



Révision du Plan Local d'Urbanisme

Réunion publique du 30 Septembre 2016
Présentation des étapes de la révision du PLU

L'équipe

- » Des bureaux d'études aux compétences pluridisciplinaires et complémentaires



Mélanie
Dautigny

Urbaniste

Assisté de

Christian
Losma
Moe VRD,
entrée de ville,
déplacements,
....

Jérémy
Cuvelier

Chargé
d'étude
environnement
et SIG

Jean-Laurent
Hentz

Expert
naturaliste

Franck Bouvier

Paysagiste



**DIAGNOSTIC
TERRITORIAL**

**ETAT INITIAL DE
L'ENVIRONNEMENT**

ENJEUX

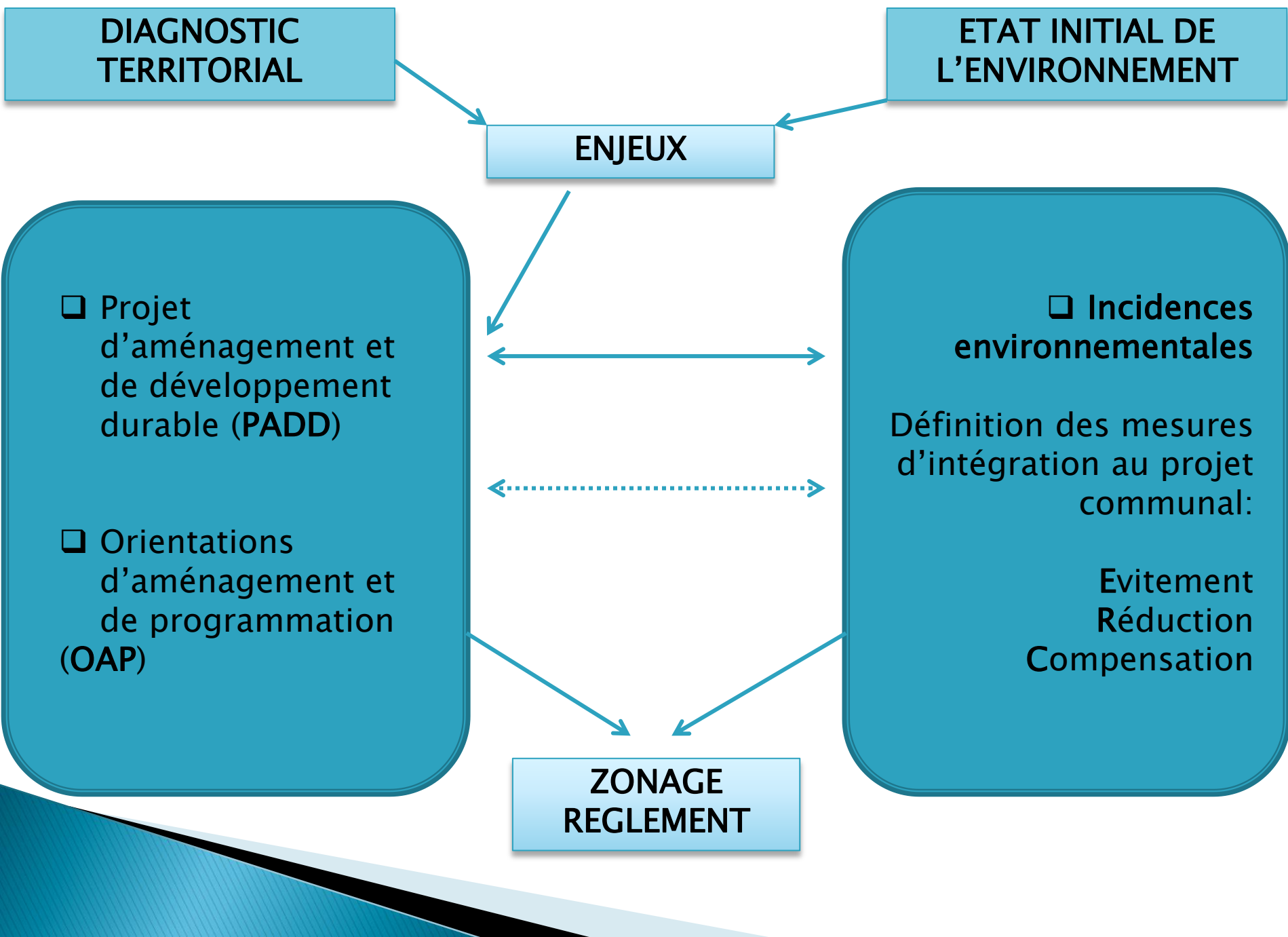
- ❑ Projet d'aménagement et de développement durable (PADD)
- ❑ Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

❑ Incidences
environnementales

Définition des mesures
d'intégration au projet
communal:

Evitement
Réduction
Compensation

**ZONAGE
REGLEMENT**



PLU – document planificateur traduisant les règles d'aménagement et d'utilisations des sols

Objectifs

- ▶ Faire émerger un projet de territoire partagé et concerté
- ▶ Concilier politiques nationales et territoriales d'aménagement et spécificités du territoires

Contenu

- ▶ Le **rapport de présentation**
- ▶ Le projet d'aménagement et de développement durable (**PADD**)
- ▶ Les orientations d'aménagement et de programmation (**OAP**) – Rendues obligatoires par Grenelle 2
- ▶ Le **zonage et le règlement**
- ▶ Les annexes

Les principaux attendus:

Du renouvellement urbain à la modération de la consommation de l'espace et la lutte contre l'étalement urbain

- ▶ Les PLU doivent à présent systématiquement intégrer l'analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis.
- ▶ L'optimisation des espaces bâtis devient un préalable obligatoire à toute extension urbaine.
- ▶ Pour ouvrir à l'urbanisation des zones non équipées, la collectivité devra démontrer que le tissu urbain existant n'offre pas d'autres possibilités pour la construction.

Les étapes de la révision

» Du diagnostic à la formalisation du projet

1^{ère} phase : Diagnostic

- ❑ Diagnostic territorial :
démographie, Parc immobilier, activités économiques et agricoles, organisation et fonctionnement du territoire (équipements, réseaux, transports, ...), analyse de la consommation de l'espace et du potentiel de densification et de mutation du tissu urbain existant.
- ❑ Etat initial de l'environnement:
Caractéristiques physiques, inventaire faune et flore, occupation des sols, identification des zones humides, élaboration de la trame verte et bleue, paysages et cadre de vie, risques, nuisances, énergies renouvelables.
- ❑ Synthèse du porté à connaissance (PAC) et intégration des servitudes: PPRI, ...
- ❑ Synthèse des documents supra-communaux : SCoT, PLH, ...



Synthèse des enjeux et définition des besoins de la commune pour les années à venir



2^{ème} phase: Elaboration du nouveau PADD

Objectifs

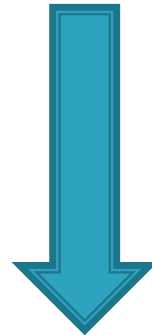
- ▶ Définit les orientations du projet d'urbanisme et d'aménagement
- ▶ Clef de voûte du PLU, c'est le projet politique adapté aux besoins et enjeux du territoire communal
- ▶ Simple et concis, donne une information claire aux citoyens sur le projet territorial

Contenu

- ▶ Orientations en d'aménagement, d'urbanisme, paysage, protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, préservation ou remise en état des continuités écologiques, habitat, transport et déplacements, développement économiques et de loisirs, ...
- ▶ **Objectifs chiffrés** de modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain
- ▶ *Etape clef: débat au sein du conseil municipal au moins deux mois avant l'arrêt du projet*



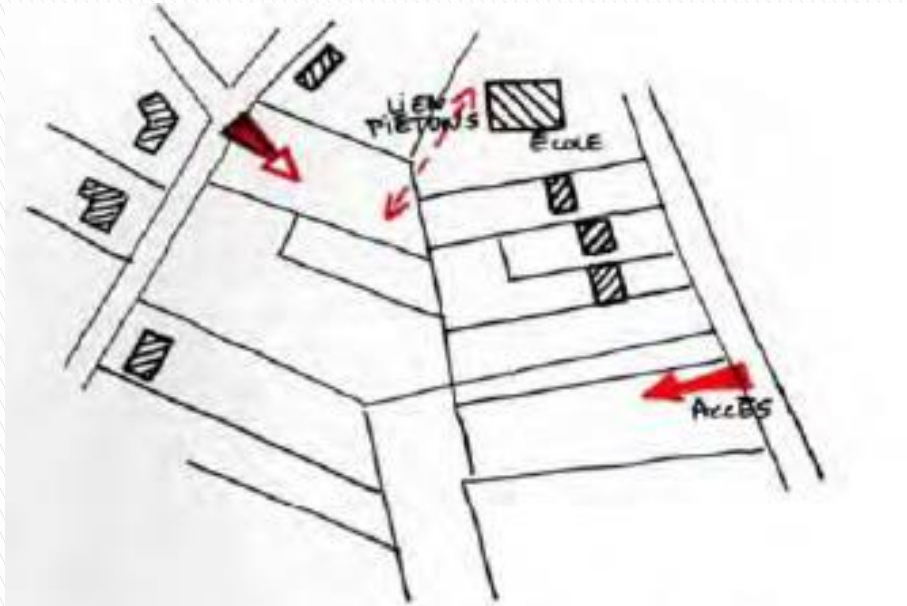
Traduction réglementaire du projet de la commune



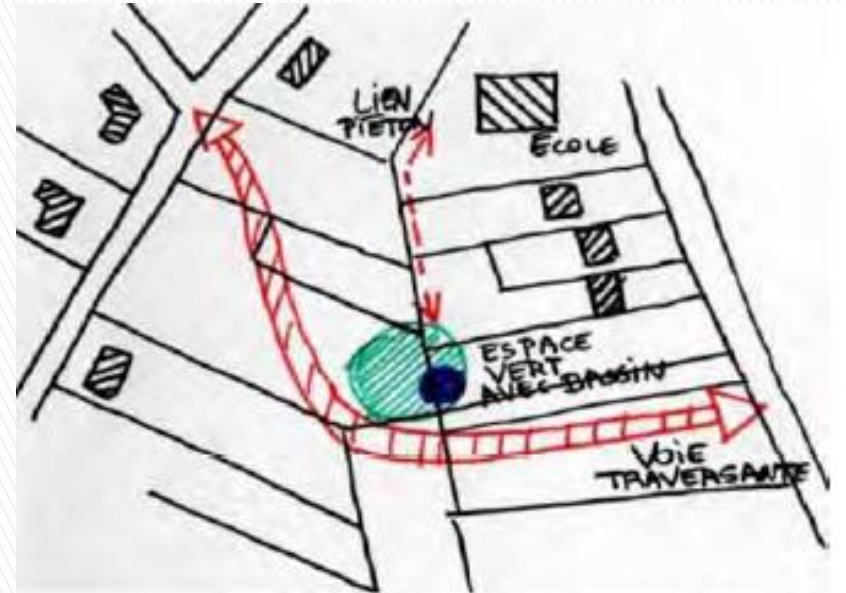
3^{ème} phase : les OAP

- ▶ Exposer des orientations particulières prises pour mettre en valeur , réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou certains secteurs à enjeux de la commune.
- ▶ Documents qui peuvent être écrits ou graphiques, ou les deux.
- ▶ Elles constituent des principes d'aménagement et peuvent être porter sur :
 - des extensions urbaines,
 - des lieux de renouvellement urbain,
 - des secteurs naturels (protection d'éléments de paysage, aménagements de sentiers, ...)
 - des secteurs agricoles (maintien de la forme d'un ensemble de bâtisses, point de vue,...)

Respect de l'esprit du PADD,
Opposables aux tiers,
Dépendent de la volonté de la collectivité de s'engager ou d'afficher les principes d'un projet sur un quartier ou secteur,
Degré de précision sera donc fonction de l'avancement de la réflexion sur les secteurs concernés.



Exemple de schéma minimal



Exemple de schéma plus détaillé

4^{ème} phase : zonage et règlement

- ▶ Offrir les outils règlementaires adaptés à une planification maîtrisée et organisée autour des objectifs du PADD et des OAP.
- ▶ Documents très techniques, ils doivent cependant être lisibles et compréhensibles par tous.
- ▶ Le règlement comportait 16 articles dont seulement deux obligatoires (Art 6 et Art 7).
- ▶ **Deux articles ont été supprimés par la loi ALUR:**
Art 5: Caractéristiques des terrains (forme, surface, ...)
Art 14: Coefficient d'occupation du sol (COS)

Les annexes: Liste des emplacements réservés, annexes sanitaires, risques, plan et liste des servitudes,



Mise en forme du rapport de
présentation
Justification des choix retenus
Impact du projet sur
l'environnement



5^{ème} phase: Finalisation du PLU

- ▶ Mise au point du projet du PLU et arrêt du projet par le conseil municipal
- ▶ Consultation des personnes publiques associées: 3 mois
- ▶ Enquête publique: 1 mois
- ▶ Reprise du dossier avant approbation par le conseil municipal

Le planning prévisionnel des étapes

En cours

Diagnostic

Projet
d'aménagement
et de
développement
durable

Orientations
d'aménagement
et de
programmation

Zonage,
Règlement,
annexes

Arrêt du projet
de PLU

Consultation des
PPA et
Enquête
publique

Approbation du
PLU

24
mois

6 mois

2 à 3 mois

3 mois

5 mois

6 mois

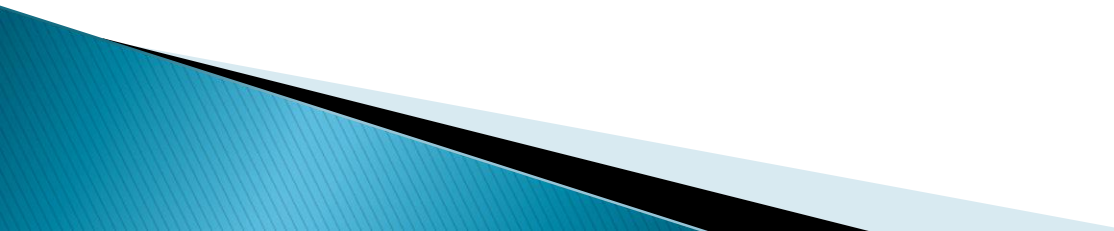
3 mois

Les intervenants

- » Concertation et association
tout au long de la procédure

- ▶ Les élus municipaux = principaux décisionnaires
- ▶ Les personnes publiques associées
- ▶ La population

Assistés par les bureaux d'études



La population

- ▶ **4 réunions** publiques de présentation:

Les étapes de la révision

Présentation du diagnostic: besoins et enjeux

PADD

Projet de PLU

- ▶ **1 registre** en mairie avec consultation des documents au fur et à mesure de leur production et mise à disposition sur le **site internet** de la mairie

Les personnes publiques associées

- ▶ Représentées par les services de l'état (DDTM, DREAL, ...) et tout autre organisme concerné par le territoire de la commune (Région, département, Pays Cévennes, chambre d'agriculture, CCI, communes limitrophes, agglo, ...)
- ▶ **4 Réunions** de présentations et recueil des avis :
Présentation du diagnostic
PADD
Avant arrêt du projet de PLU
Avant approbation du PLU

Quelques chiffres clefs

» Phase – diagnostic

	Prévisions du Schéma de cohérence territorial Pays Cévennes		Prévisions au regard du TCAM de la commune (2008-2013)
Population en 2013	678	678	678
Croissance démographique estimée	1,61 %/an TCAM* Espace péri urbain	1,5%/an TCAM Alès Agglomération	2,3 %/an
Population à l'horizon 2030	890 + 212 habitants	873 + 195 habitants	998 + 320 habitants
Taille des ménages	2,6	2,6	2,6
Nombres de logements supplémentaires	82	75	123
Densité du SCOT	17 log/ha	17 log/ha	17 log/ha
Surface nécessaire	4,82 ha	4,41 ha	7,23 ha