ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

RÉUNION PUBLIQUE N°3

-

TRADUCTION DU PROJET DANS LES PIÈCES OPPOSABLES DU PLU

21/05/2024

Alpicité
Urbanisme, Paysage, Environnement

SOMMAIRE

Partie I : Éléments introductifs

Partie II : Les évolutions du PADD

Partie III : Les pièces opposables du PLU

Partie IV : Le calendrier de la procédure

Alpicité
Urbanisme, Paysage, Environnement

LES DIFFÉRENTES PIÈCES DU PLU

1 Le rapport de présentation

- Dresse le **portrait du territoire** en exposant le diagnostic (démographie, habitat, économie, déplacements…) et l'état initial de l'environnement (risques, paysage, patrimoine, réseaux…)
- Explique et justifie les **choix retenus** pour élaborer le PLU
- Analyse les **conséquences** de la mise en œuvre du PLU **sur l'environnement**

Réponse aux enjeux

2 Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

- Traduit le **projet politique** de la commune pour les 12 prochaines années
- Détermine les **orientations générales d'aménagement et d'urbanisme**

Traduction dans les pièces opposables aux autorisations d'urbanisme

3 Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

- Définissent les **intentions** et **orientations d'aménagement et de programmation**
- Fixent sur des **secteurs stratégiques** ou des **thématiques à enjeux** le **cadre d'un futur aménagement**

4 Le règlement écrit et graphique

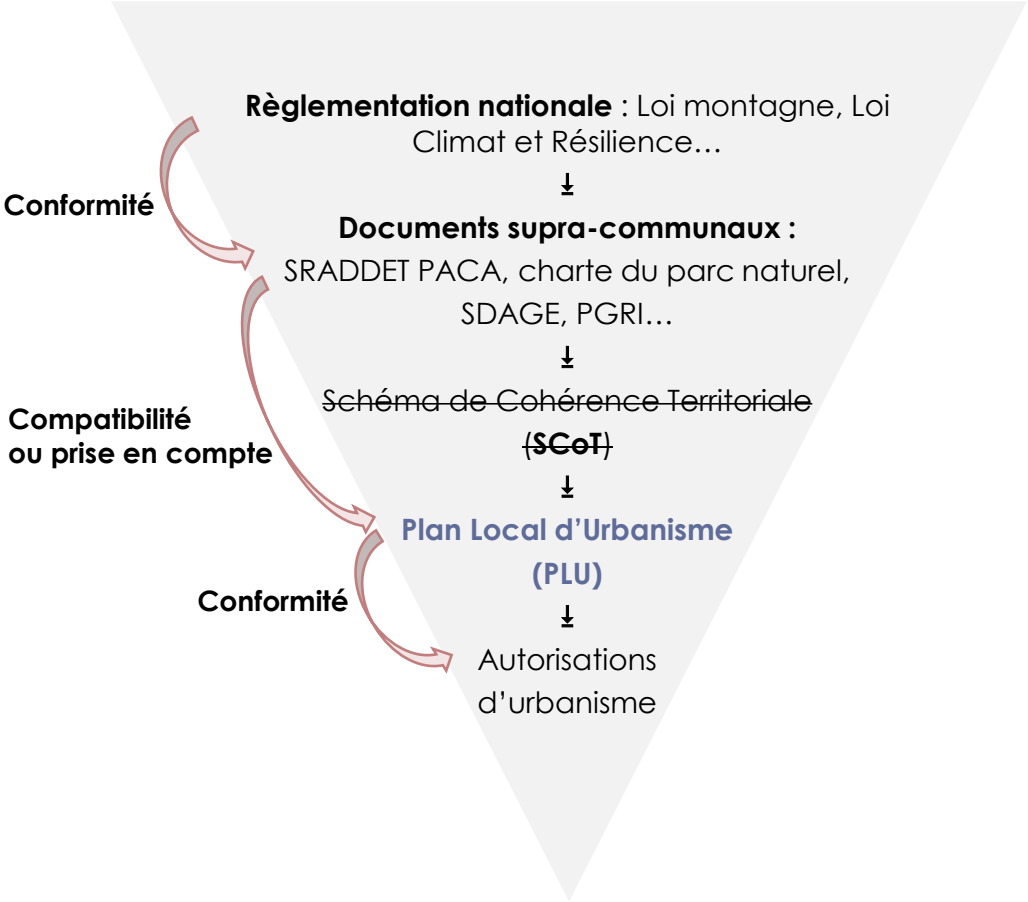
- Divise le territoire en différentes **zones** (urbaines, *à urbaniser*, agricole et naturelle)
- Fixe les **règles d'aménagement et d'utilisation des sols**

Compléments d'information

5 Les annexes

- Regroupent un **ensemble de documents techniques** qui renseignent sur la capacité du territoire à accueillir de nouvelles urbanisations (réseaux, risques, servitudes d'utilité publique (SUP)…)

LE CONTEXTE LÉGISLATIF ET RÉGLEMENTAIRE



Conformité : retranscription à l'identique de la règle – respect à la lettre

Compatibilité : respecter l'esprit de la règle

Prise en compte : ne pas s'écarter des orientations essentielles du document

- **Loi Montagne**
  - Principe **d'extension de l'urbanisation en continuité des bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants**
  - Principe de **préservation des parties naturelles des rives des plans d'eau**

- **SRADDET PACA** : Pour l'espace alpin, fixe un objectif d'accueil de 33 000 habitants supplémentaires en 2030 et 65 000 habitants supplémentaires en 2050, sur la base d'un **taux de référence de 0,6 %**

- **Servitudes d'utilité publique** (*annexes*) : protection du Portail des Maures (monument historique), protection de la réserve naturelle géologique du Lubéron, protection du captage des Cadettes

SOMMAIRE

Partie I : Éléments introductifs

Partie II : Les évolutions du PADD

Partie III : Les pièces opposables du PLU

Partie IV : Le calendrier de la procédure

Alpicité
Urbanisme, Paysage, Environnement

LES ÉVOLUTIONS DU PADD

21 mars 2023
23 mars 2023

- **Présentation du PADD :**
  - **En réunion publique**
  - **Aux personnes publiques associées** (services de l'Etat, PNR, chambres consulaires…)

27 mars 2023

- **PADD débattu** une première fois en conseil municipal

- **Travail sur les pièces opposables du PLU**, qui a permis de préciser les volontés de la commune, en particulier sur certains secteurs de projet

25 avril 2024

- **PADD redébattu** en conseil municipal suite à la modification du document afin de clarifier certaines actions ou d'ajuster certains points afin que le document soit plus cohérent avec les pièces opposables et avec la méthodologie d'analyse de la consommation d'espaces (loi Climat et Résilience – **garantie communale de 1 ha de 2021 à 2031**)
  - → Une ambition communale conservée
  - → Les 3 grandes orientations maintenues
  - → Des objectifs et actions parfois modifiés

LES 3 ORIENTATIONS DU PADD REDÉBATTU

1 Relancer le dynamisme démographique afin de permettre le maintien et le développement des équipements communaux et de favoriser un mode de vie de qualité sur le territoire communal

2 Assurer la cohérence entre le développement démographique projeté et le développement économique afin de conserver une vie de village et limiter les déplacements pendulaires

3 Inscrire ces volontés dans une démarche durable respectant l'histoire communale, l'environnement et le cadre de vie, en lien avec le PNR du Luberon, ces éléments constituant d'importants vecteurs d'attractivités

CARTE DES ORIENTATIONS DU PADD REDÉBATTU

Orientation 1 : Relancer le dynamisme démographique afin de permettre le maintien et le développement des équipements communaux et de favoriser un mode de vie de qualité sur le territoire communal

Relancer une croissance démographique raisonnée et adapter l'offre en logements aux populations ciblées

... En s'appuyant sur une offre maîtrisée par la commune dans le cadre de l'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT)

...En proposant une offre de maisons de village et d'appartements :

Ilot du Château Revest

Maison Granon

... En proposant une offre de maisons mitoyennes en bande avec jardin dans le cadre d'un projet avec l'EPF

... En proposant une offre de maisons individuelles en densification dans espaces urbanisés

... En permettant l'habitat léger sur les secteurs où les enjeux patrimoniaux et paysagers le permettent

En cohérence avec cette volonté d'accueil de population, maintenir les services publics existants et développer de nouveaux équipements permettant de conforter l'attractivité de la commune et la qualité de vie des habitants

... En prenant en compte l'extension de l'école réalisée récemment

... En donnant plus de visibilité à certains équipements existants

... En maintenant et en développant les équipements publics et de loisirs dans la commune :

Création d'un cabinet médical / paramédical

Nouvelle salle commune dans l'ilot du Château Revest

Valorisation des espaces publics du centre ancien

Conservation et extension des espaces partagés

Valorisation de l'aire de jeux

Amélioration des réseaux de sentiers pour les activités de plein air

Confortement des capacités des services techniques au quartier du Pontet

Consolider les différents réseaux et assurer la gestion des déchets en lien avec le développement envisagé

... En renouvellant la station d'épuration pour un dispositif plus moderne et adapté

... En créant une nouvelle station d'épuration au Pontet pour raccorder les constructions de la plaine agricole à un assainissement collectif

... En réalisant une chaufferie bois dans le centre village

Orientation 2 : Assurer la cohérence entre le développement démographique projeté et le développement économique afin de conserver une vie de village et limiter les déplacements pendulaires

Maintenir une activité restaurant / bar en coeur de village

Conserver la vocation des locaux économiques sur le secteur du Pontet

Maintenir le caractère économique des bâtiments existants industriels, artisanaux et des éventuels espaces de stockage ...

Valoriser et sécuriser les liaisons douces dans la continuité des aménagements récents

Permettre la création de plusieurs parkings à proximité du centre ancien

Orientation 3 : Inscrire ces volontés dans une démarche durable respectant l'histoire communale, l'environnement et le cadre de vie, en lien avec le PNR du Luberon, ces éléments constituant d'importants vecteurs d'attractivités

Assurer une préservation du caractère architectural des parties anciennes du village et des hameaux

Améliorer la qualité des espaces publics du centre ancien et les abords du monument historique (Portail des Mourres)

Protéger le patrimoine local dont le petit patrimoine / patrimoine vernaculaire, le patrimoine médiéval et religieux, et notamment...

... Le portail des Mourres (MH)

... Le Château du village

... L'Eglise au village

... Le Château de Sylvabelle

... Le Château du Villard

... Le Prieuré

Préserver le patrimoine géologique traduit notamment par le site de Pichovet (Réserve Naturelle Géologique du Luberon)

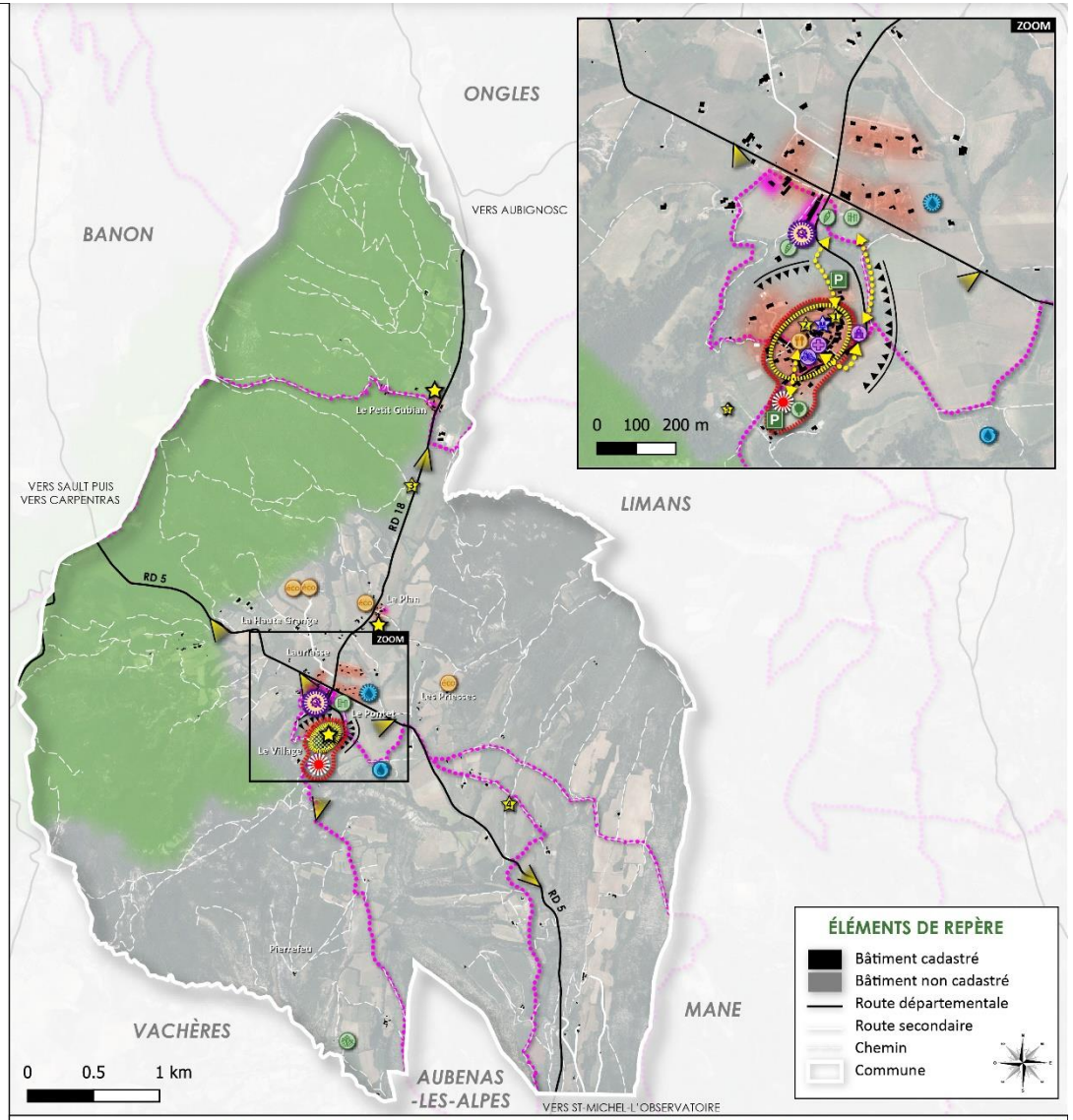
Protéger les cônes de vue et les perspectives paysagères remarquables...

....en particulier ceux donnant sur la silhouette villageoise

Limiter l'impact paysager du projet d'écoquartier en maintenant les prairies et en créant un verger récréatif

Prendre en compte les spécificités des espaces les plus remarquables du territoire, par un niveau de protection adapté...

.... Espaces Naturels Sensibles sur la forêt de Vachères-Fuyara



COMMUNE DE REVEST-DES-BROUSSES - PLAN LOCAL D'URBANISME -

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD) - CARTE DES ORIENTATIONS

SOMMAIRE

Partie I : Éléments introductifs

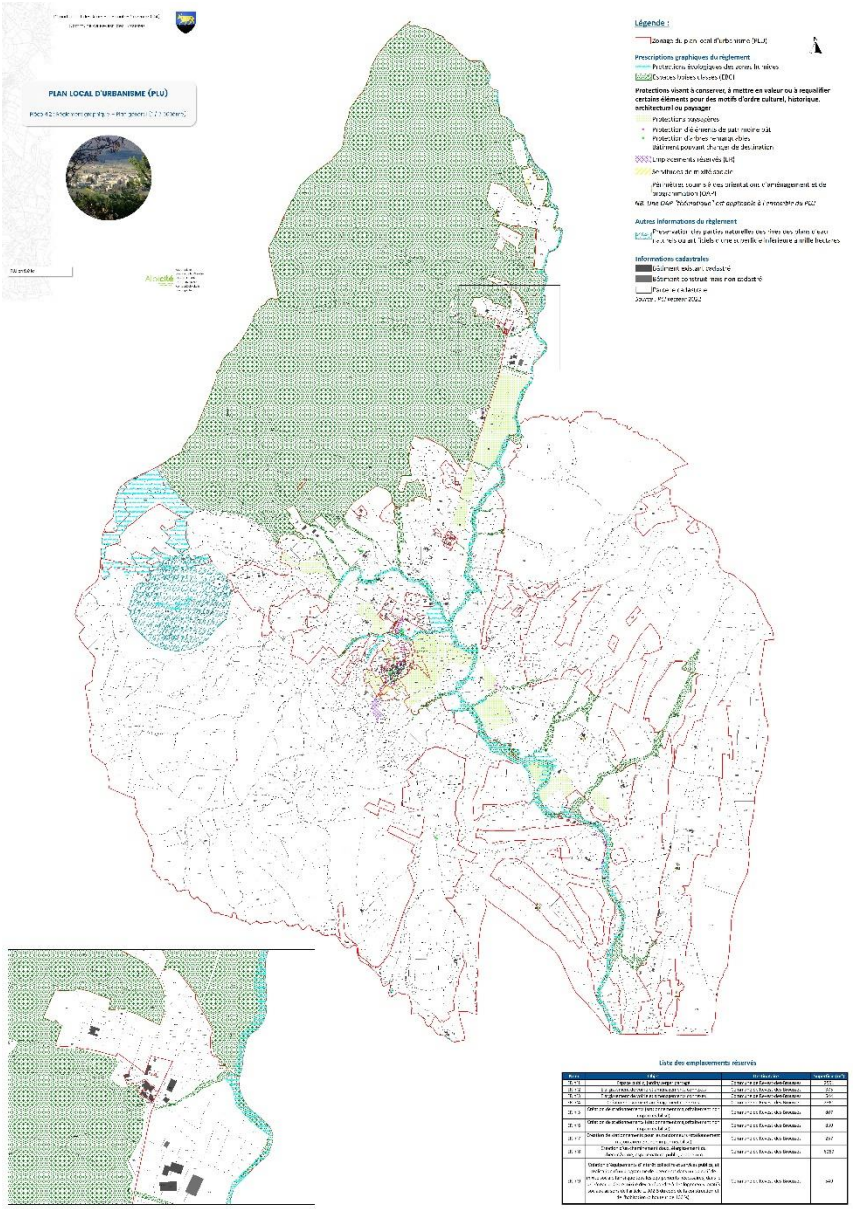
Partie II : Les évolutions du PADD

Partie III : Les pièces opposables du PLU ⚠ ***Ces éléments sont encore susceptibles d'évoluer***

Partie IV : Le calendrier de la procédure

Alpicité
Urbanisme, Paysage, Environnement

LE PROJET DE RÈGLEMENT



La règlementation d'urbanisme applicable à une parcelle ou une unité foncière est la superposition :

(1) Des dispositions générales du règlement

(2) D'une zone

- **Urbanisée (U)**
- **Agricole (A)**
- **Naturelle (N)**

(3) D'un règlement écrit lui correspondant règlementant :

- Les destinations et sous-destinations
- La volumétrie et l'implantation des constructions
- La qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- Le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
- Le stationnement
- La desserte par les voies publiques ou privées
- La desserte par les réseaux

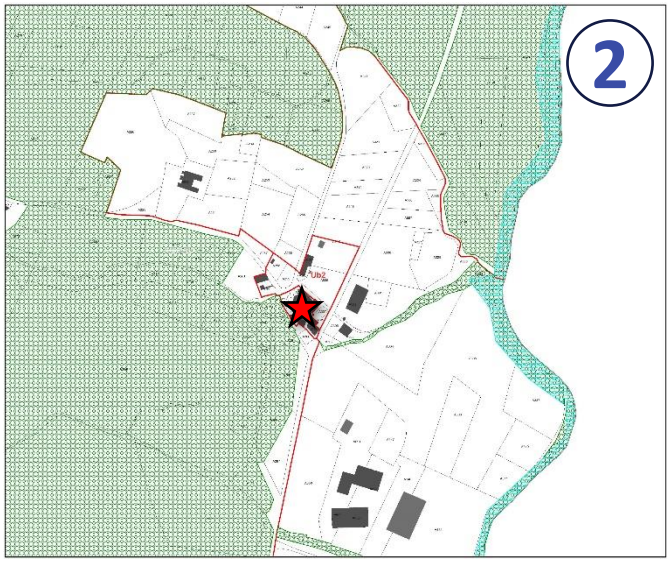
(4) Éventuellement :

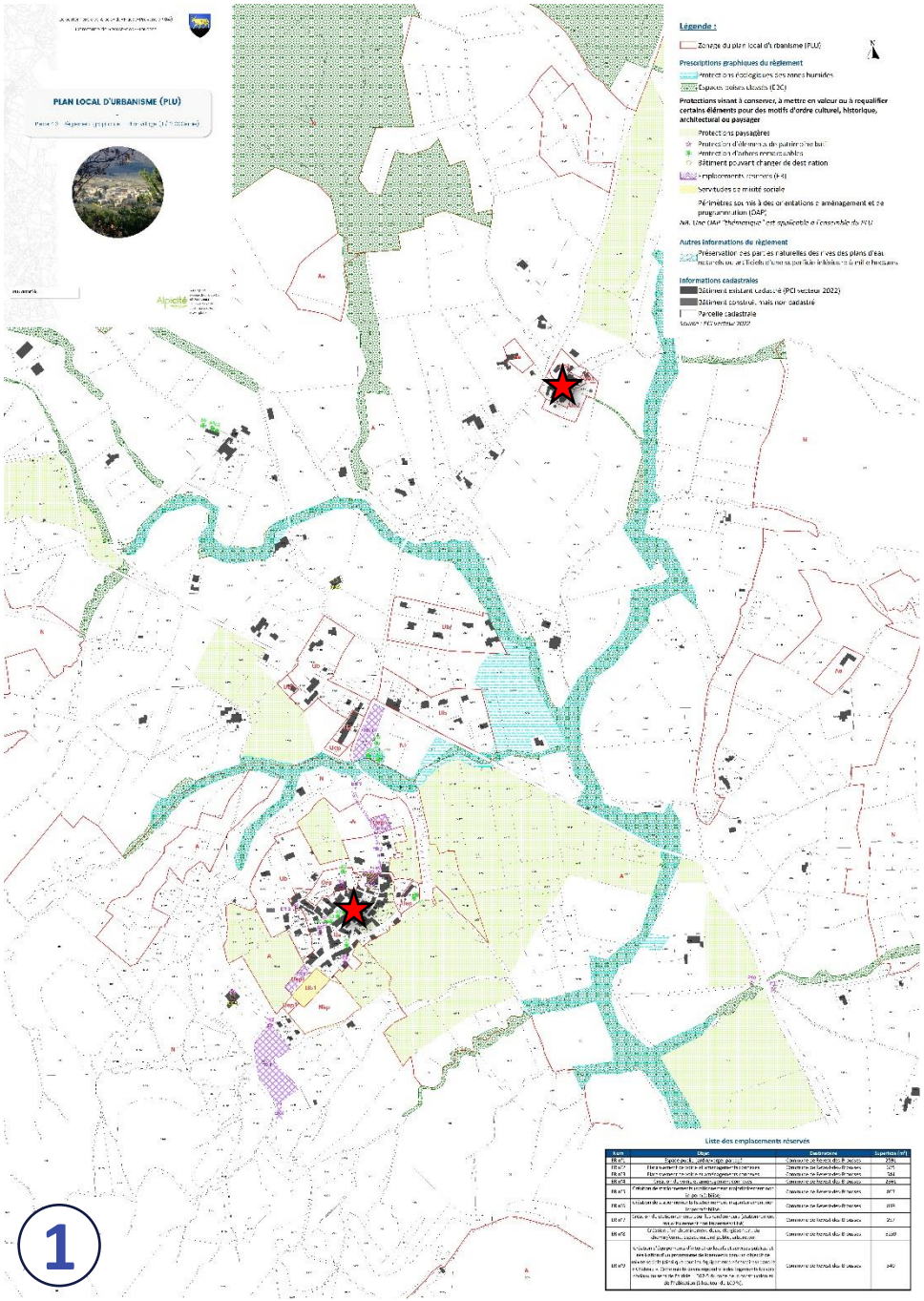
- De prescriptions
- De servitudes applicables annexées

LE PROJET DE RÈGLEMENT

Les zones urbaines // Ua

1. Zoom village et abords
2. Zoom Le Petit Gubian



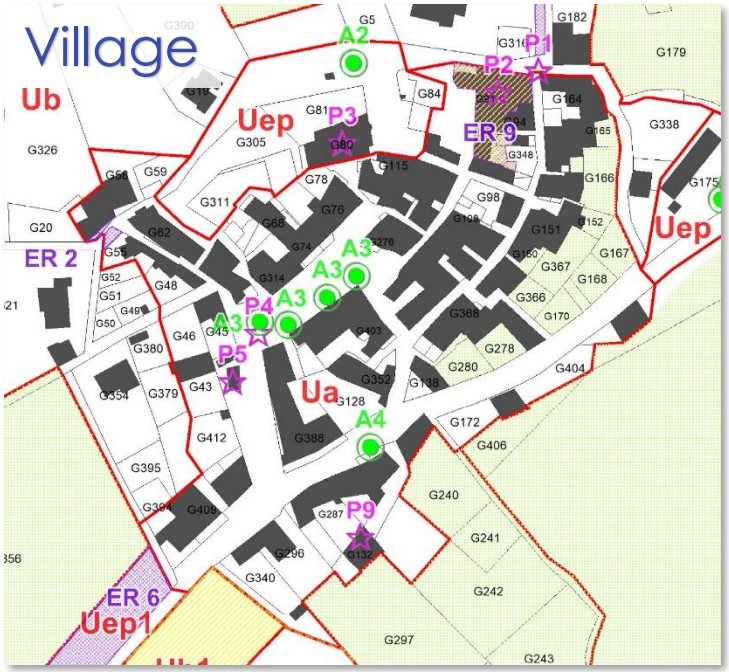


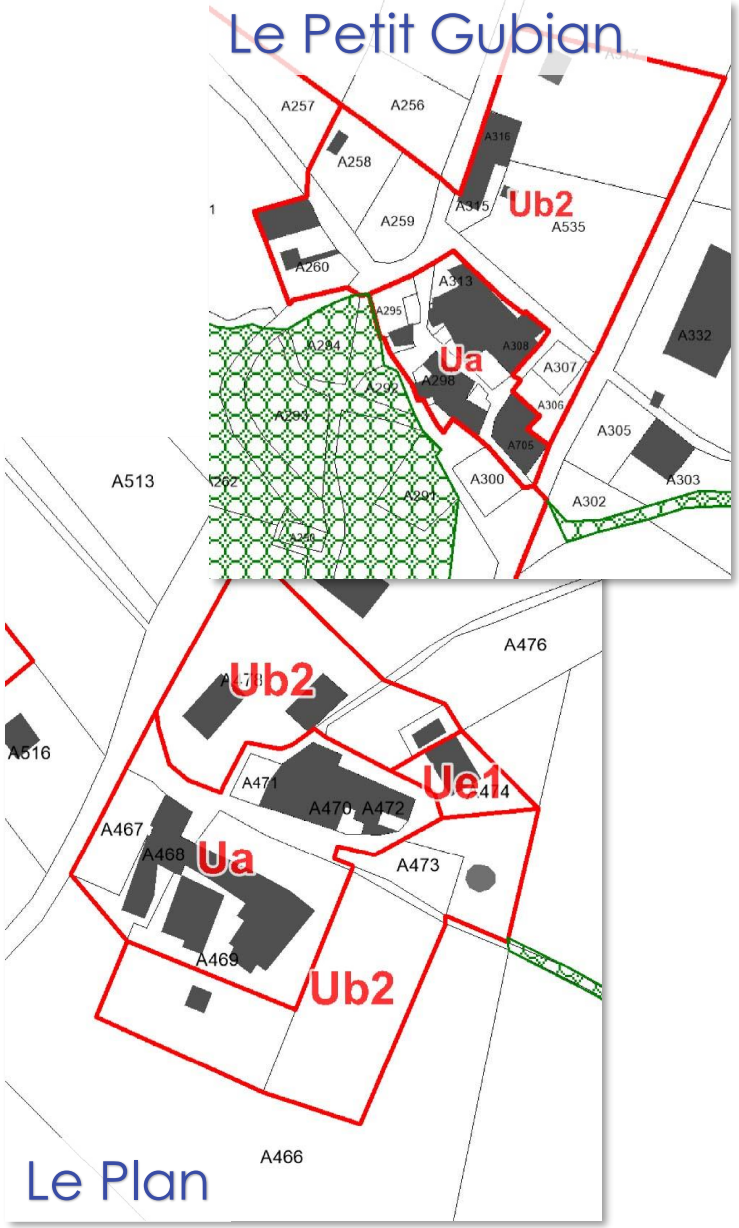
LE PROJET DE RÈGLEMENT

Les zones urbaines // Ua

- **La zone Ua** : correspond au **centre ancien du village** et à des **hameaux historiques**, à l'architecture et à l'organisation traditionnelle

⇒ **3 zones Ua** : centres anciens du village, et hameaux historiques du Petit Gubian et du Plan

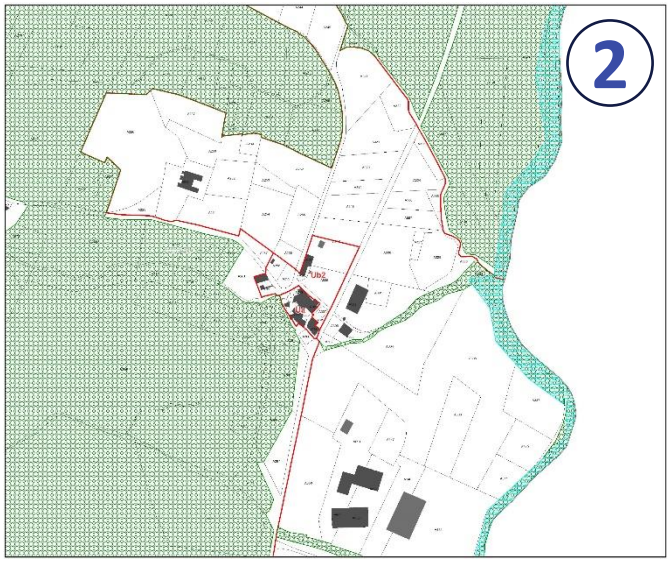


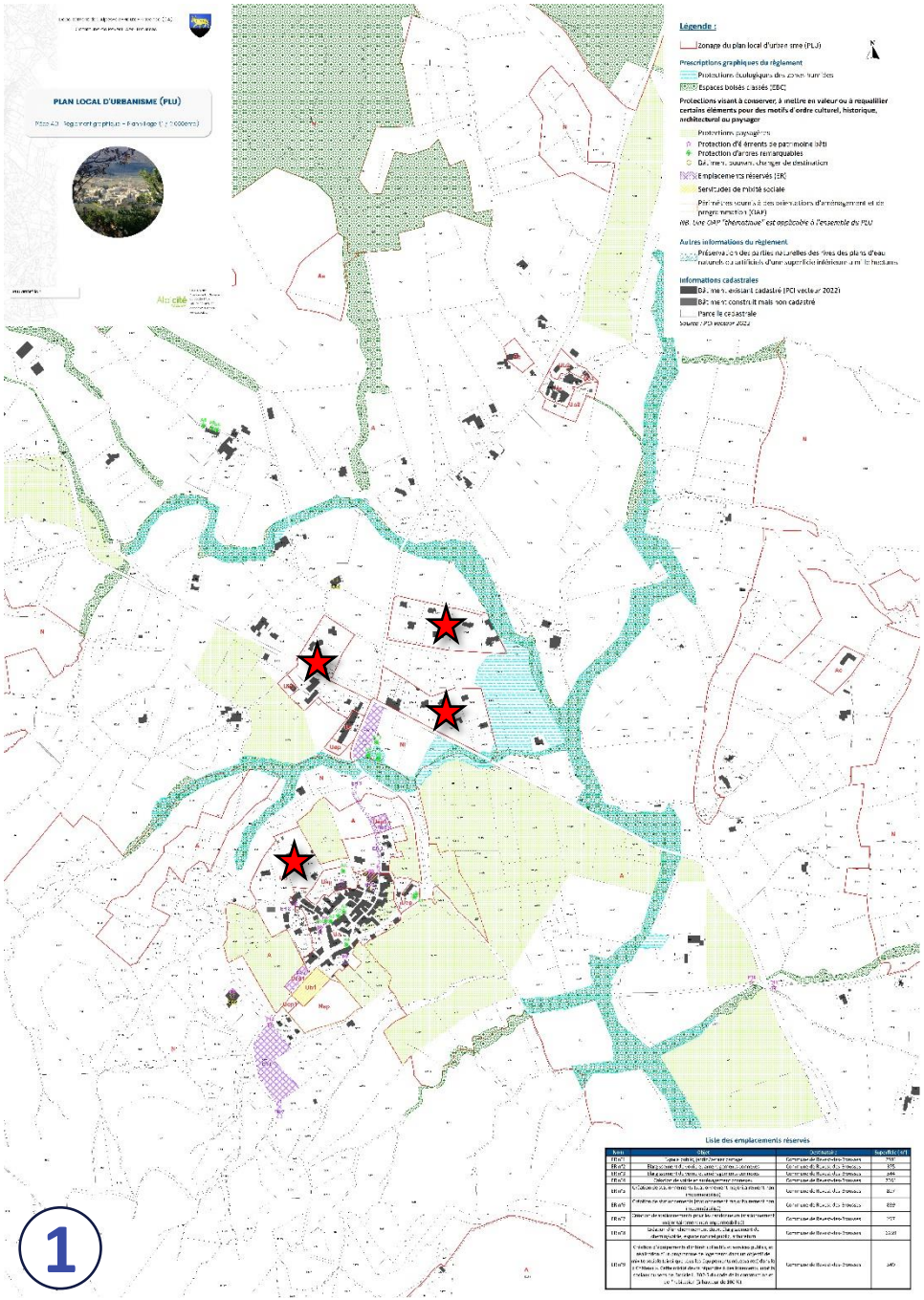


LE PROJET DE RÈGLEMENT

Les zones urbaines // Ub

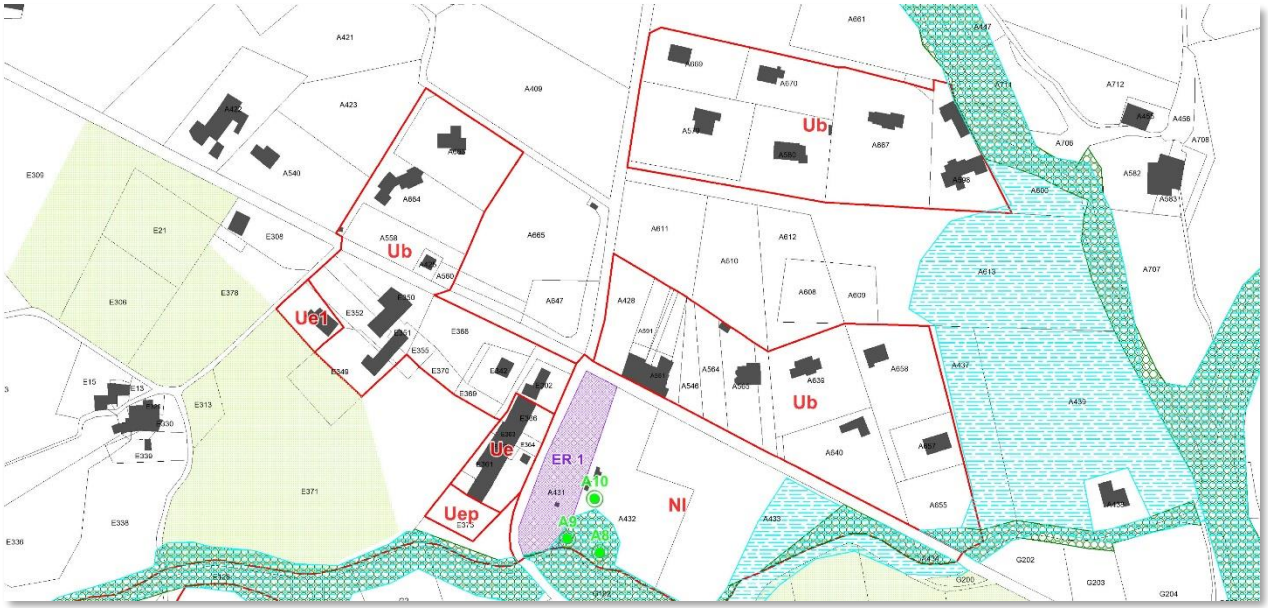
1. Zoom village et abords
2. Zoom Le Petit Gubian

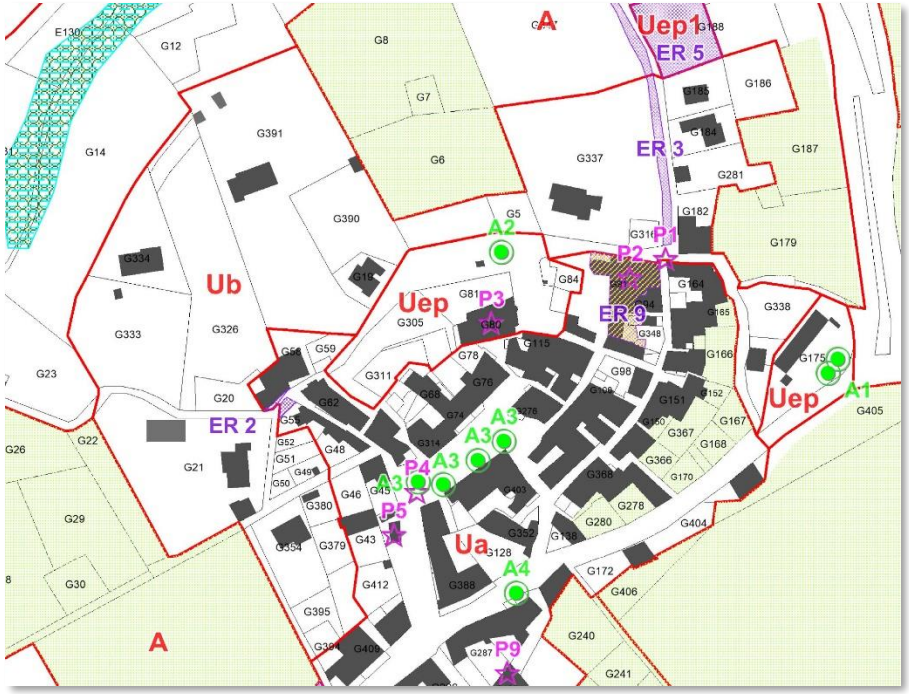




LE PROJET DE RÈGLEMENT

Les zones urbaines // Ub





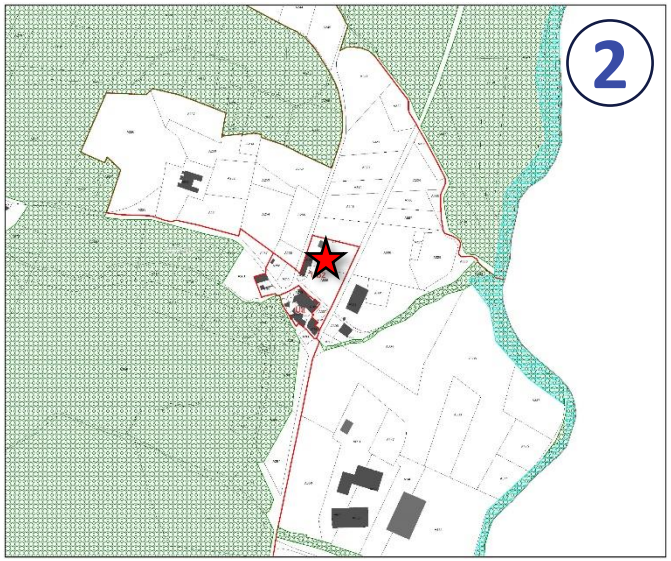
- **La zone Ub** : correspond aux **zones d'extension de l'urbanisation**, réalisées à différentes époques, et présentant une dominante d'habitation sous forme d'habitat individuel

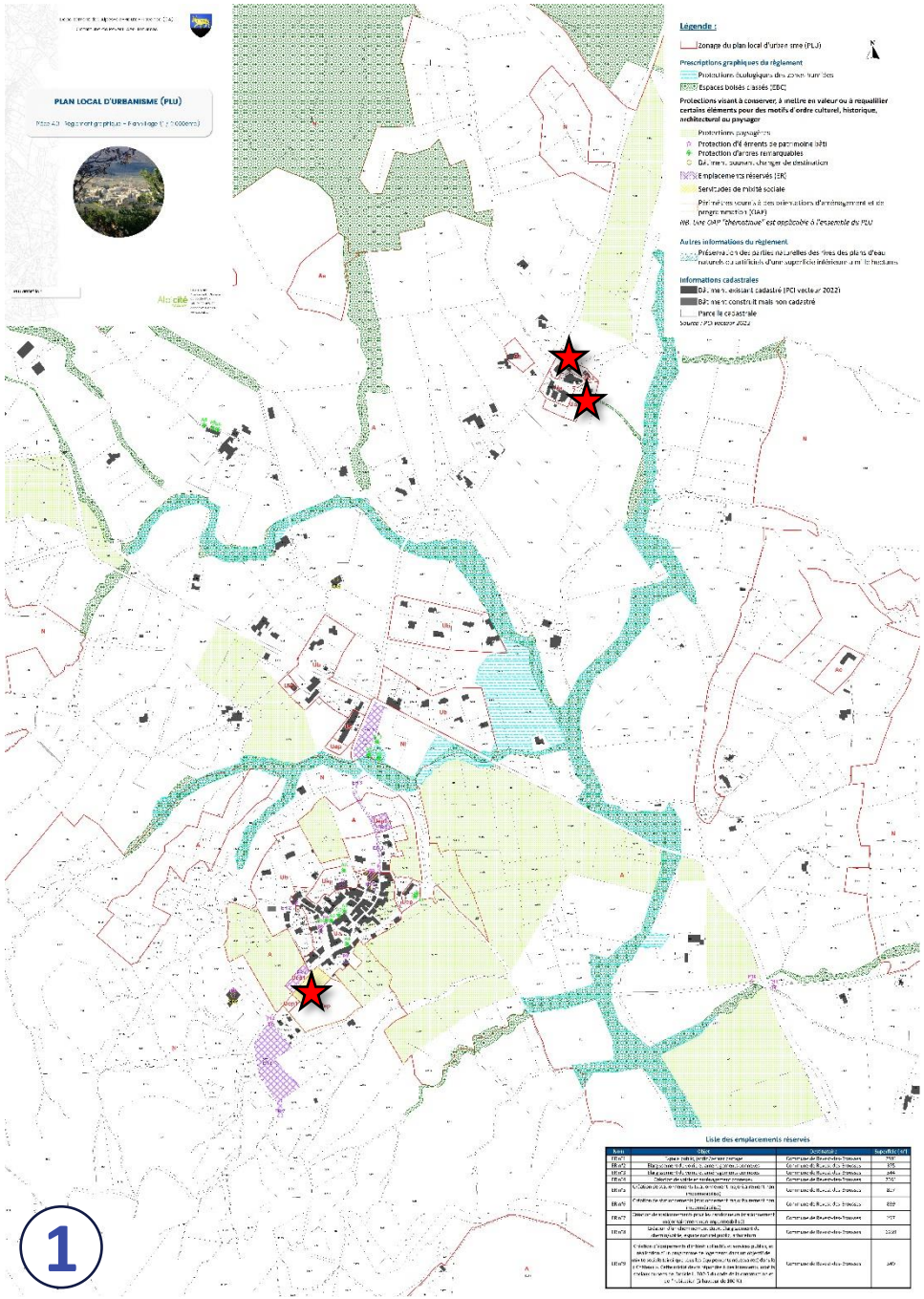
⇒ **4 zones Ub** : extension du village et 3 zones au Pontet / Lauriasse …

LE PROJET DE RÈGLEMENT

Les zones urbaines // Ub1 et Ub2

1. Zoom village et abords
2. Zoom Le Petit Gubian

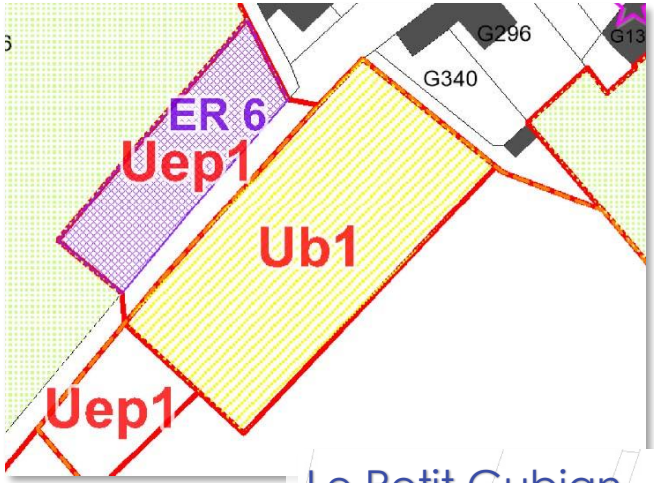


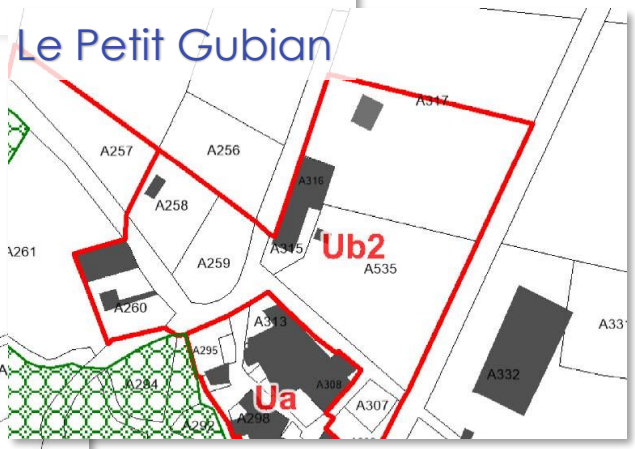


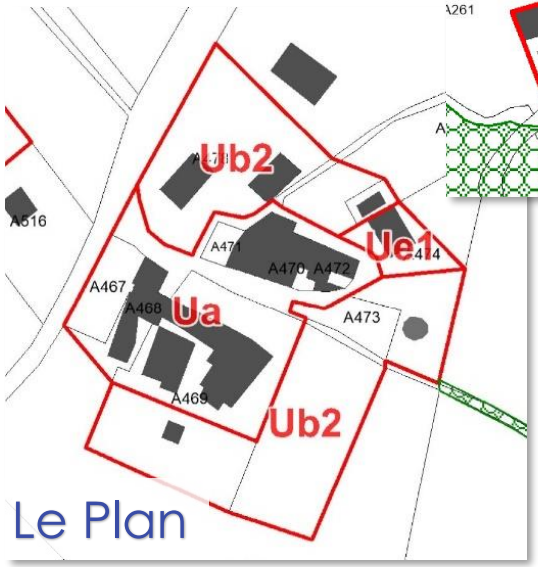
LE PROJET DE RÈGLEMENT

Les zones urbaines // Ub1 et Ub2

- La zone Ub comprend :
  - Une **sous-zone Ub1**, zone périphérique, vierge, permettant l'accueil d'un **programme de logement sous forme d'habitat mitoyen, en écoquartier sous maitrise communale**
  - ⇒ **1 zone Ub1** : extension du village
  - Une **sous-zone Ub2**, hors du périmètre Monument Historique, **permettant l'implantation de constructions de type habitats légers** dont les règles sont différenciées
  - ⇒ **2 zones Ub2** : Zones périphériques au Petit Gubian et au Plan



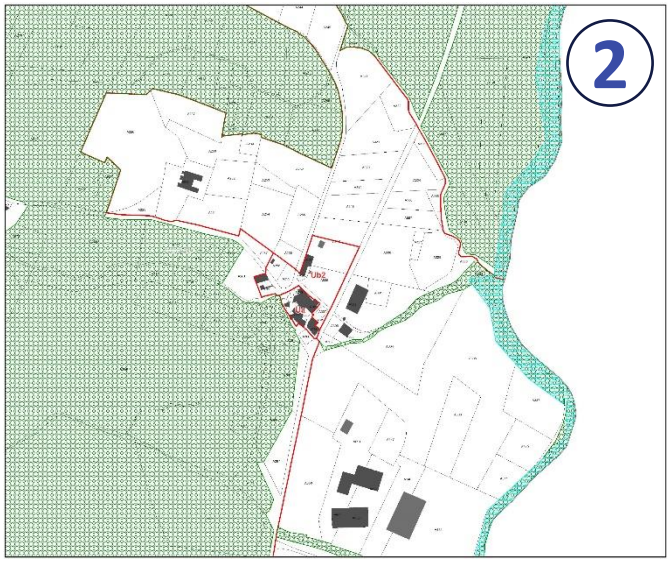


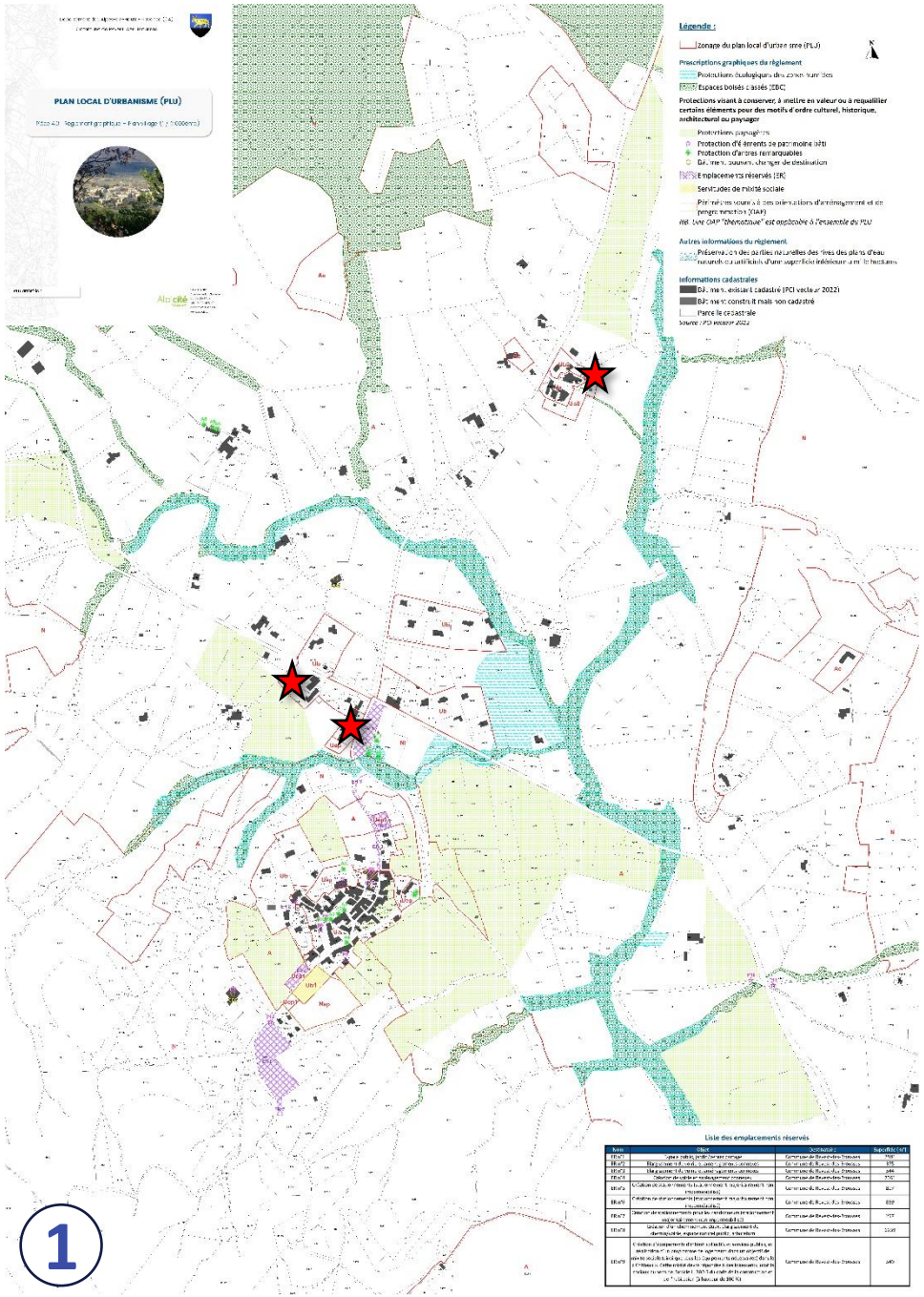


LE PROJET DE RÈGLEMENT

Les zones urbaines // Ue et Ue1

1. Zoom village et abords
2. Zoom Le Petit Gubian



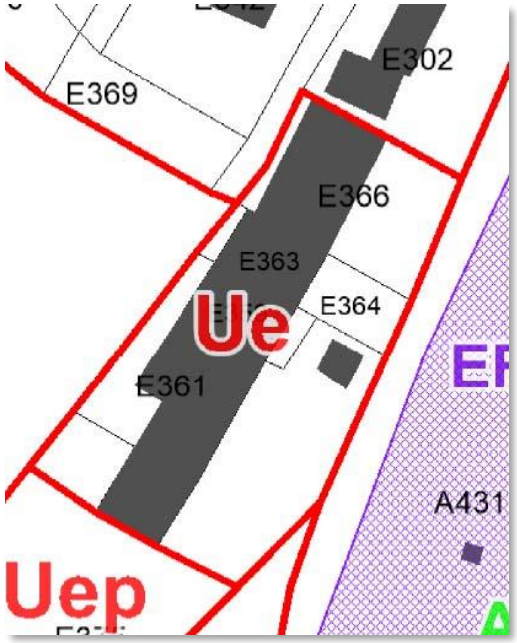


LE PROJET DE RÈGLEMENT

Les zones urbaines // Ue et Ue1

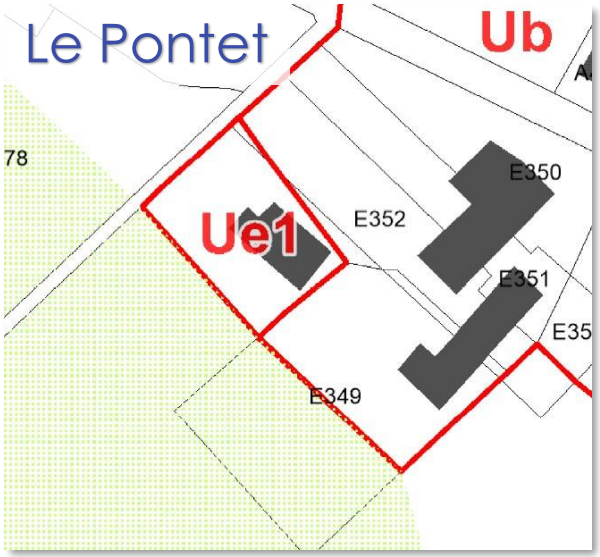
- **La zone Ue** : correspond à une zone du Pontet dédiée au **maintien ou** à **l'évolution d'activités économiques et d'équipements publics**

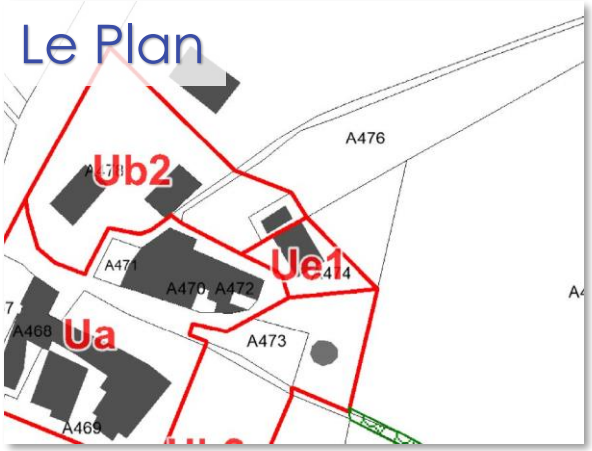
⇒ **1 zone Ue** : partie de la zone du Pontet



- **La zone Ue1** : correspond à des **activités économiques ponctuelles en zone U** (ou bâtiment économique à l'abandon) dont la **vocation doit être conservée**

⇒ **2 zones Ue1** au Pontet et au Plan

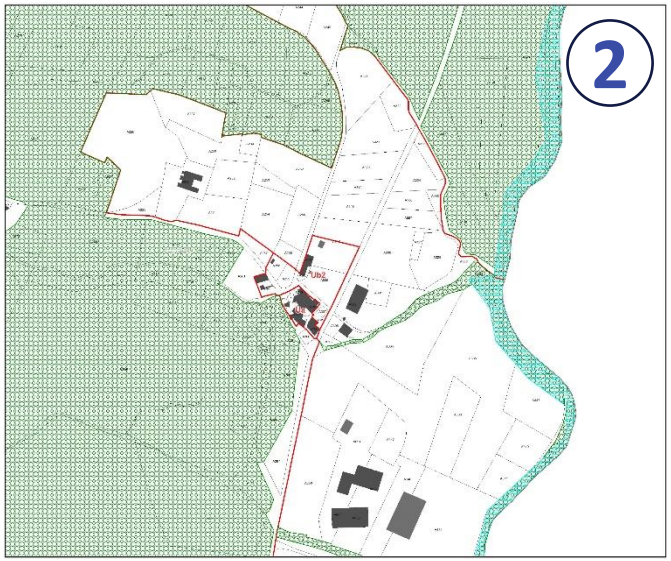


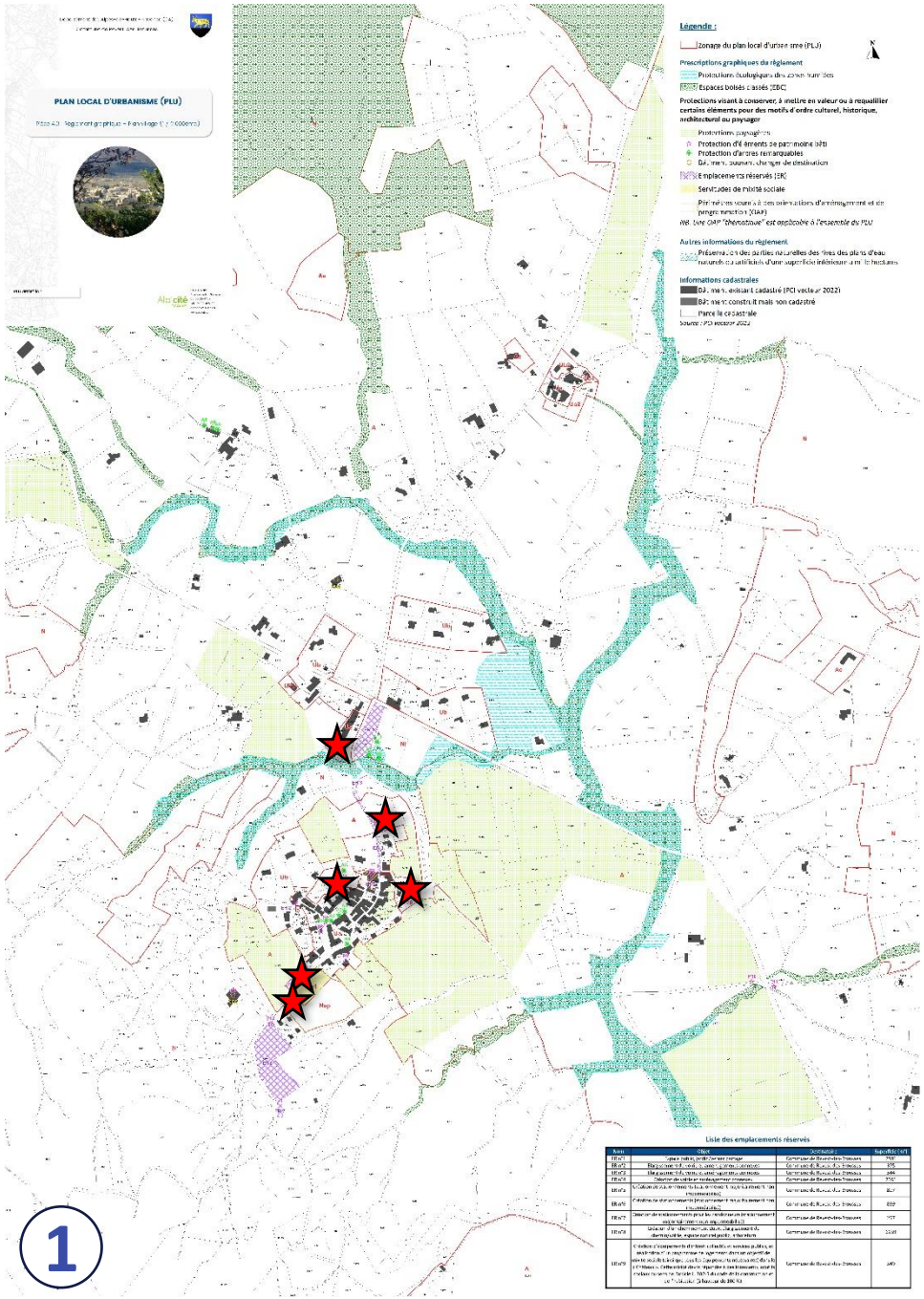


LE PROJET DE RÈGLEMENT

Les zones urbaines // Uep et Uep1

1. Zoom village et abords
2. Zoom Le Petit Gubian





LE PROJET DE RÈGLEMENT

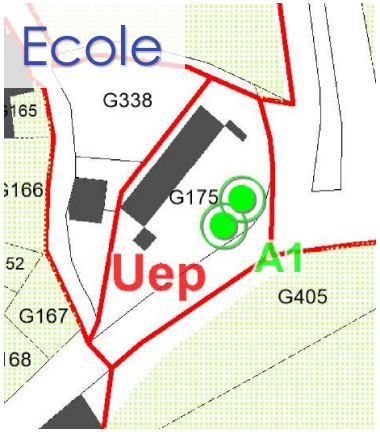
Les zones urbaines // Uep et Uep1

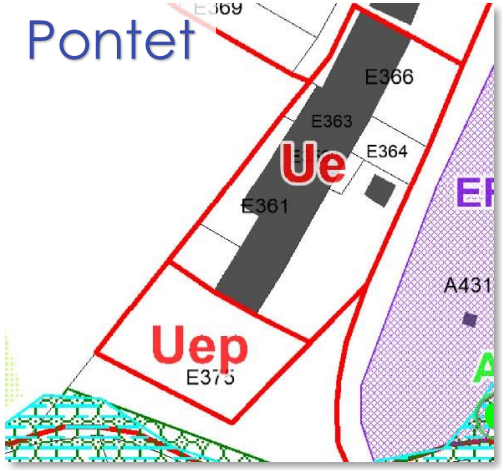
- **La zone Uep** : correspond à une zone dédiée aux **équipements d'intérêt collectif et services publics**

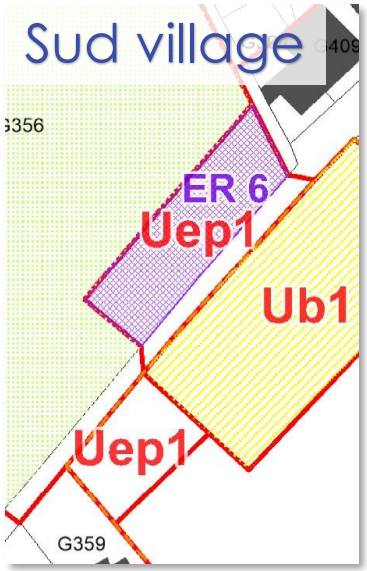
⇒ **3 zones Uep** autour de l'église et du cimetière, de l'école et extension au Pontet

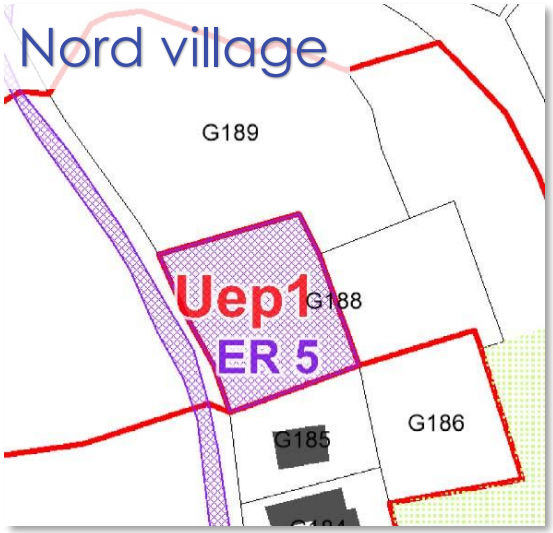
- **La zone Uep1** : correspond à plusieurs **projets de stationnement et aménagements connexes** dont l'imperméabilisation restera très limitée

⇒ **3 zones Uep1** en périphérie du village









LE PROJET DE RÈGLEMENT

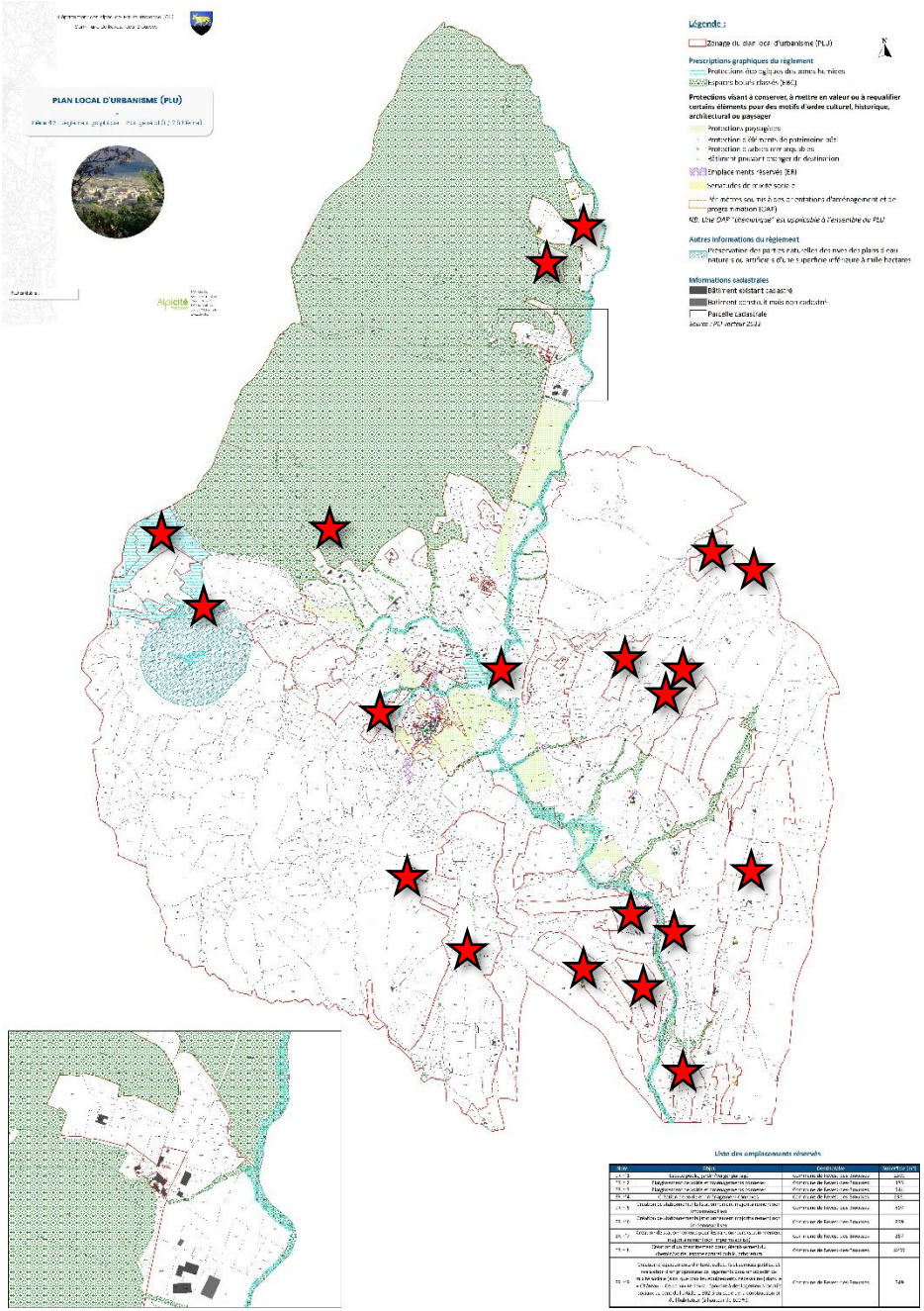
Les zones agricoles // A

Les zones agricoles, équipée ou non, sont des zones à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles

- **La zone A** : sont uniquement autorisées les constructions nécessaires à l'exploitation agricole, les extensions et les annexes aux habitations existantes et les équipements d'intérêt collectif et services publics sous conditions.

La volonté de ne pas y accueillir un développement de parcs PV, éolien … y est clairement affichée.

⇒ **630 hectares** de zones agricoles « simples »

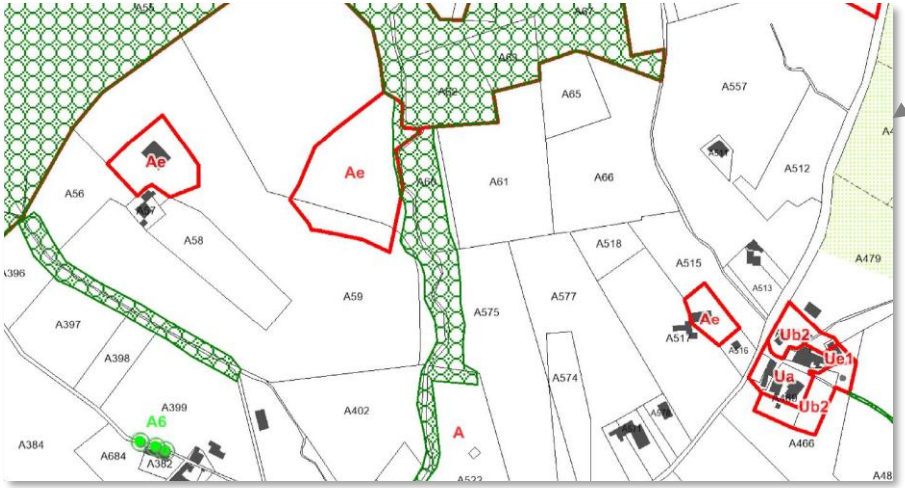


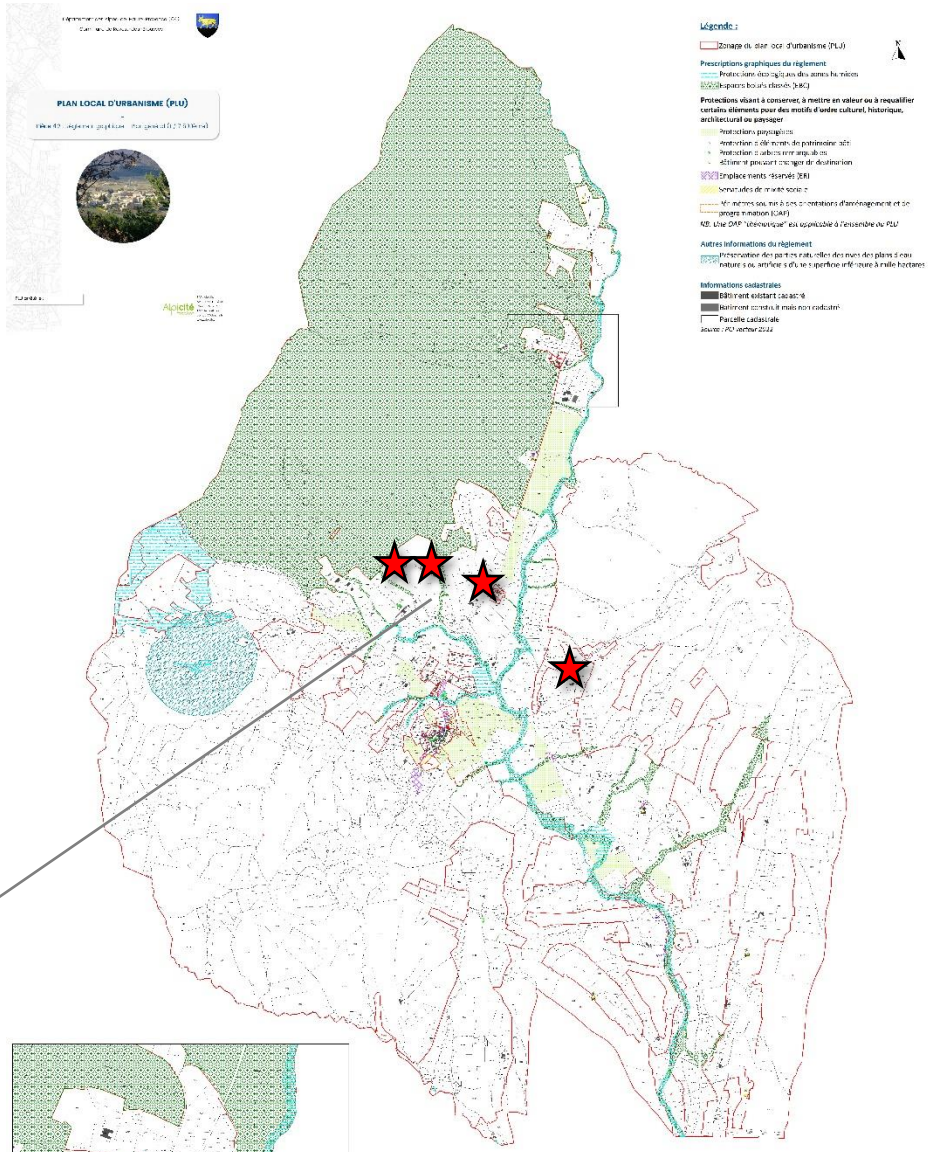
LE PROJET DE RÈGLEMENT

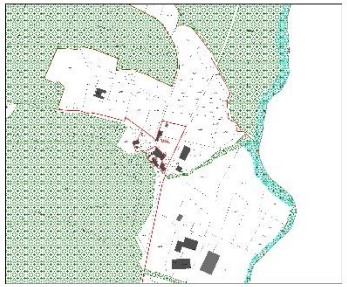
Les zones agricoles // Ae

Les zones agricoles, équipée ou non, sont des zones à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles

- **La zone Ae** : secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dédiés à l'extension limitée des constructions à vocation économique







Liste des emplacements réservés

Num	Objet	Bénéficiaire	Superficie (m²)
ER 1	Sécurisation du carrefour du village	Commune de Revest-des-Brousses	1072
ER 2	Réglementer la voirie et aménager le stationnement	Commune de Revest-des-Brousses	170
ER 3	Réglementer la voirie et aménager le stationnement	Commune de Revest-des-Brousses	126
ER 4	Créer un rond-point et aménagement [illegible]	Commune de Revest-des-Brousses	1351
ER 5	Création d'un cheminement piétonnier [illegible]	Commune de Revest-des-Brousses	1257
ER 6	Création d'un cheminement piétonnier [illegible]	Commune de Revest-des-Brousses	1156
ER 7	Créer un [illegible]	Commune de Revest-des-Brousses	257
ER 8	Créer un [illegible]	Commune de Revest-des-Brousses	1072
ER 9	Création d'équipements [illegible]	Commune de Revest-des-Brousses	726

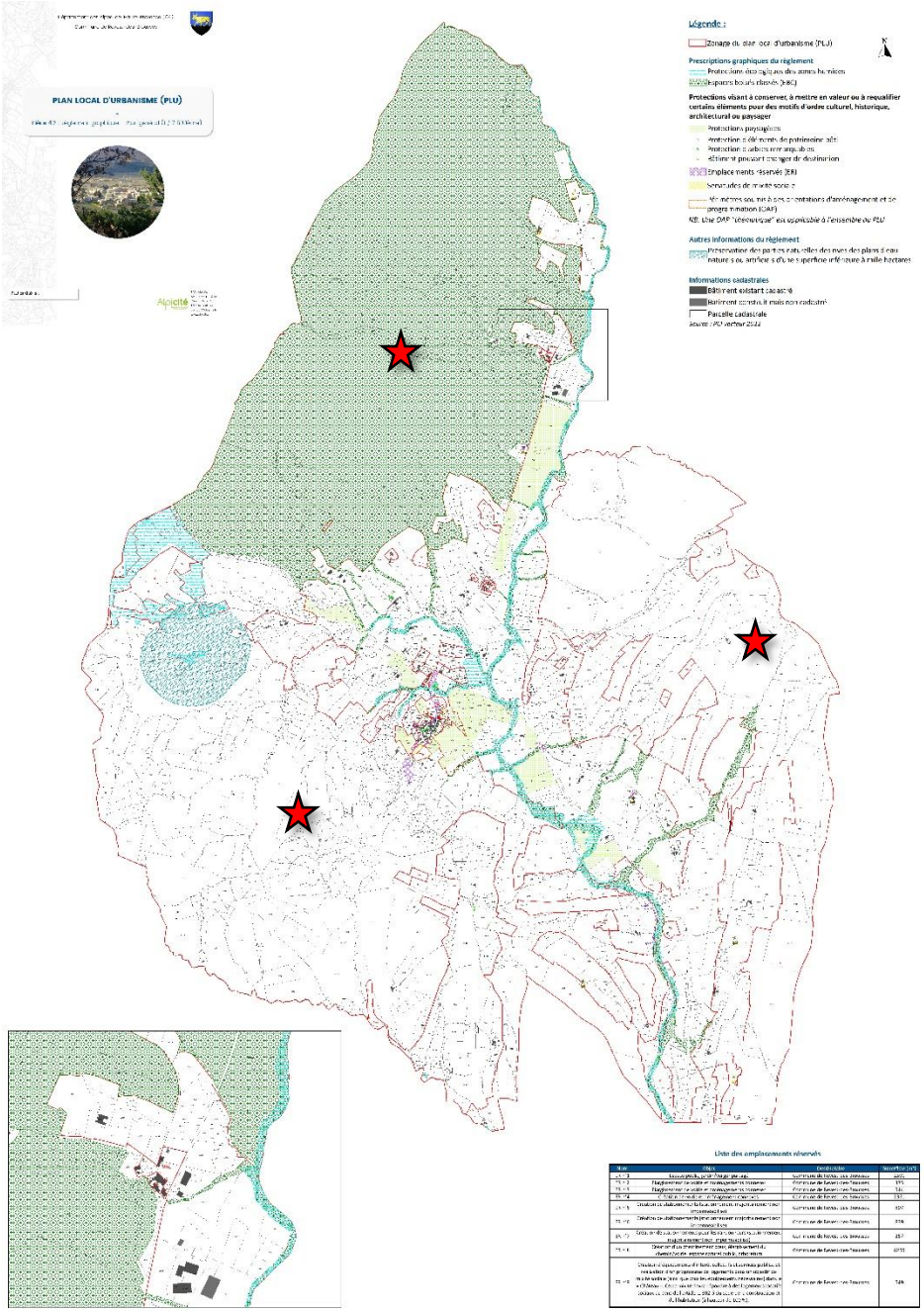
LE PROJET DE RÈGLEMENT

Les zones naturelles // N

- **La zone N** : zone naturelle ou forestière à protéger en raison :
  - De la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique
  - De l'existence d'une exploitation forestière
  - De leur caractère d'espaces naturels
  - De la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles
  - De la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues

  La volonté de ne pas y accueillir un développement de parcs PV, éolien … y est clairement affichée.

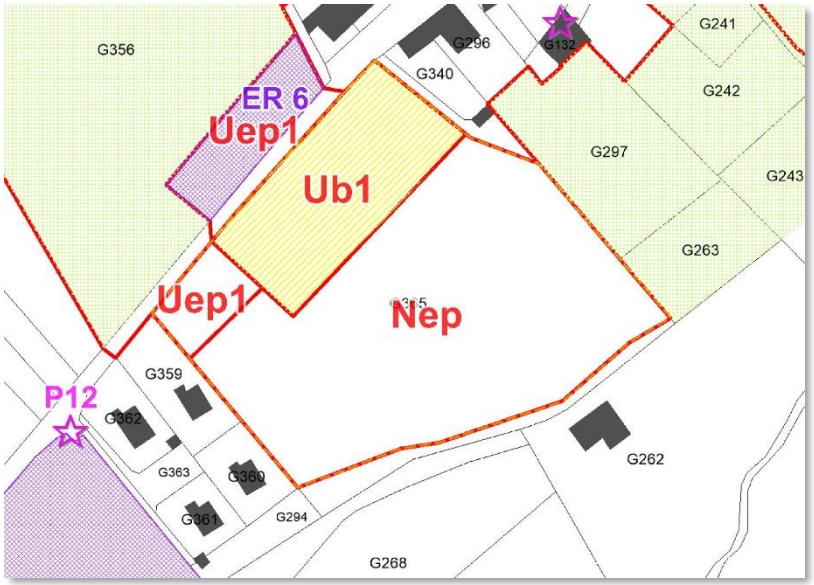
⇒ **Environ 1 660 hectares** de zones naturelles « simples »

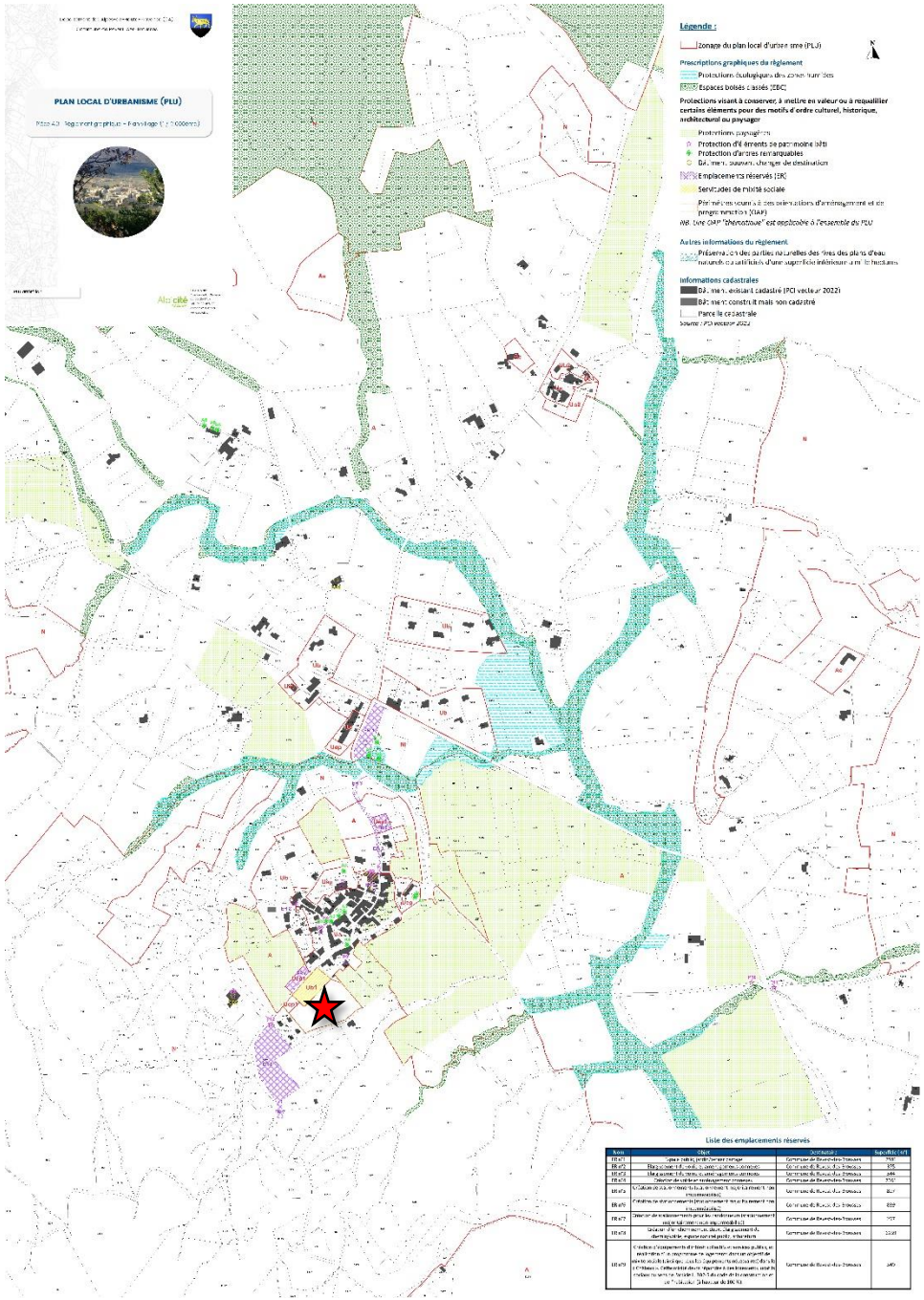


LE PROJET DE RÈGLEMENT

Les zones naturelles // Nep

- **La zone Nep** : correspond à l'aménagement d'un espace vert partagé en périphérie du projet d'écoquartier à proximité du village (verger, rucher, coin barbecue … partagés)

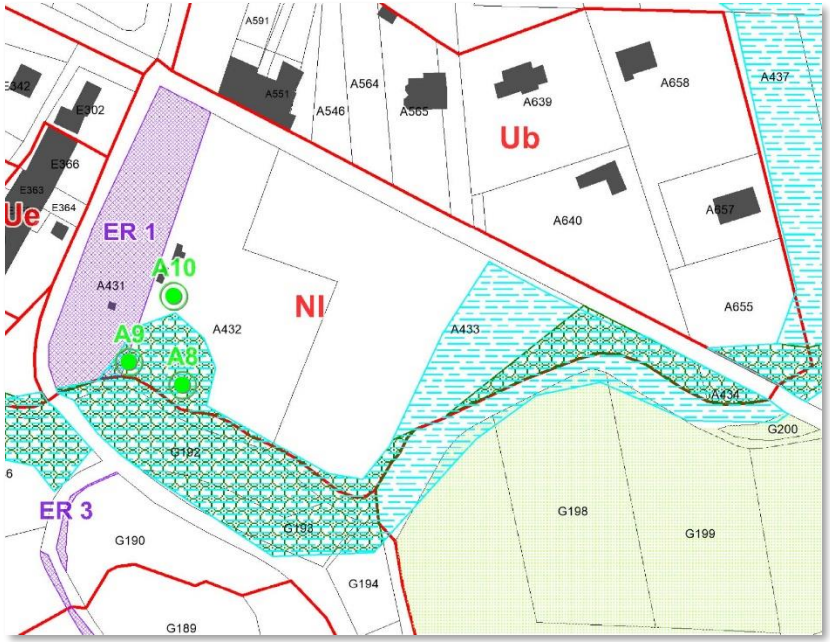


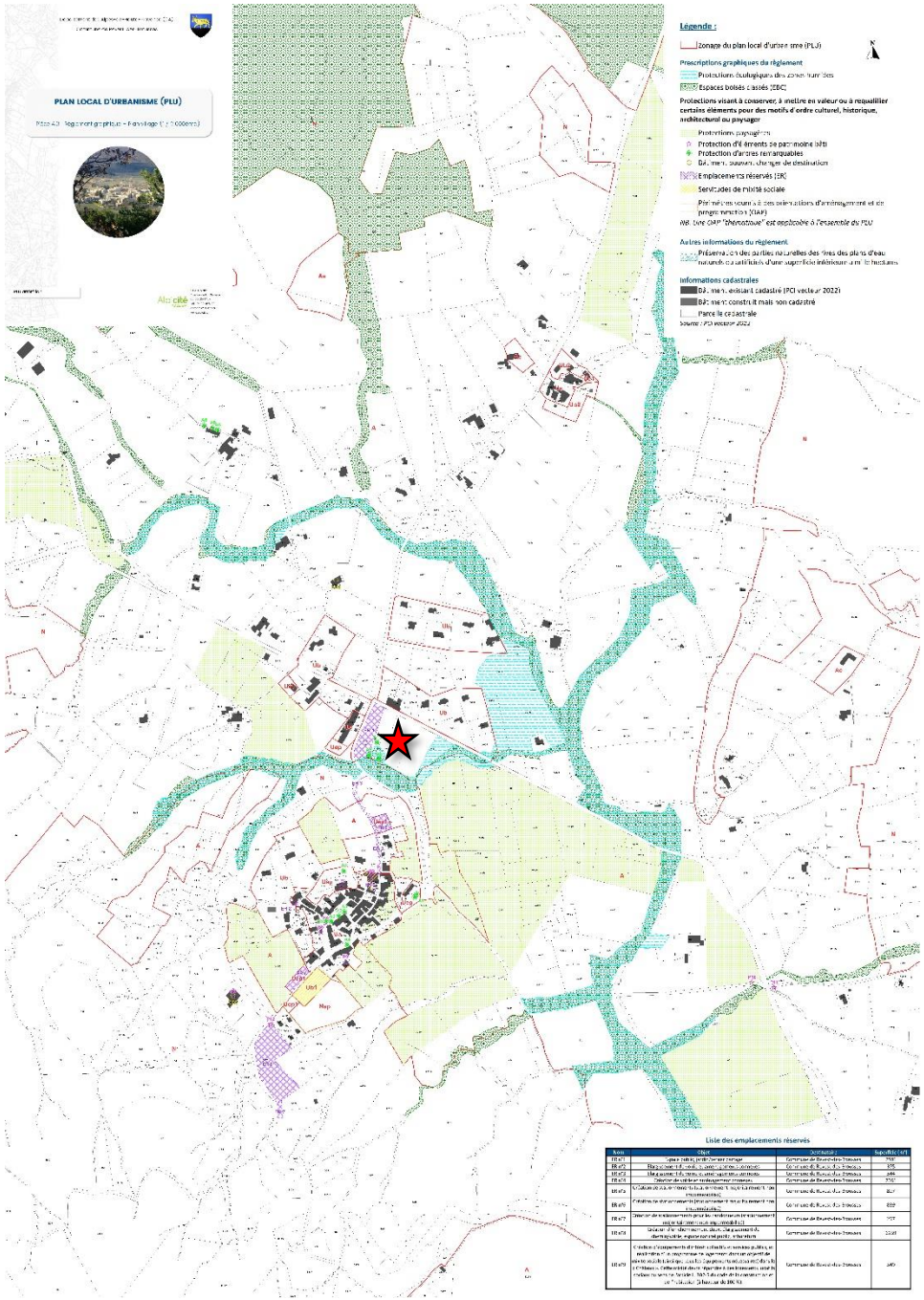


LE PROJET DE RÈGLEMENT

Les zones naturelles // Nl

- **La zone Nl** : permet les constructions et installations liées à des activités sportives et de loisirs

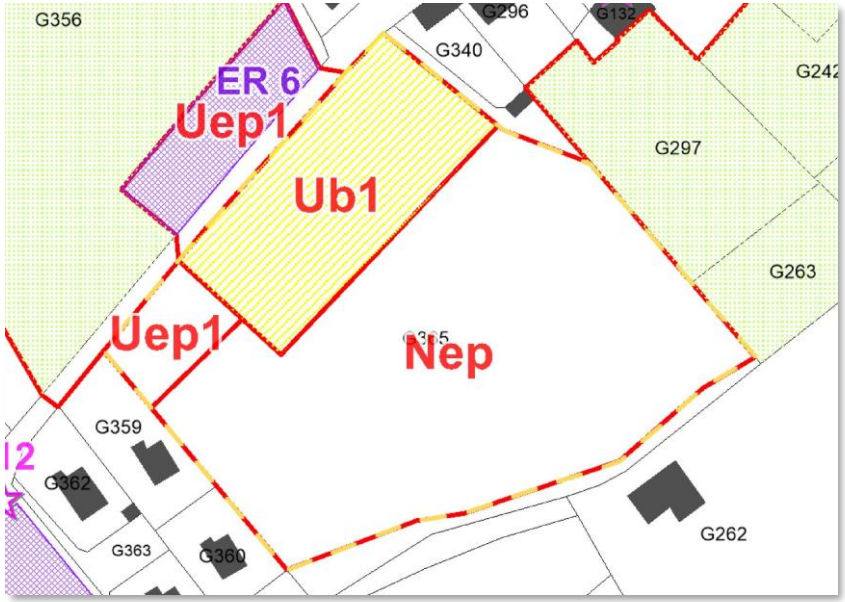


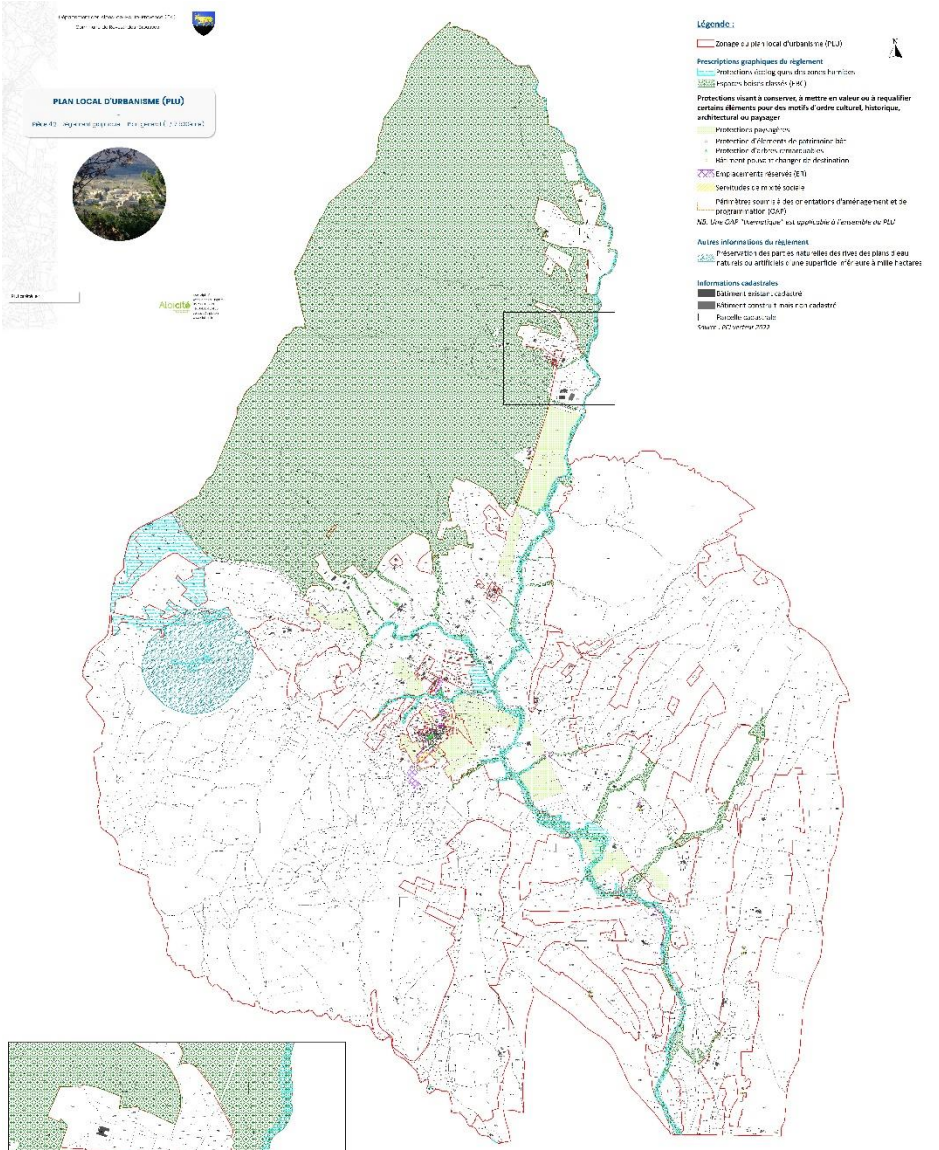


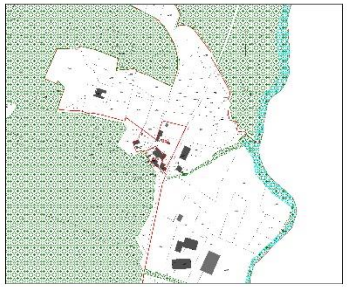
LE PROJET DE RÈGLEMENT

Les prescriptions

- **Des protections écologiques des zones humides**, à la constructibilité extrêmement limitée et spécifique aux enjeux
- **Des espaces boisés classés** correspondant notamment à la protection des ripisylves et de certains boisements remarquables
- **Des servitudes de mixité sociale**
- **Des périmètres soumis à orientation d'aménagement et de programmation (OAP)**







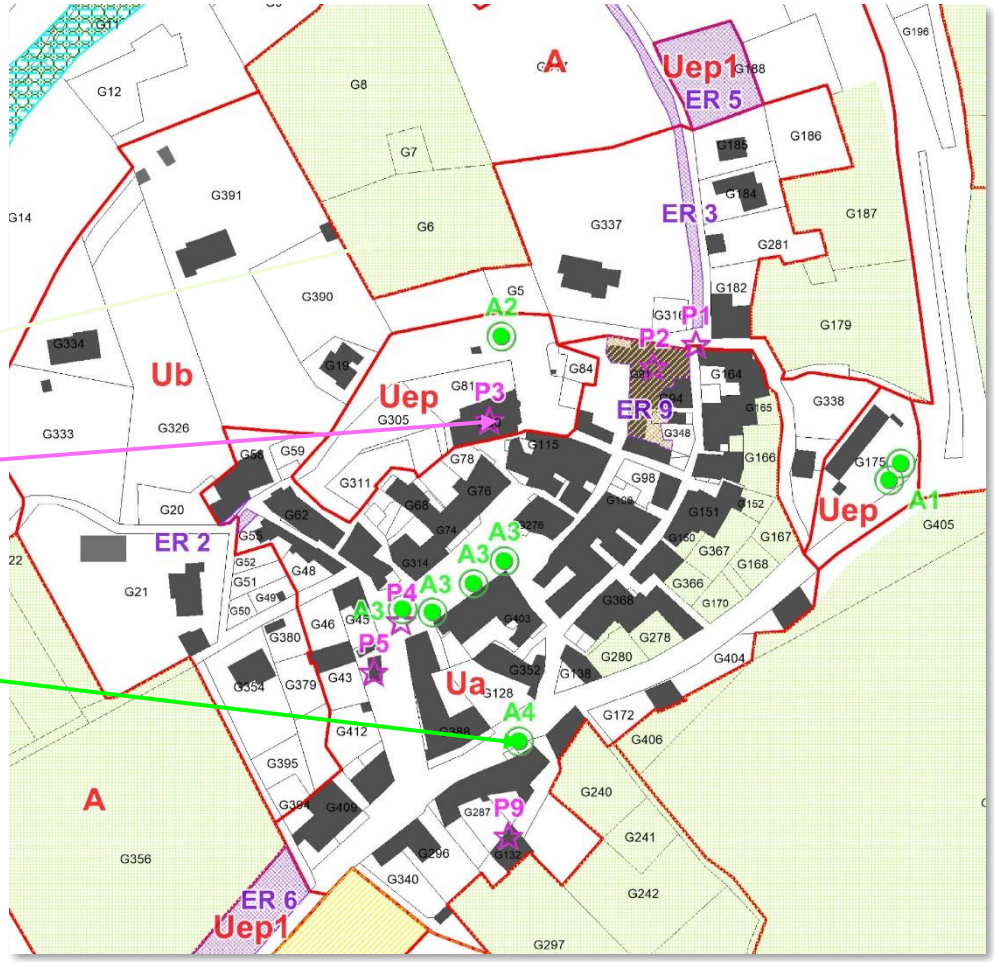
Liste des emplacements réservés

Numéro	Objet	Bénéficiaire	Superficie (m²)
ER 1	Espace public et jardin public	Commune de Revest-des-Brousses	2472
ER 2	Aménagement de sécurité et aménagements cyclables	Commune de Revest-des-Brousses	175
ER 3	Aménagement de sécurité et aménagements cyclables	Commune de Revest-des-Brousses	131
ER 4	Aménagement de sécurité et aménagements cyclables	Commune de Revest-des-Brousses	231
ER 5	Création d'un accès depuis le lotissement Les Hauts de Revest-des-Brousses	Commune de Revest-des-Brousses	107
ER 6	Création de stationnements supplémentaires nécessités par l'agrandissement de l'école	Commune de Revest-des-Brousses	356
ER 7	Création de stationnements supplémentaires nécessités par l'agrandissement de l'école	Commune de Revest-des-Brousses	257
ER 8	Création d'un chemin piétonnier reliant le lotissement du Grand Vallon au centre du village, espace vitrine du village, mobilier urbain	Commune de Revest-des-Brousses	1231
ER 9	Création d'équipements collectifs et culturels, espaces publics, voirie et stationnements publics, aménagement des équipements du lotissement du centre du village, mobilier urbain, espaces verts et végétaux, bassin de rétention des eaux pluviales, ouvrages de gestion des eaux pluviales, ouvrages de gestion des eaux usées, ouvrages de gestion des déchets, réseaux divers, ouvrages de gestion de l'énergie, ouvrages de gestion des télécommunications	Commune de Revest-des-Brousses	7484

LE PROJET DE RÈGLEMENT

Les prescriptions

- **Des protections visant à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier certains éléments pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural**
  - Protection paysagère
  - **Protection de 12 éléments de patrimoine bâti** : Portail des Maures, Châteaux, Eglise Saint-Côme, fontaine du village, oratoires et croix…
  - **Protection de 16 arbres remarquables**



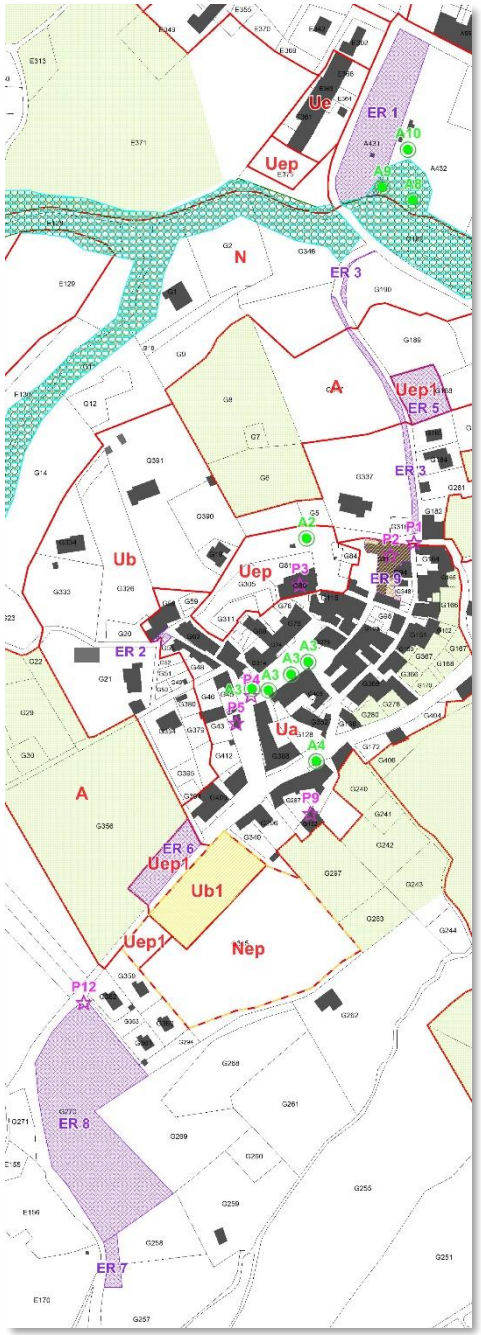
LE PROJET DE RÈGLEMENT

Les prescriptions

- **Des emplacements réservés :**
  - Aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires
  - En vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements

⇒ **9 emplacements réservés**

Nom	Objet	Destinataire	Superficie (m²)
ER n°1	Espace public, jardin/verger partagé	Commune de Revest-des-Brousses	2591
ER n°2	Elargissement de voirie et aménagements connexes	Commune de Revest-des-Brousses	375
ER n°3	Elargissement de voirie et aménagements connexes	Commune de Revest-des-Brousses	544
ER n°4	Création de voirie et aménagement connexes	Commune de Revest-des-Brousses	2361
ER n°5	Création de stationnements (stationnement majoritairement non imperméabilisé)	Commune de Revest-des-Brousses	807
ER n°6	Création de stationnements (stationnement majoritairement non imperméabilisé)	Commune de Revest-des-Brousses	839
ER n°7	Création de stationnements pour les randonneurs (stationnement majoritairement non imperméabilisé)	Commune de Revest-des-Brousses	257
ER n°8	Création d'un cheminement doux, élargissement du chemin/voirie, espace naturel public, arboretum	Commune de Revest-des-Brousses	6259
ER n°9	Création d'équipements d'intérêt collectifs et services publics, et réalisation d'un programme de logements dans un objectif de mixité sociale (ainsi que tous les équipements nécessaires) dans le « Château ». Cette mixité devra répondre à des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation (à hauteur de 100 %).	Commune de Revest-des-Brousses	549



LE PROJET DE RÈGLEMENT

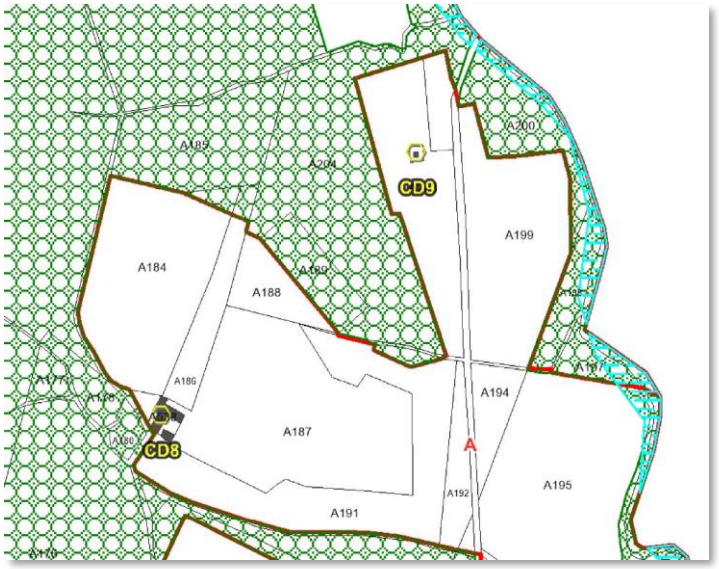
Les prescriptions

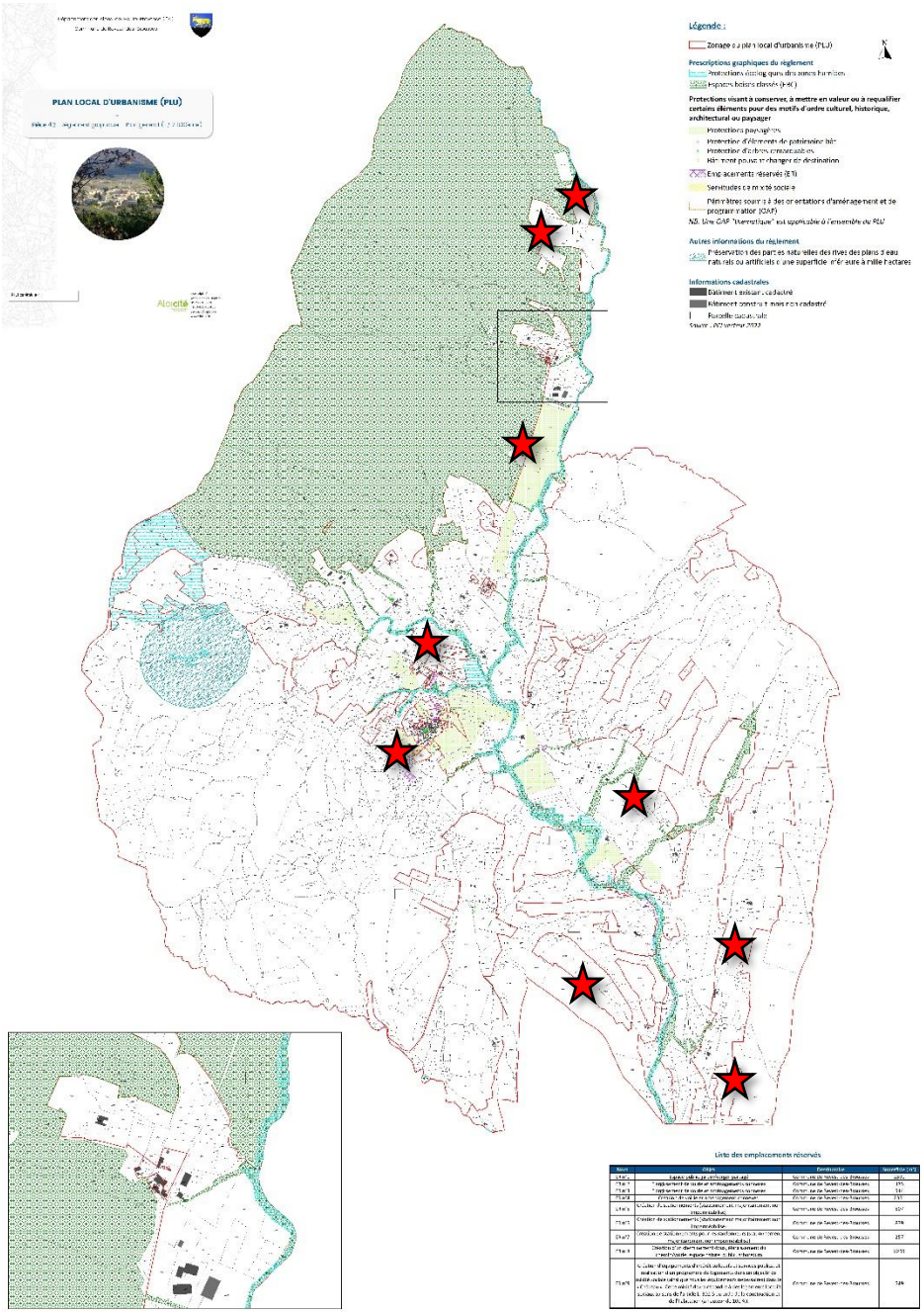
- **Des bâtiments pouvant changer de destination**

⇒ **9 bâtiments** désignés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination : Châteaux de Sylvabelle, du Villard, de Pontèves…

Le changement de destination est soumis, au stade de la demande d'urbanisme :

- *En **zone agricole**, à **l'avis conforme de la** commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers **(CDPENAF)***
- *En **zone naturelle**, à **l'avis conforme** de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites **(CDNPS)***

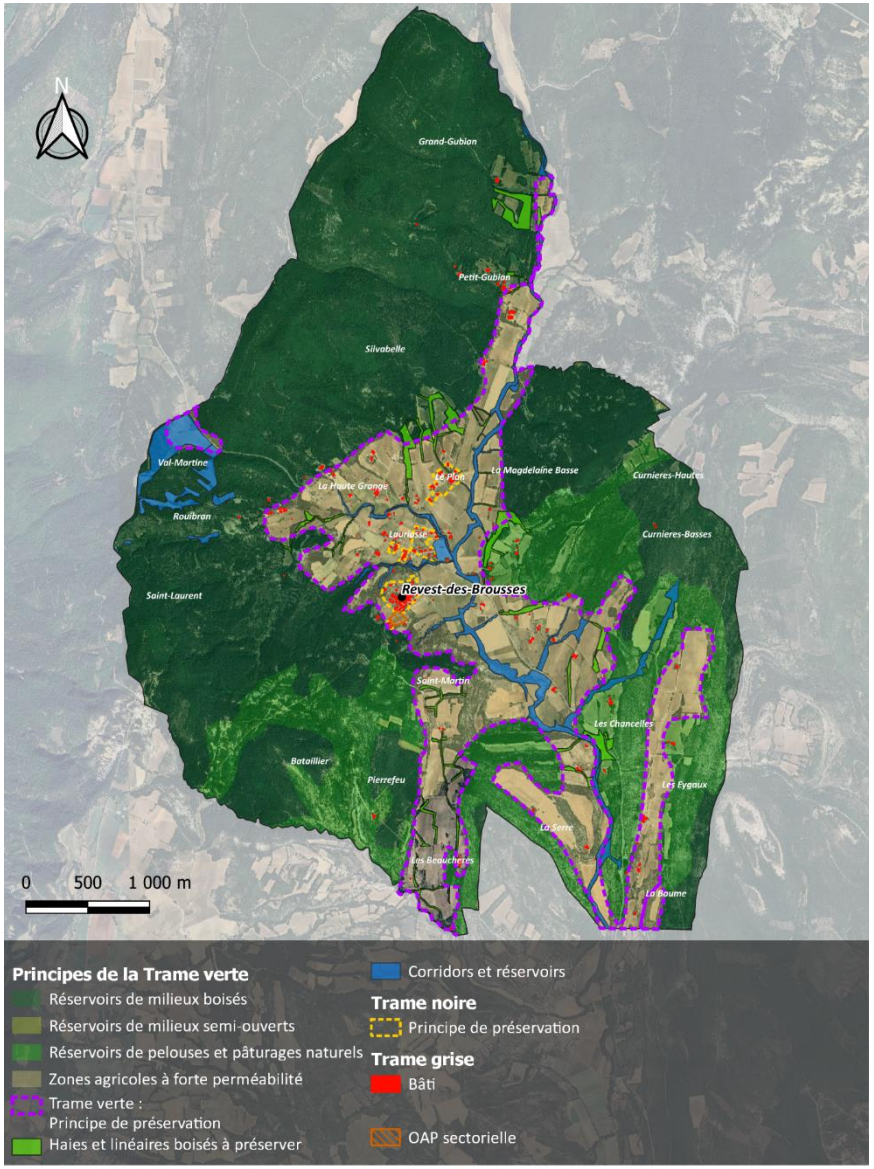




LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

OAP thématique : mise en valeur des continuités écologiques

- **La préservation de la trame bleue et des milieux rivulaires associés :**
  - Evitement des ruptures artificielles de fonctionnalités à l'écoulement des eaux
  - Maintien des éléments naturels (arbres, bandes enherbées, berges naturelles entourant les cours d'eau, zones humides)
  - Préservation des ripisylves
- **La préservation de la trame verte :**
  - Conservation des haies et linéaires boisés et autres éléments naturels préexistants (petits boisements de feuillus, haies, arbres isolés)
  - Intégration des projets à la trame paysagère existante (bandes vertes tampons)
  - Faveur aux clôtures végétalisées et permettant le passage de la faune
- **La préservation de la trame noire :**
  - Dispositifs évitant la diffusion des éclairages
  - Recherche de la suppression des points lumineux



OAP Trame verte et bleue
Commune de Revest-des-Brousses

Réalisation Mars 2024 : C.Lassalle
Sources : DREAL Paca / Fond Ortho Google

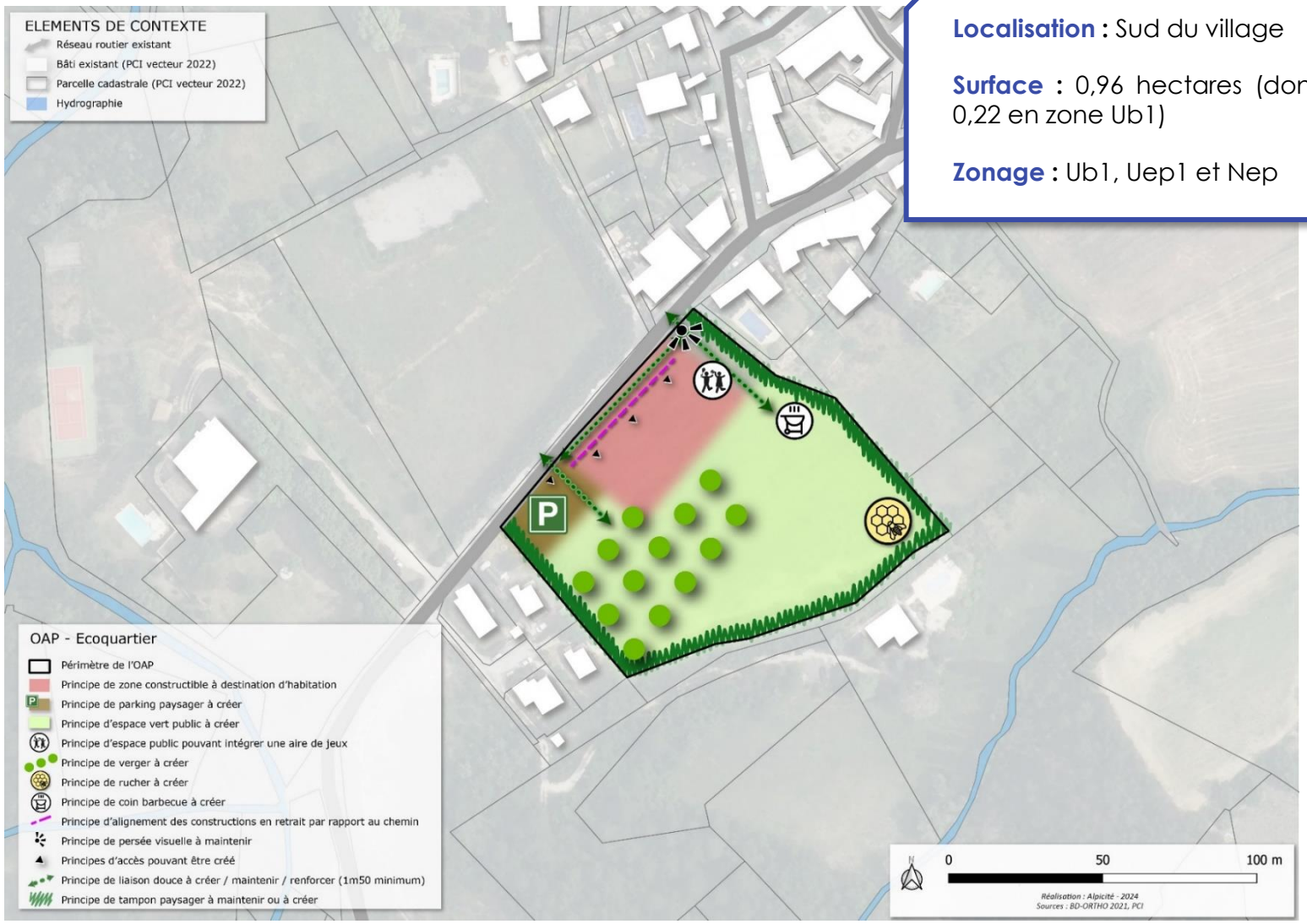
LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

OAP sectorielle : Ecoquartier

Localisation : Sud du village

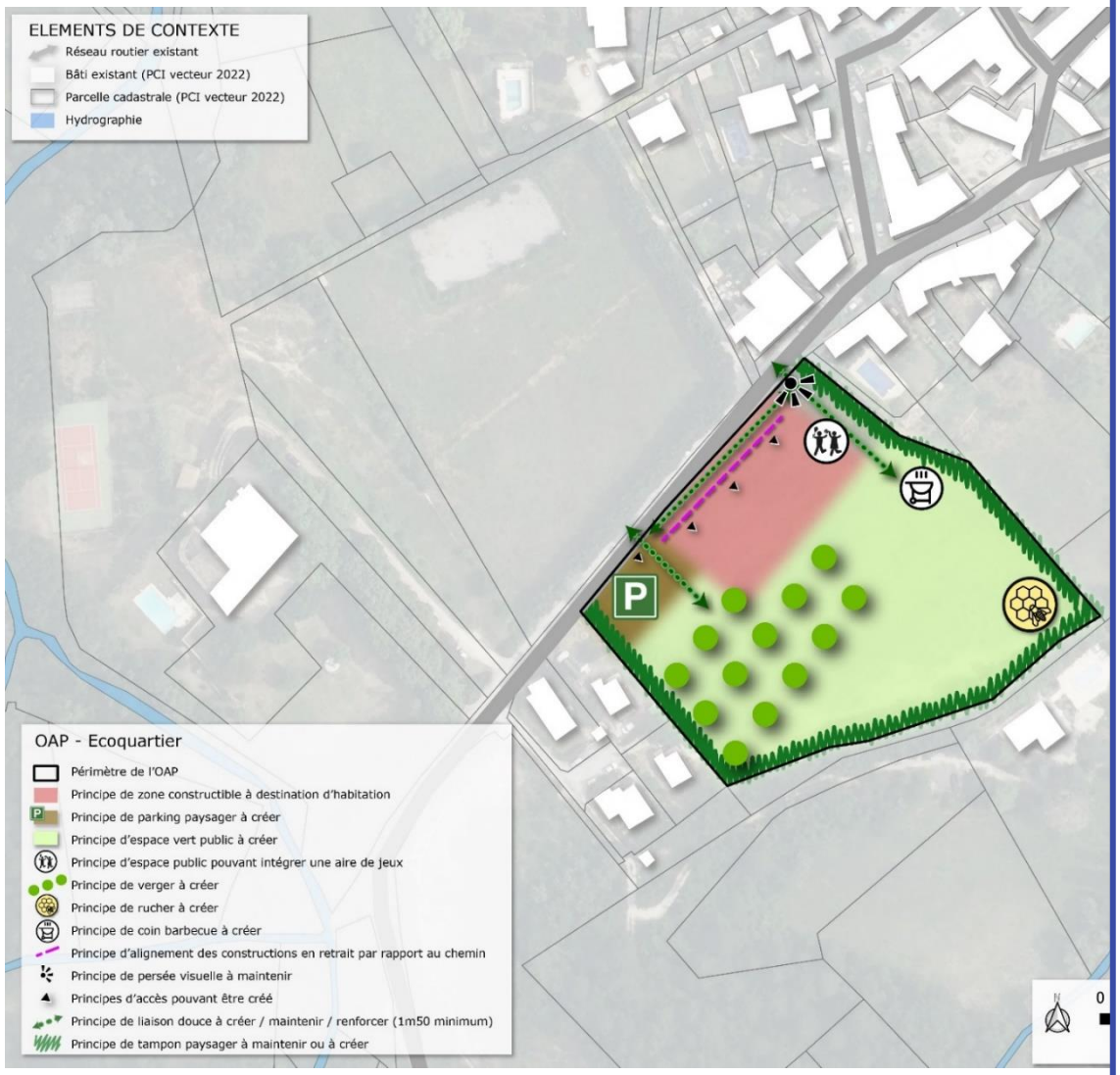
Surface : 0,96 hectares (dont 0,22 en zone Ub1)

Zonage : Ub1, Uep1 et Nep



LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

OAP sectorielle : Ecoquartier



Principes d'aménagement :

- **Diversifier l'offre de logements** maitrisée par la commune (essentiellement de la maison de centre village en l'état) pour relancer l'accueil de familles
- Proposer une **densité adaptée** répondant à la nécessité de lutter contre l'artificialisation des sols tout en s'inscrivant en cohérence avec le tissu environnant
- Assurer la **qualité environnementale** du projet en donnant des orientations sur la construction, les performances énergétiques des bâtiments et en favorisant une imperméabilisation limitée des sols
- Assurer la **desserte** des nouvelles constructions et maîtriser **l'insertion paysagère des espaces dédiés au stationnement**
- Créer de **nouveaux espaces publics partagés** à proximité immédiate du centre-village et dont **l'accessibilité en modes doux** et la **visibilité** devront être facilitées
- Maitriser **l'intégration paysagère du projet par rapport aux constructions existantes** (s'inscrire dans leur continuité tout en adaptant la typologie aux besoins actuels) et **par rapport aux terrains naturels environnants**

SOMMAIRE

Partie I : Éléments introductifs

Partie II : Les évolutions du PADD

Partie III : Les pièces opposables du PLU

Partie IV : Le calendrier de la procédure

Alpicité
Urbanisme, Paysage, Environnement

CALENDRIER DE LA PROCÉDURE

Calendrier donné à titre informatif, sous réserve du bon déroulement de la procédure. Nous vous invitons à vous tenir informé régulièrement de l'évolution du dossier

Phase de concertation et d'association de la population et des PPA

Élaboration du dossier de PLU *(qui peut encore évoluer au regard notamment de la concertation)*

Dossier prêt pour arrêt (temporalité : juillet 2024)
→ Délibération du conseil municipal qui **tire le bilan de la concertation** et **arrête le projet de PLU**

Phase de consultation

Transmission pour avis des PPA / MRAe / autorités spécifiques (durée : 3 mois)

Enquête publique par arrêté du Maire (temporalité : automne 2024)

Mise au point du dossier définitif avec d'**éventuelles modifications** en fonction des avis et si cela ne remet pas en cause le projet

Phase de validation du PLU

Dossier prêt pour approbation (temporalité : début 2025)
→ Délibération du conseil municipal qui **approuve le PLU**

Contrôle de légalité / Opposabilité du document (1 mois après le conseil municipal)

LA SUITE DE LA CONCERTATION

Registre

→ Registre de concertation toujours disponible en Mairie aux jours et heures habituels d'ouverture du secrétariat

→ Possibilité d'écrire par courrier ou courriel

Exposition des documents

→ Pièces opposables présentées ce soir disponible en Mairie et sur le site internet de la commune *(dates à définir)*

Permanences

→ Tenues de permanences en Mairie *(dates à définir)*

MERCI POUR VOTRE ATTENTION ET VOTRE PARTICIPATION

Alpicité
Urbanisme, Paysage, Environnement