

BEMO *Urba & Infra*

Développons ensemble votre territoire

2 bis rue des moulins 43700 Brives Charensac
bemo-urba-infra@orange.fr

tél 04-71-09-10-17
fax 04-71-05-55-13



Explication de la démarche PLU

SATILLIEU

1er juin 2016

Qu'est-ce que le PLU?

2

Le PLU est un document d'urbanisme réglementaire remplaçant le POS qui:

- Définit les règles d'aménagement et de droit du sol
- Traduit les orientations d'aménagement et d'urbanisme des élus dans un contexte réglementaire fort à travers le Projet d'Aménagement et de Développement Durable(PADD)
- S'impose à tous (particuliers, professionnels, administrations) et sert de référence pour l'instruction des demandes d'occupations des sols (permis de construire, de démolir,...)

Comment se présente le PLU?

3

Son contenu est défini par le code de l'urbanisme, il se compose des pièces suivantes :

□ **Le rapport de présentation**

Diagnostic de l'Etat actuel, Choix du PADD, Incidence du PLU sur l'environnement, Rapport sur la densification, OAP

□ **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable**

Projet politique de la commune: Renouveau urbain en préservant qualité architecturale et environnementale. Mesures en faveur des centralités et entrées de bourg. Maintien des commerces de proximité, Protection de l'outil de production agricole ...

□ **Le règlement**

Délimite les différentes zones et leur affectation (conditions spécifiques, hauteur...) : Nouveau règlement depuis le 01/01/2016

□ **Les documents graphiques**

Délimitent les différentes zones (U,AU, A,N), les espaces boisés (E.B.C), les emplacements réservés, secteurs à risques...

□ **Les annexes**

Elles indiquent à titre d'information les servitudes d'utilité publique, la liste des lotissements, les schémas des réseaux d'eaux et d'assainissement, le plan d'exposition au bruit, les prescriptions d'isolement acoustique, les plans de prévention des risques

Les grandes étapes de la procédure

4

Prescription

L'autorité compétente prescrit l'élaboration du PLU et définit à la fois les modalités de la concertation avec le public et l'association avec les personnes publiques concernées.

Arrêté du projet

Une fois le document finalisé et validé, il est arrêté par la collectivité par délibération du Conseil Municipal.

Consultation des personnes publiques associées

Ces personnes donnent un avis dans la limite de leur compétence et dans un délai de trois mois à partir de la date d'arrêt du projet de PLU. Passage en commission CDPENAF, avis de l'autorité environnementale.

Enquête publique et rapport du commissaire enquêteur

A l'issue des remarques/observations et du rapport établi par le commissaire enquêteur, la commune peut apporter des modifications notamment pour prendre en compte l'ensemble des avis (durée de l'enquête publique est d'un mois).

Approbation du PLU par le conseil municipal

Le PLU est alors applicable après avoir accompli les mesures de publicité et dans le délai d'un mois qui suit sa transmission au préfet.

Association des partenaires et prise en compte des documents supra-communaux

5

- **Les partenaires qui participent à la réflexion sur le PLU sont :**
 - La Direction Départementale des Territoires représentant l'Etat
 - La région Auvergne- Rhône-Alpes
 - Le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE)
 - L'Agence Régionale de Santé
 - La Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL)
 - Architecte des Bâtiments de France
 - Le département de l'Ardèche
 - Communauté de communes du Val d'Ay
 - La Chambre de commerce et d'industrie
 - La Chambre des métiers et de l'artisanat
 - La Chambre d'Agriculture
 - ERDF-GRDF
 - RTE
 - GRT gaz
 - Les communes limitrophes

Le PLU doit être compatible avec les documents intercommunaux supérieurs de type :

- le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Rhône Méditerranée
- Les différents Contrats de milieu
- Le Schéma Régional de Cohérence écologique
- Loi Montagne

Méthode de travail utilisée

6

□ **La concertation de la population et des acteurs du territoire**

Au travers des ateliers thématiques essentiels

- Habitat, vie sociale, équipements et services à la population, cadre de vie
- Déplacement, circulation et stationnement
- Développement économique, commercial et touristique
- Paysage, patrimoine et environnement
- Activités agricoles

□ **Présentation du Porter à Connaissance (PAC)**

□ **Réalisation d'une synthèse des ateliers faisant ressortir les enjeux sur le territoire communal**

□ **Elaboration du PADD : le Projet d'Aménagement et de Développement Durable , c'est un document simple, court et non technique.**

□ **La technique des « Tamis »**

- Une technique originale d'approche de l'urbanisme dans le cadre du « Porter à la connaissance » des services de l'Etat. Cela permet une grande participation des élus et de tous les acteurs concernés par ce PLU, obligatoirement inscrit dans les dispositions du « Grenelle 2 » de l'environnement (trames vertes et bleues, corridors écologiques, réservoirs de biodiversité).

Tamis n°1

7

La carte agricole

Légende

-  Centre Bourg
-  Terres cultivées
-  Clairières
-  Prés
-  Territoires agro-forrestiers
-  Forêts de conifères
-  Forêts de feuillus
-  Forêts mélangées
-  Exploitations agricoles
-  Limites communales



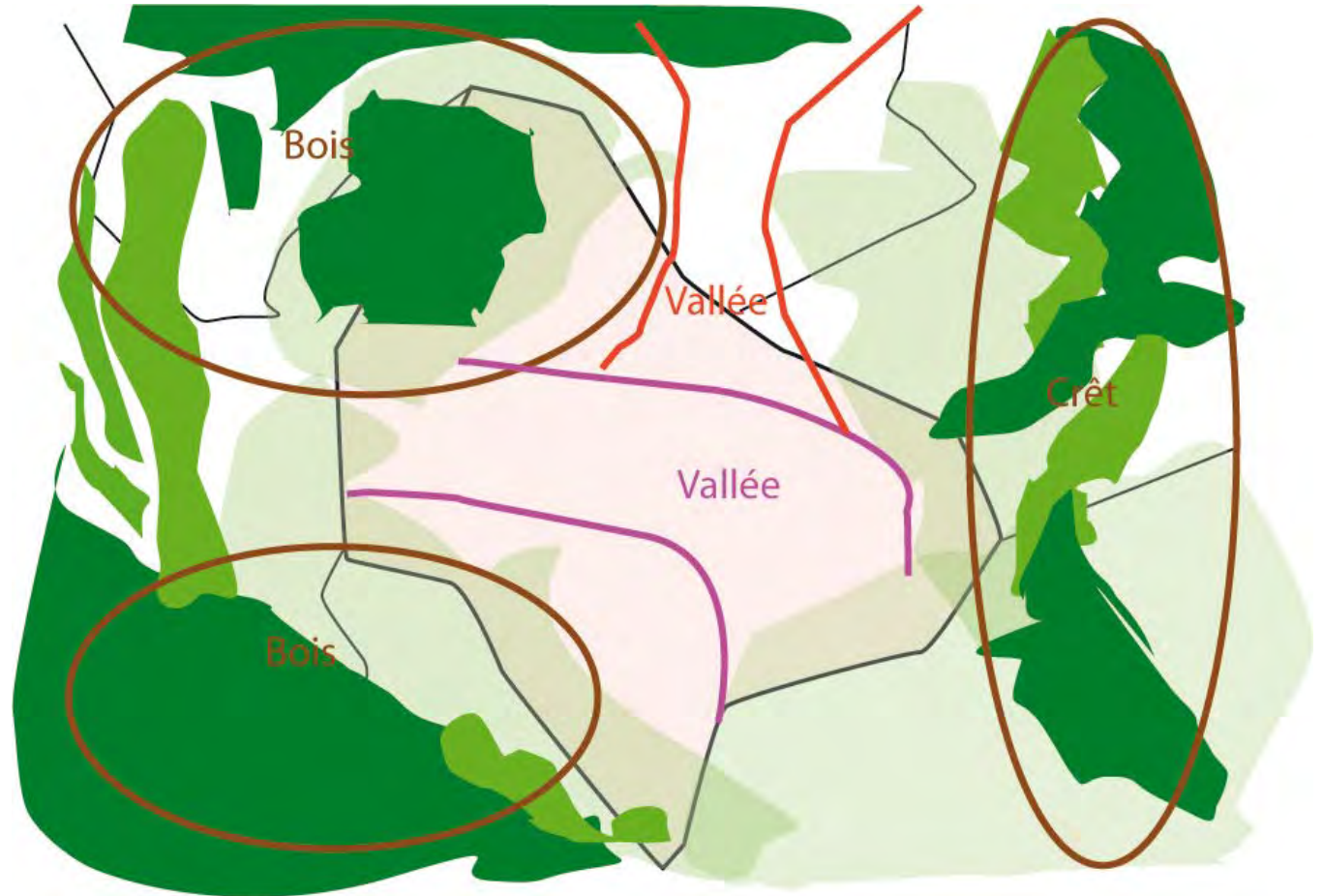
Tamis n°2

8

Les grandes
composantes
du paysage

Légende

- Reliefs boisés
- Vallée
- Vallée



Tamis n°3

9

La trame verte et bleue,
les corridors écologiques

Légende

- Trame Bleue
- Corridors écologiques
- Forêts de conifères
- Forêts de feuillus
- Forêts mélangées
- Limites communales
- Cours d'eau

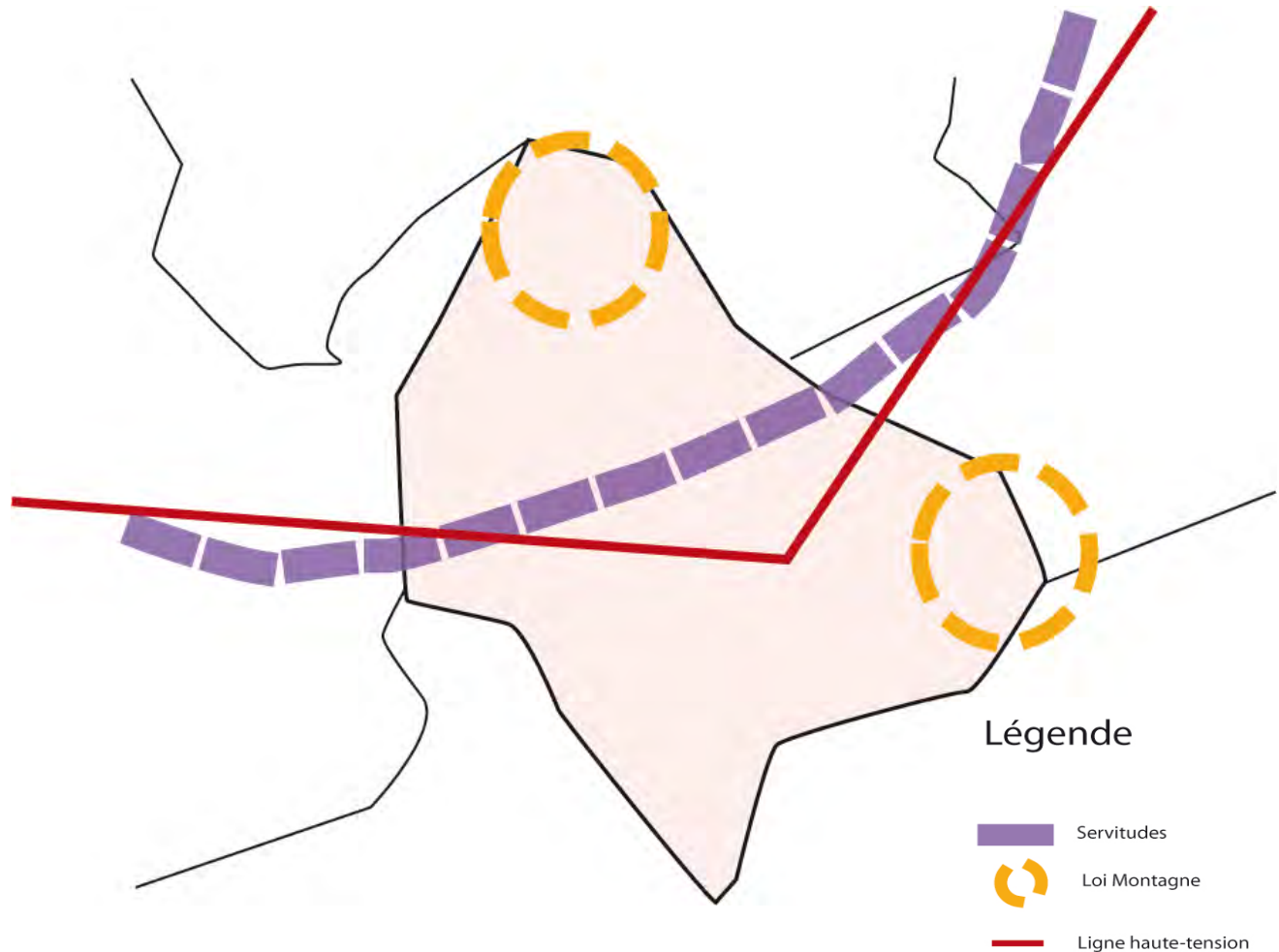


Tamis n°4

10

Les obligations réglementaires

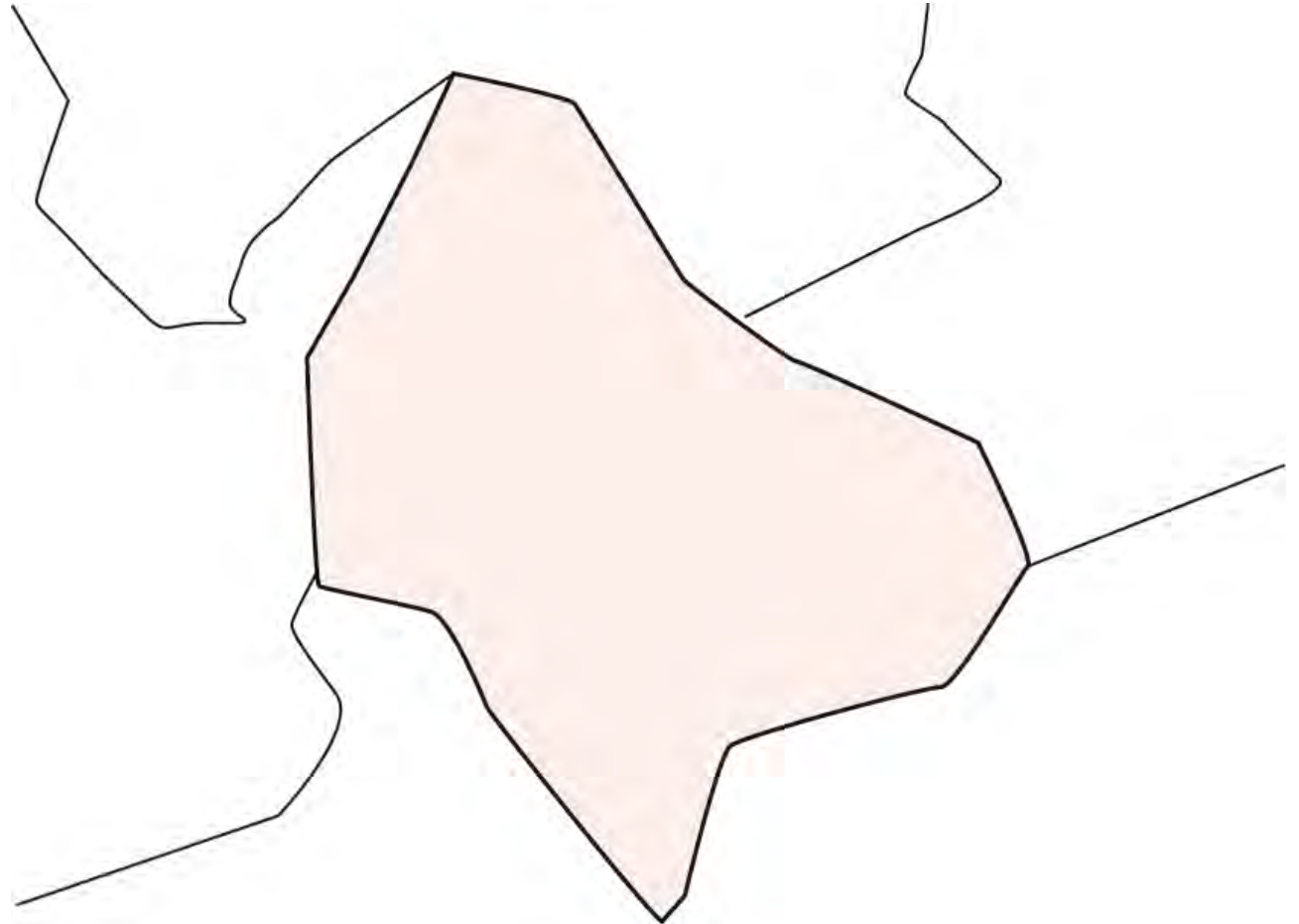
- Loi Montagne
- Les marges de recul
- Les servitudes d'utilités publiques
- ...



Superposition des TAMIS

11

La commune



Superposition des TAMIS

12

La commune

Tamis n°1



Superposition des TAMIS

13

La commune

Tamis n°1

Tamis n°2



Superposition des TAMIS

14

La commune

Tamis n°1

Tamis n°2

Tamis n°3



Superposition des TAMIS

15

La commune

Tamis n°1

Tamis n°2

Tamis n°3

Tamis n°4



LE PLU: UN DOCUMENT SOUMIS A DES EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES

16

- Les lois LAAF et ALUR de 2014 entraînent de nouvelles prises en considération:
 - ▣ Densification douce
 - ▣ Suppression du COS
 - ▣ Favoriser les modes doux et les transports en commun
 - ▣ Pertinence du PLU qui n'excède pas 10 ans
 - ▣ La réalisation de PLU « intercommunaux »
 - ▣ La transformation des POS en PLU
 - ▣ L'élargissement du droit de préemption
 - ▣ Compensation de pertes de terres agricoles
- La loi MACRON du 7 août 2015 qui permet notamment de construire des annexes
En zone A et N du PLU
- Un « règlement modernisé » et simplifié à mettre en place depuis le 1^{er} janvier 2016

La densification douce



La densification douce, qu'est ce que c'est?

18

- Lutter contre l'étalement urbain
- Protéger les terres agricoles et naturelles
- Accompagner et guider les habitants pour qu'ils puissent eux même mettre en place certains projets favorisant la densification de la commune.

La densification douce, Pour quoi faire?

19

- Protéger les espaces naturels et agricoles
- Valoriser les lieux de vie
- Créer un cadre de vie
- Accueillir de nouveaux habitants
- Faire marcher les commerces et services de proximité

La densification douce, Comment faire?

20

- La loi ALUR (loi pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové) du 26 mars 2014 : pose de nouvelles règles et encourage cette densification.
- Division parcellaire
- Densification parcellaire
- Densification pavillonnaire
- Réhabilitation



Création de nouveaux logements au sein d'un espace déjà urbanisé.

Méthode de travail

21

1. Exposer la méthode aux élus et réfléchir ensemble aux opportunités pour la commune

→ déterminer la volonté d'évolution de la commune, quels quartiers sont à urbaniser.

2. Etablir un diagnostic urbain (dynamique démographique, sociale, cadre de vie...) et un diagnostic foncier (marché foncier et immobilier, qui vit dans quel quartier?...)

→ Quelle est la dynamique de la commune ?

Méthode de travail

22

3. Etude des quartiers (visite de terrains, étude cadastrale, commerces, services, transports en commun...)

→ Quels sont les quartiers ou îlots les plus intéressants à densifier ?

4. Etude de la capacité de chaque îlot ou quartier (étude du marché foncier et immobilier)

5. Etude de chaque parcelle (les réseaux, la topographie, la morphologie...)

→ Le terrain peut-il être densifié?

Méthode de travail

23

6. Rencontre individuelle avec les propriétaires (entretiens d'1h pour échanger sur leur projet et étudier les possibilités de densification au cas par cas, répondre aux questions...)

→ cahier des intentions urbaines : ce que veulent faire les gens.

7. Intégrer la densification douce dans le PLU (OAP, zonage et règlement)

→ Cadrer cette urbanisation, sans pour autant la contraindre.