

RÉVISION DU PLU - RÉUNION DE LANCEMENT



COMMUNE DE SAINTE-JULIE - PRÉSENTATION DU 05/07/2021



SARL Bouilhol, Ramel et Bernard
Architectes diplômés par le gouvernement

SOMMAIRE

PARTIE I. LE PLAN LOCAL D'URBANISME

PARTIE II. LES ÉVOLUTIONS LÉGISLATIVES DANS L'URBANISME

PARTIE III. LA RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

PARTIE IV. LES ÉTAPES DES ÉTUDES ET DE LA PROCÉDURE

PARTIE V. CALENDRIER ET RÉUNIONS POUR LE DIAGNOSTIC

PARTIE I
LE PLAN LOCAL
D'URBANISME

I, LE PLU SE COMPOSE DE PLUSIEURS DOCUMENTS

- **un rapport de présentation** : état des lieux de la Commune à un moment donné,
- **un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**, qui est la traduction des choix politiques d'aménagement et de développement retenus par la Commune pour les années à venir.
- **des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** précisant les enjeux sur certains secteurs de développement urbain, en termes d'habitat, de déplacements, d'équipements, d'environnement, etc.
- **un règlement** : détermine des règles de construction en fonction de chaque zone,
- **un document cartographique** : carte des zones qui sont identifiées sur le territoire communal.
- **Différentes annexes**: schémas d'assainissement, plan d'alimentation eau potable, études géologiques, etc.

2. LE PLU DOIT ÊTRE COMPATIBLE AVEC :

Objectifs généraux du code de l'urbanisme (L.101-1 à 3)

Directive Territoriale
Aménagement
Développement Durables,
Charte de PNR,
SDAGE, SAGE...

SR carrière,
SRCE,
SD ressource
Forestière...

 Schéma de Cohérence Territorial
(SCoT BUCOPA)

Programme Local de
l'Habitat (cc plaine de l'Ain)

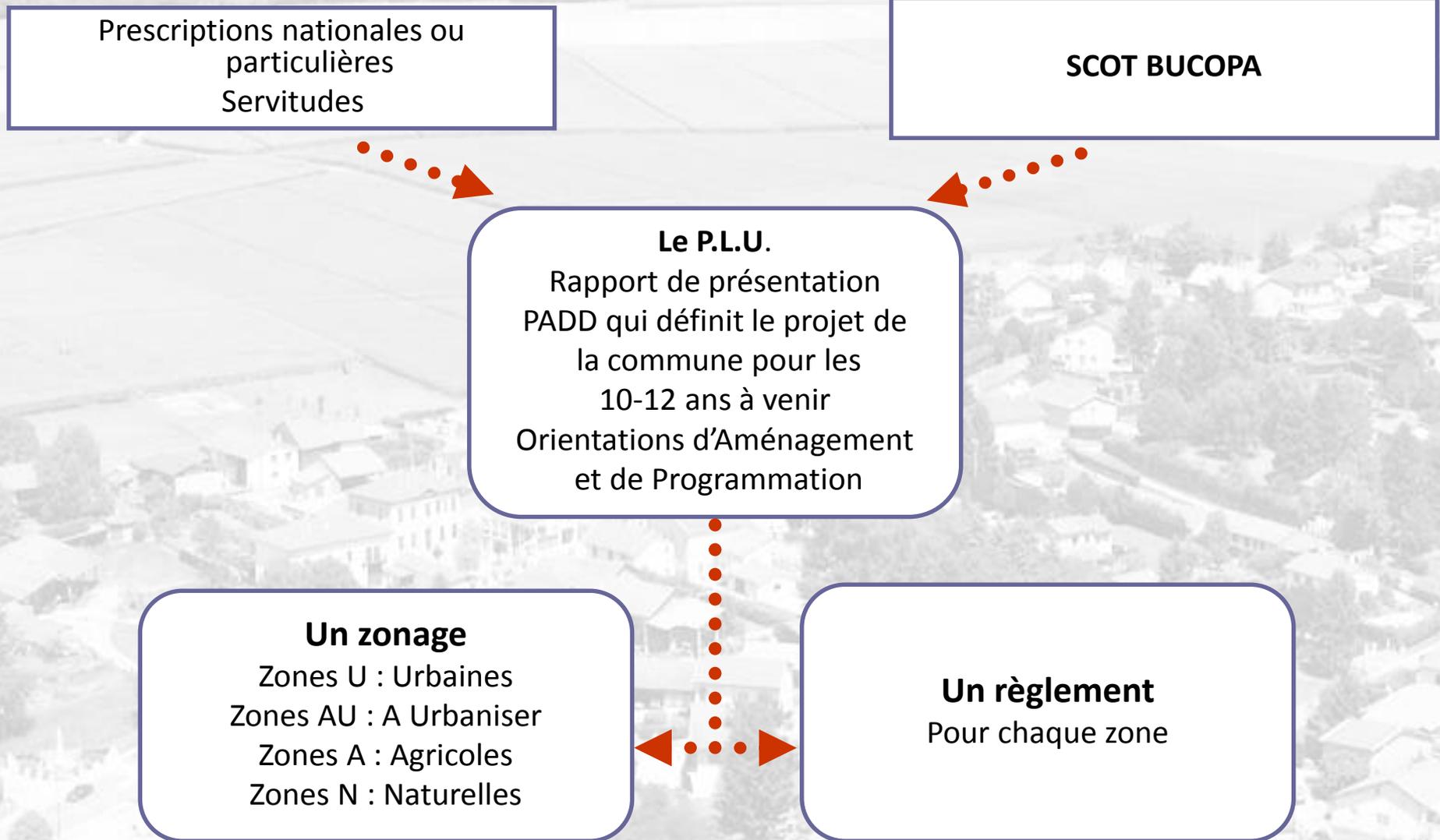
PCAET, SD ressource
Forestière

Plan Local d'Urbanisme

 Rapport de compatibilité

 Prise en compte

3, LE CADRE DU PLU DE SAINTE JULIE:



4, A QUOI SERT LE PLU

- Définir un projet de territoire pour 10-12 ans,
- Mettre en place des outils règlementaires, d'urbanisme de projet mais également fonciers pour permettre la réalisation du projet de territoire,
- Encadrer les droits à construire sur le territoire.

5. A QUOI S'APPLIQUE LE PLU

(L.101-3 CU) La réglementation de l'urbanisme (RNU-PLU-CC-SCoT) régit l'utilisation qui est faite du sol, en dehors des productions agricoles, notamment la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions.

- **Aux autorisations d'urbanisme**, (permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable...), **mais pas seulement...**

- **Tous travaux, installations, aménagements, constructions même non-soumis à autorisations d'urbanisme :**

(L.152-1 CU) L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.

Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.

PARTIE II
LES ÉVOLUTIONS
LÉGISLATIVES DANS
L'URBANISME

I, L'APPORT DU GRENELLE DE L'ENVIRONNEMENT

PRINCIPALES ORIENTATIONS

- poursuivre **les objectifs SRU** (lutte contre l'étalement urbain, aménagement économe de l'espace et des ressources)
- mieux prendre en compte **l'environnement et le développement durable**: lutte contre le réchauffement climatique et réduction des émissions de gaz à effet de serre, restauration de la biodiversité et des continuités écologiques
- **simplifier l'organisation** des documents d'urbanisme et de planification dont l'empilement crée une insécurité juridique
- favoriser **une meilleure intégration des politiques publiques** de l'urbanisme, du développement commercial, des transports et de l'habitat

I, L'APPORT DU GRENELLE DE L'ENVIRONNEMENT

- **De nouveaux objectifs environnementaux (nouvel article L. 121-1 du code de l'urbanisme):**
 - **réduction des émissions de gaz à effet de serre**
 - préservation et remise en état des **continuités écologiques**
 - **maîtrise de l'énergie et production énergétique à partir de ressources renouvelables**
 - qualité de l'air et de l'eau
 - prévention des risques, pollutions et nuisances
- **Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) doit fixer « des **objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain** » (nouvel article L. 123-1-3 du CU)**
- **Le rapport de présentation du PLU, doit **analyser** la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers mais aussi **justifier** des « objectifs compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des **objectifs de consommation de l'espace fixés par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques** » (nouvel article L.123-1-3 du CU)**
- **Les OAP:**
 - Désormais **obligatoires**
 - Contenu « programmatique » (échéances)
 - Opposables

I, L'APPORT DU GRENELLE DE L'ENVIRONNEMENT

NOUVEAUX OUTILS

- **imposer une densité minimale de construction** dans des secteurs délimités et **situés à proximité des transports collectifs** existants ou programmés ;
- **imposer** aux constructions, travaux, installations et aménagements **de respecter des performances énergétiques** et environnementales renforcées qu'il définit ;
- **autoriser**, lorsque les conditions de desserte par les transports le permettent, un **nombre maximal d'aires de stationnement** à réaliser lors de la construction de bâtiments destinés à un usage autre que d'habitation
- fixer les conditions de desserte par les voies et réseaux des terrains constructibles ou aménageables
- **imposer**, préalablement à toute ouverture à l'urbanisation d'un secteur nouveau l'**utilisation prioritaire des terrains déjà situés en zone urbanisée** et desservis par des équipements tels que les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement et de distribution d'électricité
- les règles du PLU visant à **interdire les systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques** ou de production d'énergie renouvelable sont **inopposables**

2. LOI ALUR DU 24 MARS 2014

PRINCIPALES ORIENTATIONS

- **Conforter le SCOT** dans son rôle de document intégrateur, renforcer son contenu, développer sa couverture nationale
- **Transférer la compétence PLU** aux communautés d'agglomération et aux communautés de communes
- Permettre la densification des quartiers pavillonnaires : **suppression de la surface minimale de terrains, suppression du COS**
- Favoriser le **reclassement en zones naturelles des zones à urbaniser** de plus de **9 ans**
- **Lutter contre le mitage** en autorisant de manière exceptionnelle le pastillage dans les zones agricoles et naturelles
- Les PLU et SCoT devront intégrer les dispositions du Grenelle II au plus tard le 1er Janvier 2017

3, LOI ELAN DU 23 NOVEMBRE 2018

Loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique

AMBITIONS DE LA LOI:

- Construire plus, mieux et moins cher
- Restructurer et renforcer le secteur du logement social
- Répondre aux besoins de chacun et favoriser la mixité sociale
- Améliorer le cadre de vie et renforcer la cohésion sociale

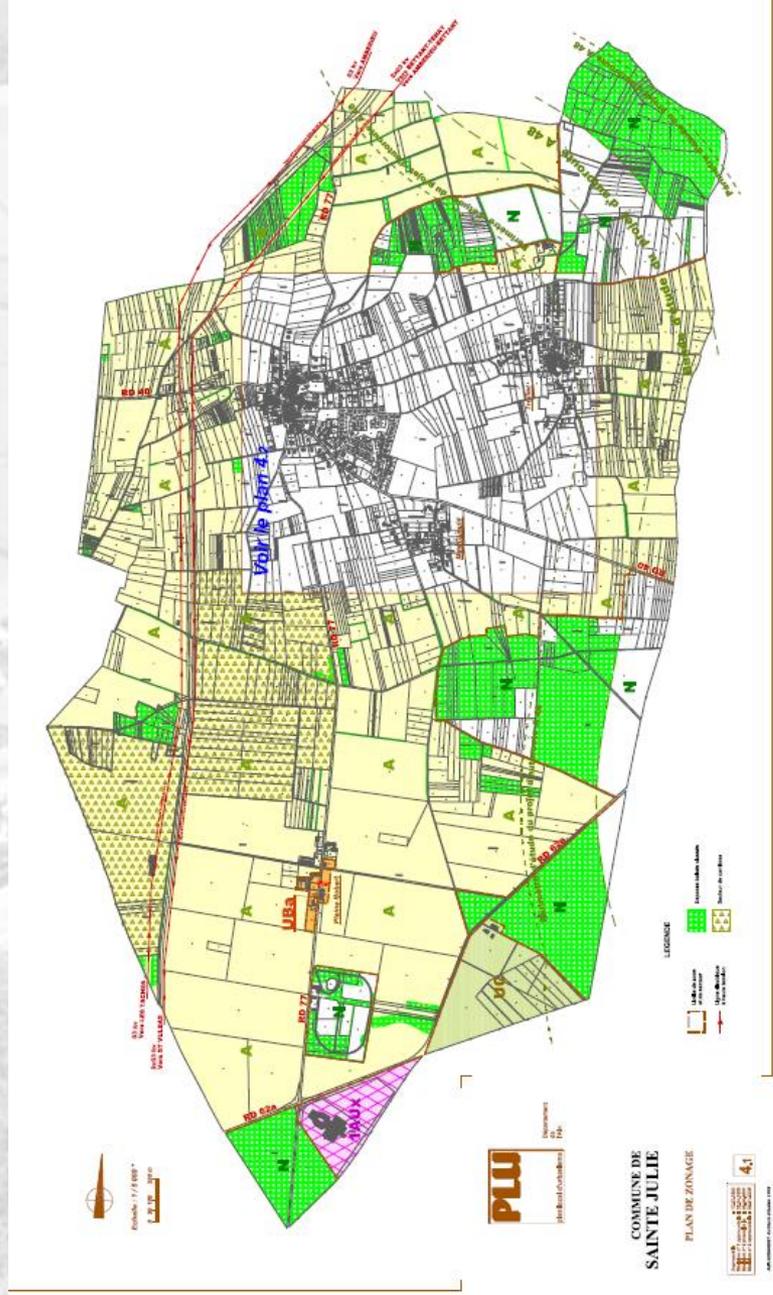
Quelques outils mis en place :

- Simplification des procédures d'aménagement bénéficiant principalement aux grands voire au très grands projets.
- Assouplissement de certaines règles sur les zones littorales et concernant l'accessibilité des nouveaux logements
- **Prise en compte des logements en accessibilité sociale dans le contingent SRU des communes**
- ...

PARTIE III

LA RÉVISION DU PLU

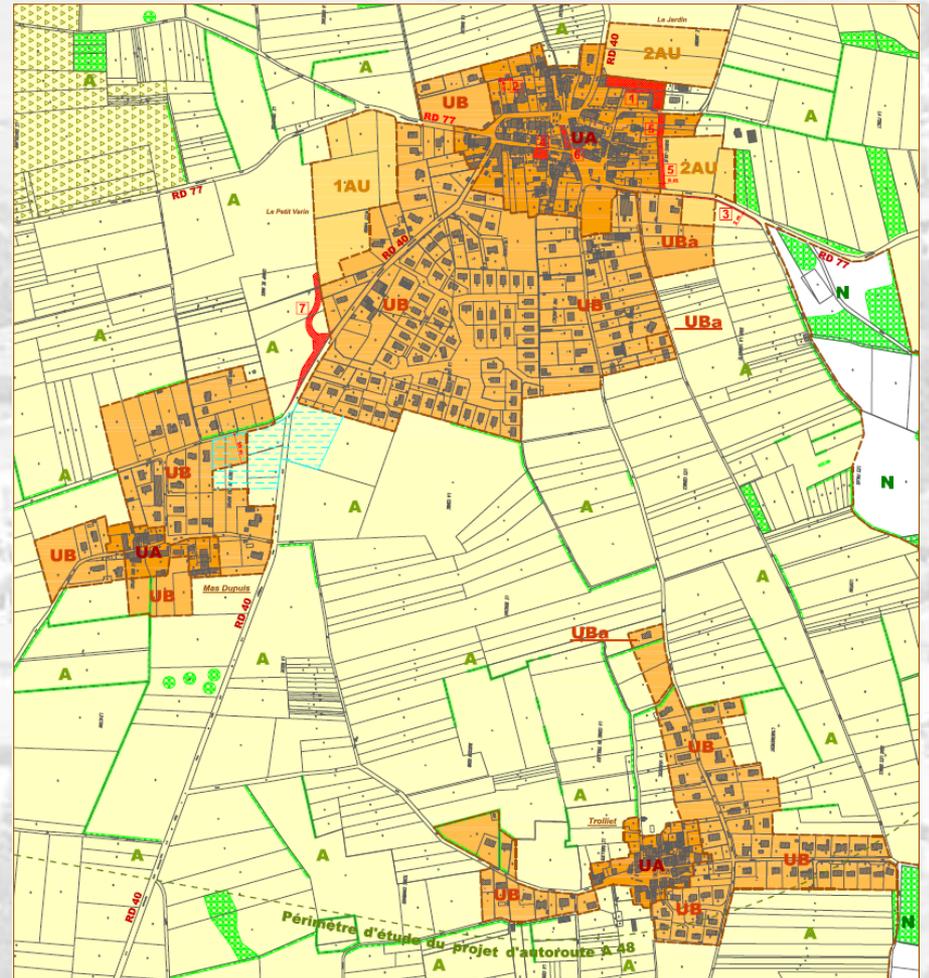
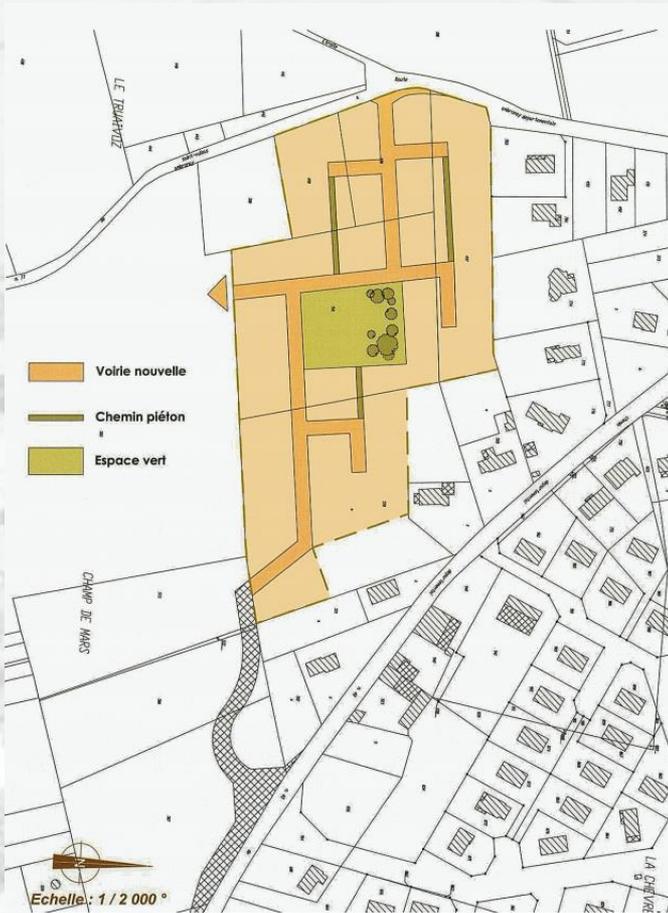
I, LE PLU EN VIGUEUR



I, LE PLU EN VIGUEUR

- Approuvé le 30 Janvier 2008

- 1 OAP : zone 1AU du Petit Varin



I, LE PLU EN VIGUEUR

Objectifs du PADD (PLU en vigueur)

1. Protéger les espaces naturels

(bois, boisements, haies bocagères, 1 ZNIEFF de type 2, 2 ZNIEFF de type II)

2. Protéger les paysages

3. Prendre en compte les nuisances (extension de la carrière de Saint Laurent à 200 m du périmètre constructible du village)

4. Prendre en compte des risques (nappe phréatique proche du niveau du sol dans les parties basses du territoire/ risques technologiques liés à l'aérodrome d'Ambérieu en Bugey/ centrale nucléaire du Bugey)

5. Protéger l'activité agricole

6. Maîtriser la croissance démographique/ préserver le caractère rural (ne pas dépasser 1000 habitants dans une dizaine d'années qui correspond à TCAM de 1,88%

7. Diversifier l'offre en logements

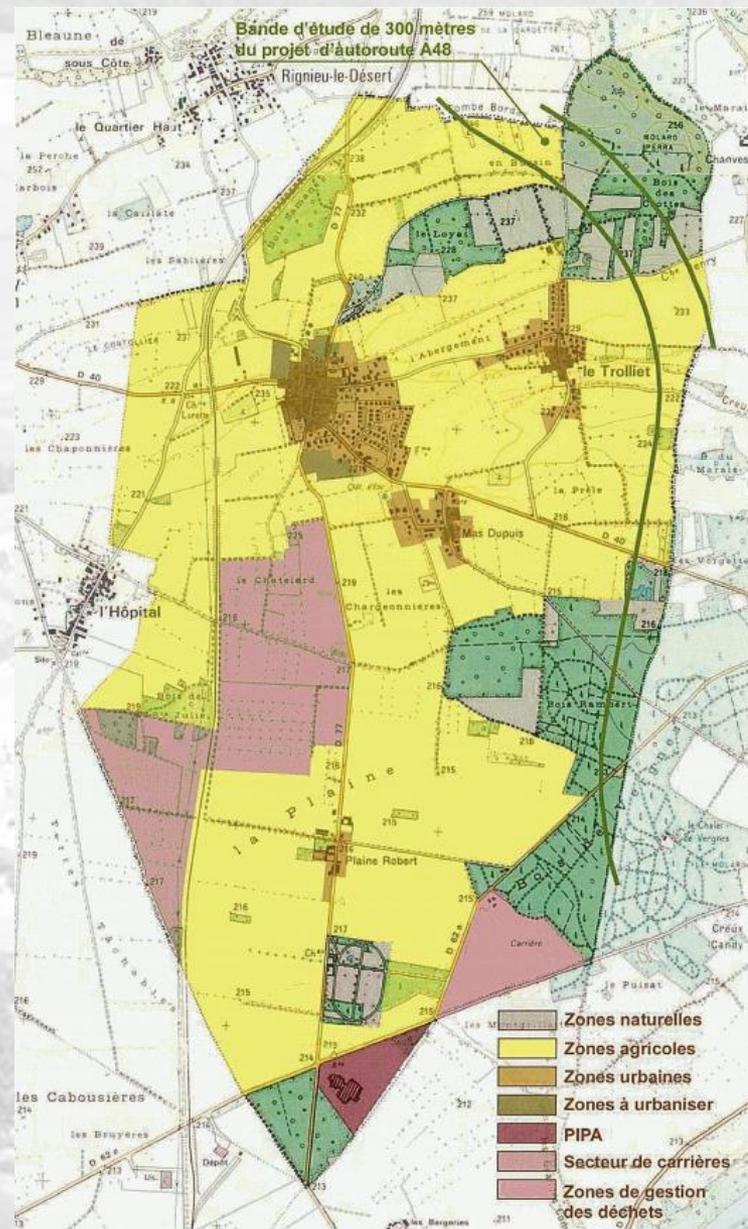
8. Permettre le maintien et le développement de la dizaine d'activités existantes (PIPA)

9. Permettre l'extension de la carrière de Saint Laurent

10. Renforcer les équipements publics

11. Prendre en compte le projet d'autoroute A 48

12. Prendre en compte le projet d'ORGANOM



2. LES OBJECTIFS DE LA RÉVISION GÉNÉRALE

Délibération de prescription de la révision générale en date du 24 Juin 2020. Définit une quinzaine d'objectifs dont :

- Prendre en compte les objectifs du SCOT et les mettre en adéquation avec les réseaux existants,
- Diversifier l'offre en logements tout en favorisant la mixité sociale,
- Réduire la consommation de l'espace au profit de l'agriculture
- Encourager les modes de transports doux, les transports en commun,
- Encourager le développement économique et touristique,
- Maintenir et préserver les zones agricoles pour favoriser l'implantation d'exploitations agricoles,
- Recenser et valoriser le patrimoine local,
- Protéger et préserver les zones à forts enjeux environnementaux
- Faciliter une éventuelle extension de la carrière
- Offrir un rayonnement touristique à la commune en s'appuyant sur des projets structurants
- Protéger la population et les biens face aux risques présents sur le territoire

2. LES OBJECTIFS DE LA RÉVISION GÉNÉRALE

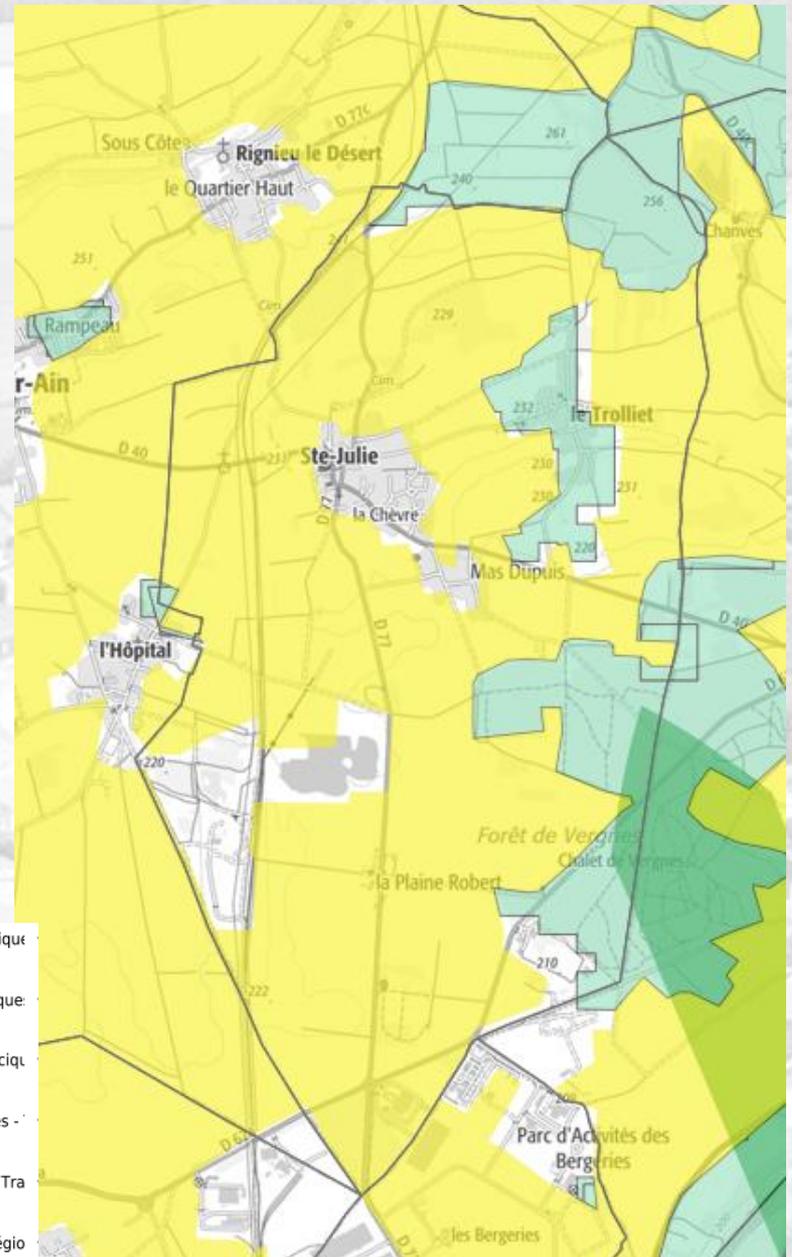
Conformément aux obligations fixées par le code de l'urbanisme, la délibération de prescriptions fixe des modalités de concertation à réaliser obligatoirement :

- Registre en mairie,
- Possibilités d'écrire au maire (courriers et courriels)
- Compte- rendus de réunions sur le site internet
- Informations dans la presse
- Plusieurs réunions publiques

3. LES OBLIGATIONS ENVIRONNEMENTALES

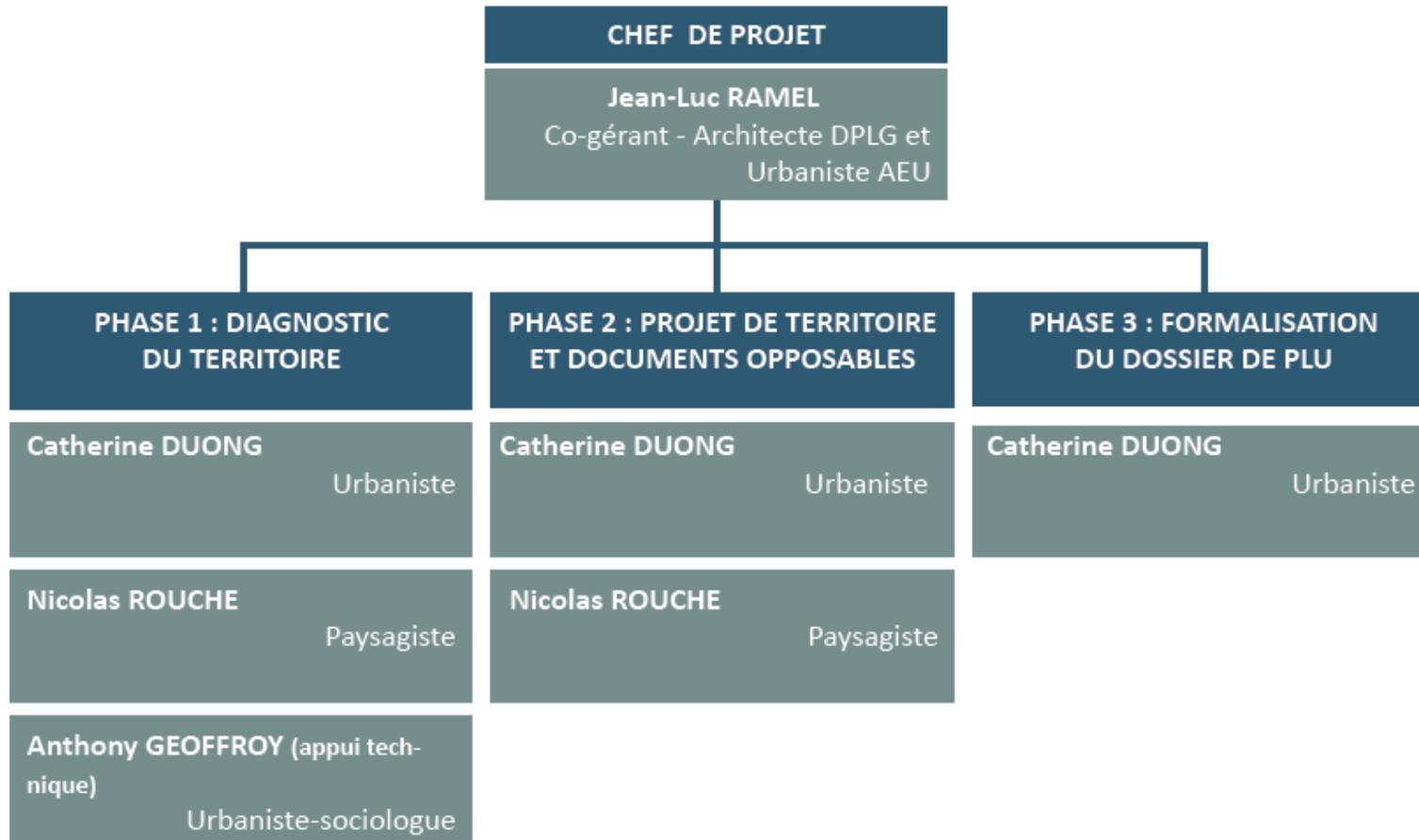
La commune n'est pas impactée par une ZNIEFF de type I ou II, ni par une Natura 2000

- A ce titre, la procédure n'est pas soumise à évaluation environnementale.
- Un patrimoine environnemental important se retrouve également avec le repérage de 7 zones humides (*bois de l'hôpital 1, bois de l'hôpital 2, bois du Marais de Posafol, carrière de la plaine Robert, marais des Vorgettes, mare du mas Dupuis*)
- Le territoire présente une forte perméabilité assurant un rôle de corridor entre les différents réservoirs de biodiversité. De plus l'extrémité Est de la commune est concernée par un corridor d'importance régionale à remettre en bon état qu'il conviendra de tenir compte.



PARTIE IV
LES ÉTAPES DES
ÉTUDES ET DE LA
PROCÉDURE

I, L'ÉQUIPE EN CHARGE DES ÉTUDES (URBANISME)



2. LA DÉMARCHE GÉNÉRALE

PHASE 1 DIAGNOSTIC TERRITORIAL

LA COMMUNE
DE SAINTE JULIE

AGENCE 2BR



-Visites de terrain:
Repérage des valeurs paysagères
et patrimoniales,
Identification du foncier mutable,
Analyse agricole..
-Atelier de travail et de réflexion
avec le comité de pilotage

PHASE 2 PROJET DE TERRITOIRE ET DOCUMENTS OPPOSABLES

LA COMMUNE
DE SAINTE JULIE

AGENCE 2BR



Atelier de travail et de réflexion
avec le comité de pilotage

PHASE 3 FORMALISATION DU DOSSIER

LA COMMUNE
DE SAINTE JULIE

AGENCE 2BR



-Assistance technique
pour l'enquête publique,
-Réunion avec la commune
pour la formalisation du dossier

3. LE RAPPORT DE PRÉSENTATION

Il fait un état des lieux de la commune. Il peut se composer de la manière suivante:

- Le diagnostic territorial – volet spécial analyse paysage et bâti
- L'état initial de l'environnement (prestataire environnement)
- La justification des choix d'aménagement et de développement retenus pour le PLU

3. LE RAPPORT DE PRÉSENTATION

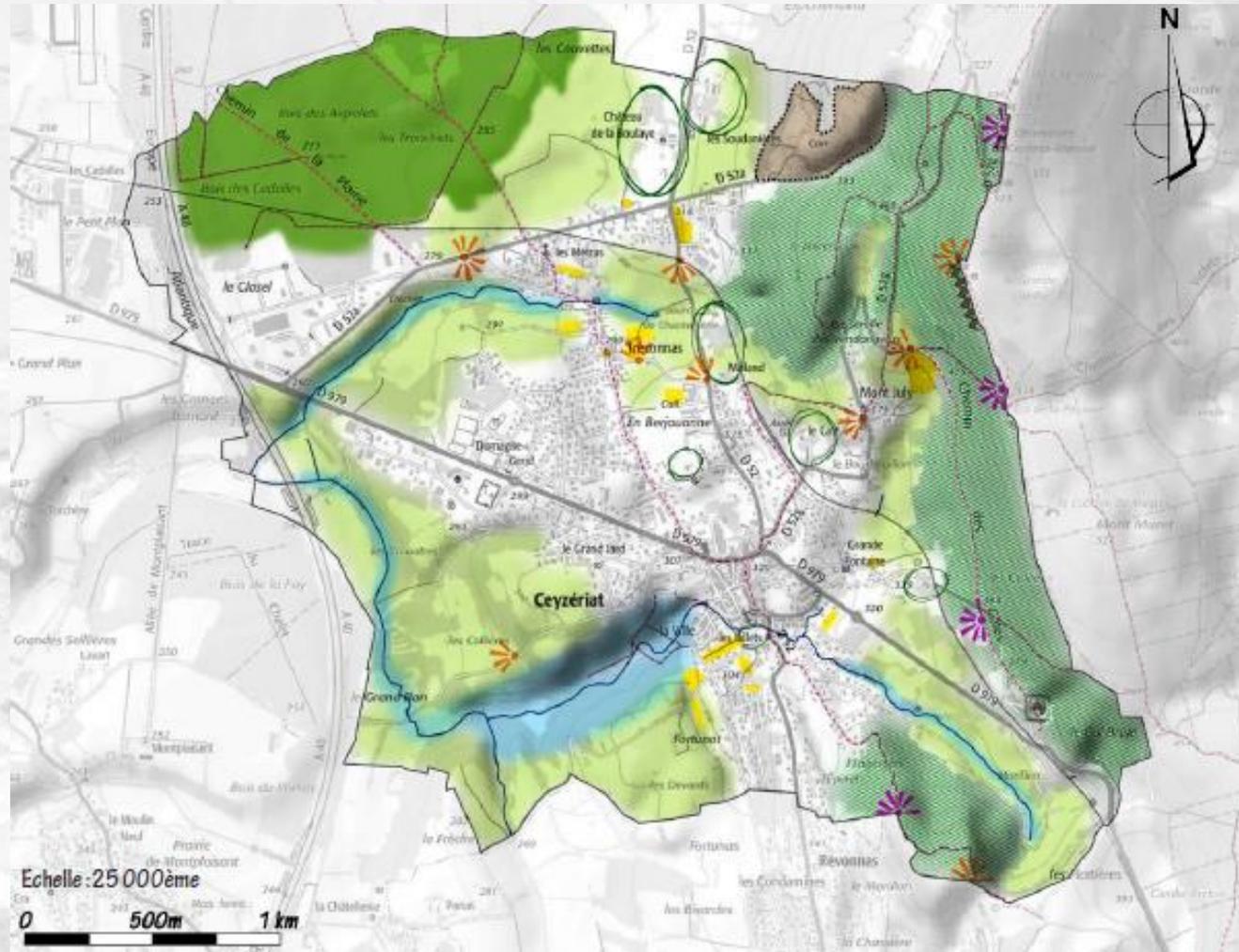
THEMATIQUES DU DIAGNOSTIC

- MORPHOLOGIE ET ORGANISATION SPATIALE DU TERRITOIRE
- ANALYSE SOCIODEMOGRAPHIQUE
- ENVIRONNEMENT SOCIO-ECONOMIQUE
- ACTIVITE AGRICOLE
- ANALYSE DES EQUIPEMENTS PUBLICS
- DEPLACEMENTS, INFRASTRUCTURES ET MAILLAGE DU TERRITOIRE
- ANALYSE DU PARC DE LOGEMENTS (TYPOLOGIE, SEGMENT, FORMES URBAINES)
- LES RESEAUX

3, LE RAPPORT DE PRÉSENTATION

THEMATIQUES DU DIAGNOSTIC

- UNE ANALYSE PAYAGERE APPROFONDIE



3. LE RAPPORT DE PRÉSENTATION

IDENTIFICATION DES ENJEUX

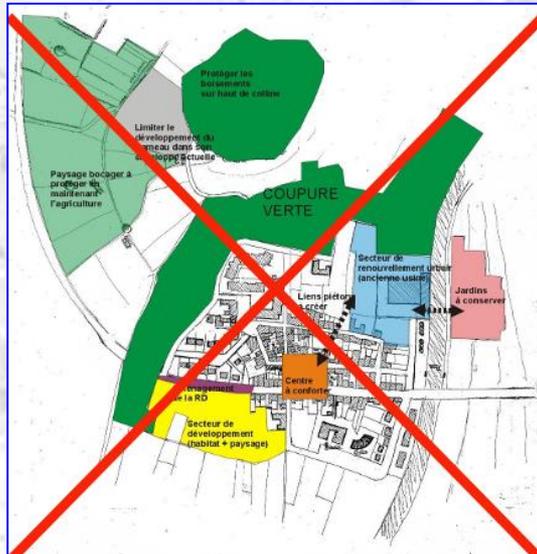
Les enjeux sont identifiés grâce aux conclusions du diagnostic et soulèvent les points à aborder dans le projet de territoire (PADD)



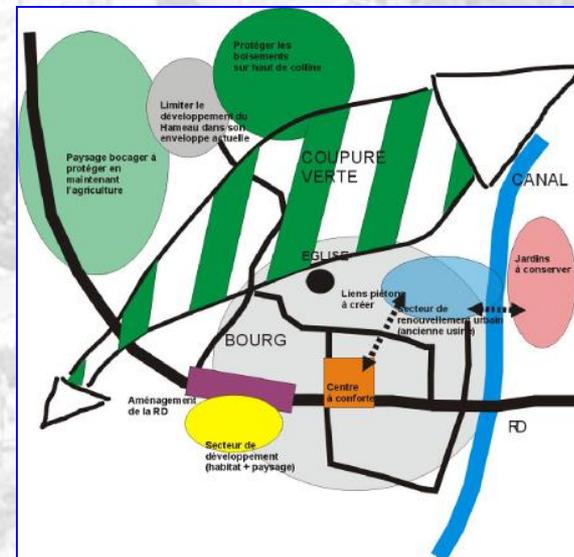
4, LE PADD

IDENTIFICATION DES ENJEUX

- **Clé de voûte** du document d'urbanisme, il constitue le projet communal
- Fort des éléments du diagnostic, il définit **les zones de développement pour l'habitat, pour l'activité, les zones à préserver...**
- **Document non opposable** aux demandes de permis de construire (à la différence des orientations d'aménagement)
- Il dicte les grandes lignes du projet et est en général accompagné d'une **carte schématique** illustrant le projet
- Les orientations du P.A.D.D sont traduites dans le zonage et le règlement du PLU



Exemple de schéma déconseillé (aucun élément ne doit permettre de localiser précisément un bâtiment)



Exemple de schéma conseillé

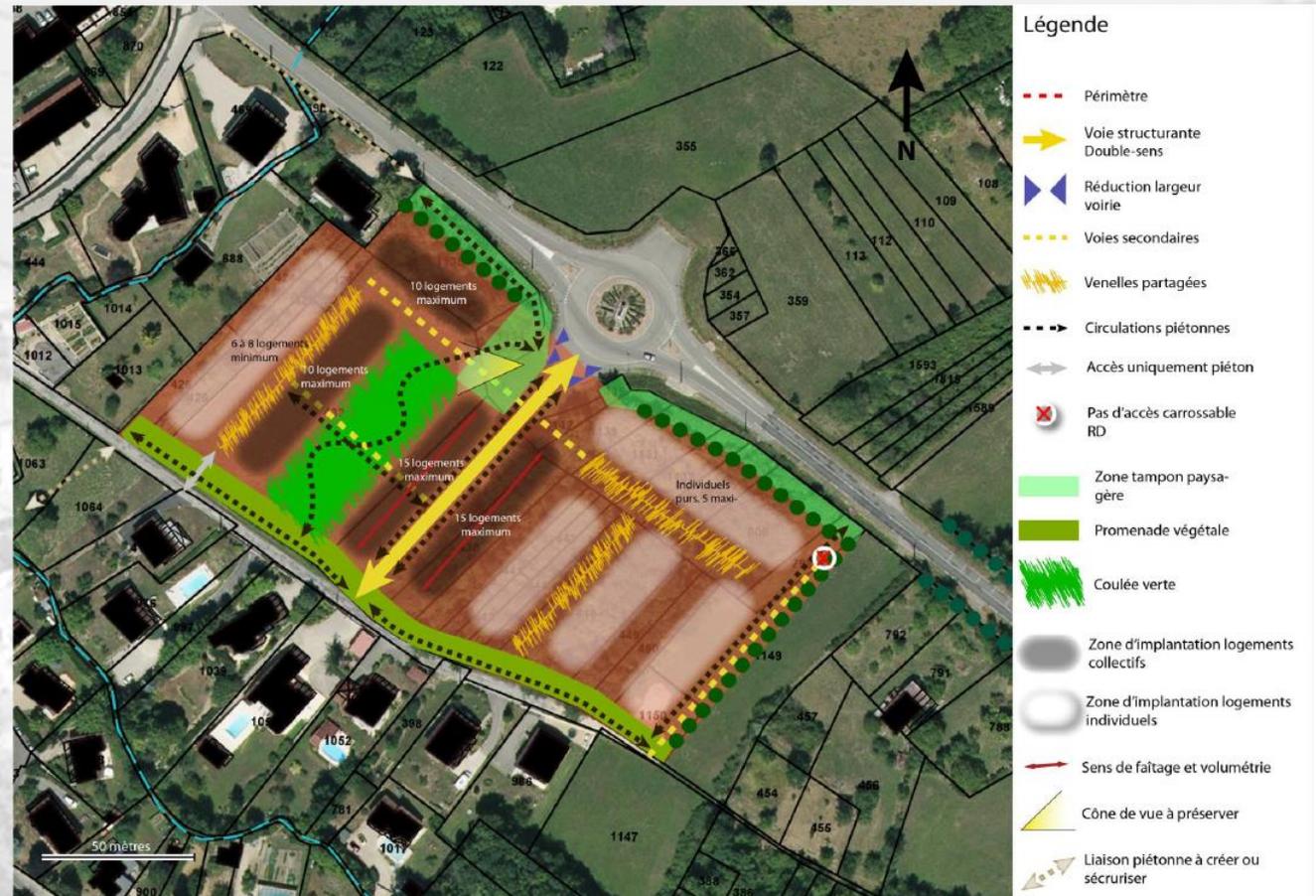
5. LES OAP

Après l'analyse des enjeux au niveau de la commune et l'élaboration du Projet d'Aménagement et Développement Durables, la réflexion portera sur 4 Orientations d'Aménagement et de Programmation:

- Ces OAP ont pour finalité d'aboutir à des **plans de composition urbaine et paysagère** qui préciseront les principales caractéristiques des voies et espaces publics

- Chaque OAP précisera l'état de desserte actuelle par les équipements publics de proximité, ainsi que les équipements publics induits (réseaux, voiries, autres équipements publics)

- Chaque OAP précisera le détail technique des éléments nécessaires à l'ouverture de l'urbanisation



6. RÈGLEMENT

- **la rédaction du règlement du PLU sera concomitante avec l'élaboration du zonage.**
- chaque zone sera réglementée conformément aux dispositions actuelles du Code de l'Urbanisme entrée en vigueur aux 1^{er} janvier 2016 (**nouveau Règlement**).
- le règlement respectera **les servitudes** qui s'appliquent sur la commune puisque des annexes seront créées et feront le lien avec le règlement du PLU. Ces annexes sont principalement, **la liste des emplacements réservés, la liste des servitudes d'utilités publiques, etc.**
- Un nuancier sera réalisé et annexé au règlement de PLU afin d'encadrer et faciliter l'application des dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions. Ce nuancier sera réalisé sur la base d'une étude chromatique des constructions existantes. **Sa réalisation sera concomitante avec la rédaction du règlement.**

6. RÉGLEMENT

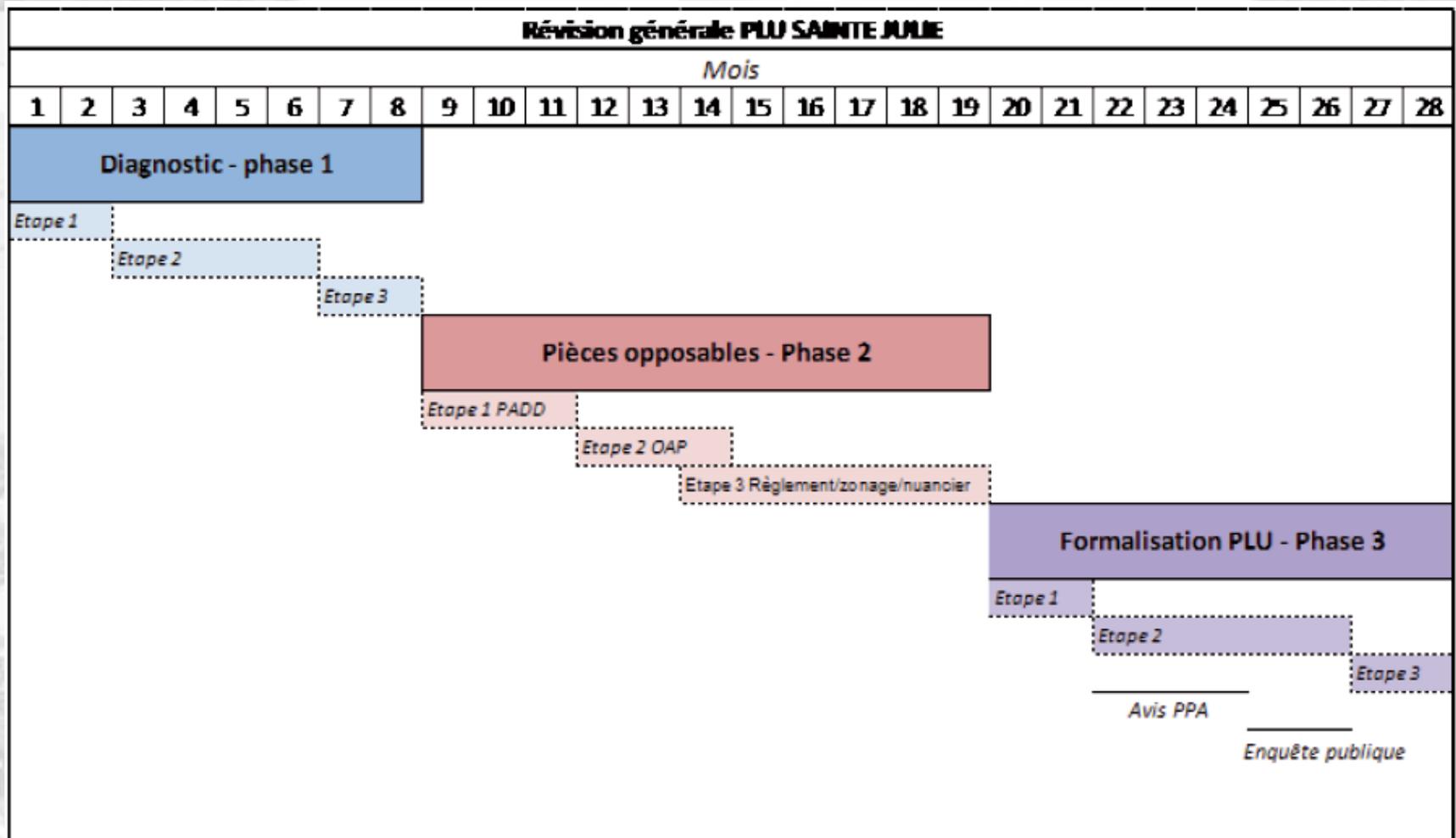
Conformément au Code de l'Urbanisme, le plan de zonage (ou règlement graphique) comportera quatre types de zones :

- Les zones urbaines (U): pour les secteurs déjà urbanisés et ceux où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir ces nouvelles constructions.
- Les zones à urbaniser (AU): secteurs qui sont destinés à être ouverts à l'urbanisation à court ou long terme.
- Les zones agricoles (A): secteurs où seules les constructions et installations liées aux exploitations agricoles peuvent y être autorisées.
- Les zones naturelles (N): secteurs qui sont généralement boisés et qui sont à préserver en raison de leur caractère d'espaces naturels.
- Pour que le plan de zonage soit le plus lisible et compréhensible possible, il sera établi à une échelle adaptée. Le premier plan de zonage présentera la commune dans son ensemble, **au 1/5000ème**. Un second plan servira de zoom sur le centre-village ainsi que, le cas échéant, sur les différents hameaux de la commune (**au 1/2000ème**)
- Le ou les plans de zonage comprendront et afficheront les également les dispositions énoncées dans le Code de l'Urbanisme, à savoir les emplacements réservés, les espaces boisés classés, etc.

Le zonage sera en adéquation avec les objectifs du SCoT BUCOPA.

PARTIE V
CALENDRIER ET
RÉUNIONS
DIAGNOSTIC

I, CALENDRIER



2. RÉUNION À FIXER POUR LE DIAGNOSTIC

7 réunions de travail sont fixées pour la phase diagnostic :

- 1 réunion de lancement
- 3 ateliers thématiques

Démographie – habitat – consommation et capacités résidentielles - Economie et agriculture

Equipements – servitudes – état initial de l'environnement

Analyse paysagère et morphologique

- 1 visite de terrain
- 2 Ateliers avec les agriculteurs
- 1 réunion de présentation du diagnostic + enjeux au conseil
- 1 réunion de présentation du diagnostic + enjeux aux PPA
- 1 réunion publique

3 dates à définir pour les ateliers thématiques

MERCI POUR VOTRE ATTENTION