PLU Pierrefonds Réunion publique

4 octobre 2016





Le PLU

Qu'est-ce qu'un PLU ?

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été institué par la Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000. Il remplace le Plan d'Occupation des Sols (POS).

Puis modernisé par la loi Grenelle 2 en 2010.

Et à nouveau modifié en mars 2014 avec la loi ALUR.

Toutefois le PLU de Pierrefonds doit être en totale conformité avec la loi Grenelle, mais n'a pas à comporter tous les éléments définis par la loi ALUR (mesures transitoires).

Plus ambitieux que le POS, le PLU est un document opérationnel et stratégique. En effet, au-delà du seul droit des sols, il définit le projet global d'aménagement de la commune dans un souci de développement durable.

Il doit être compatible avec les politiques d'urbanisme, d'habitat et de déplacements urbains.



La procédure

Phase I ELABORATION: contenu du PLU

On note différentes étapes à l'élaboration, suivant les différents documents obligatoires :

■ <u>Délibération de la prescription de l'élaboration du PLU : 24 janvier 2012</u>

Le RAPPORT de PRESENTATION

PADD
Projet d'Aménagement
et de Développement Durables

OAP
Les orientations
d'aménagement et
de programmation

Le ZONAGE et le REGLEMENT

Diagnostic et études préalables : permet d'avoir une vision du territoire, de ses enjeux

<u>Débat des orientations du PADD en</u> <u>Conseil Municipal 02 février 2016</u>

<u>Fin de l'élaboration avant ARRÊT du projet de PLU : réunion publique</u>

Contenu d'un PLU Grenelle

Rapport de présentation



- **Etat initial de l'environnement**
- Analyse de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers
- Justification des choix du PADD, des OAP, du zonage et du règlement, notamment au regard de cette analyse les objectifs de modération de la consommation d'espaces
- Analyse des incidences du plan sur l'environnement = évaluation environnementale
- Résumé non technique et indicateurs de suivi

DOCUMENT POLITIQUE

PADD:

Projet d'aménagement et de développement durableS



- Habitat, transports et déplacements, communications numériques, équipement, développement économique, commerce, tourisme et loisirs
- Protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, préservation ou remise en bon état des continuités écologiques, paysage, biodiversité
- Développement des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

OAP Orientations d'aménagement et de programmation



Pour des quartiers ou des secteurs, actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre selon des critères de mise en valeur de l'environnement, des paysages, des entrées de villes et du patrimoine, ou de renouvellement urbain et de développement de la commune

DOCUMENT OPPOSABLE

Zonage et Règlement



16 articles (moins 2 articles abrogés par la loi ALUR) qui régissent les modes d'occupation des sols : occupations interdites, sous conditions, desserte et réseaux, implantation, hauteur, emprise au sol, aspect extérieur, stationnement, espaces verts et espaces boisés classés



La procédure

Phase 2 : DE L'ARRÊT À L'APPROBATION

CONSULTATION ET ENQUÊTE PUBLIQUE

(>6 mois)

ARRET

Par délibération du

Conseil Municipal +

bilan de la concertation

Avis des PPA et de la CDCEA

3 mois après transmission Silence = avis favorable Enquête Publique

I mois d'enquête minimum

APPROBATION

Par délibération du Conseil Municipal

Dossier de PLU complet soumis à enquête

(actes administratifs, documents, bilan de la concertation, avis des PPA)

A l'issue de cette enquête, le commissaire-enquêteur rend un avis.

Le projet est alors éventuellement modifié pour tenir compte des avis donnés

PLU tenu à la disposition du public
Transmis au préfet
PLU exécutoire dès la transmission au préfet car SCoT

La concertation

Le conseil municipal a choisi, lors de la délibération du 24 janvier 2012, la mise en œuvre des modalités de concertation suivantes :

- Mise à disposition du public d'un dossier d'études en mairie aux heures d'ouverture du secrétariat accompagné d'un registre destiné à recueillir les observations des habitants;
- Présentation du projet dans le bulletin municipal ;
- Organisation d'au moins une réunion publique pour la présentation du projet, recueil des avis et observations de la population.

De nombreuses remarques et demandes dans le registre. La plupart des demandes relèvent de l'intérêt individuel. Lorsque cela était possible, les demandes ont été prises en compte dans le zonage ou le règlement.

Les demandes qui requéraient l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones, la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, ou qui allaient à l'encontre de la volonté de préserver le cadre de vie, le patrimoine naturel ou architectural, n'ont pas pu être prises en considération dans le zonage et le règlement.



Le contenu du PLU : les enjeux et le PADD

Principaux enjeux :

- > Tendance à la baisse de population
- Tourisme important mais certains manques pour le conforter
- > Bon niveau d'équipements à maintenir, espaces publics et entrée de ville à valoriser
- Eirculation et stationnement difficiles, saturés, surtout avec la période touristique, problème de signalisation
- Peu de liaisons douces, peu empruntées, problème de signalisation
- Richesse du cadre de vie, patrimoine, et environnement à préserver

PADD

3 AXES:

- I. PRESERVER ET VALORISER LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL, URBAIN, PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL
- 2. ASSURER UN DEVELOPPEMENT COMMUNAL MAITRISE, EN LIEN AVEC LES POLES D'ACTIVITES
- 3. ASSURER UN DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE EN HARMONIE AVEC LA VIE LOCALE



AXE I : PRESERVER ET VALORISER LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL, URBAIN, PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL

I. VALORISER LES CARACTERISTIQUES PAYSAGERES, URBAINES ET ARCHITECTURALES

- I. I. PRESERVER LES GRANDES CARACTERISTIQUES PAYSAGERES DU TERRITOIRE COMMUNAL
- I.2. DEFINIR UN EQUILIBRE ENTRE LES PATRIMOINES BATIS ET VEGETAUX ET VALORISER LES VUES REMARQUABLES
- I.3. PRESERVER LA DIVERSITE ARCHITECTURALE DE PIERREFONDS

2. METTRE EN VALEUR LES ESPACES PUBLICS ET LES ENTREES DE PIERREFONDS

- 2.1. AMELIORER LES ESPACES PUBLICS
- 2.2. VALORISER LES ENTREES DE VILLAGE



AXE I : PRESERVER ET VALORISER LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL, URBAIN, PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL

3. PRESERVER L'ENVIRONNEMENT ET ASSURER LA GESTION DES RISQUES NATURELS

- 3.1. PRESERVER LE PATRIMOINE ENVIRONNEMENTAL ET LA BIODIVERSITE
- 3.2. ENCOURAGER LES ECONOMIES D'ENERGIES
- 3.3. PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES NATURELS
- 3.4. PRESERVER LA RESSOURCE EAU



AXE 2 : ASSURER UN DEVELOPPEMENT COMMUNAL MAITRISE, EN LIEN AVEC LES POLES D'ACTIVITES

I. RENFORCER LA CENTRALITE

- I.I. FAVORISER LA CONSTRUCTION ET LA REHABILITATION DANS LES TISSUS EXISTANTS
- I.2. FAVORISER L'ACTIVITE LOCALE

2. REPONDRE AUX BESOINS DE LA POPULATION

- 2.1. MAINTENIR LE NIVEAU DE POPULATION EN FAVORISANT L'EQUILIBRE SOCIAL ET GENERATIONNEL
- 2.2. DEVELOPPER LE NIVEAU D'EQUIPEMENT ET LES LIENS AVEC LES POLES D'ACTIVITES



AXE 3 : ASSURER UN DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE EN HARMONIE AVEC LA VIE LOCALE

I. AMELIORER L'ACCESSIBILITE

- I.I. DEVELOPPER ET VALORISER LES LIAISONS DOUCES
- I.2. ORGANISER LA CIRCULATION ET LE STATIONNEMENT
- I.3. FAVORISER LES TRANSPORTS COLLECTIFS

2. VALORISER ET EQUILIBRER LA FREQUENTATION TOURISTIQUE

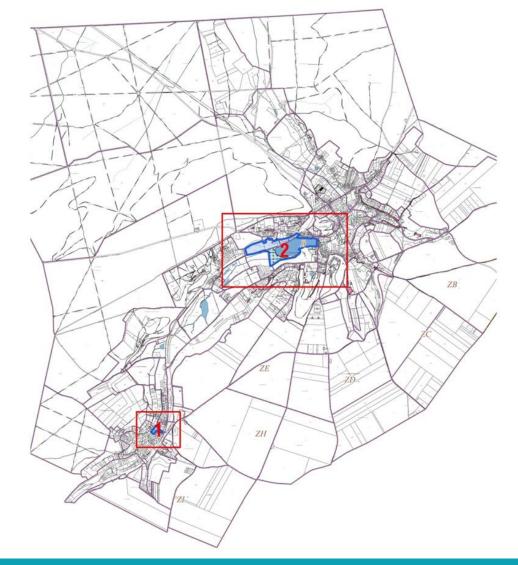
- 2.1. DEVELOPPER LES RETOMBEES ECONOMIQUES DU TOURISME
- 2.2. ÉTALER LA SAISON TOURISTIQUE EN PROPOSANT DE NOUVELLES OFFRES
- 2.3. FACILITER LA COMMUNICATION ET L'ACCES AUX INFORMATIONS



Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Deux OAP:

- Palesne : valorisation de la centralité
- Pierrefonds : le tour de l'étang

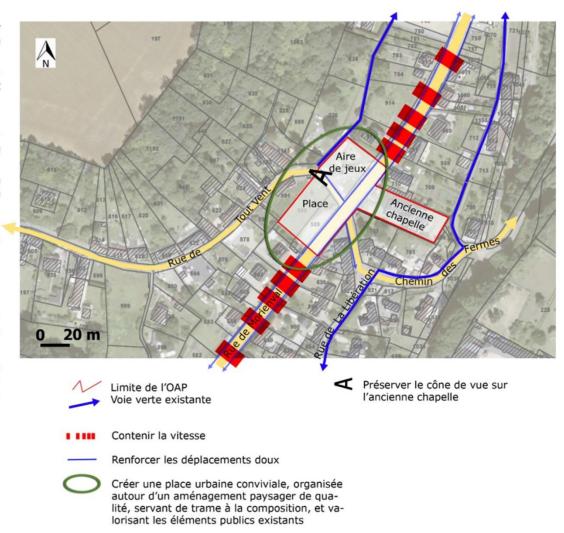


Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

1) Palesne : valorisation de la centralité

- > Organiser les stationnements et atténuer l'impact visuel des véhicules dans l'espace public
- > Structurer le carrefour pour contenir la vitesse et favoriser les traversées douces tout en préservant sa visibilité
- > Renforcer les déplacements doux
- > Créer une place publique conviviale et mutualisable, mettant en valeur le patrimoine local
- > Construire le projet autour de la structure paysagère : le végétal doit être un élément de composition structurant
- > Intégrer l'aire de retournement du car scolaire dans l'aménagement, maintenir son arrêt et préserver son circuit
- > Intégrer la gestion des déchets
- > Intégrer la gestion alternative des eaux pluviales dans l'aménagement de la place
- > Prendre en compte le risque de ruisselement des eaux pluviales dans l'aménagement
- > Favoriser l'enfouissement des réseaux
- > Recourir à des économies d'énergies dans les aménagements (recours aux leds) et limiter les pollutions lumineuses nocturnes (rétro éclairage)





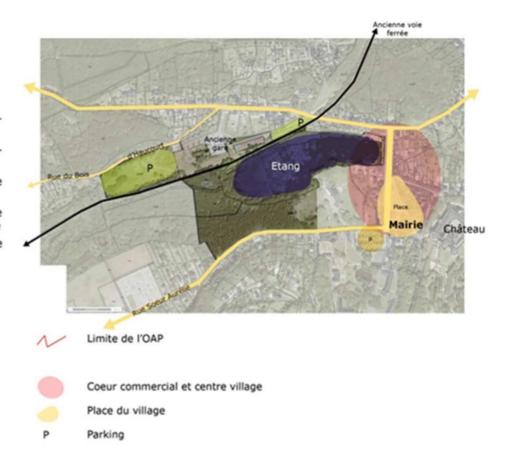


Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

2) Pierrefonds : le tour de l'étang

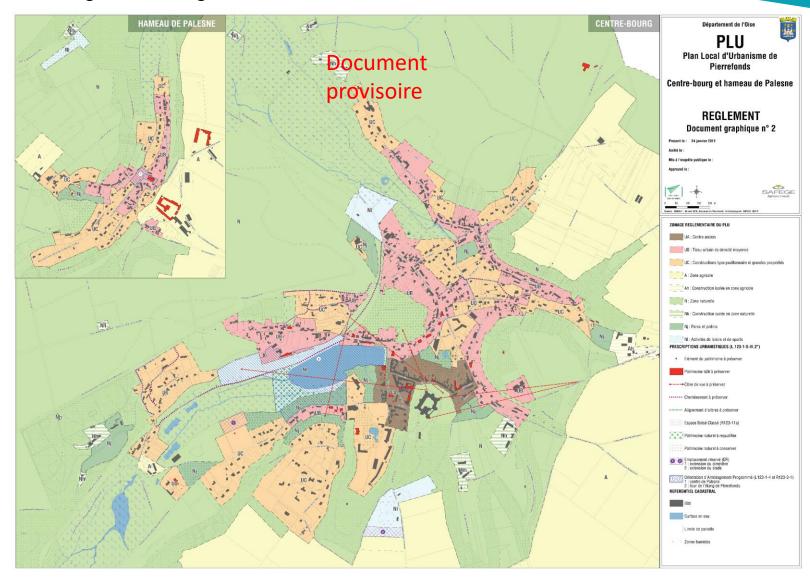


- > Valoriser les abords de l'étang
- > Relier les espaces de loisirs entre eux
- > Connecter le site aux projets connexes : chemins de randonnées, centre village...
- > Préserver les activités économiques implantées à proximité
- > Privilégier le végétal dans les aménagements plutôt que le minéral
- > Créer une liaison douce forte permettant de finaliser le tour de l'étang et de relier le nord du site au centre village
- > Réaménager de manière paysagère le parking situé rue d'Haucourt
- > Renforcer la signalétique











Pour toutes les zones, même structure par article :

- ARTICLE 1 Les occupations et utilisations des sols interdites
- ARTICLE 2 Les occupations et utilisations des sols soumises à conditions particulières
- ARTICLE 3 Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public
- ARTICLE 4 Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement
- ARTICLE 5 Superficie minimale des terrains constructibles (abrogé depuis loi ALUR)
- ARTICLE 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- ARTICLE 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- ARTICLE 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
 ARTICLE 9 Emprise au sol des constructions
- ARTICLE 10 Hauteur maximale des constructions
- ARTICLE 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
- ARTICLE 12 Stationnement
- ARTICLE 13 Espaces Boisés classés, Espaces verts protégés, Obligation de planter
- ARTICLE 14 Possibilités maximales d'occupation des sols (COS abrogé depuis loi ALUR)
- ARTICLE 15 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales (sans objet à Pierrefonds)
- ARTICLE 16 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques



3 zones urbaines:

Zone	Caractéristique	Implantation	Hauteur	Emprise au sol
UA	espace central et ancien de la commune, situé au pied du château.	A l'alignement, bande de constructibilité de 20 mètres	12 mètres max du terrain au faitage	70% max 3 mètres min entre les constructions
UB	tissus de densité moyenne, essentiellement situés au niveau des principaux axes routiers de Pierrefonds.	A l'alignement, bande de constructibilité de 25 mètres	9 mètres max du terrain au faitage	60% max 3 mètres min entre les constructions
UC	Partie du territoire communal occupée par des constructions de type pavillonnaire et de grandes propriétés.	Retrait de 5 mètres min, bande de constructibilité de 30 mètres	7 mètres max du terrain au faitage	30% max 3 mètres min entre les constructions



Une zone agricole A dont une sous-zone Ah Une zone naturelle N dont trois sous-zones Nj, Nl, Nh

Zone	Caractéristique	Implantation	Hauteur	Emprise au sol
A	Seules les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les constructions et installations liées à l'exploitation agricole et forestière sont autorisées dans cette zone.	Recul de 10 mètres min	11 mètres max du terrain au faitage	30 % max 4 mètres entre les constructions
Ah	zone agricole occupée par des constructions isolées non liées actuellement à l'exploitation agricole, qui n'est pas destinée à s'urbaniser	Soit à l'alignement, soit en retrait, en harmonie avec le bâti existant		30 % max 4 mètres entre les constructions
N	zone naturelle, protégée en raison de la qualité paysagère du site, de la sensibilité écologique du milieu. Toute urbanisation en est exclue. Seuls quelques types d'aménagement y sont admis, sous réserve qu'ils soient compatibles ou contribuent à la mise en valeur du cadre naturel et du paysage.	Recul de 10 mètres min	4 mètres max du terrain au faitage	10 % max 4 mètres entre les constructions
Nj Nl Nh	 Nj correspond à des parcs et jardins, Nl correspond à une zone naturelle spécifique destinée à accueillir des activités de loisirs et de sport, Nh correspond à une zone naturelle occupée par des constructions isolées. 	 Nj :Recul de 10 mètres min Nl : Recul de 10 mètres min Nh : Soit à l'alignement, soit en retrait, en harmonie avec le bâti existant 	 Nj: 3 mètres max du terrain au faitage NI: 7 mètres max Nh: 9 mètres max 	4 mètres entre les constructions Nj: 12 m² Nl: 20 % max Nh: 10 % max



Autres documents et annexes

Document L123-1-5 III 2°: listes des éléments de patrimoine urbain, architectural et naturel à préserver

Annexes:

Servitudes d'utilité publique

Lexique

Nuancier communal

Plaquette du CAUE de recommandations de plantations haies arbustes

Réseaux divers (eau, assainissement, pluviales)

Diagnostic écologique préliminaire



Merci de votre attention





Oise-la-Vallée Agence d'urbanisme

13, Allée de la Faïencerie 60100 CREIL Tél. 03 44 28 58 58

| www.oiselavallee.org |