



Virey-sous-Bar

**Présentation de la procédure de révision du
Plan Local d'Urbanisme**

14 avril 2023



Selon vous, qu'est-ce qu'un PLU ?

A quoi ça sert ?

Un PLU, c'est quoi ?

C'est un document d'urbanisme **d'INTERET GENERAL**

Principe d'équilibre entre le développement urbain et rural

Principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité

Respect de l'environnement et des espaces agricoles et naturels

C'est un document **VIVANT**

D'une durée indéterminée...

... et évolutif à tout moment

Le PLU doit :

Couvrir l'intégralité du territoire communal

Être compatible avec les documents « supérieurs » : SCoT, SRCE, SDAGE...

Le rôle du PLU

PLANIFIER

Construire un projet de développement particulier au territoire

Organiser l'espace par délimitation des zones spécifiques

Anticiper les besoins et évolutions futurs (logements, équipements, activités économiques...)

Délimiter des emplacements réservés et instituer le droit de préemption urbain

REGLEMENTER

Les occupations du sol

L'architecture, la forme urbaine

L'opposabilité des règles d'urbanisme

PROTEGER

Les zones sensibles, remarquables...

Interdire les constructions dans les zones à risque

Préserver le patrimoine naturel ou urbain, le cadre de vie...

Les obligations législatives et les documents cadres

Le document d'urbanisme doit respecter les principes législatifs

- Limitation de l'étalement urbain et de la consommation des espaces : trajectoire permettant d'aboutir à **l'absence de toute artificialisation nette des sols** ainsi que, par tranches de 10 ans, un objectif de réduction du rythme de l'artificialisation (Loi du 22 août 2021)
- Développement des énergies renouvelables
- Mixité sociale et générationnelle



Le document doit être compatible ou prendre en compte les documents cadres

Notamment le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) des Territoires de l'Aube approuvé le 10 février 2020



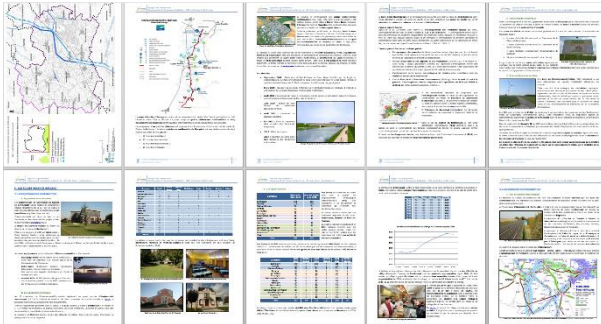


**Connaissez vous les documents qui
composent le PLU ?**

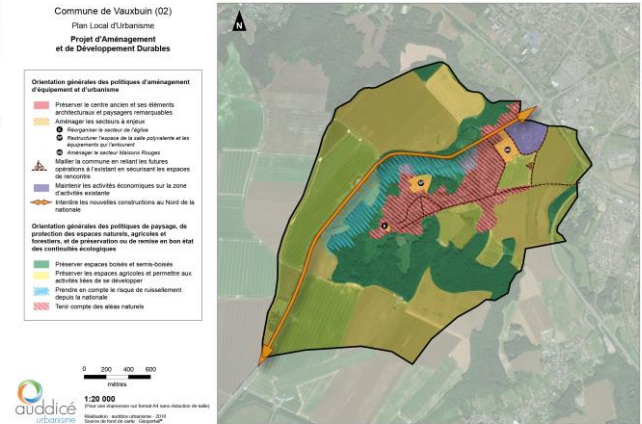
Le contenu du PLU

Le rapport de présentation

Diagnostic et justification du contenu de toutes les autres pièces



Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) projet politique



Pièces réglementaires : servent à instruire les autorisations d'urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation :

actions et opérations à respecter pour aménager certains secteurs



Cité Belli
Comm
Roost W

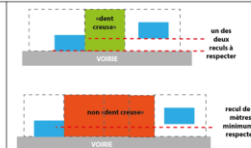
Le règlement graphique et écrit

zones et règles encadrant les possibilités de construire

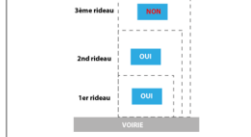
Recul par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions doivent être édifiées en retrait minimum de 5 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer.

Dans le cas de "dent creuse", l'alignement à respecter est celui de l'une des constructions voisines.



Les constructions à usage principal d'habitation en double niveau sont autorisées à condition de ne pas créer plus de 2 niveaux.



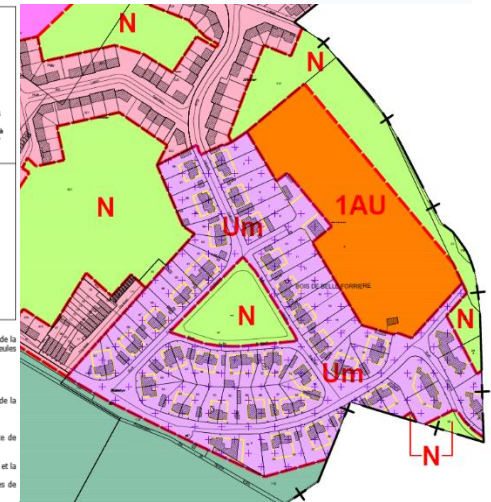
Au-delà d'une bande de 25 mètres à compter de l'alignement des voies publiques routières existantes ou de la marge de recul, les constructions à usage d'habitation sont interdites. Au-delà de cette bande sont seules admises les extensions des constructions existantes et les annexes d'habitation.

Recul par rapport aux limites séparatives :

La distance comprise horizontalement de tout point d'une façade d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative de la parcelle ne peut être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, la construction de bâtiment joignant la limite parcelaire est autorisée :

- A l'intérieur d'une bande de 30 mètres de profondeur à compter de l'alignement ou de la limite de construction qui s'y substitue;
- A l'extérieur de cette profondeur de 30 mètres, dans les cas suivants:
 - o lorsqu'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 3,20 mètres en limite parcelaire et la pente de toiture 45°
 - o lorsqu'il s'agit de deux bâtiments qui se joignent ou qui résultent d'opérations conjointes de construction.



Le rapport de présentation

Présente un **DIAGNOSTIC** établi au regard des prévisions économiques, démographiques ainsi que des besoins de la commune

Analyse l' **ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT**

Présente une **ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES** naturels, agricoles et forestiers au cours des 10 dernières années + **ANALYSE DE LA CAPACITE DE DENSIFICATION**

EXPLIQUE LES CHOIX RETENUS pour établir le PADD, les OAP et le règlement

JUSTIFIE LES OBJECTIFS compris dans le PADD au regard des dynamiques économiques et démographiques en présence

EVALUE LES INCIDENCES du projet sur l'environnement

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

DOCUMENT CADRE, toutes les autres pièces du PLU doivent lui être **COMPATIBLES**



Fixe des **OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE** et de **LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN**

Les orientations d'aménagement et de programmation





Précisent les **CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT** de certaines zones (dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements, les paysages, les entrées de ville, le patrimoine...)

Définissent un **ECHÉANCIER PRÉVISIONNEL D'OUVERTURE À L'URBANISATION** des zones A
Urbaniser






Définissent les actions et opérations pour mettre en valeur les **CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES**

Exemple d'OAP :





Principes d'accès

-  Aménager des entrées de quartiers sécurisées
-  Anticiper l'aménagement d'éventuelles futures entrées de quartier
-  Créer plusieurs points d'accès afin de répartir les circulations
-  Prévoir des accès individuels



Principes de circulation

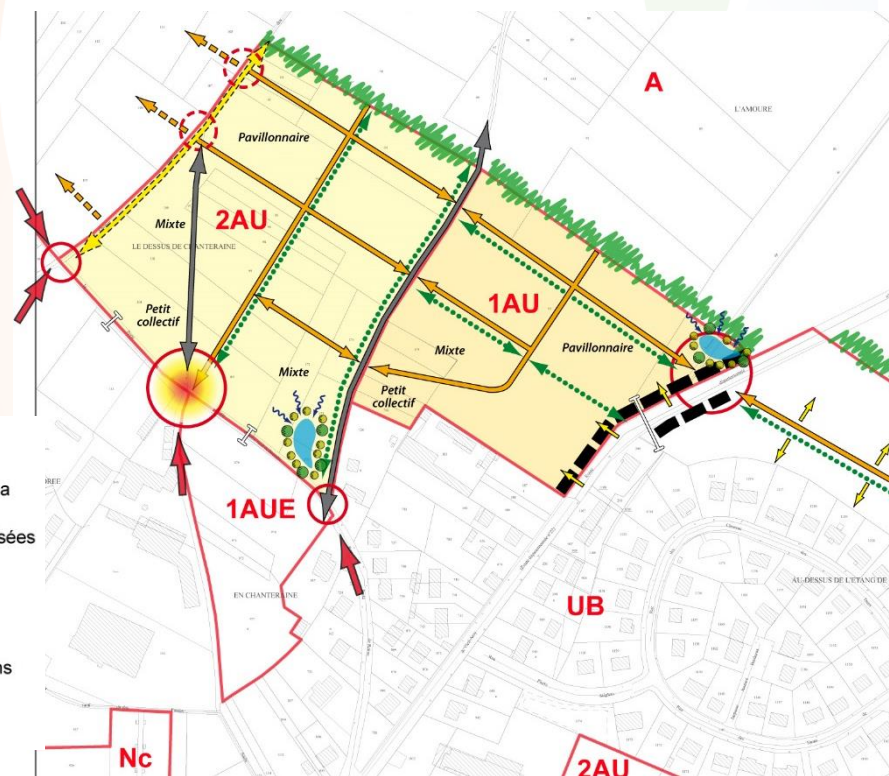
-  Créer un maillage structurant
-  Anticiper d'éventuelles futures extensions urbaines
-  Maintenir ou recréer les dessertes historiques
-  Considérer le chemin des Maillets comme une future voie structurante
-  Aménager des liaisons douces

Principes d'urbanisme

-  Anticiper l'émergence d'une centralité
-  Créer un paysage de façade d'habitations sur la rue Vieil d'Arcy
-  Favoriser les liens avec les parties déjà urbanisées
-  Diversifier l'habitat

Principes paysagers

-  Traiter l'interface entre zone urbaine et zone agricole en intégrant la question des circulations agricoles
-  Concilier gestion de l'écoulement des eaux et aménagement paysager



Le zonage

Zones Urbaines

Secteurs déjà urbanisés et secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter

UA : centre ancien UB : quartier périphérique UC : zone urbaine mixte UE : zone d'équipements publics
UX : zone d'activités économiques communales UY : zone d'activités économiques intercommunale
Um : zone militaire spécifique à la commune de Perthes

U

Zones à Urbaniser

Secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation

AU : vocation résidentielle AUA : vocation économique de compétence communale
AUY : vocation économique de compétence intercommunale

AU

N

Zones Naturelles

Secteurs à protéger en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels

N : Zone naturelle Nc : secteur à valeur patrimoniale Nj : secteur de jardins
Ni : secteur à vocation touristique et de loisirs Ns : secteur à vocation d'équipements sportifs - Ville de Rethel

Zones Agricoles

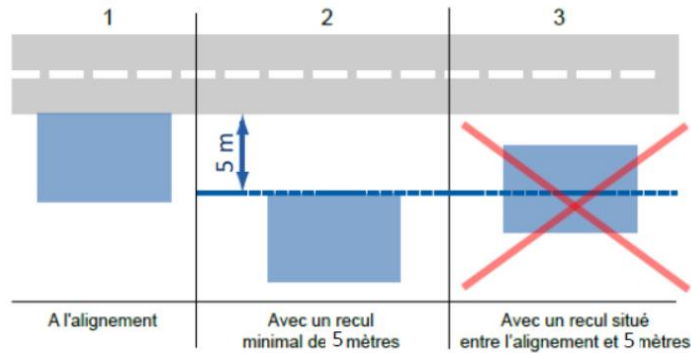
Secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles

A : espaces cultivés, ferme Ah : secteur agricole d'habitat isolé
At : "espace tampon" Al : secteur à vocation touristique et de loisirs

Le schéma ci-dessus n'est qu'un principe de zonage. Il ne correspond pas au zonage réglementaire du PLUi

Le règlement littéral

- **DESTINATIONS** interdites, autorisées ou soumises à condition(s)
- **VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION** des constructions : hauteur, emprise au sol et implantation par rapport aux limites (sur rue et séparatives)



Exploitation agricole & forestière



Habitation



Commerce & activités de service

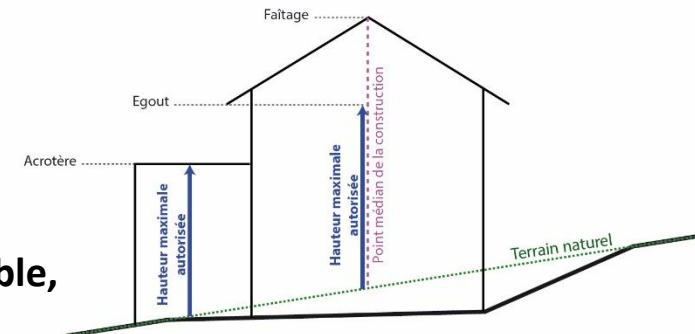


Equipements d'intérêt collectif & services publics



Autres activités secondaires ou tertiaires

- **ASPECT ARCHITECTURAL** des constructions et **TRAITEMENT PAYSAGER** des abords
- **STATIONNEMENT**
- **Condition de desserte et d'accès**
- **Condition de desserte par LES RÉSEAUX** : eau potable, ruissellement, assainissement...





Le déroulement de la procédure

PRESCRIPTION (délibération) et mesures de publicité

Phase technique : phase de travail, réflexion

Elus, Personnes publiques associées, Habitants

Élaboration du diagnostic

**Bilan de la capacité de densification et de mutation des espaces urbanisés
(diagnostic foncier)**

**Bilan de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des
10 dernières années**

Définition des objectifs à travers le PADD

Débat sur les orientations du PADD (délibération)

Traduction réglementaire du projet : zonage, règlement, OAP

ARRET DU PROJET (délibération)

EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

CONCERTATION

Phase administrative : consultations (3 mois)

Personnes Publiques Associées

**Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles
et Forestiers (CDPENAF)**

Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe)

Phase administrative : enquête publique (15 jours + 2 mois)

**Corrections du dossier pour prendre en compte les remarques des personnes publiques
associées et de l'enquête publique**

**APPROBATION (délibération), mesures de publicité,
publication sur le GPU**



**Plusieurs éléments importants à prendre
en compte...**

Délibération de prescription de la révision

* Ce qui doit apparaître dans la délibération

- Les visas
- La définition des objectifs poursuivis
- La définition des modalités de la concertation
- Les mesures de publicité

* Ce qui peut poser problème

- Le non-respect des modalités de concertation
- L'insuffisante définition des objectifs poursuivis

Quels sont les objectifs de la révision ?

Définis par délibération le 03 mars 2023

- Intégrer les dernières réformes du code de l'urbanisme, la prise en compte du SCoT et du PPRI
- Favoriser le développement économique et urbain
- Maintenir et/ou augmenter le développement démographique
- Préserver le patrimoine en permettant son adaptation aux enjeux énergétiques
- Promouvoir les énergies renouvelables sans dénaturer le paysage
- Préserver les trames vertes et bleues (TVB)
- Permettre la mise en œuvre des projets communaux
- Réduire le périmètre de protection soumis à l'ABF

La concertation

* Concertation tout au long de l'élaboration

- La concertation est **ouverte à tous**
- Une occasion pour la population de **s'informer** et d'**échanger** des points de vue
- **Recherche d'une vision partagée** autour d'un projet « politique » d'intérêt général
- **Au minimum les modalités prévues par la délibération de prescription du PLU**

* Les effets de la concertation

Au vu de remarques qui auront été recueillies tout au long de l'élaboration du projet :

-> **le Conseil municipal tirera le bilan de la concertation lors de l'arrêt du projet**

* Ce que n'est pas la concertation

La concertation porte sur les objectifs et les orientations générales du projet, et sur leur traduction réglementaire

-> Elle n'a pas pour objet de recueillir, ni de prendre en compte les demandes d'intérêt particulier : celles-ci se feront au moment de l'enquête publique, sous le contrôle d'un commissaire enquêteur

Les modalités de concertation retenues

Définis par délibération le 03 mars 2023

- Mise à disposition du dossier au public, aux heures d'ouverture de la mairie
- Mise à disposition d'un cahier d'expression destiné à recevoir les observations de toute personne

Et après son approbation...

- Le PLU définit le document d'urbanisme applicable
- Le PLU sert de base pour l'élaboration des permis d'urbanisme (autorisation de construire, occuper, passer, etc...)

Pour en savoir plus

Rendez-vous dans votre Mairie

de vous faire un registre et des documents d'informations

Rendez-vous le **11 décembre 2018 à 19h00**

à la salle polyvalente pour la réunion publique d'informations

Le Mot du Maire

Chères Vauxbuisines, Chers Vauxbuisins,

Depuis maintenant quelques mois, l'équipe municipale travaille à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Vauxbuin, qui va définir le visage de notre commune pour les 15 ans à venir.

Ce projet est important puisqu'il va servir de cadre à notre population, à notre volonté de faire vivre l'école ou encore à la robustesse du bâtiment qui fait le charme de Vauxbuin.

Si vous désirez envisager le développement matériel de la commune, vous connaissez mon attachement à conserver son caractère vertoyant, qui fait notre identité et participe et qui fait le plaisir de tous.

Nous devons partager ensemble les décisions qui feront l'avenir de notre commune. C'est pourquoi il souhaite que nous allions au-delà de nos obligations légales en matière de concertation avec la population.

Une première réunion publique se tiendra le 11 décembre prochain à 19h00 à la salle polyvalente. J'espère vous y retrouver nombreux !

Après, fidèlement à vous,
David Astier

Où en sommes-nous ?

Le conseil municipal a prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) le 16 décembre 2018. Selon le principe du Plan d'Occupation des Sols (POS), le PLU est un document d'urbanisme réglementaire, qui traduit un projet global d'aménagement et d'urbanisme, et fixe en conséquence les règles d'aménagement et d'occupation des sols. C'est notamment sur cette base que la commune établit les demandes d'actualisation de droit des sols (certificat d'urbanisme, déclaration préalable, permis de construire).

Nous travaillons depuis février 2019 à la construction de ce projet de PLU à l'appui d'un diagnostic territorial, nous avons établi un **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**.

Pourquoi un PLU ?

- Mettre en place une réflexion globale sur la stratégie et le devenir du territoire
- Définir clairement par zone l'affectation des sols sur l'ensemble du territoire et les règles de constructibilité qui leur sont liées
- Protéger les caractéristiques locales fortes du territoire (patrimoine architectural, paysages, nature, zones à risques...)
- Anticiper l'aménagement des futures zones de développement et leur

Comment le construit-on ?

Delibération de prescription du PLU en Conseil Municipal

Médiation du diagnostic territorial

Sélection du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Débat sur le PADD

Médiation du règlement (texte et graphique)

Sélection des orientations, l'aménagement et de programmation

Médiation du rapport de présentation

Arrêt du projet de PLU

Bilan de la concertation

Consultation des personnes publiques

Enquête Publique

Approbation du PLU

Dans quel cadre ?

- Le PLU doit s'inscrire dans une démarche d'aménagement durable traduite notamment par les lois Grenelle et ALLUR
- Il doit respecter les dispositions du code de l'urbanisme
- Il doit être compatible avec les documents de rang « supérieur » (SDAGE, SCOT, PLU)

PRÉCÉDENTS DE CAS PRATIQUES

Le projet de PLU est soumis au vote par vote « électoral » intercommunal. Avant et le projet est susceptible de non d'avoir un impact notable sur l'environnement. Si l'impact avéré est trop important, le projet de PLU peut soulever à l'évaluation environnementale.

Que contient-il ?

Il contient 5 documents

Le rapport de présentation
Comprend le diagnostic territorial
Explique les choix retenus pour établir le PADD, le règlement et les OAP
Évalue les incidences des orientations du PLU sur l'environnement

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
Est le « cœur » du PLU
Définit les orientations en matière d'urbanisme et d'aménagement du projet de territoire
Doit être simple et compréhensible de tous

Le règlement
Se compose de plans (parcels) qui partagent le territoire en zones
Comprend un document écrit qui définit les règles applicables dans chacune des zones
Est opposable aux autoritaires d'urbanisme

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
Présentent les conditions d'aménagement de secteurs à enjeux

Les annexes
Comprennent les servitudes d'utilité publique, les annexes sanitaires (plans de réseaux d'eau potable, d'assainissement...), des informations sur le territoire.

Diagnostic socio-économique

Le Schéma de Cohérence territoriale (SCoT)

Le SCoT est un document d'urbanisme qui détermine, à l'échelle de plusieurs communes ou groupements de communes, un projet de territoire visant à mettre en cohérence l'ensemble des politiques sectorielles notamment en matière d'habitat, de mobilité, d'aménagement commercial, d'environnement et de paysage.

- La commune de Vauxbuin fait partie du périmètre du SCoT de Sosoisnois
- Le PLU de la commune doit être compatible avec les orientations de ce schéma

Une forte identité communale

Evolution de la population depuis 1968

- Environ 600 habitants en 2014
- Un vieillissement de la population depuis 1999
- Des ménages qui augmentent en nombre
- Un attachement certain des habitants à la commune

Un panel intéressant d'activités économiques, de commerces, de services et d'équipements

- Une zone d'activités d'envergure intercommunale
- Un pôle scolaire à maintenir
- Un réseau d'artisans
- Une activité agricole qui structure le territoire
- Des équipements indispensables pour la commune

Une forte pression foncière

- Un rythme de construction important depuis 2000
- Un parc de logements bien occupé avec peu de logements vacants et de résidences secondaires
- La grande maison occupée comme résidence dominante
- Des jeunes ménages (primo-accédants) qui ont du mal à se loger

Des déplacements principalement routiers

- Un territoire intégré dans un maillage routier intercommunal et national
- Le bourg coupé au Nord par la Nationale 2, classée à grande circulation
- Des problématiques de sécurité routière dues à la vitesse
- Une descente suffisante en transports collectifs
- La gare de Sosois à proximité immédiate
- Des liaisons douces à créer

Concertation relative à l'élaboration du PLU

auddicé urbanisme auddicé.com



Merci de votre participation