



PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

L'AVANCEE DE LA PROCEDURE

Nous poursuivons les études pour la révision du PLU. Cette procédure permet d'actualiser notre document d'urbanisme, afin de prendre en compte l'évolution de notre village et de la législation.

Le **diagnostic** de territoire a été réalisé. Il a mis en évidence les différentes problématiques existantes que nous devons prendre en compte (présence de zones humides, richesses écologiques dans la partie sud ; terres arables et projet de développement urbain dans la partie nord...).

Sur la base de ces connaissances et du code de l'urbanisme, nous avons établi notre **Projet d'Aménagement et de Développement Durables, dit PADD**. Ce document permet d'exprimer des objectifs pour l'avenir de la commune pour les 10 à 15 années à venir.

La traduction de notre projet communal sur le **plan de zonage étant faite**, nous travaillons actuellement sur **le règlement écrit et les schémas d'aménagement** nécessaires au développement des zones d'urbanisation future.



LES ORIENTATIONS DU PLU

Nous avons articulé notre projet communal (PADD) autour de 4 orientations :

- 1 **Gérer l'espace – les enjeux environnementaux et les risques**
- 2 **Prendre en compte les déplacements et les besoins en mobilité et en stationnement**
- 3 **Encadrer le développement urbain et économique**
- 4 **Développer harmonieusement la commune**

LA LOI ALUR ET AUTRES REGLEMENTATIONS

Les lois récentes ont introduit les notions de **modération de la consommation des espaces agricoles** et de **limitation de l'étalement urbain**. Dans cet objectif, le PADD, le zonage et le règlement ont été travaillés avec une **analyse fine** des **potentialités de renouvellement** (parcelles libres et accessibles au sein du bourg, logements vacants) et **d'extension de l'urbanisation** de notre commune en fonction des spécificités du territoire. La **loi MACRON** permet dorénavant d'autoriser les annexes en dehors de la zone U, avec une règle le précisant dans le règlement.

LA TRADUCTION DANS LE ZONAGE

Comme dans le PLU actuel, le zonage se décompose en **quatre zones principales** :

- les **zones urbaines mixtes**, qui sont identifiées par un nom qui commence par la lettre **U** pour **l'habitat, les équipements et les activités**
- les **zones d'urbanisation future**, qui contiennent les lettres **AU**
- les **zones agricoles**, identifiées par la lettre **A**
- les **zones naturelles**, identifiées par la lettre **N**

Au sein de chaque zone, des secteurs ont été créés afin d'affiner le zonage, en simplifiant le précédent.

LE ZONAGE :
AVANT-APRES

PLU actuel

Projet de révision du PLU

Zone Urbaine U

UA : Zone urbaine (centre-ancien)
UC : Zone urbaine (agglomération récente)
Secteur UCa : Secteur à constructibilité limitée
UE : Zone d'équipements collectifs
UY : Zone d'activités économiques

UA : Zone urbaine (centre-ancien Piney)
UC : Zone urbaine (agglomération récente et hameaux)
UE : Zone d'équipements collectifs
UY : Zone d'activités économiques
→ **Suppression UCa (loi Macron)**

Zones à Urbaniser 1AU et 2AU

1AU : Zone à urbaniser
1AUh : Zone à urbaniser soumis à conditions spéciales
1AUy : Zone à urbaniser destinée aux activités
2AU : Zone à urbaniser dans le cadre d'une modification du PLU

1AU : Zone à urbaniser à vocation mixte
1AUy : Zone à urbaniser destinée aux activités
En respect de la **modération de consommation des espaces agricoles et de la prise en compte de l'environnement.**
→ **Suppression des zones 1AUh (zones humides), 1AUy (espaces encore disponibles dans la zone d'activités), 2AU (entrée de ville et corridor trame verte et bleue - TVB).**



Centralité commerciale

Zone Agricole A

A : Zone Agricole
Secteur Aj : Secteur de jardins et vergers

A : Zone agricole
Secteur Aa : Zone d'habitat en lien avec une exploitation
Secteur Ar : Zone correspondant à la déviation

Zone Naturelle et forestière N

Boîte à Outils réglementaires du zonage :

- **Emplacements réservés** : Ces espaces sont destinés à recevoir des équipements collectifs, soumis à un statut spécial, afin qu'ils ne fassent pas l'objet d'une utilisation en entrant en contradiction avec un projet présentant un intérêt général pour la collectivité. Il s'agit par exemple de prévoir des élargissements de voiries, des sécurisations de carrefour....
- **Espaces boisés classés** : Il s'agit des bois et forêts qu'il importe de préserver (Bois hors gestion ONF). Ils sont figurés dans les documents graphiques par des ronds de couleur verte. L'entretien des bois est toujours possible, mais ceux-ci ne peuvent être défrichés.
- **Éléments de paysage et de patrimoine à protéger et mettre en valeur** : Ces éléments ont été identifiés par la Trame Verte et Bleue du Parc naturel régional de la Forêt d'Orient. Il s'agit des vergers et pelouses calcaires (L. 151-19 et 151-23 CU). **Nouveauté 2016**
Les franges à planter sont les parcelles situées entre la zone d'activités Nord et les habitations, pour limiter les nuisances.



Vergers

**QUELLES
TRADUCTIONS DANS
LE REGLEMENT ?**

Quelques
exemples de
questions

Mon terrain est-il constructible pour une habitation ?

- ⇒ **Ma parcelle est en zone A ou N :**
Mon terrain est inconstructible pour une habitation.
- ⇒ **Ma parcelle est en zone U :**
Mon terrain est constructible (je vérifie s'il y a des recommandations particulières, telles que zone potentiellement humide, servitude d'utilité publique...)
- ⇒ **Ma parcelle est en zone UY :**
Mon terrain est inconstructible pour mon habitation. Sa vocation est seulement liée aux activités
- ⇒ **Ma parcelle est en zone 1AU :**
Mon terrain sera constructible lorsque tous les réseaux seront existants (voirie, eau, électricité...). Je me renseignerai en mairie.

Ma parcelle est en zone 1AU. Elle est soumise à une orientation d'aménagement et de programmation (OAP)

Afin qu'une urbanisation de qualité, raisonnée et bénéfique à tous puisse se faire, je dois **prendre en compte l'orientation d'aménagement** qui anticipe la desserte de plusieurs parcelles, et les aménagements paysagers à prévoir pour une meilleure intégration.

Je souhaite développer une activité économique sur la commune

La zone urbaine autorise **les activités économiques (artisanat, commerce...)** sous conditions. Je me renseigne auprès de la mairie, de la Chambre des Métiers ou de la Chambre du Commerce et de l'Industrie.

Je suis exploitant agricole et j'ai des projets de constructions liées à mon activité

Mon activité est existante en zone urbaine, je peux l'étendre sous conditions.
Je privilégie les constructions agricoles dans la zone agricole A qui lui est dédiée. Je me renseigne auprès de la mairie et de la Chambre d'Agriculture.
En secteur Aa sont autorisées les constructions à usages d'habitation et leurs annexes.

**UNE
CONCERTATION
CONTINUE**

Nous vous rappelons que vous êtes invités à **prendre connaissance** des réflexions pour la révision du PLU, et à **vous exprimer** sur les projets et les propositions envisagés.

La **concertation** durera jusqu'à l'approbation définitive du P.L.U. Les informations seront complétées et mises à jour au fur et à mesure de l'avancement des études et vous seront également transmises par la **Newsletter ou le site internet de la commune**.

Un **cahier de concertation** est toujours à votre disposition en mairie pour y inscrire vos remarques, vos idées, vos suggestions et vos requêtes.

Une seconde réunion publique permettra de vous présenter le projet de zonage et de règlement. Nous ne manquerons pas de vous informer dès que celle-ci sera organisée.



Office du tourisme

L'AVENIR DE PINEY SE DESSINE ACTUELLEMENT