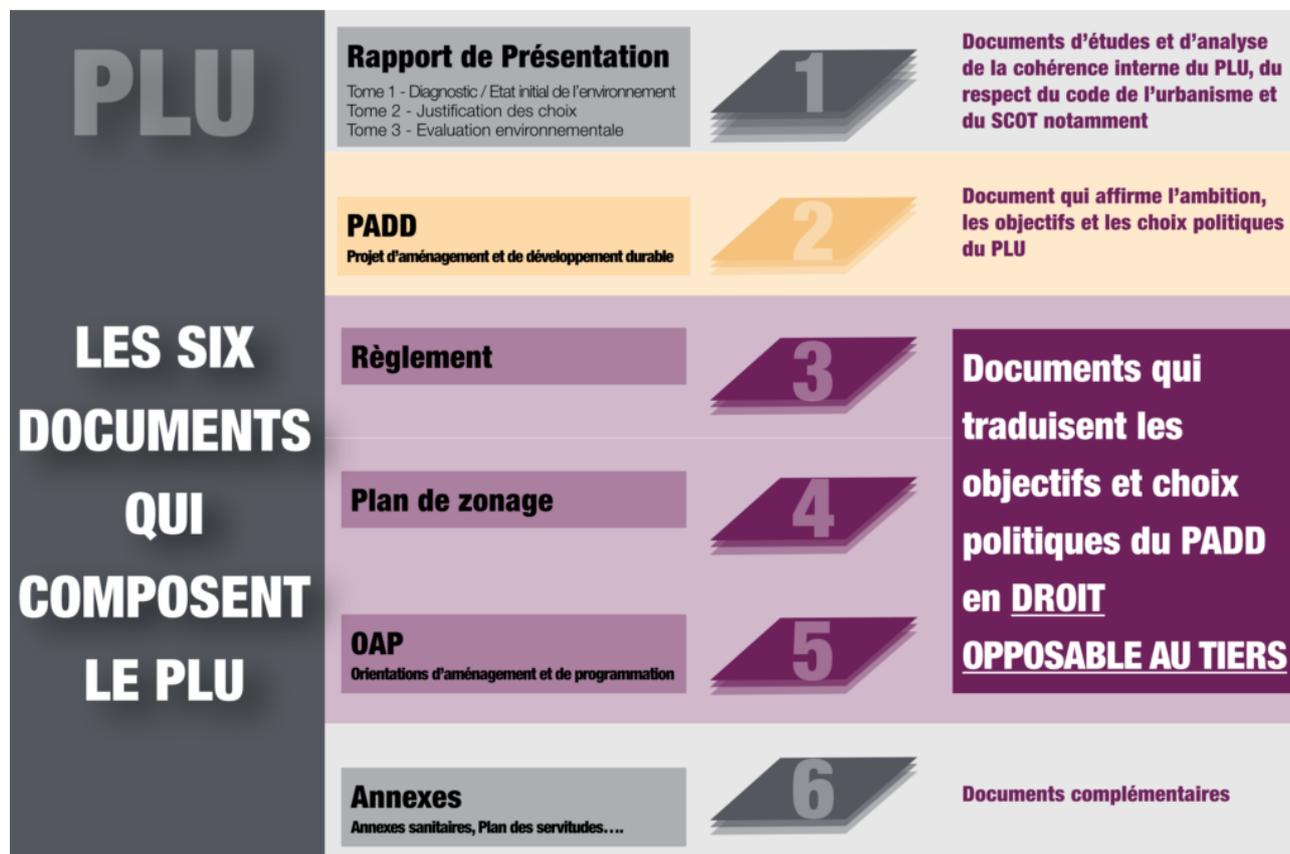


Plan Local d'Urbanisme de Volstroff

Les étapes d'élaboration du PLU



Le contenu du PLU



Les 3 documents qui fixent le droit opposable au tiers

RÈGLEMENT

3

- ➔ **Définit des dispositions générales qui s'appliquent à l'ensemble du territoire**
- ➔ **Définit des règles propres à 4 catégories de zones :**
 - ▶ **U**
 - ▶ **AU** Chaque zone peut être subdivisée en secteurs spécifiques selon les besoins de différenciation
 - ▶ **A**
 - ▶ **N**
- ➔ **Définit pour chaque zone et secteur**
 - ▶ Les destinations autorisées ou interdites
 - ▶ Les modalités et conditions d'implantation des constructions

PLAN DE ZONAGE

4

- ➔ **Délimite, sur la base du fond cadastral, les zones qualifiées dans le Règlement**

➔ **Autrement dit, le Plan de Zonage « dit » à quelle zone et quel secteur appartient un terrain et le Règlement « dit » le droit qui s'applique dans la zone et le secteur concerné.**

OAP

5

- ➔ **Fixe les objectifs à atteindre lors de la réalisation des sites d'extensions urbaines (zone AU) :**
 - ▶ Les modalités de desserte des sites
 - ▶ Les modalités d'intégration urbaine et paysagère
 - ▶ Les conditions de concrétisation de la palette d'offre en habitat
 - ▶ Les modalités d'ouverture à l'urbanisation
- ➔ **Définit des objectifs thématiques d'aménagement, notamment en matière éco-paysagère**

Zonage : délimitation des zones

❖ Tableau récapitulatif des différentes zones du PLU

Zones du PLU	Sous-zones du PLU	Définition des zones du PLU	
U	UA	zone urbaine ancienne	Réseaux en limite de parcelle Accessibilité de la parcelle
	UB	zone urbaine correspondant à l'ensemble du bâti de Vinsberg	
	UC	Zone urbaine correspondant aux extensions récentes UCa correspond à l'autorisation de plusieurs constructions à usage d'habitation	
	UE	Secteur d'équipements	
	UL	Secteur d'équipements de loisirs	
	UX	Zone urbaine réservée aux activités économiques (artisanat, services, tertiaire et commerces) UXi correspond à une zone humide, toute construction y est interdite	
AU	1AU	Zone à urbaniser à court terme à destination principale d'habitat 1AUj (zone d'urbanisation future destinée à l'habitat où l'écoulement des eaux pluviales peut être important) 1AUe (zone d'urbanisation future destinée aux équipements collectifs, de sports, d'accueil, de loisirs et d'enseignement)	Réseaux en limite de zone Accessibilité de la zone
	2AU	Zone à urbaniser à long terme	
A	A	Zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles	
N	N	Secteur sensible au niveau paysager	

UN PLAN DE ZONAGE STRUCTURÉ EN 4 ZONES

- **La zone U**
- **La zone AU**
- **La zone A**
- **La zone N**

**Chaque zone sera
déclinée en secteurs
spécifiques selon
les besoins de
différenciation**

UN RÈGLEMENT CONDENSÉ EN 6 ARTICLES, SANS PERDRE DE POSSIBILITÉS DE BIEN SPÉCIFIER LES RÈGLES AU CONTEXTE LOCAL

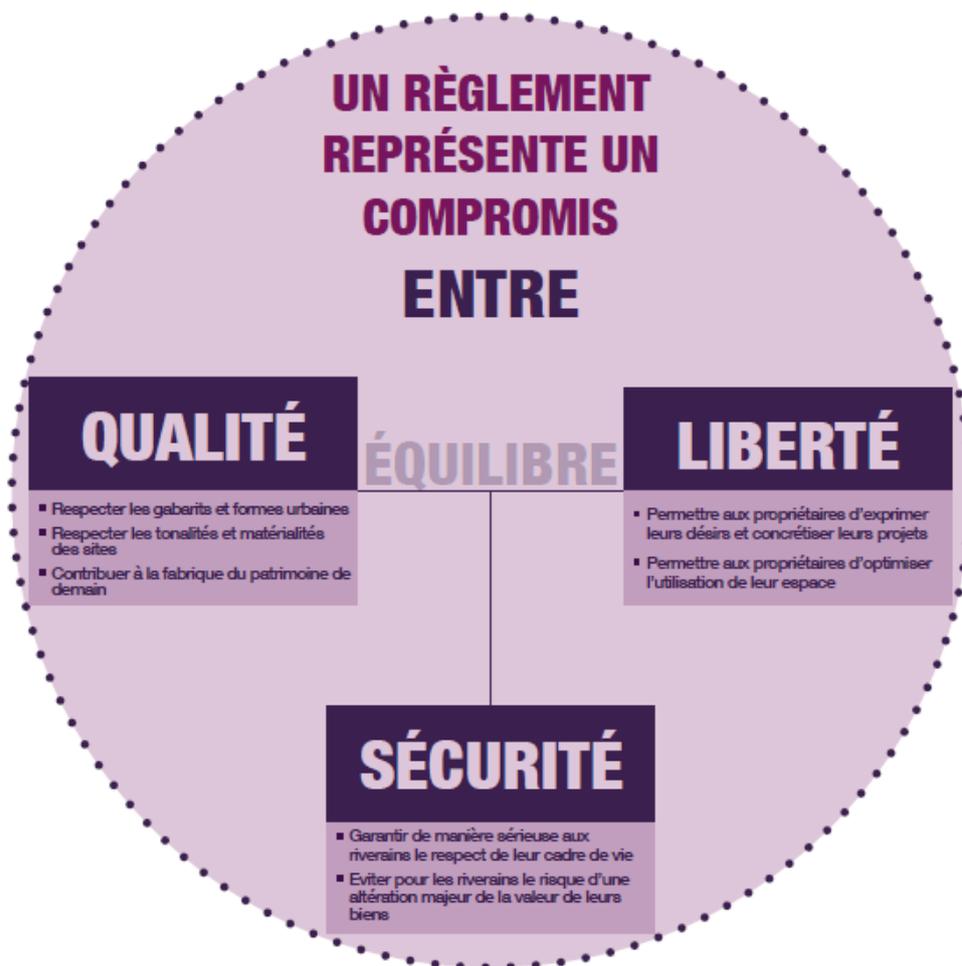
- **4 zones**
- **6 articles par zones**
- **24 articles, en plus des
Dispositions Générales**

Une nouvelle présentation pour le règlement

UN RÈGLEMENT CONDENSÉ EN 6 ARTICLES, SANS PERDRE DE POSSIBILITÉS DE BIEN SPÉCIFIER LES RÈGLES AU CONTEXTE LOCAL

Disposition générale	Article 1	Article 2	Article 3	Article 4	Article 5	Article 6
<ul style="list-style-type: none"> • Champ d'application territorial du PLU • Portée du règlement à l'égard d'autres législations • Dispositions applicables à certains travaux • Dispositions relatives au métabolisme urbain • Dispositions relatives au bâti, naturel et paysager • Dispositions relatives à la mise en oeuvre des projets urbains et à la maîtrise de l'urbanisation • Conditions de desserte par la voirie et les réseaux 	<p>L'article 1 fixe les règles relatives aux destinations, constructions et occupations autorisées, interdites, ou soumises à conditions particulières.</p>	<p>L'article 2 fixe les règles concernant l'implantation des constructions par rapport aux espaces publics et aux limites séparatives.</p>	<p>L'article 3 fixe les règles concernant les hauteurs de constructions autorisées selon le type de toiture.</p>	<p>L'article 4 fixe les règles relatives aux normes de stationnement imposées et à l'aménagement des aires de stationnement.</p>	<p>L'article 5 fixe les règles relatives à l'insertion urbaine, paysagère et architecturale des constructions.</p>	<p>L'article 6 fixe les règles relatives à la végétalisation, aux espaces libres de constructions et aux espaces partagés au travers de l'instauration d'un Coefficient de biotope par surface* (CBS) comprenant une part à aménager en pleine terre*.</p>

Le règlement



La nouvelle hiérarchie des destinations

Destinations	Sous-destinations
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole
	Exploitation forestière
Habitation	Logement
	Hébergement
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail
	Restauration
	Commerce de gros
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
	Hébergement hôtelier et touristique
	Cinéma
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
	Salles d'art et de spectacle
	Équipements sportifs
	Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie
	Entrepôt
	Bureau
	Centre de congrès et d'exposition

Zonage : les prescriptions graphiques

	Limite communale
	Limite de zone
	Emplacements Réservés
	Eléments remarquables architecturaux
	Eléments remarquables patrimoniaux
	Eléments remarquables paysagers
	Espaces Boisés Classés
	Eléments remarquables paysagers
	Bande d'implantation de la façade sur rue du bâtiment principal
	Recul d'implantation obligatoire
	Règles architecturales particulières
	Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée
	Sentier
	Marge de recul liée aux voies à grande circulation
	Atlas des zones inondables - lit majeur
	Atlas des zones inondables - aléa fort
	Atlas des zones inondables - aléa moyen

❖ EBC : espaces boisés classés :

Selon les deux premiers alinéas de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme : « Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignement.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

❖ Eléments remarquables :

Conformément à l'article L-123-1-5 du Code de l'Urbanisme, les PLU peuvent en matière de caractéristiques architecturale, urbaine et écologique :

1° Déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions neuves, rénovées ou réhabilitées, leurs dimensions, leurs conditions d'alignement sur la voirie et de distance minimale par rapport à la limite séparative et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale et paysagère, à la performance énergétique et à l'insertion des constructions dans le milieu environnant. Des règles peuvent, en outre, imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, éventuellement pondérées en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville;

2° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

❖ Emplacements réservés :

Mode d'emploi

Si votre terrain est touché par un emplacement réservé pour une voie ou un ouvrage public, une installation d'intérêt général ou un espace vert :

- vous repérez sur le plan, le terrain faisant l'objet de cette réserve et son numéro de référence inscrit dans un triangle. Connaissant le n° de référence, vous recherchez dans le tableau ci-après, qui vous fournit la désignation de l'opération projetée sur cette réserve, la collectivité ou le service public qui en a demandé l'inscription au Plan Local d'Urbanisme ainsi que sa superficie approximative.

Article L151-41

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.

Article L 230-1

Les droits de délaissement prévus par les articles L. 152-2, L. 311-2 ou L. 424-1, s'exercent dans les conditions prévues par le présent titre. La mise en demeure de procéder à l'acquisition d'un terrain bâti ou non est adressée par le propriétaire à la mairie de la commune où se situe le bien. Elle mentionne les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes. Les autres intéressés sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective à l'initiative de la collectivité ou du service public qui fait l'objet de la mise en demeure. Ils sont tenus de se faire connaître à ces derniers, dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils perdent tout droit à indemnité.

Article L 230-2

Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayants droit du propriétaire décédé peuvent, sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition dans le délai de six mois à compter de l'ouverture de la succession, si celle-ci n'a pas été formulée par le propriétaire décédé, exiger qu'il soit sursis, à concurrence du montant de son prix, au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession tant que ce prix n'aura pas été payé.

Article L230-3

La collectivité ou le service public qui fait l'objet de la mise en demeure doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire.

En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande. A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public qui a fait l'objet de la mise en demeure, prononce le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, sans qu'il soit tenu compte des dispositions qui ont justifié le droit de délaissement.

La date de référence prévue à l'article L. 322-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public le plan local d'urbanisme ou l'approuvant, le révisant ou le modifiant et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain. En l'absence de plan d'occupation des sols rendu public ou de plan local d'urbanisme, la date de référence est, pour le cas mentionné à l'article L. 424-1, celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pour les cas mentionnés aux articles L. 102-13 et L. 424-1, celle de la publication de l'acte ayant pris le projet en considération et, pour les cas mentionnés à l'article L. 311-2, un an avant la création de la zone d'aménagement concerté. Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées à l'article L. 230-2. Le propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain dans les cas prévus aux articles L. 242-1 à L. 242-5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

L'acquisition d'un terrain situé en emplacement réservé peut, avec l'accord de la personne publique au bénéfice de laquelle la réserve est inscrite au plan, être réalisée par une autre personne publique ou le titulaire d'une concession d'aménagement, la destination de l'emplacement réservé restant inchangée..

Article L230-4

Dans le cas des terrains réservés en application de l'article L. 152-2, les limitations au droit de construire et la réserve ne sont plus opposables si le juge de l'expropriation n'a pas été saisi trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné à l'article L. 230-3. Cette disposition ne fait pas obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au-delà de ces trois mois dans les conditions prévues au troisième alinéa de l'article L. 230-3.

Article L230-5

L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article L. 222-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Article L230-6

Les dispositions de l'article L. 221-2 sont applicables aux biens acquis par une collectivité ou un service public en application du présent titre.

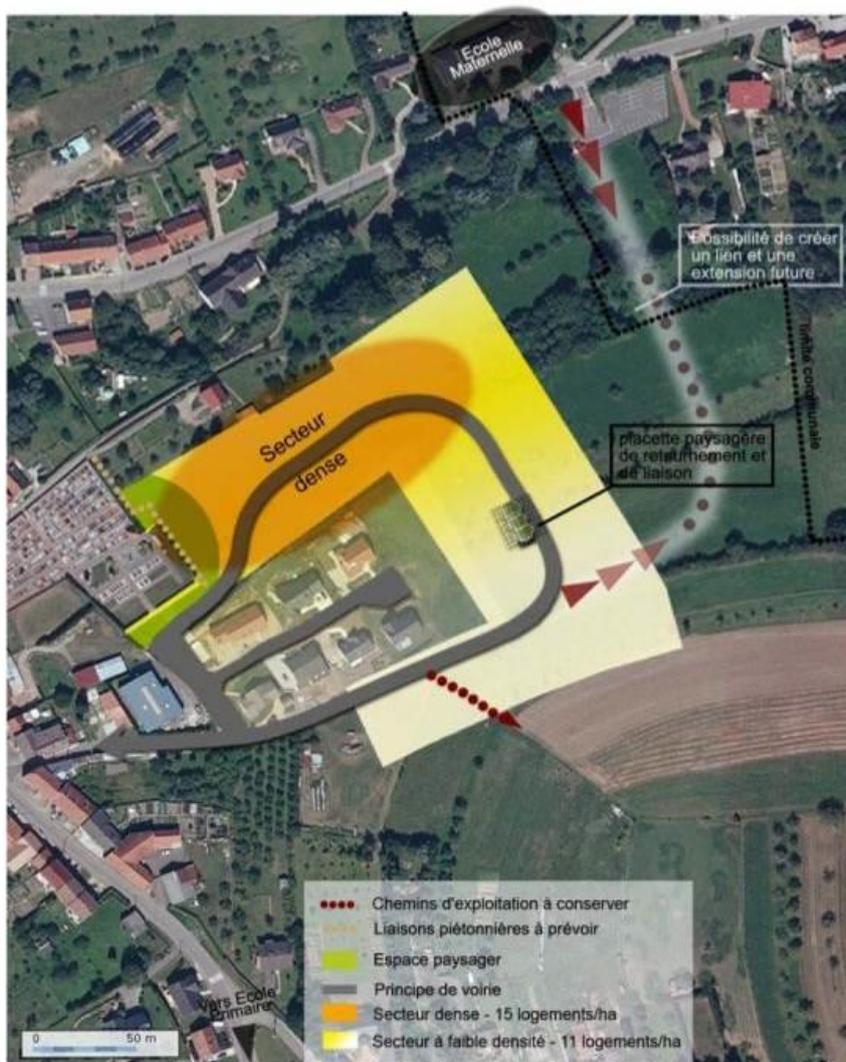
OAP – Orientation d'Aménagement et de Programmation

Les secteurs prévus pour une urbanisation à court et moyen terme devront être réfléchis en fonction de l'identité de chaque quartier et prendre en compte le développement futur à différentes échelles (de temps et d'espaces).

Les OAP constituent un outil d'encadrement des opérations d'aménagement et des constructions en définissant les orientations en terme de :

- ❖ Grands principes d'aménagements
- ❖ Habitats
- ❖ Transports et déplacements

exemple d'OAP



Lexique

ABF – Architecte des Bâtiments de France
ADEME – Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie
ALUR – Accès au Logement et Urbanisme Rénové
AZI – Atlas des Zones Inondables
BBC – Bâtiment Basse Consommation
CAUE – Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement
CA – Chambre d'Agriculture
CD – Conseil Départemental
CU – Certificat d'Urbanisme
DDT – Direction Départementale des Territoires
DPU – Droit de Préemption Urbain
DTA – Directive Territoriale d'Aménagement
DUP – Déclaration d'Utilité Publique
EBC – Espace Boisé Classé
ENS – Espace Naturel Sensible
EPCI – Etablissement Public de Coopération Intercommunale
ERP – Elément Remarquable Paysager
ICPE – Installation Classée pour la Protection de l'Environnement
MH – Monument Historique
OAP – Orientation d'Aménagement et de Programmation
PAC – Porter A Connaissance
PADD – Projet d'Aménagement et de Développement Durables
PAU – Partie Actuellement Urbanisée
PDIPR – Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée
PDU – Plan de Déplacements Urbains
PLH – Programme Local de l'Habitat
PLU – Plan Local d'Urbanisme
PNRL – Parc Naturel Régional de Lorraine
POS – Plan d'Occupation des Sols
PPA – Personnes Publiques Associées
PPR – Plan de Prévention des Risques
PSMV – Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur
PVR – Participation pour Voirie et Réseau
RNU – Règlement National d'Urbanisme
RSD – Règlement Sanitaire Départemental
SCOT – Schéma de Cohérence Territoriale
SEM – Société d'Economie Mixte
SHOB – Surface Hors d'œuvre Brute
SHON – Surface Hors d'œuvre Nette
TA – Taxe d'Aménagement
TVB – Trame Verte et Bleue
ZAC – Zone d'Aménagement Concerté
ZAD – Zone d'Aménagement Différé
ZICO – Zone d'Intérêt Communautaire pour les Oiseaux
ZIOF – Zone d'Implantation Obligatoire des Façades
ZNIEFF – Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique