

# Dossier Urbanisme : Le Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Démarche de longue haleine, le Plan Local d'Urbanisme avance. C'est un document important car il concourt au développement et à l'aménagement de la commune en remplacement du plan d'occupation des sols (POS).

Le PLU est constitué de plusieurs éléments :

- Le rapport de présentation
- Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD)
- Les orientations particulières d'aménagement
- Le règlement et le Plan de zonage qui l'illustre
- Les annexes

Où en est-on ?  
Après la validation en 2008 du Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) qui exprime le projet politique en matière de développement économique et social, d'environnement et d'urbanisme à l'horizon 2020 - 2030

(voir lettre aux Rochelais n°4 de janvier 2009), le projet de PLU a été arrêté, validant notamment le règlement, les orientations particulières d'aménagement, le Plan de zonage.

## 4 types de zones définies dans le plan de zonage

**Les zones urbaines, dites « zones U » :**  
Elles correspondent aux secteurs déjà urbanisés, et à des secteurs pouvant accueillir immédiatement de nouvelles constructions. Ce sont les anciennes zones U du POS.

**Les zones à urbaniser, dites « zones AU » :**  
ce sont des zones qui peuvent accueillir relativement rapidement des constructions en raison de leur proximité avec des zones où les réseaux (voirie, eau, assainissement, électricité) existent. Les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Ce sont les zones « 1AU » ;

Lorsque les réseaux ne sont pas suffisants, l'urbanisation est envisagée à moyen terme et interviendra après une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. Ce sont les zones « 2AU » (anciennes zones NA du POS).

**Les zones agricoles, dites « zones A » :**  
ce sont des zones où les terres agricoles ont un potentiel agronomique, biologique ou économique. Seules les constructions et installations nécessaires aux services publics et aux activités agricoles sont autorisées (anciennes zones NC du POS).

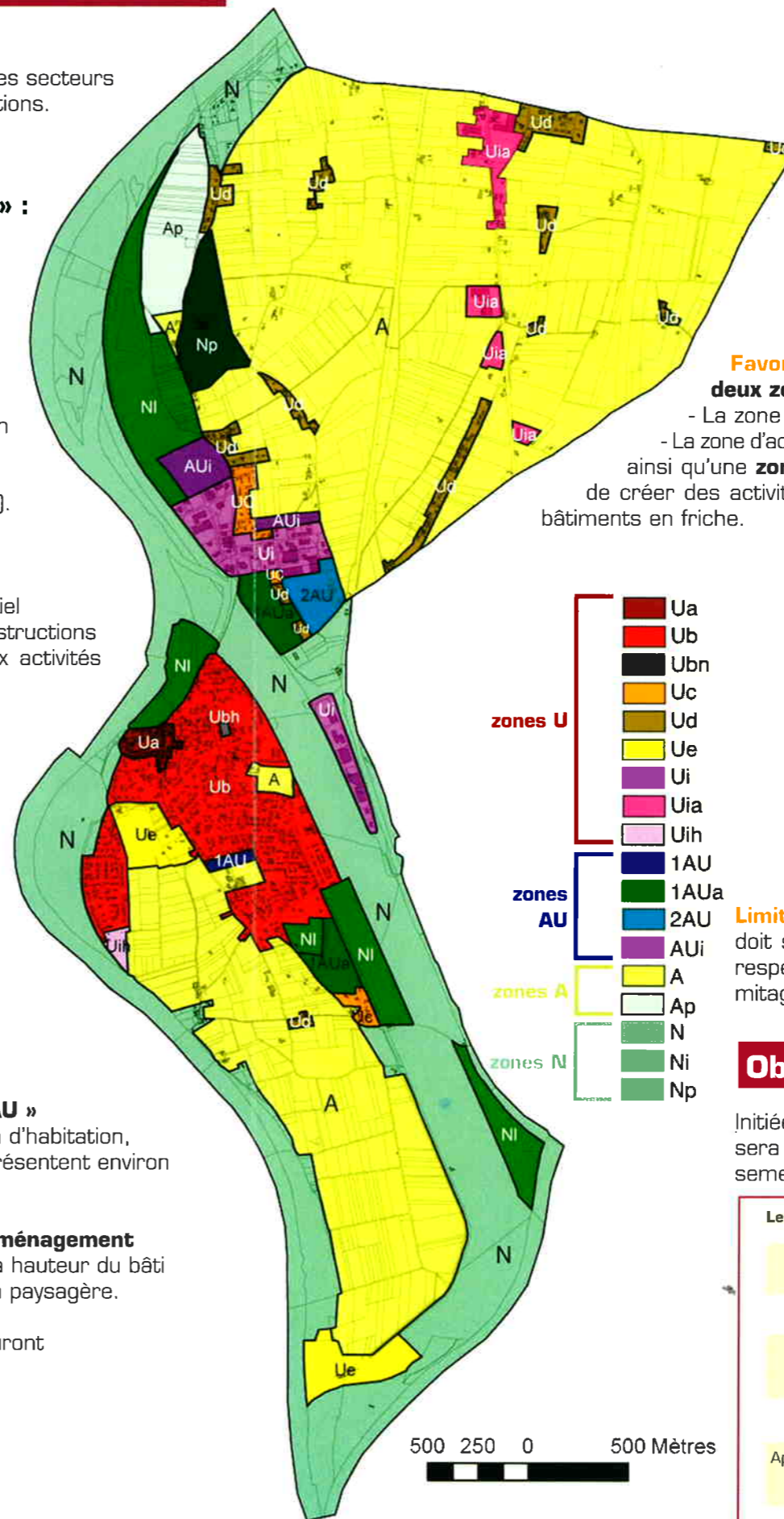
**Les zones naturelles et forestières, dites « zones N » :**  
ce sont des zones présentant des sites, des milieux naturels, des paysages intéressants notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique. Elles concernent également les exploitations forestières, ou les espaces naturels. (anciennes zones ND du POS).

## Le PLU concrètement :

**Développer des zones d'habitation : deux zones « 1AU »** sont ouvertes immédiatement à l'urbanisation à vocation d'habitation, les secteurs de Fourche-Vieille et des Ilettes qui représentent environ 12 hectares.

Ces zones font l'objet d'orientations particulières d'aménagement qui précisent notamment l'implantation des bâtiments, la hauteur du bâti ou encore les modalités d'aménagement ou d'intégration paysagère.

Dans ces zones au moins 20 % des logements créés auront une vocation sociale.



secteur de Fourche Vieille

### Favoriser le développement économique :

- deux zones « AUi » sont créées :
- La zone de l'Île Neuve Nord pour environ 7 ha.
  - La zone d'activité de la Croix des Marais étendue dans la partie Nord sur 1,3 ha, ainsi qu'une zone Uia au Nord de la commune le long de la RN7 ; l'objectif est de créer des activités et des emplois en autorisant notamment la réhabilitation de bâtiments en friche.



secteur de l'Île Neuve Nord

**Limiter l'emprise agricole :** le développement urbain et économique doit se faire mais en limitant l'impact sur les terres agricoles et en respectant la zone d'Appellation d'Origine Contrôlée (AOC) Crozes-Hermitage.

## Objectif : Un PLU approuvé en 2010

Initiée en 2005, la réalisation du PLU arrive à son terme. Le projet final sera soumis à approbation du conseil municipal au cours du second semestre 2010 après quoi il entrera en vigueur.

