

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE PIZAY



REUNION DE LANCEMENT

19 Juin 2018

La révision générale de PLU

- Le PLU de la commune ne correspond plus aux enjeux de développement: il n'est plus compatible avec le **SCoT BUCOPA**
- L'étude de cadrage fait ressortir de nombreux problèmes d'organisation dans l'urbanisation du centre-bourg auxquels le plan de zonage actuel ne permet pas de répondre.
- La commune souhaite se doter d'un véritable projet de territoire, avec les enjeux ressortant de l'étude de cadrage
- Les déplacements à l'intérieur du centre-bourg doivent être revus notamment les déplacements doux
- Il est nécessaire d'intégrer au PLU les nouvelles disposition réglementaire: loi ALUR, loi LAAF, loi MACRON...

Extrait de l'étude de cadrage





I. Rappel sur la procédure de PLU

Les étapes d'élaboration d'un PLU

1. Diagnostic territorial + Etat Initial de l'Environnement : Rapport de présentation

- Il expose le diagnostic territorial, fait ressortir les enjeux du territoire et justifie les choix du projet

2. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) + OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation)

- **PADD:** « Clé de voute » du document d'urbanisme, il constitue la traduction des choix politiques d'aménagement et de développement retenus par la commune pour les années à venir.
- Débat du PADD en CM
- **OAP:** Elles définissent des principes d'aménagement sur certains secteurs de développement en termes d'habitat, de déplacement, d'équipements, d'environnement... Il s'agit d'un document opposable

Evaluation
environnementale

3. Le règlement écrit et graphique (plan de zonage)

- Il détermine les zones identifiées sur le territoire communal et détermine les règles de construction correspondantes

4. Arrêt du projet – Approbation du document

- Délibération du CM arrêtant le PLU et tirant bilan de la concertation
- Envoi du dossier pour avis aux PPA (3 mois)
- Enquête publique (1 mois min.)
- Rapport du commissaire enquêteur (1 mois min)
- Délibération du CM approuvant le PLU

Diagnostic territorial et Etat Initial de l'Environnement

Etape 1

Diagnostic multithématique

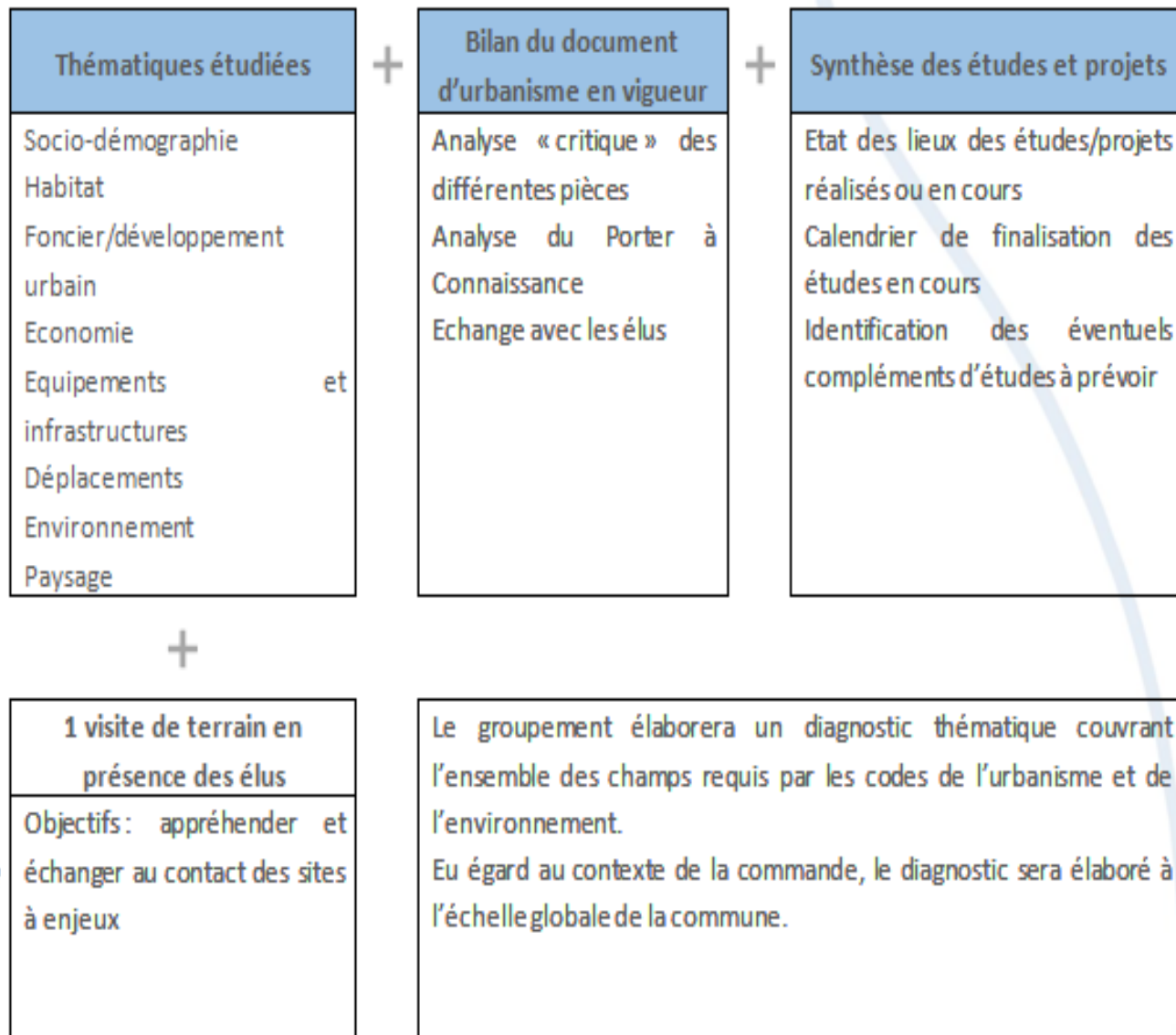
Etape 2

En parallèle de l'étape 1: Etat Initial de l'Environnement

Etape 3

Définition des enjeux
Hiérarchisation et spatialisation des enjeux

Diagnostic territorial et Etat Initial de l'Environnement



Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Etape 1

Orientations du PADD

Etape 2

Evaluation des incidences du PADD sur
l'environnement

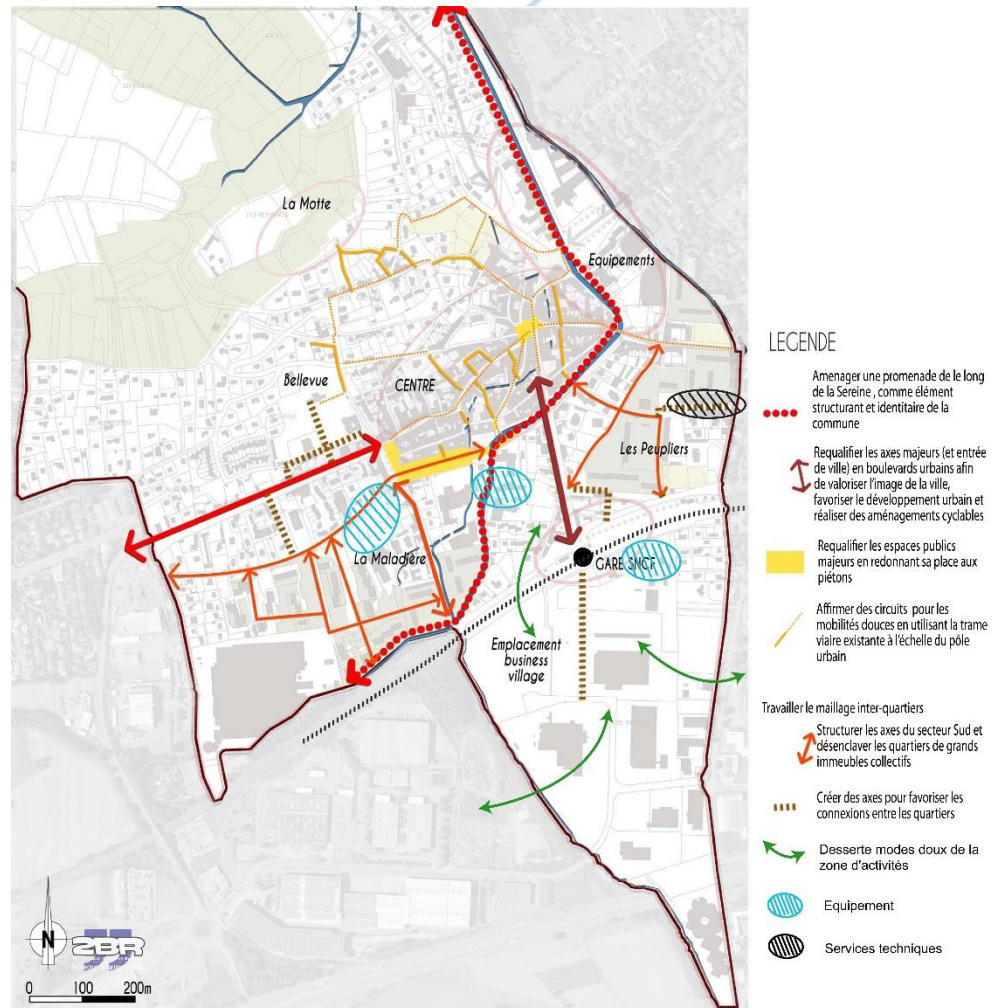
Etape 3

Réunion Publique + débat du PADD en CM

Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Élément qui définit le projet communal :

- Définit les orientations retenues par la commune pour favoriser le renouvellement urbain, et de préserver la qualité architecturale de l'environnement
- Les orientations du PADD sont traduites graphiquement (localisation des futures zones d'habitat, d'activités, futures zones à urbaniser....)



Carte issue du PADD de Montluel

Documents opposables du PLU: OAP règlement écrit et graphique

Etape 1

- OAP
- Règlement écrit
- Plan de zonage

Etape 2

En parallèle: Analyse des incidences du projet sur l'environnement

Etape 3

- Restitution avec les PPA
- Réunion Publique

Les documents opposables du PLU

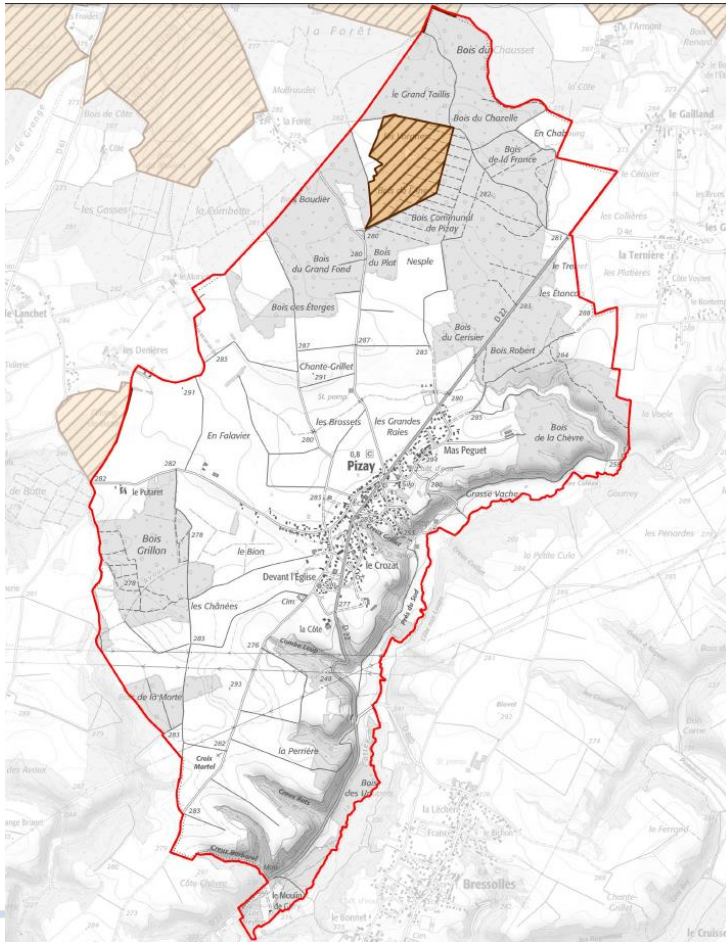
Les documents opposables du PLU

- Les OAP: définit des actions et des opérations pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune
- Le zonage: définition des zones U, AU, A et N
- Le règlement littéral: Règlementation de chaque zone en chapitres

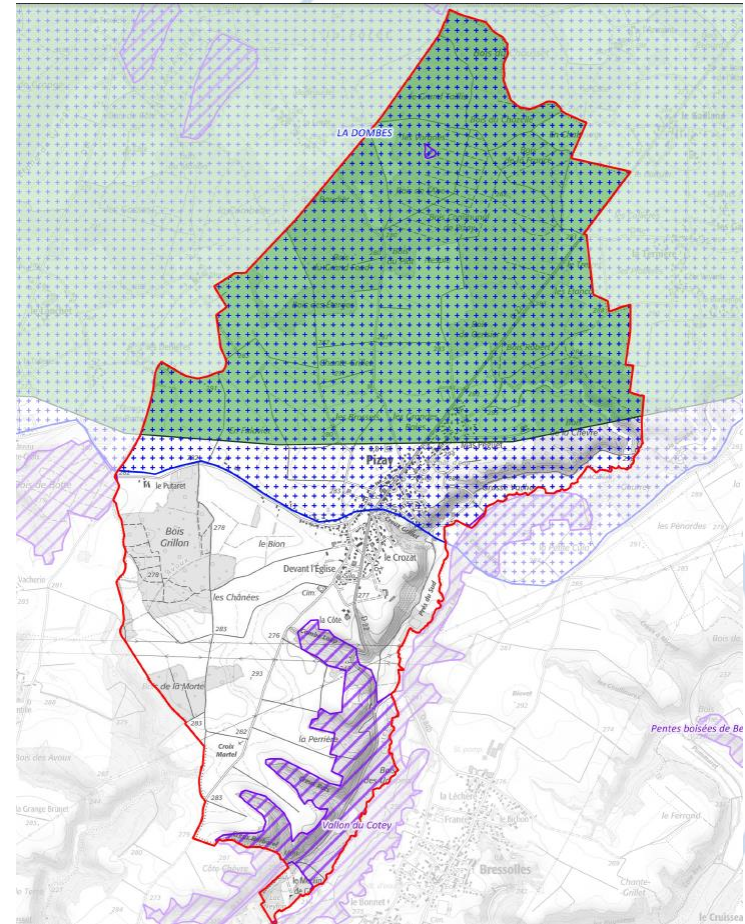


OAP réalisée par l'agence 2BR pour le PLU intercommunal du SURB

L'évaluation environnementale

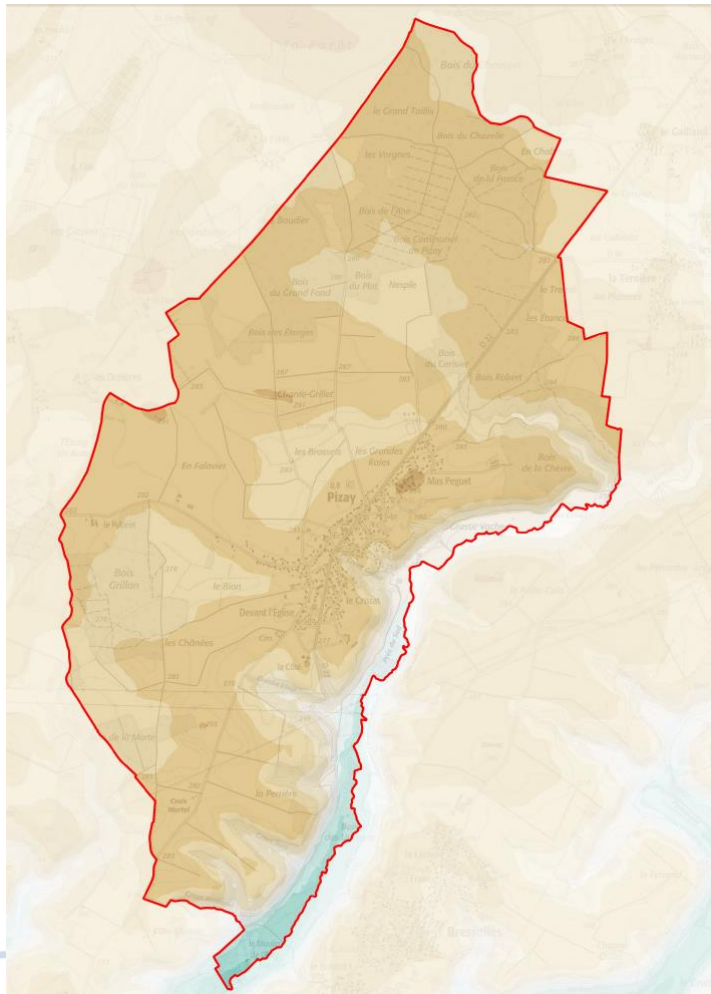


Natura 2000

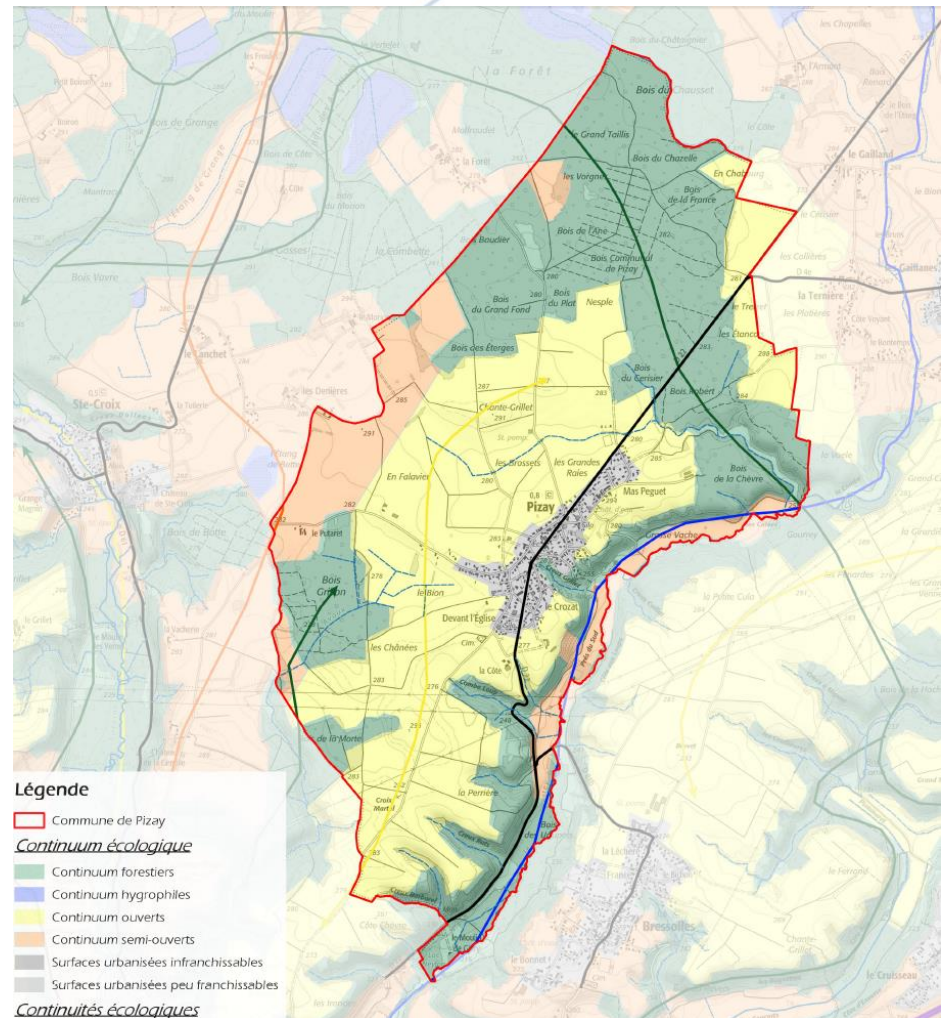


ZICO, ZNIEFF 1, ZNIEFF 2

L'évaluation environnementale



Carte altimétrique



Continuums et Fonctionnalités écologiques

La concertation pendant la durée du PLU

Information du public tout au long de la procédure:

- Affichage de la délibération de prescription pendant la durée de la procédure
- Diffusion des documents de travail sur le site internet de la commune
- Documents de travail validés disponibles en mairie
- Registre destiné aux observations sera mis en place en mairie tout au long de la procédure
- Possibilité d'écrire au maire

Réunion Publique:

- Présentation du projet et échanges avec la population
- Une réunion publique afin de présenter le diagnostic et le PADD
- Une réunion publique afin de présenter les OAP, le règlement écrit et le plan de zonage

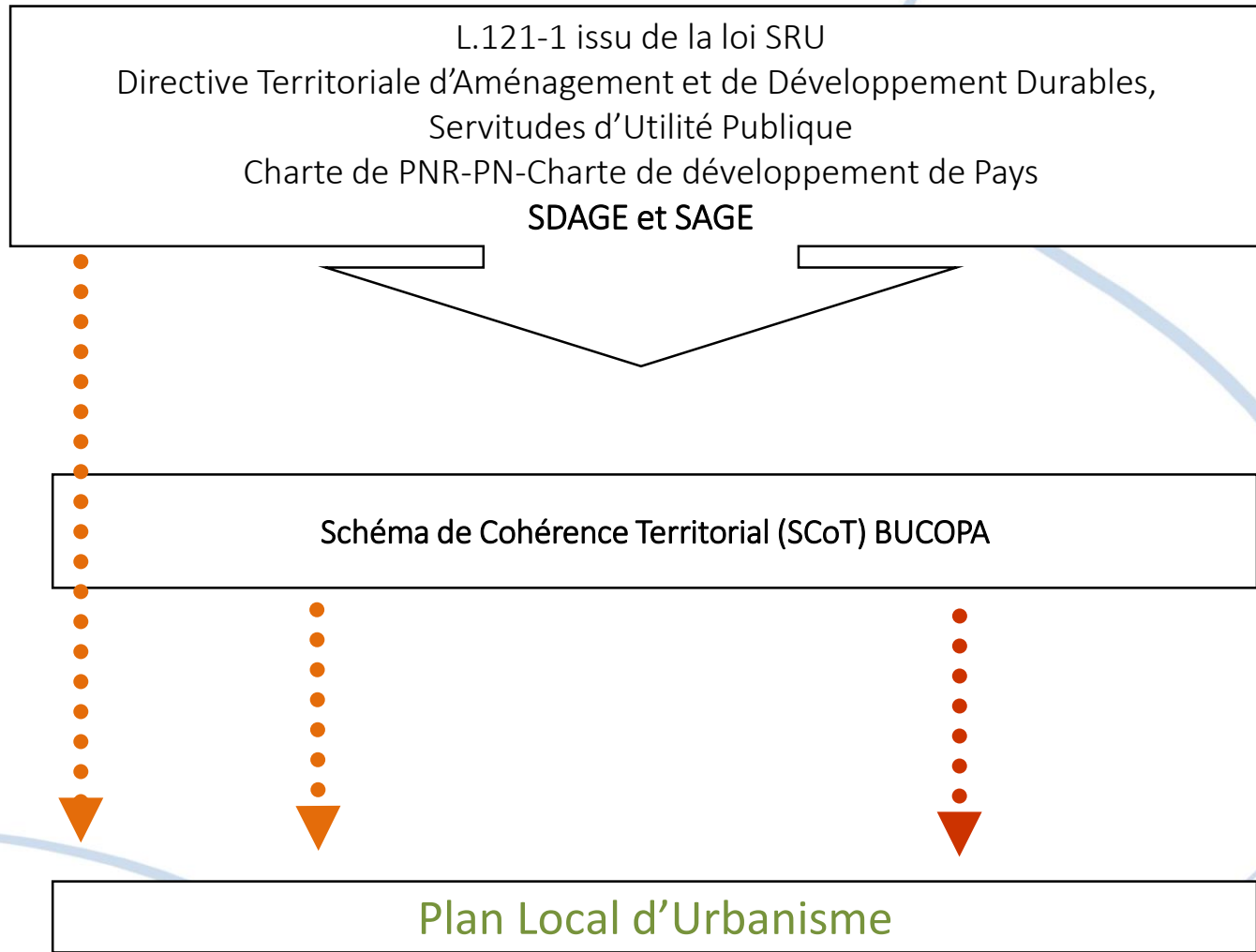
Enquête publique

- 1 mois minimum à la suite de l'arrêt projet pendant les permanences en mairie tenues par le commissaire enquêteur



II. La démarche de révision du PLU et l'articulation des documents le constituant

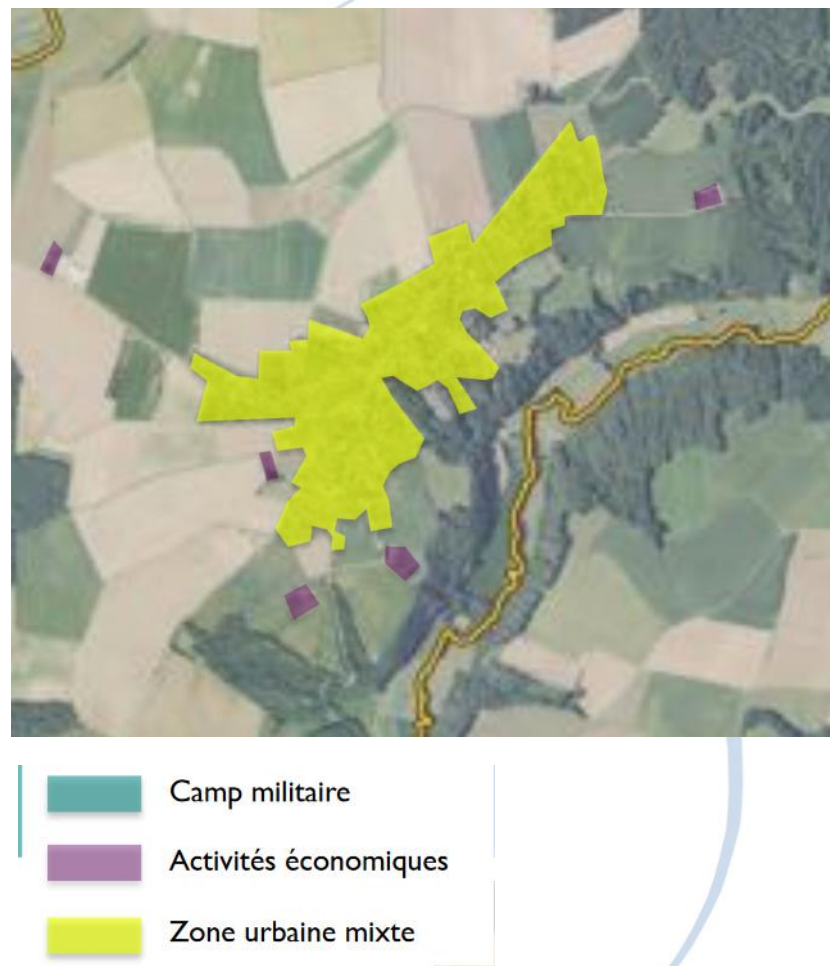
Le PLU doit être compatible avec...



Le SCOT BUCOPA

Le SCOT définit l'enveloppe urbaine de la commune de Pizay dans laquelle le développement est prioritaire:

- L'enveloppe urbaine correspond aux limites actuelles du village avec un principe de continuité urbaine. L'urbanisation dans cette zone est privilégiée dans le développement communal
- Il s'agit du référentiel pour établir la nature des zones prévues à l'urbanisation dans les documents d'urbanisme.
- En dehors de cette enveloppe urbaine, les zones prévues à l'urbanisation sont considérées comme « en extension » et leur urbanisation est limitée



Le SCOT définit des préconisations pour le développement de la commune:

- Taux de croissance annuel moyen de 1,22% par an
- Densité à l'hectare pour les secteurs en extension de l'enveloppe urbaine: 18 logements



III. Les évolutions réglementaires

La loi Grenelle II

✓ Loi d'Engagement National pour l'Environnement, dite « Grenelle II », entrée en application le 17 janvier 2011

✓ Objectifs:

- Poursuivre les objectifs SRU: lutte contre l'étalement urbain, aménagement économe de l'espace et de ressources
- Mieux prendre en compte l'environnement et le développement durable
- Diversité des fonctions urbaines et rurales et mixité sociale dans l'habitat
- Simplifier l'organisation des documents d'urbanisme et de planification dont l'empilement crée une insécurité juridique

Changements dans le contenu du PLU:

- Dans le **rapport de présentation** : le PLU doit analyser la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers mais aussi justifier les objectifs compris dans le PADD au regard des objectifs du SCOT
- Dans le **PADD**: le projet doit fixer des **objectifs de modération de consommation de l'espace** et de lutte contre l'étalement urbain au regard des prévisions démographiques, économiques et des besoins communaux
- Les **OAP** sont désormais obligatoires pour toutes les zones AU ouvertes à l'urbanisation

Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové

Objectifs:

- **Conforter le SCOT** dans son rôle de document intégrateur, renforcer son contenu, développer sa couverture nationale
- **Densifier en zone urbaine:** suppression de la superficie minimale de terrains, suppression du COS
- Transfert de la compétence PLU des communes vers les intercommunalités
- **Favoriser le reclassement en zones naturelles des zones à urbaniser de plus de 9 ans** qui n'ont pas fait l'objet d'opérations d'aménagement
- **Préserver ou créer des espaces naturels en ville:** introduction d'un coefficient de biotope
- **Lutter contre le mitage et protéger les espaces agricoles et naturels:** Possibilité de délimiter des STECAL (secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées) en zone agricole et naturelle
- **Suppression des POS**

La loi LAAAF – 11 septembre 2014

Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt

Objectifs: modification de la constructibilité en zones A et N:

- L'extension limitée des habitations existantes est autorisées en zone A et N
- Dans les zones A et N: le changement de destination est admis à condition qu'il ne compromette pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site. Un avis de la CDPENAF en zone A ou de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) en milieu naturel est nécessaire



IV. LE PLANNING

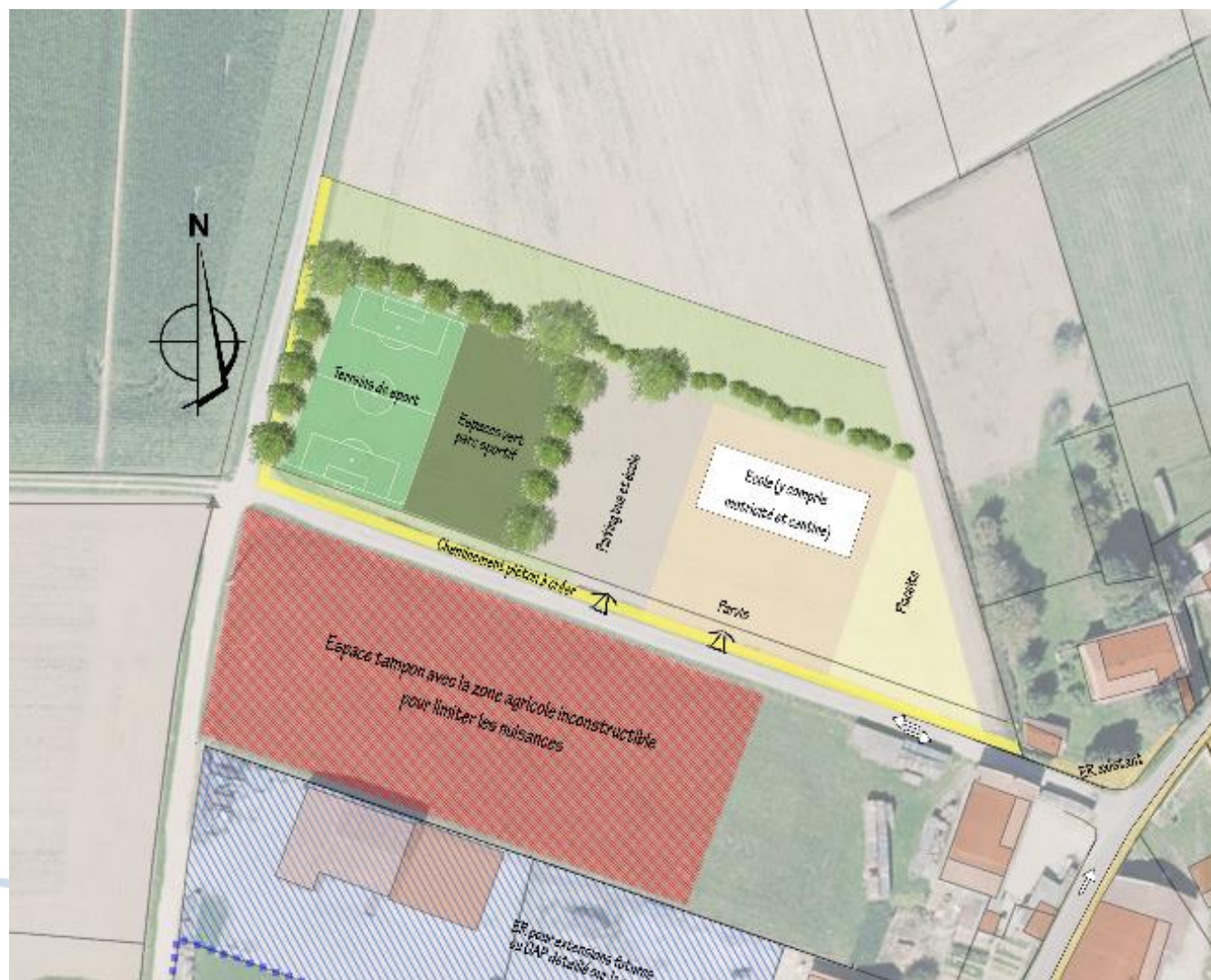
Planning révision générale du PLU

Les phases	Les réunions	La concertation	Les délais
<u>Phase n°1: Evaluation du PLU existant et diagnostic de territoire</u>	4 réunions : 3 réunions de travail, 1 réunion de lancement		3 mois
<u>Phase n°2 : PADD</u>	5 réunions : 3 réunions de travail, 1 réunion PPA	1 réunion publique	3 mois
<u>Phase n°3: OAP, zonage, règlement</u>	6 réunions : 4 réunions de travail, 1 réunion PPA	1 réunion publique	3 mois
<u>Phase n°4 : Mise en forme dossier de PLU</u>	2 réunions : 1 réunion de travail, 1 réunion PPA		3 mois
<u>Arrêt du PLU et enquête publique</u>	1 réunion de travail		Délais légaux
<u>Approbation du PLU</u>	2 réunions : 1 réunion de travail et 1 réunion avec les PPA		Délais légaux
TOTAL	20 réunions dont 4 réunions PPA et 2 réunions publiques	2 réunions publiques	12 mois hors délais légaux de procédure



LA PROCEDURE DE DECLARATION DE PROJET POUR LA REALISATION DU GROUPE SCOLAIRE

Extrait étude urbaine



La procédure de déclaration de projet pour la réalisation du groupe scolaire

- La déclaration de projet concerne un projet public de travaux, d'aménagement ou d'ouvrages, c'est-à-dire **une opération nécessairement publique**.
- Cette opération est susceptible d'affecter l'environnement, et doit donner lieu à **une enquête publique**.
- Cette procédure relève du Code de l'Urbanisme et elle a pour but **la mise en compatibilité du document d'urbanisme**.
- La mise en compatibilité liée à une déclaration de projet est soumise à **évaluation environnementale** car la commune se situe en Natura 2000.

PHASES		DUREE
Mise en place du dossier de déclaration de projet et de mise en compatibilité du document d'urbanisme	Création du dossier de déclaration de projet et de mise en compatibilité Réunion de lancement x 3 Réunion publique x 1	3 MOIS
Examen conjoint	Réunion d'examen conjoint x 1	1 MOIS
Enquête publique	Mise en place du dossier soumis à l'enquête publique	2 MOIS
Adaptation du dossier de déclaration de projet	Correction du dossier suite à l'enquête publique Réunion de travail x 1	1 MOIS