

Exemple de Plan Local d'Urbanisme (PLU) – Commune de « Vertbois »

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document de planification qui fixe les règles d'aménagement et d'urbanisme à l'échelle d'une commune. Voici un exemple fictif mais complet, pour la commune de Vertbois (2 500 habitants).

1. Contexte communal

La commune de Vertbois se situe dans une vallée agricole, entourée de forêts et traversée par une rivière. La population augmente régulièrement (+1%/an). Les enjeux principaux sont : répondre à la demande de logements, protéger les terres agricoles, préserver les milieux naturels et améliorer les mobilités.

2. Objectifs du PLU

- Développer 80 nouveaux logements en 10 ans.
- Soutenir l'installation de jeunes agriculteurs et protéger 250 ha de terres agricoles.
- Préserver la forêt communale et la zone humide au sud.
- Améliorer les déplacements doux (vélos, piétons) et développer une desserte en bus.
- Créer de nouveaux équipements publics (école, aire de jeux, maison médicale).

3. Élaboration et concertation

L'élaboration du PLU a mobilisé les habitants et acteurs locaux : réunions publiques, ateliers participatifs, enquête publique. Des partenaires institutionnels (DDT, Chambre d'agriculture, associations locales) ont été associés.

4. Contenu du PLU

4.1 Rapport de présentation

Diagnostic territorial :

- Démographie : population jeune et en croissance.
- Habitat : parc de logements anciens, besoin de diversification.
- Environnement : richesse écologique de la zone humide et des haies bocagères.
- Économie : agriculture dominante, petit artisanat et commerces de proximité.

4.2 Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le PADD fixe les grandes orientations :

- Développer un nouveau quartier d'habitat au nord du bourg.
- Favoriser les mobilités douces (cheminements piétons et pistes cyclables).
- Préserver les continuités écologiques et les corridors boisés.
- Soutenir l'activité agricole par une politique de protection des sols fertiles.
- Créer un parc urbain multifonctionnel de 3 ha en cœur de commune.

4.3 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Exemple d'OAP sur la zone AU1 (quartier nord) :

- Réalisation d'un lotissement de 50 logements (maisons et petits collectifs).

- Réserve foncière pour une école maternelle.
- Création d'une aire de jeux et d'un parc de quartier.
- Obligation de liaisons piétonnes vers le centre-bourg.
- Gestion des eaux pluviales par noues végétalisées.

4.4 Règlement et plan de zonage

Le règlement distingue 4 zones principales :

- U (urbaine) : centre-bourg et zones déjà construites.
- AU (à urbaniser) : secteurs destinés à l'accueil de logements et équipements.
- A (agricole) : zones de production agricole protégées.
- N (naturelle) : zones écologiques sensibles et inondables.

Exemples de règles :

- Hauteur max. en zone U : 9 m.
- Obligation d'espaces verts de 25 % minimum dans tout nouveau lotissement.
- Interdiction des constructions en zone N sauf équipements liés à la gestion écologique.

4.5 Annexes

Les annexes regroupent :

- Plans des réseaux (eau, assainissement, électricité).
- Servitudes (zones inondables, périmètre de protection des monuments historiques).
- Études environnementales et de mobilité.

5. Valeur réglementaire

Le PLU a valeur de règlement. Il s'impose à tous (particuliers, entreprises, collectivités) lors des demandes de permis de construire, d'aménager ou de déclarations préalables. Il peut être modifié ou révisé en fonction des besoins du territoire.

6. Conclusion

L'exemple du PLU de Vertbois illustre comment une commune peut concilier développement urbain, protection de l'environnement et qualité de vie. C'est un outil essentiel pour penser l'avenir et construire un territoire durable.