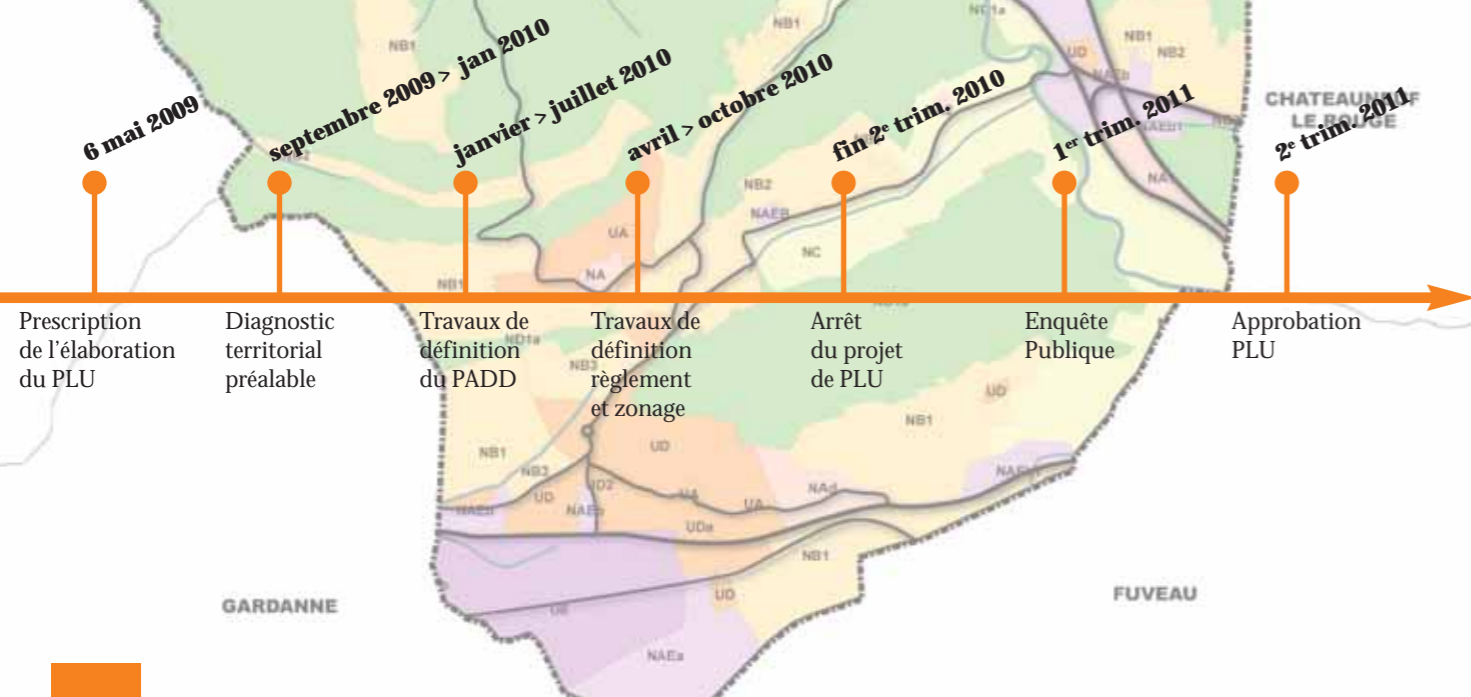


Le planning prévisionnel



Petit lexique de l'urbanisme

A ADEME : Agence de l'Environnement et la Maîtrise de l'Energie ANAH : Agence Nationale de l'habitat	F FISAC : Fonds d'Intervention et de Sauvetage pour l'Artisanat et le Commerce	R RFF : Réseau Ferré de France
B BBC : Bâtiment Basse Consommation	H HQE : Haute Qualité Environnementale	S SAFER : Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural SAGE : Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux SCOT : Schéma de Cohérence territoriale SDAGE : Schéma Directeur d'Aménagement de gestion des Eaux SHON : Surface hors d'œuvre nette SHOB : Surface hors d'œuvre brute
C CAUE : Conseil d'Architecture d'Urbanisme et d'Environnement COS : Coefficient d'Occupation des Sols	P PAC : Porter à Connaissance PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durable PAE : Programme d'Aménagement d'Ensemble PC : Permis de Construire PDU : Plan de déplacements Urbains PIG : Programme d'Intérêt Général PLH : Programme Local de l'Habitat PLU : Plan Local d'Urbanisme POS : Plan d'Occupation des Sols PPA : Personnes Publiques Associées PPR : Plan de Prévention des Risques PVR : Participation pour voirie et réseaux	Z ZAC : Zone d'Aménagement Concerté ZAD : Zone d'Aménagement Différée ZNIEFF : Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique ZPPAUP : Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et des Paysages
D DP : Déclaration Préalable DPU : Droit de préemption Urbain DTA : Directive Territoriale d'Aménagement DUP : Déclaration d'Utilité Publique		
E ENS : Espace Naturel Sensible EBC : Espace Boisé Classé EPCI : Etablissement Public de Coopération Intercommunale		

Meyreuil

urba

DU POS AU PLU • DÉCEMBRE 2009 • N° 1

La situation générale de la commune de Meyreuil

Pourquoi procéder à une révision du POS ?

Juridiquement parlant, le PLU, c'est quoi ?

Concrètement, à Meyreuil où en est-on ?

Le planning prévisionnel

Meyreuil urba

Directeur de publication : Robert Lagier

Conception / Impression Imprimerie Grignan

Crédits Photos : Mairie de Meyreuil

Rédaction : Audrey Potesta - Valérie Ramos Avec la participation du cabinet Luyton

Renseignements

Hôtel de Ville - Service urbanisme
m.blusseau@ville-meyreuil.fr
04 42 65 90 55

www.ville-meyreuil.fr

PARUTION LE 15 DÉCEMBRE 2009

1

La situation générale de la Commune de Meyreuil

D'une superficie de 2 013 ha, le territoire de Meyreuil se situe sur deux grandes unités de paysage : au Nord le Massif du Montaignet et au Sud le Bassin de Gardanne. Le territoire est traversé par de grandes infrastructures routières (A8, RD7n, D6, RD58).

La Commune de Meyreuil appartient à la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix (CPA). C'est à l'échelle de ce territoire intercommunal que le schéma de cohérence territoriale (SCOT) est en cours d'élaboration. Ce document de planification établit, à l'échelle de son territoire, les grandes orientations d'aménagement avec lesquelles le PLU de chaque commune devra être compatible.

2

Pourquoi procéder à une révision du POS ?

Le POS (Plan d'Occupation des Sols) approuvé le 25/03/1986, révisé le 19/02/1993 a subi depuis quelques modifications ponctuelles.

Au-delà de ces diverses procédures de révision partielle et de modifications, la Commune de Meyreuil dispose donc d'un document d'urbanisme datant de près de 20 ans, se révélant inadapté au regard des évolutions de son territoire et de l'actualisation de la législation en matière d'urbanisme et devant donc faire l'objet d'une révision.

Les Objectifs de la Révision

Le PLU définira des actions précises afin d'assurer entre autre :

- le renouvellement urbain en maîtrisant son développement et son étalement tout en offrant une cohérence des projets ;
- la valorisation du patrimoine naturel et urbain tout en préservant les paysages, le cadre de vie et l'environnement ;
- la prise en compte de façon accrue des risques ;
- un bon équilibre entre emploi et habitat en maintenant et favorisant l'implantation d'activités ;
- le renforcement des infrastructures et équipements de la Commune.

L'élaboration du PLU permettra à la Commune de Meyreuil, de conserver la maîtrise de son développement tout en faisant face à la pression foncière qu'elle connaît tant en matière d'habitat qu'en matière économique. L'objectif final est d'offrir aux concitoyens un projet de ville prenant en compte la diversité de la commune et de ses paysages.

3

Juridiquement parlant, le PLU, c'est quoi ?

Les lois « **Solidarité et Renouvellement Urbain** » (SRU) et « **Urbanisme et Habitat** » (UH) ont apporté des modifications significatives en matière de documents de planification territoriale :

le Plan d'Occupation des Sols (POS) est remplacé par le **Plan Local d'Urbanisme ou PLU**.

le POS fixait uniquement le droit des sols, le PLU présente également le **projet d'aménagement** de la commune pour les années à venir. De ce projet vont découler les zonages et le droit des sols. Le PLU devient un véritable **outil de planification stratégique**. Il est l'expression du projet urbain en matière d'aménagement, de traitement des espaces publics, de paysage, d'environnement, ...

Il doit être en **cohérence** avec les politiques intercommunales d'aménagement, et notamment le SCOT.

De plus, les récentes évolutions législatives, et notamment la loi relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement, ont renforcé le rôle des PLU en matière d'engagement en faveur du développement durable.

Le PLU est donc un document plus riche et plus global, élaboré et révisé dans le cadre d'une **concertation** impliquant davantage les élus et les citoyens.

Le PLU s'impose à tous : particuliers, entreprises, administrations etc...

Les cinq pièces du Plan Local d'Urbanisme

1. Un rapport de présentation qui expose le diagnostic au regard des prévisions et des besoins socio-économiques ainsi que l'analyse de l'état initial de l'environnement.

Il explique les choix retenus par la commune pour le PADD. Il évalue les incidences du P.L.U. sur l'environnement, et expose les dispositions prises pour sa préservation et sa mise en valeur.

2. Un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Pièce maîtresse du P.L.U. puisqu'il définit les orientations d'aménagement et d'urbanisme, pour l'ensemble du territoire : il exprime le projet urbain de la commune.

3. Un règlement

le règlement présente pour chaque zone son affectation principale ainsi que les règles d'urbanisme imposées.

4. Des documents graphiques

Ils délimitent les zones qui font l'objet du règlement. La loi SRU distingue **4 grands types de zones** :

« **U** » **zones urbaines** : c'est-à-dire des zones déjà urbanisées ou des zones équipées pour recevoir des constructions.

« **AU** » **zones à urbaniser** (anciennes zones NA) : secteurs naturels destinés à être ouverts à l'urbanisation.

« **A** » **zones agricoles** (anciennes zones NC) : secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

« **N** » **zones naturelles et forestières** (anciennes zones ND) :

secteurs à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, et des paysages ; ou correspondant à une exploitation forestière ; ou à caractère d'espace naturel.

La loi SRU supprime les zones NB, chaque zone NB ou partie de zone NB devra donc être reclassée dans l'un des 4 autres types de zones définis ci-dessus.

5. Des annexes : c'est à dire des informations sur les règles concernant l'occupation du sol, mais relevant d'autres procédures que celle du P.L.U. comme les servitudes d'utilité publique, les réseaux d'eaux et d'assainissement, les plans de prévention des risques naturels prévisibles...

Les phases de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme

L'élaboration du PLU se déroule en plusieurs phases successives :

- élaboration du diagnostic territorial et formulation des enjeux ;
- Définition du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) ;
- Mise en forme du règlement et des documents graphiques ;
- Rédaction du rapport de présentation et établissement des annexes ;
- Mise en forme du projet de PLU ;
- Arrêt du projet de PLU et bilan de la concertation ;
- Enquête publique ;
- Approbation du PLU.

4

Concrètement, à Meyreuil où en est-on ?

Le diagnostic territorial préalable à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme constitue la première phase de son élaboration.

Il constitue la base du travail, en mettant en évidence **les potentialités et les contraintes du territoire**, à travers l'analyse de ses caractéristiques, de ses besoins et des projets en matière socio-économique, environnementale, etc.

Le diagnostic permettra d'**identifier les enjeux** du territoire de Meyreuil sur lesquels s'appuiera le travail de définition du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), qui constituera la phase de travail suivante.

Des extraits de ce diagnostic territorial constitueront les deux premières parties du rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme :

- l'exposé du diagnostic établi au regard des prévisions et des besoins en matière socio-économique,
- l'analyse de l'état initial du site et de l'environnement.