

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), c'est quoi ?



Les OAP visent à définir des intentions et orientations d'aménagement qualitatives qui peuvent :

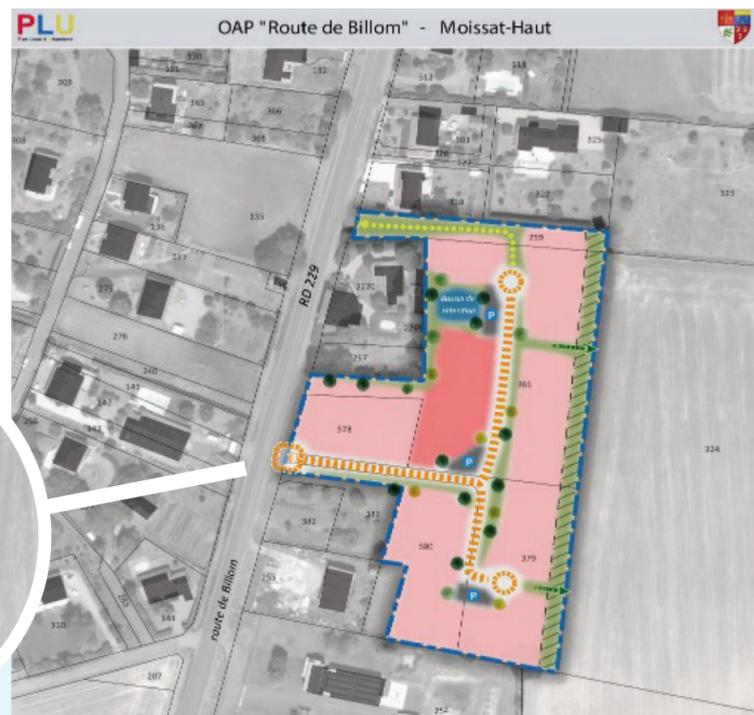
- Porter sur un secteur ou un quartier donné (OAP dites "sectorielles") ;
- Avoir une approche plus globale sur un enjeu spécifique (OAP dites "thématiques") - OAP « habitat » ou OAP «TVB» (Trame verte et bleue) par exemple

Les OAP comprennent en particulier :

- Des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements, la gestion des risques et des nuisances ;
- Un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser (zone AU) ;
- Les actions nécessaires à la mise en valeur des continuités écologiques.

Les OAP sont opposables, dans un rapport de compatibilité, aux autorisations d'urbanisme. Les principes d'aménagement et d'insertion doivent être respectés même si des adaptations mineures sont possibles dans le cadre de la traduction opérationnelle du projet.

En septembre dernier, une balade urbaine s'est déroulée afin d'appréhender les enjeux urbains à l'échelle d'un quartier. Les nombreux échanges avec le public ont permis d'évoquer de nombreuses problématiques : densité de logements, desserte des parcelles, intégration paysagère, assainissement...



La concertation et la communication : comment contribuer à l'élaboration du PLUI-H ?

La concertation arrive à son terme pour la partie élaboration du PLUI-H avec l'arrêt du projet prévu en décembre 2024.

Avant l'arrêt du PLUI-H, deux réunions publiques sont organisées, pour vous exposer le projet stratégique et politique du territoire pour la prochaine décennie, ainsi que la traduction réglementaire.

Mercredi 16 octobre à 19h à salle polyvalente de Crevant-Laveine
Lundi 21 octobre à 19h à Lezoux salle du Lido

Bon à savoir :

Les réunions publiques visent à informer les habitants du territoire sur l'avancée de la procédure ; l'intérêt général prime sur les demandes d'intérêt privé. Les doléances et requêtes des habitants seront traitées dans le cadre de l'enquête publique prévue en 2025.

Un registre de concertation

disponible jusqu'à début décembre 2024 destiné à recueillir vos remarques et vos avis (consultable dans les locaux de la communauté de communes Entre Dore et Allier et dans les 14 mairies du territoire)

Recevez toutes les infos en vous inscrivant par courriel

cceda.urbanisme@gmail.com



date de parution : octobre 2024



BORT-L'ÉTANG • BULHON • CREVANT-LAVEINE • CULHAT • JOZE LEMPTY • LEZOUX • MOISSAT • ORLÉAT • PESCHADOIRES RAVEL • SAINT-JEAN-D'HEURS • SEYCHALLES • VINZELLES

29 avenue de Verdun • 63190 LEZOUX
Tél.: 04 73 73 95 10 • Fax: 04 73 73 95 17 • E-mail: contact@ccdoireallier.fr
Site: www.ccdoireallier.fr

La lettre d'info du PLUI-H • N°2

OYEZ OYEZ



Le PLUI-H : où en est-on ?

Depuis le 1^{er} juillet 2021, la communauté de communes Entre Dore et Allier est compétente en matière d'élaboration du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi). Après les étapes de diagnostic et de construction des orientations stratégiques (présentées dans la Lettre d'info n°1), l'heure est aujourd'hui à la traduction opérationnelle.



ENTRE
DORE & ALLIER
Communauté de communes

Les étapes du projet

Observer le territoire

LE DIAGNOSTIC

Permet de faire un état des lieux du territoire sous tous ses angles (habitat, équipement, patrimoine, économie, déplacement, environnement...) afin de mettre en lumière les enjeux du territoire.

Choisir un cap

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

Exprime une vision stratégique du développement du territoire.

Définir les règles et un programme d'action

LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE ET LE PROGRAMME D'ORIENTATION ET D'ACTIONS

Détermine où et comment construire sur la commune, en définissant pour chaque secteur, les règles de construction applicables.

Définit les actions à mettre en oeuvre en matière d'habitat.

Valider le projet

LA VALIDATION

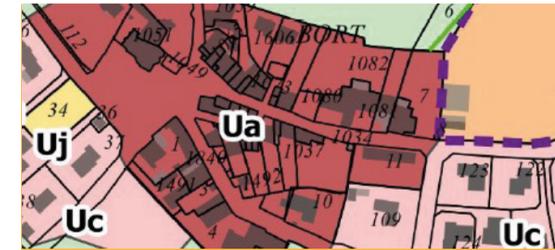
L'approbation définitive du PLUI-H par le conseil communautaire intervient après consultation des personnes publiques associées (Etat, Département, chambres consulaires...) et enquête publique.

Le plan de zonage

Le règlement graphique (ou plan de zonage) doit couvrir l'intégralité du territoire de la Communauté de communes (art. L.153-1). Il doit contenir au minimum la délimitation des zones urbaines (U) et des zones à urbaniser (AU), la délimitation des zones naturelles, agricoles et forestières à protéger (N et A), et les prescriptions particulières dont les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

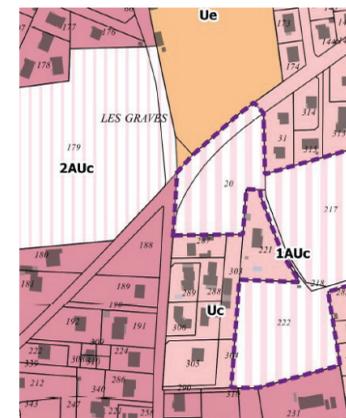
Le plan de zonage du PLUI-H de la Communauté de communes est établi notamment au regard des critères suivants :

- L'organisation urbaine du territoire intercommunal;
- La prise en compte des éléments remarquables et/ou identitaires du territoire : la trame verte et bleue, les enveloppes de présomption de zones humides, mais aussi les contraintes topographiques, les paysages;
- La prise en compte des risques naturels et/ou technologiques;
- La présence d'infrastructures : voirie, réseaux secs, réseaux humides;
- La présence de l'activité agricole et notamment de bâtiments d'élevage au sein du tissu villageois;
- L'existence d'opportunités foncières à vocation d'habitat facilement mobilisables et présentant le moins d'impact sur l'environnement et les paysages.



Zoom sur les zones urbaines

La zone U correspond aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elle se décline en plusieurs zones U indicées ; il s'agit pour la plupart de zones à dominante d'habitat et/ou d'activités économiques et/ou d'équipements publics.



Zoom sur les zones à urbaniser

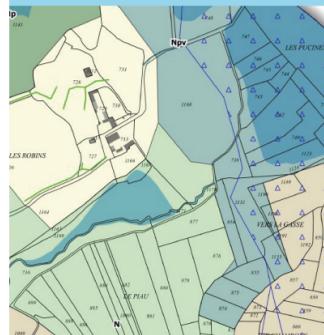
La zone AU correspond aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Elle comprend les zones à urbaniser « ouvertes » (IAU) et les zones à urbaniser « fermées » (2AU). Ces zones 1AU peu (ou non) équipées font l'objet d'OAP.

L'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU nécessite la modification ou la révision du Plan Local d'Urbanisme intercommunal ainsi que la définition d'une OAP sectorielle.

Zoom sur les zones naturelles et forestières

La zone N correspond aux secteurs à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

La zone N permet notamment l'accueil des constructions nécessaires aux exploitations forestières, les extensions et les annexes des habitations existantes, les constructions nécessaires à des équipements collectifs, ainsi qu'à titre exceptionnel, certaines autres constructions, dans les STECAL (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité).



Zoom sur les zones agricoles

La zone A correspond aux secteurs, équipés ou non, protégés en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. La zone A comprend principalement les secteurs accueillant les exploitations agricoles de la commune. La zone A permet notamment l'accueil des constructions nécessaires aux exploitations agricoles, les extensions et les annexes des habitations existantes, ainsi que les constructions nécessaires à des équipements collectifs.

Le règlement écrit

Il précise les règles d'urbanisme qui doivent être appliquées en fonction des zones identifiées (urbaines, à urbaniser, agricoles, naturelles et forestières). Le règlement fixe notamment la destination des constructions, la nature, les formes, les tailles, les hauteurs et les modes d'implantation des constructions, les terrains pouvant accueillir de futurs équipements...

Section I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

- Article 1 - Destinations et sous-destinations
- Article 2 - Destinations et sous destinations soumises à conditions particulières
- Article 3 - Mixité sociale et fonctionnelle dans les zones urbaines

Section II - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

- Article 4 - Volumétrie et implantation des constructions
- Article 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- Article 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions
- Article 7 - Stationnement

Section III - Équipement et réseaux

- Article 8 - Desserte par les voies publiques ou privées
- Article 9 - Desserte par les réseaux

Les balades urbaines organisées en août et septembre pour comprendre les enjeux d'aménagement



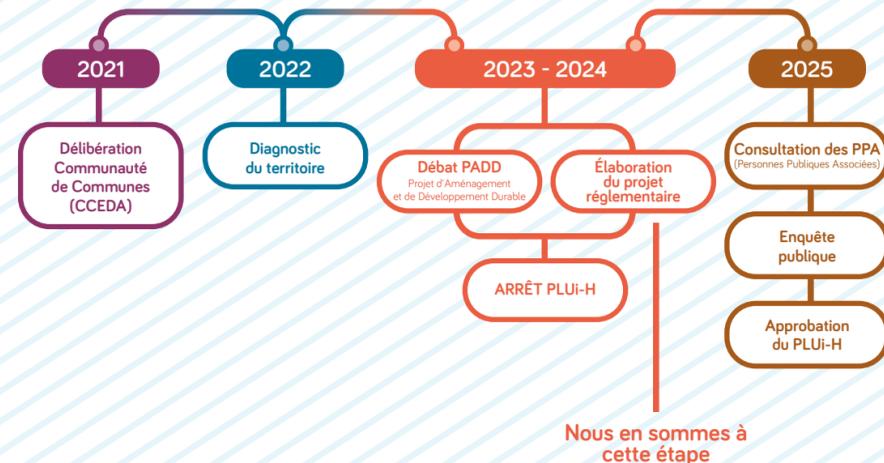
Le PLUI-H, c'est quoi ?

• **Un document stratégique :**
Le PLUI-H traduit le projet politique d'aménagement et de développement de la communauté de communes pour les 10 à 12 prochaines années.

• **Une démarche pour renforcer l'attractivité du territoire :**
Le PLUI-H garantit la cohérence et la complémentarité du développement de chaque commune en répondant aux besoins de l'ensemble de la population et de son territoire.

• **Un outil réglementaire :**
Le PLUI-H est un document qui régit le droit des sols de chaque parcelle, publique ou privée. Il a vocation à se substituer aux documents d'urbanisme en vigueur : PLU ou carte communale.

Calendrier prévisionnel



Nous en sommes à cette étape

L'arrêt du projet de PLUI-H est prévu en décembre 2024