

COMMUNE DE SAUZET

PLAN LOCAL D'URBANISME

- PLU -

Procédure de révision



Réunion publique
Le 24 septembre 2015

SOMMAIRE

Introduction par Mr le Maire

Présentation des intervenants

- > QU'EST-CE QU'UN PLAN LOCAL D'URBANISME ?
- > QUELS SONT LES OBJECTIFS DU PLU DE SAUZET ?
- > QUELLE DÉMARCHE POUR LE PLU DE SAUZET ?

Débats - échanges

CONSEIL D'ARCHITECTURE, D'URBANISME ET D'ENVIRONNEMENT (CAUE) DE LA DRÔME

Missions des CAUE définies par la loi du 3 janvier 1977 sur l'architecture :

- > Information et sensibilisation du public dans le domaine de l'architecture, de l'urbanisme et de l'environnement
- > Formation des maîtres d'ouvrages et des professionnels
- > Information et conseil aux particuliers qui désirent construire ou rénover visant à assurer la qualité architecturale des constructions et leur bonne insertion dans le site environnant
- > **Conseil aux collectivités locales sur leurs projets d'urbanisme, d'architecture ou d'environnement**



PRESENTATION DU GROUPEMENT

Un groupement constitué de 3 cabinets :

ECO-STRATEGIE

Urbanisme
Environnement
Paysage

URBARCHI

Architecture
Patrimoine

LEGULLUEC

Assistance
juridique



ECO-STRATEGIE : 10 ans d'expertise indépendante

- Création en **2005** d'Eco-Stratégie à Saint-Etienne
- Société **indépendante** de tout groupe
- Gérant fondateur : Frédéric BRUYERE
 - ✓ **20 ans d'expérience** en aménagement du territoire et développement durable
 - ✓ **Président** du syndicat national des bureaux d'études en environnement CINOV - Territoires & Environnement

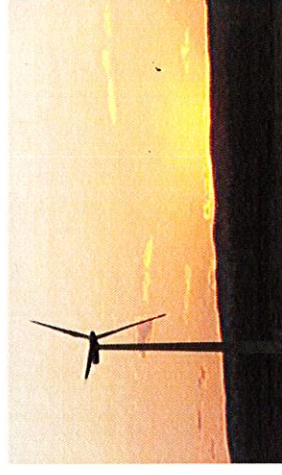




En quelques chiffres...

- 10 collaborateurs
- 550 références début 2015
- 7 qualifications acquises en 2014
- 1 filiale réunionnaise depuis 2008
- 3 pôles d'expertise :

- **Biodiversité**
- **Environnement et développement durable**
- **Urbanisme**





L'équipe-projet

Une équipe projet structurée pour répondre efficacement à vos besoins



Frédéric BRUYERE – Gérant
Coordinateur de la mission.
Interviendra en appui du chef de projet, notamment sur les questions réglementaires.



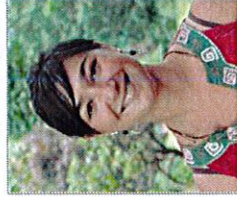
Anne VALLEY Ingénieur agronome,
référénte du cabinet pour les études
réglementaires Interviendra en
appui du chef de projet, notamment
sur les questions réglementaires.



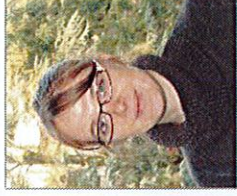
Anne MARTEL – Urbaniste.
Chef de projet - Unique référent
du maître d'ouvrage, interviendra
sur l'ensemble de la procédure.



Alexandra REYMOND Chargée
d'études environnement.
Interviendra en appui de l'ingénieur
paysagiste.



Jeanne NEYRET Ingénieur
paysagiste - Interviendra en appui
sur la problématique du paysage.
Sera le contact privilégié de la
commune pour la thématique
environnement.



Julie PERONIAI Géomaticienne -
cartographe Réalisera l'ensemble
des cartes et numérisation.



Jérôme Dumont - Ingénieur écologue
Interviendra en appui sur la problématique
milieu naturel, continuité écologique.

Présentation de la société URBARCHI

- Contribution au PLU : volet « architecture et patrimoine » du diagnostic ; participation à l'élaboration des orientations d'aménagement et de programmation, ainsi qu'au règlement
- Activités de l'agence dirigée par **Sébastien AMUNATEGUI**, architecte-urbaniste :
 - Architecture : constructions neuves et réhabilitations (équipements, logements collectifs, maisons individuelles), architecture bois et bioclimatique
 - Patrimoine: élaboration d'AVAP
 - Aménagement urbain : projets urbains, éco-lotissements, renouvellement urbain...
- Préoccupations: qualité environnementale, développement durable et innovation dans une meilleure compréhension du patrimoine vernaculaire et de "l'esprit des lieux"

Présentation de la société LE GULLUDEC

- Cabinet d'avocats spécialisés apportant leur expertise en :
 - droit public depuis plus de 20 ans,
 - droit des collectivités territoriales et intercommunalités,
 - droit de l'urbanisme et de l'aménagement,
 - droit de l'environnement,
- Les deux avocats intervenant sur le PLU sont :

Maître Eric le Gulludec et Maître Benjamin Djeffal.

QU'EST-CE QU'UN PLAN LOCAL D'URBANISME ?

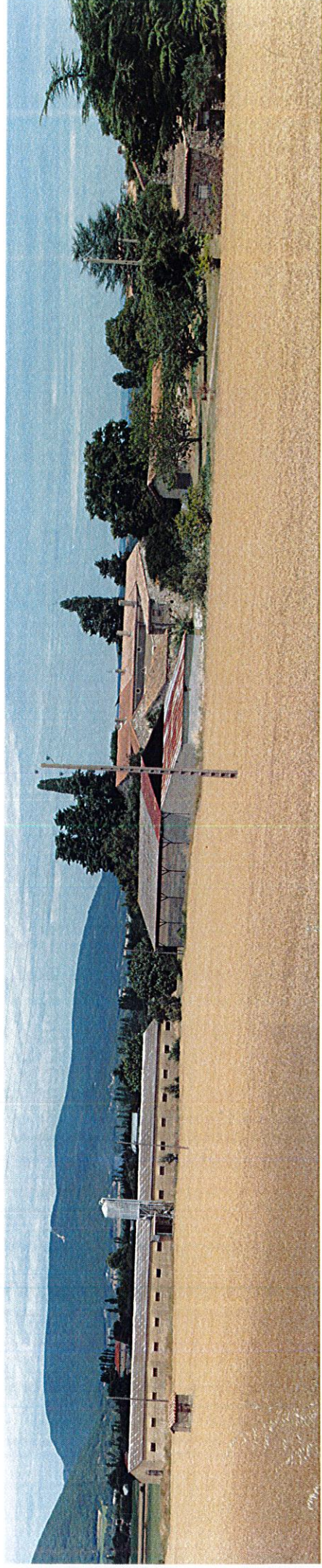


> **LE PLAN LOCAL D'URBANISME** REPRÉSENTE :

- le projet public d'organisation et de développement du territoire communal
- le document réglementaire traduisant ce projet en droit à bâtir qui a remplacé le Plan d'Occupation des Sols (POS)

> **LE PLU EST UN OUTIL OPPOSABLE AU TIERS (URBANISME RÉGLEMENTAIRE) :**

- qui s'impose aux personnes publiques et privées
- qui régit le droit du sol d'une collectivité dans le temps en fixant des règles d'occupation et d'utilisation (planification)
- sur la base d'un projet global d'urbanisme et d'aménagement



> **LE PLU EST UN PROJET ENCADRÉ PAR LE CODE DE L'URBANISME, QUI DÉFINIT LES PRINCIPES FONDAMENTAUX DE GESTION ET D'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE.**

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. »
(article L.110 du Code de l'urbanisme)

3 grands principes à concilier pour un développement durable

(article L.121-1 du Code de l'urbanisme)

Équilibre

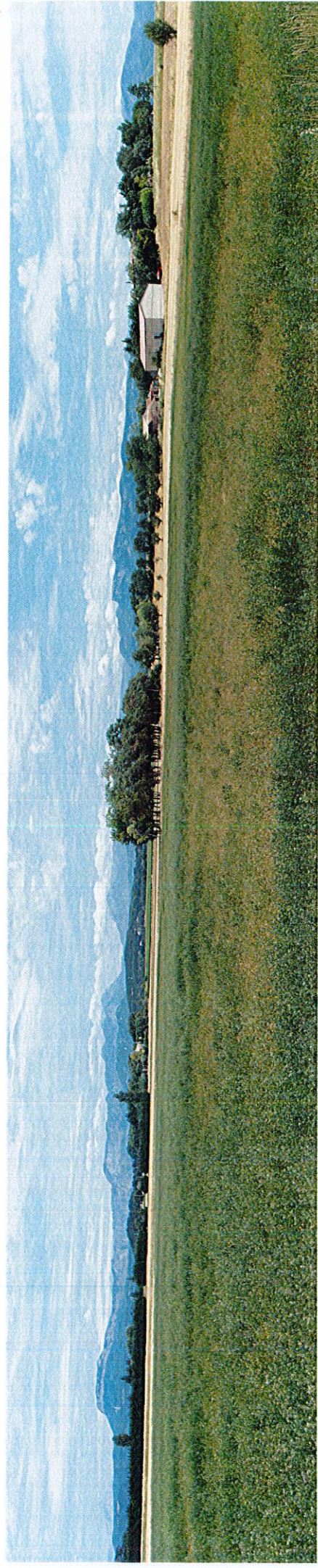
développement et renouvellement,
espaces naturels et urbanisés,
espaces urbains et ruraux,
patrimoine et modernité,
périphéries et centre...

**Diversité
des fonctions et
mixité sociale**

complémentarité et diversité des
fonctions d'habitat, d'activités, de
commerces, d'équipements et
de loisirs

**Respect de
l'environnement**

préservation de la qualité de
l'ensemble des ressources
naturelles et des espèces



> LE PLU PERMET DE **METTRE EN OEUVRE LE PROJET POLITIQUE DE LA COMMUNE**
SUR VOLONTÉ DES ÉLUS :

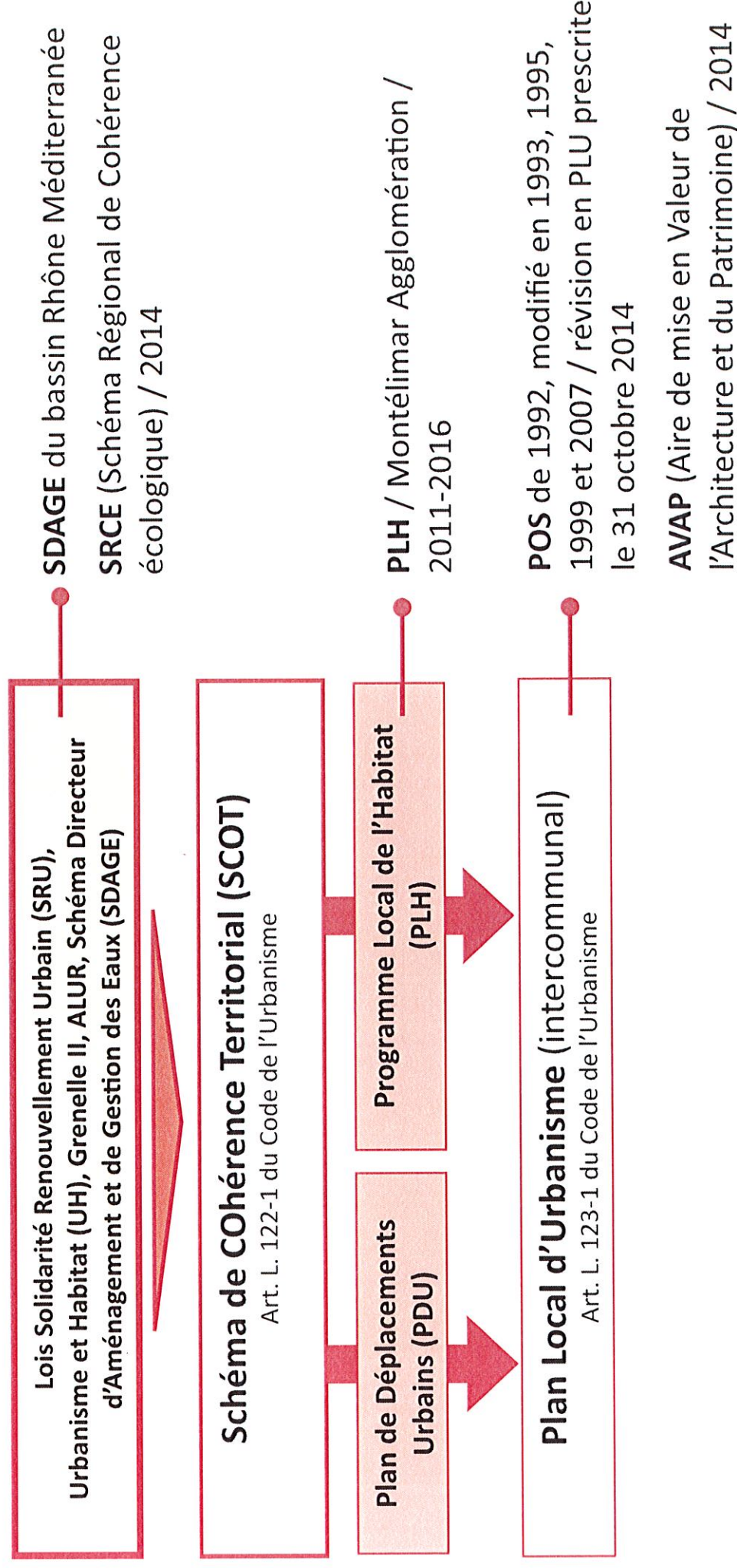
- réorienter ou amender une politique d'aménagement
- répondre à des besoins ou à des projets à venir qui nécessitent une inscription réglementaire
- accompagner et encadrer le développement de la commune, ses évolutions pressenties

> LE PLU PERMET AUSSI

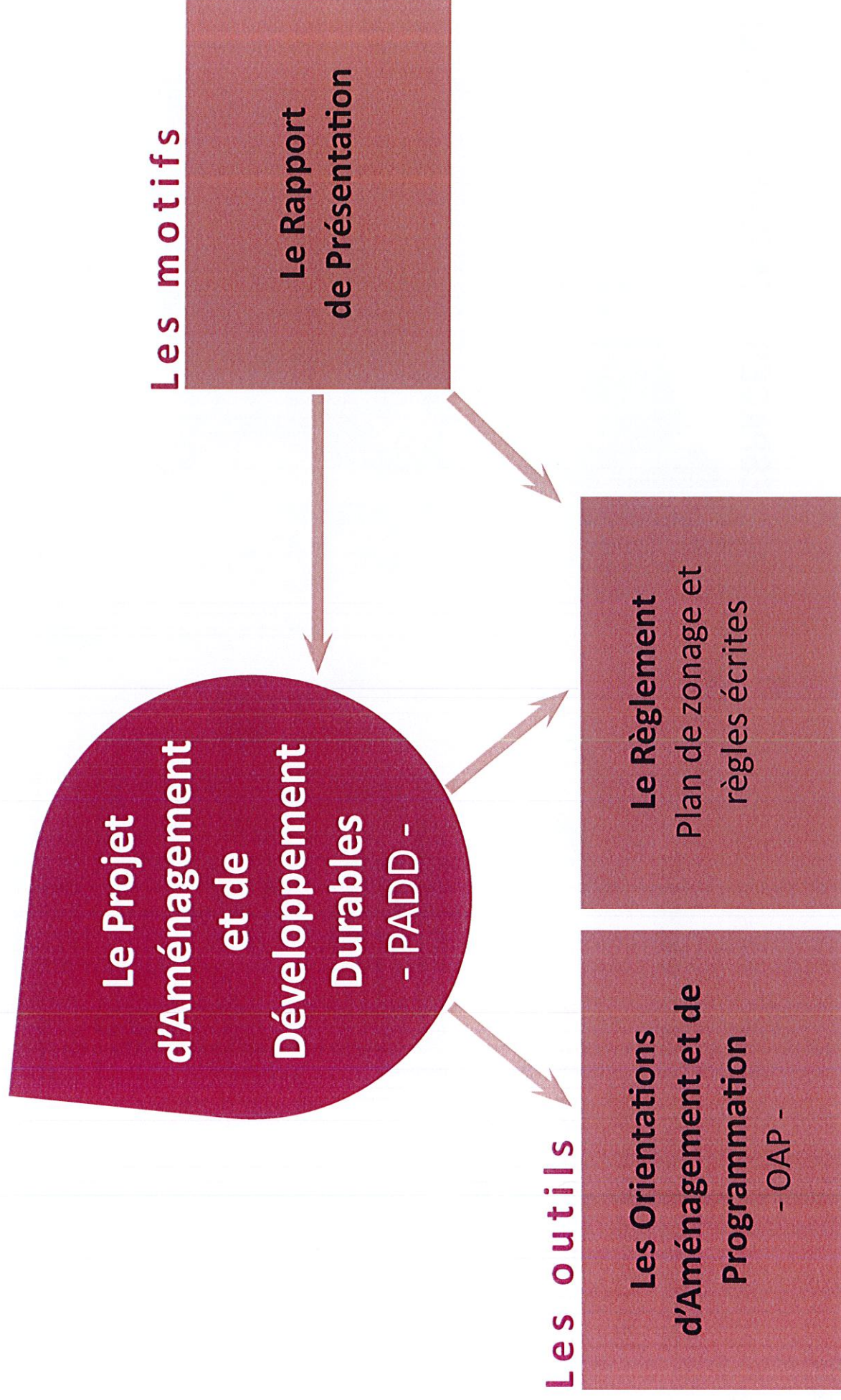
- d'intégrer des éléments issus d'autres documents de planification supérieurs

PRINCIPE DE COMPATIBILITÉ

SAUZET



CONTENU



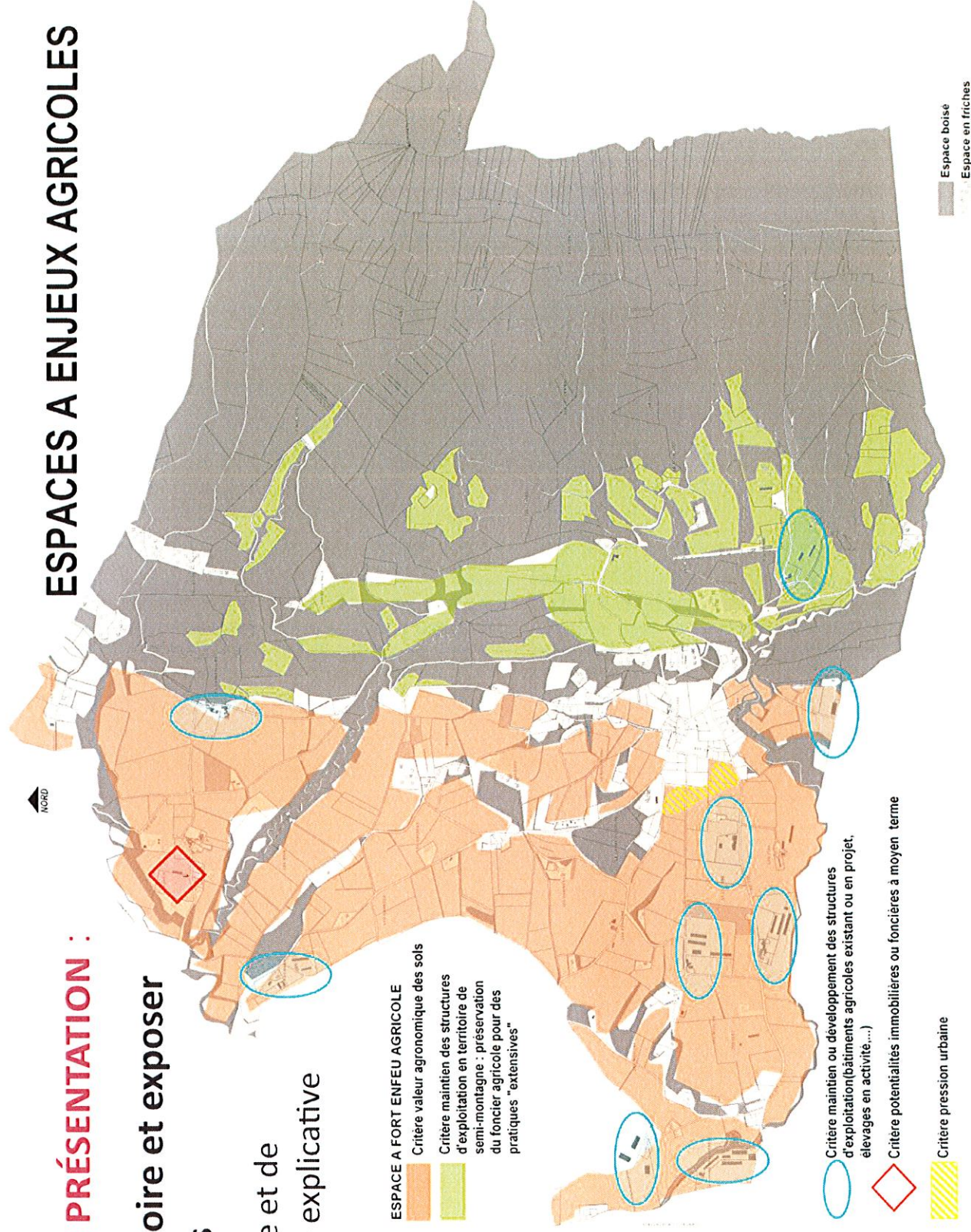
CONTENU

> LE RAPPORT DE PRÉSENTATION :

analyser le territoire et exposer les choix retenus

Document d'analyse et de justification, à visée explicative pour les habitants.

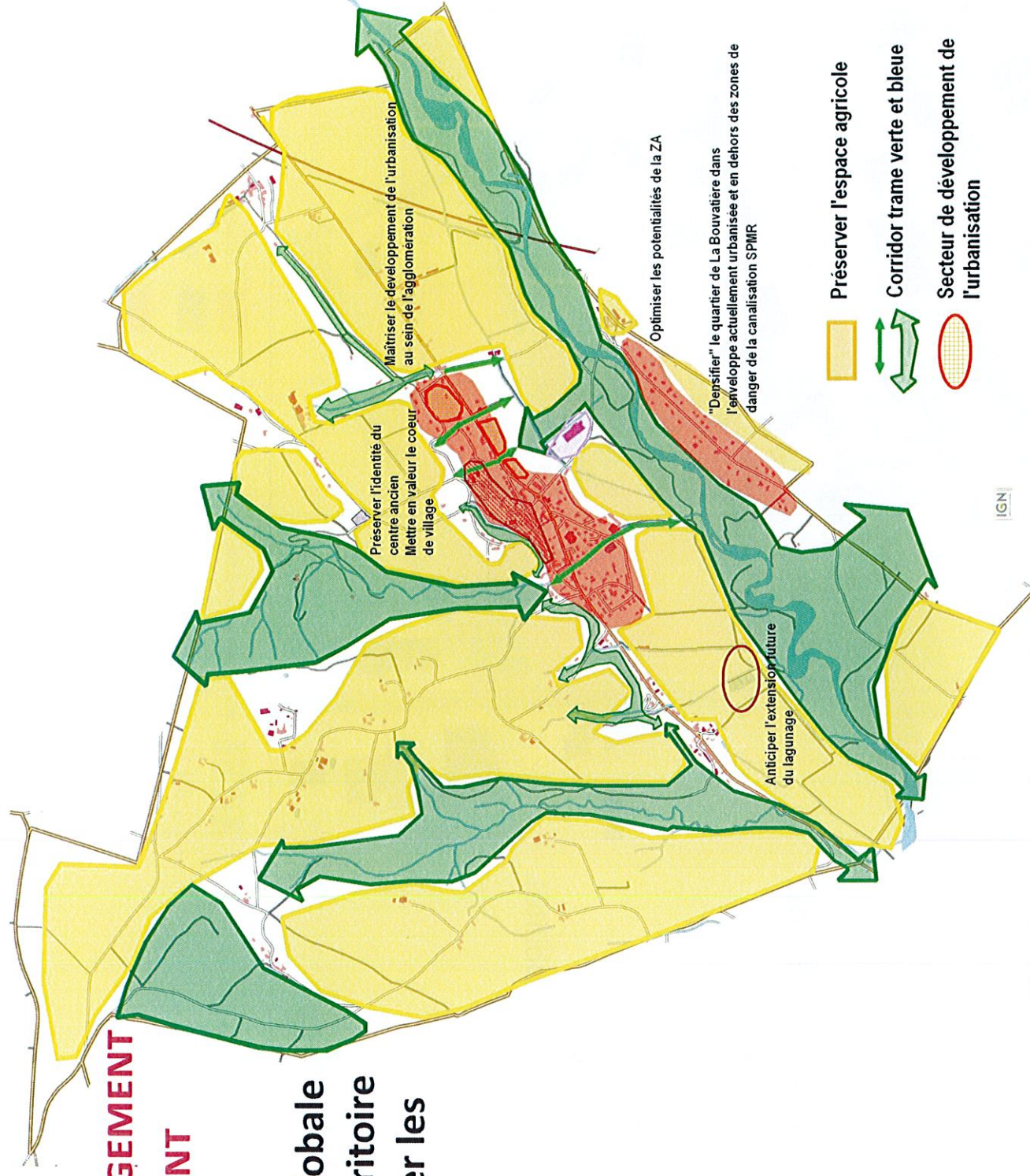
ESPACES A ENJEUX AGRICOLES



CONTENU

> LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD) :

exprimer une vision globale
à moyen terme du territoire
communal et présenter les
choix politiques



CONTENU

> LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) :

prévoir les opérations d'aménagement à mettre en oeuvre et préciser les caractéristiques des voies et espaces publics sur certains secteurs.

Obligatoires sur les zones à urbaniser et possibles sur les zones urbaines (compatibilité).



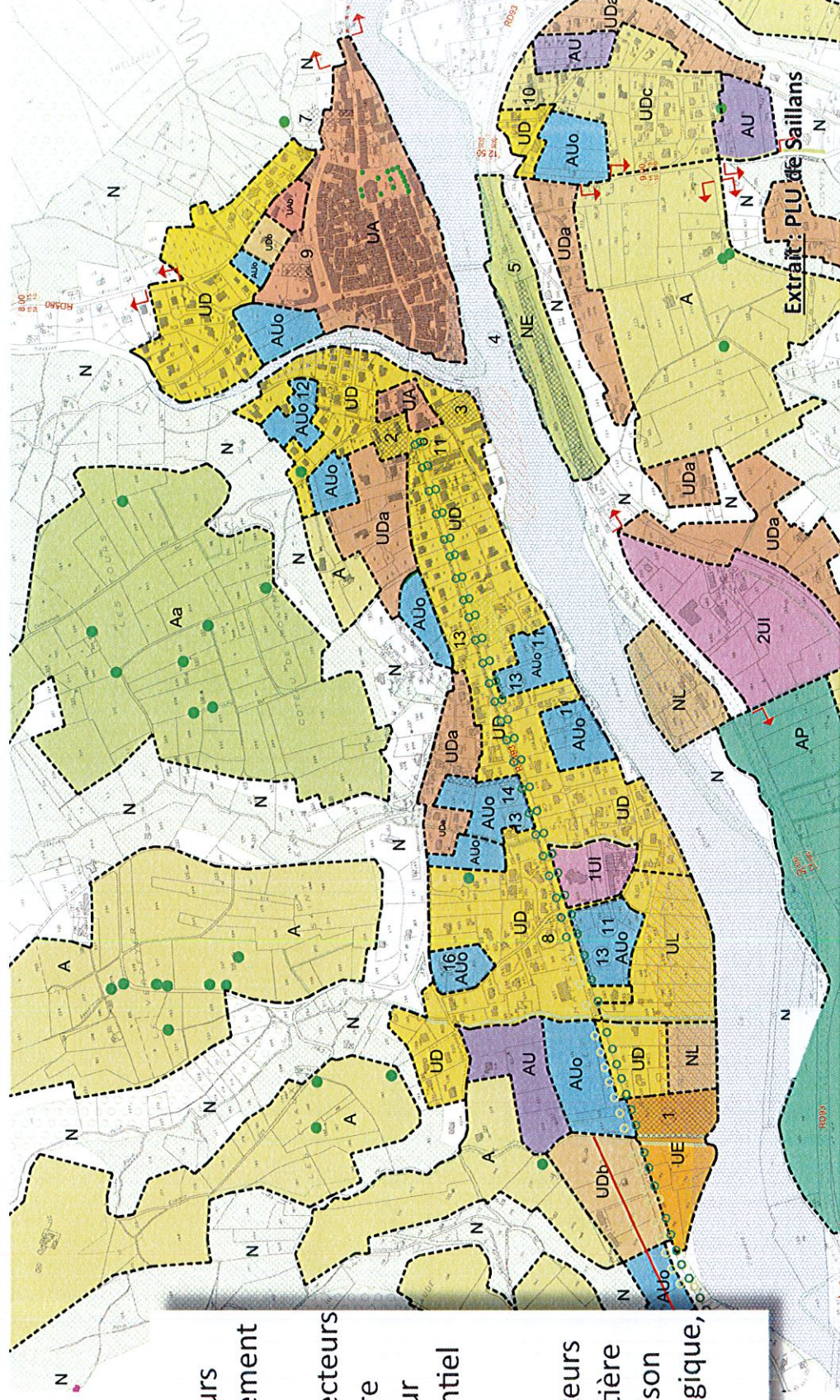
CONTENU

> LE RÈGLEMENT / PIÈCES GRAPHIQUES ET ÉCRITES :

traduire spatialement les choix retenus dans le PADD, décrire les conditions d'urbanisation des différents secteurs du PLU et définir les règles qui s'imposent aux constructeurs dans chacune des zones

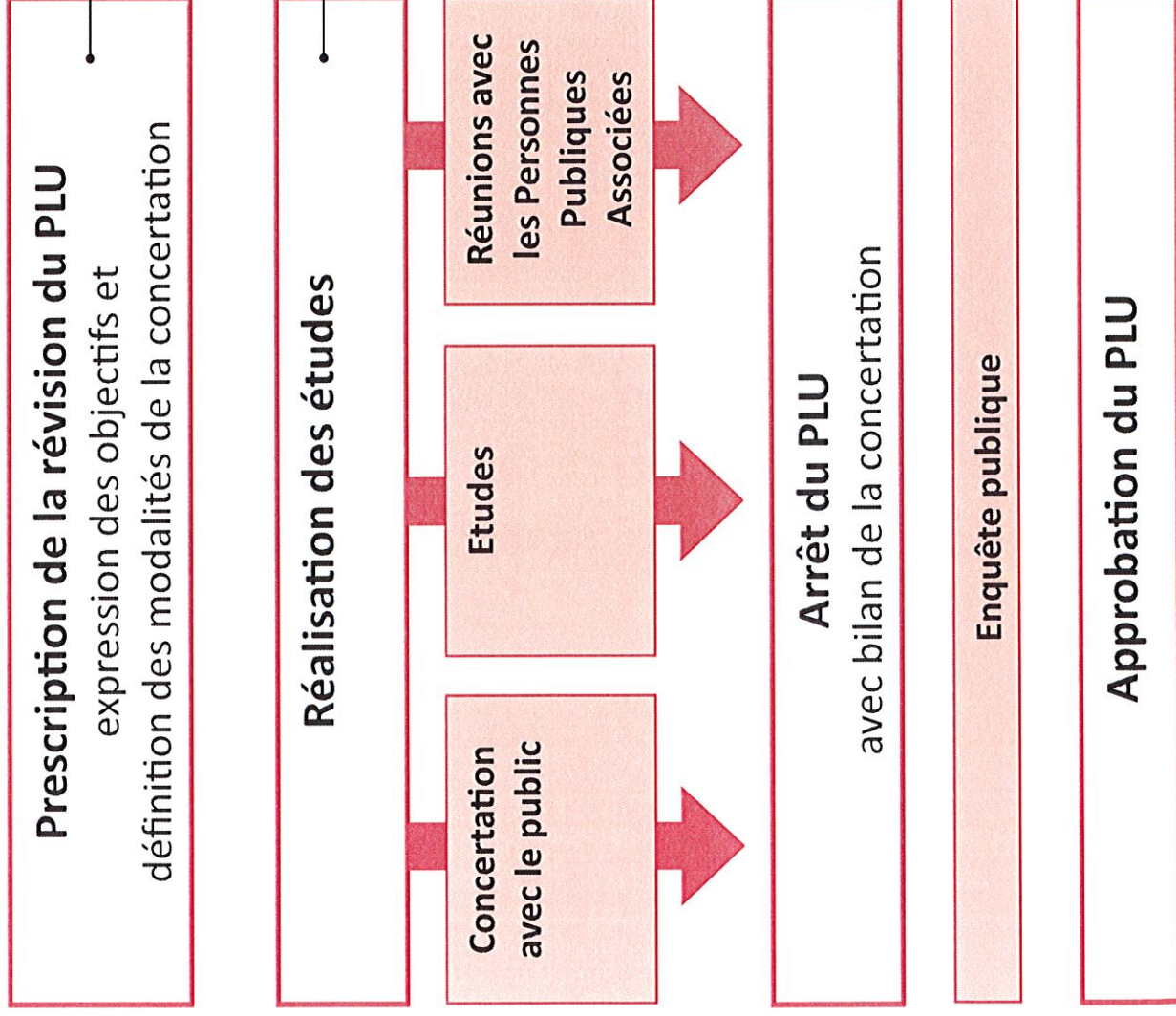
4 types de zone :

- **urbaines (U)**, secteurs construits et directement constructibles
- **à urbaniser (AU)**, secteurs d'urbanisation future
- **agricoles (A)**, secteur présentant un potentiel d'activité agricole
- **naturelles ou forestières (N)**, secteurs d'exploitation forestière ou à protéger en raison de leur valeur écologique, historique...



PROCÉDURE

SAUZET



délibération de prescription prise le 31 octobre 2014

accompagnement des élus par le CAUE :

- mieux préciser les objectifs

*recueil et prise en compte des études et projets existants aux échelles communale et intercommunale
échanges autour des thèmes : démographie, habitat, formes urbaines, agriculture, biodiversité, trame verte et bleue, concertation...)*

- mener la procédure de choix d'un bureau d'études (rédaction du cahier des charges...)

délibération complémentaire prise le 1er juin 2015 précisant les objectifs

choix des professionnels à qui confier la réalisation des études entériné en juin 2015

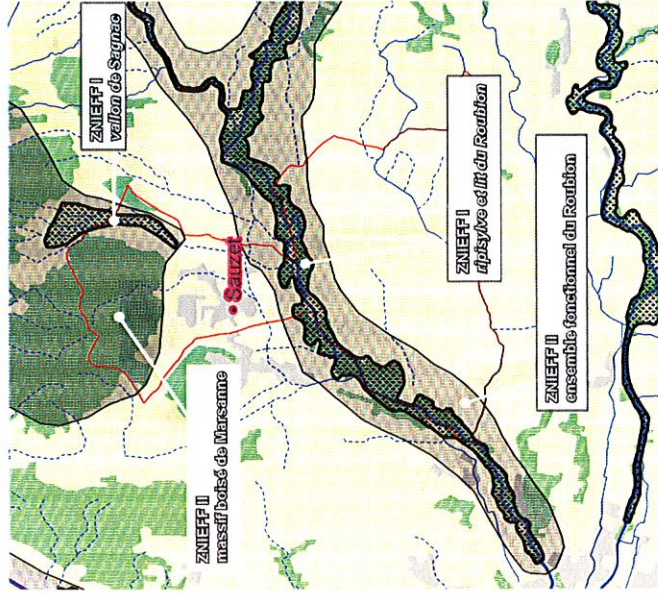
démarrage des études / juillet 2015

QUELS SONT LES OBJECTIFS DU PLU DE SAUZET ?

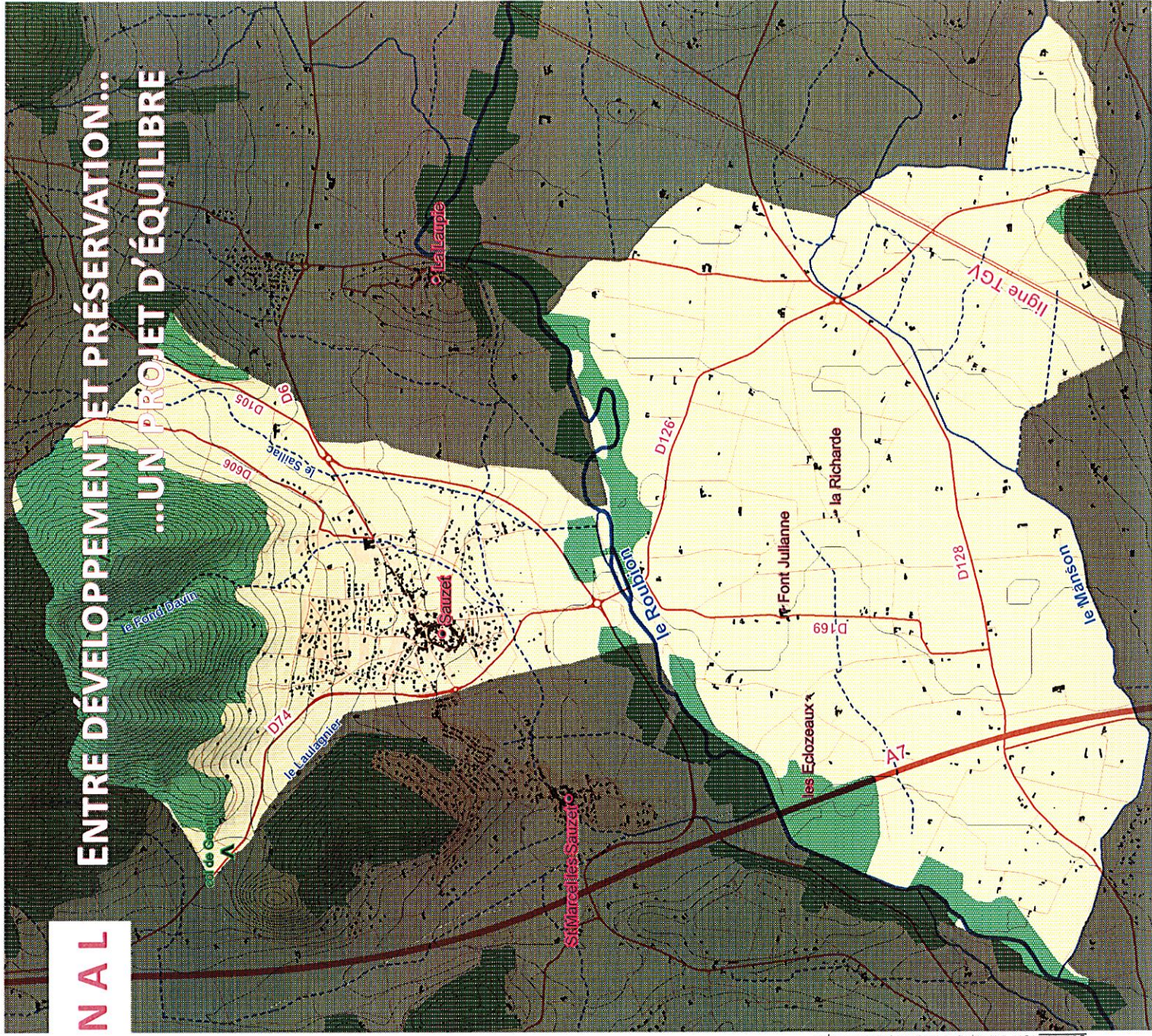


CONTEXTE COMMUNAL

ENTRE DÉVELOPPEMENT ET PRÉSERVATION... ...UN PROJET D'ÉQUILIBRE



Source : IGN®BdCartho IGN®BdTopo DREAL Rhône-Alpes



Source : IGN®BdAlti IGN®BdCartho IGN®BdTopo

OBJECTIFS DU PLU DE SAUZET



1 UN DÉVELOPPEMENT MAÎTRISÉ DE L'HABITAT

2 LA PRÉSERVATION DE L'ENVIRONNEMENT, DES PAYSAGES ET DU PATRIMOINE

3 LE MAINTIEN DU TISSU ÉCONOMIQUE

OBJECTIFS DU PLU DE SAUZET

1 UN DÉVELOPPEMENT MAÎTRISÉ DE L'HABITAT

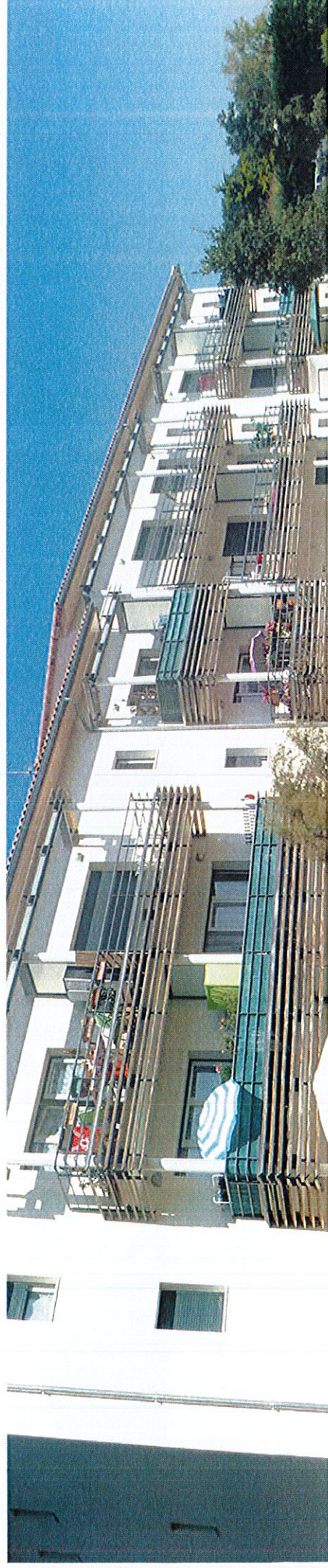
- > Permettre un accroissement mesuré de la population
- > Apporter une réponse diversifiée aux besoins en logements et appuyer le travail d'élaboration du PLU sur les objectifs exprimés dans le Programme Local de l'Habitat
- > Établir les conditions d'une mixité de l'habitat et notamment, répondre aux besoins de la population vieillissante (logements adaptés) et aux besoins des jeunes ménages (logements abordables pour les primo-accédants en accession et en locatif)



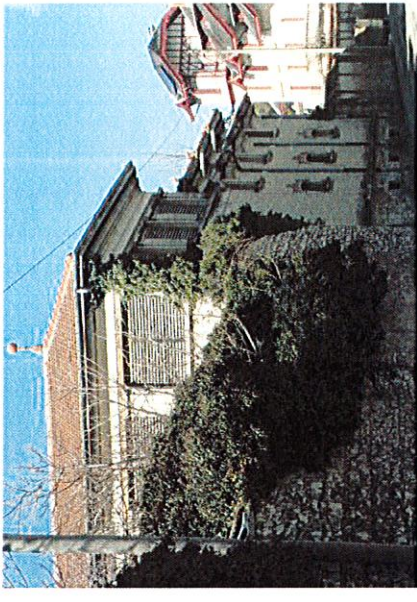
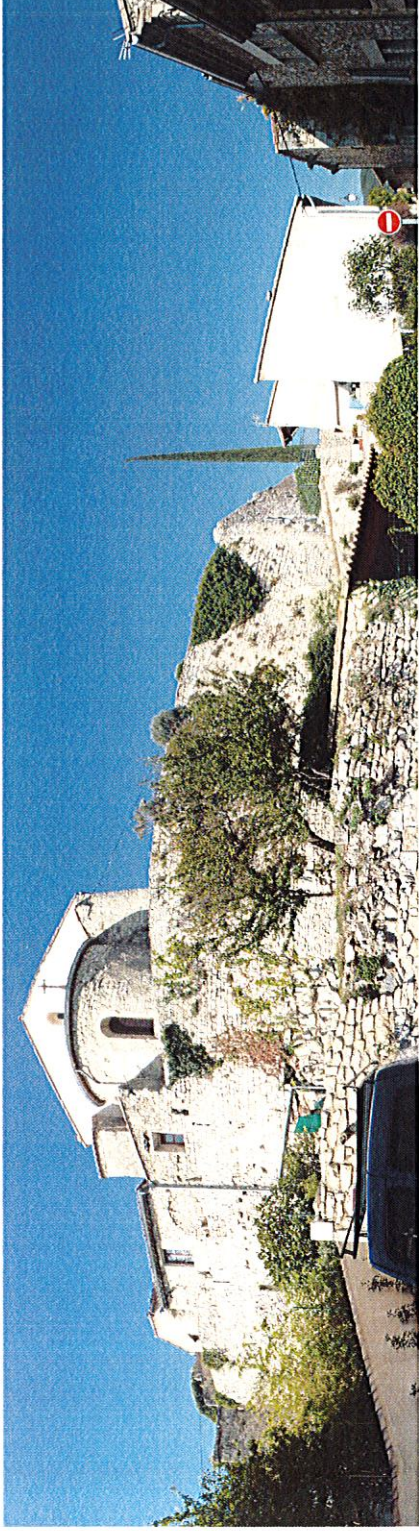
OBJECTIFS DU PLU DE SAUZET

1 UN DÉVELOPPEMENT MAÎTRISÉ DE L'HABITAT

- > Établir les conditions d'un développement de l'habitat qui permette une maîtrise de l'étalement urbain et de la consommation foncière, ainsi qu'une préservation des espaces agricoles et naturels :
 - mobiliser le foncier disponible dans l'enveloppe urbaine et réfléchir au devenir de secteurs repérés à enjeux (friche industrielle «EG Moulding »...)
 - réfléchir aux modalités à mettre en place pour faciliter un phénomène émergent sur le territoire communal : la création de terrains à bâtir à partir de parcelles déjà bâties, et encadrer ce processus de densification douce du tissu



OBJECTIFS DU PLU DE SAUZET



2 LA PRÉSERVATION DE L'ENVIRONNEMENT, DES PAYSAGES ET DU PATRIMOINE

- > Préserver et mettre en valeur le patrimoine architectural et urbain de la Commune (village perché, villa Sestier...) en cohérence avec l'AVAP et en dialogue avec l'Architecte des Bâtiments de France

OBJECTIFS DU PLU DE SAUZET

2 LA PRÉSERVATION DE L'ENVIRONNEMENT, DES PAYSAGES ET DU PATRIMOINE

- > **Préserver les paysages et les espaces agricoles et naturels**, qu'ils soient remarquables ou plus ordinaires (le parc Sestier, la ripisylve du Roubion, les boisements, le vallon humide de Sagnac, les fossés et les haies dans la plaine agricole...)
- > **Contribuer à préserver et restaurer la «trame verte et bleue»** (corridors écologiques et réservoirs de biodiversité) en tenant compte des enjeux repérés par le Schéma Régional de Cohérence Ecologique
- > **Améliorer la gestion des eaux pluviales et tenir compte des risques d'inondabilité**



OBJECTIFS DU PLU DE SAUZET

3 LE MAINTIEN DU TISSU ÉCONOMIQUE

> Participer au maintien des commerces de proximité et à leur dynamisation autour de la place du Portail Blanc (et ainsi renforcer son orientation touristique)

- réfléchir aux modalités à mettre en place dans le PLU pour répondre aux problématiques suivantes :
 - le maintien de la destination des rez-de-chaussée commerciaux existants
 - la création de nouveaux locaux commerciaux pour répondre à des

besoins d'installation nouvelle ou de déménagement de commerces en place (pour cause de locaux inadaptés) et l'encadrement de leur localisation et implantation

> Développer la zone d'activités du Levant



QUELLE DÉMARCHÉ POUR LE PLU DE SAUZET ?



DÉROULEMENT DE LA MISSION

PHASE 1

Élaboration du diagnostic territorial

PHASE 2

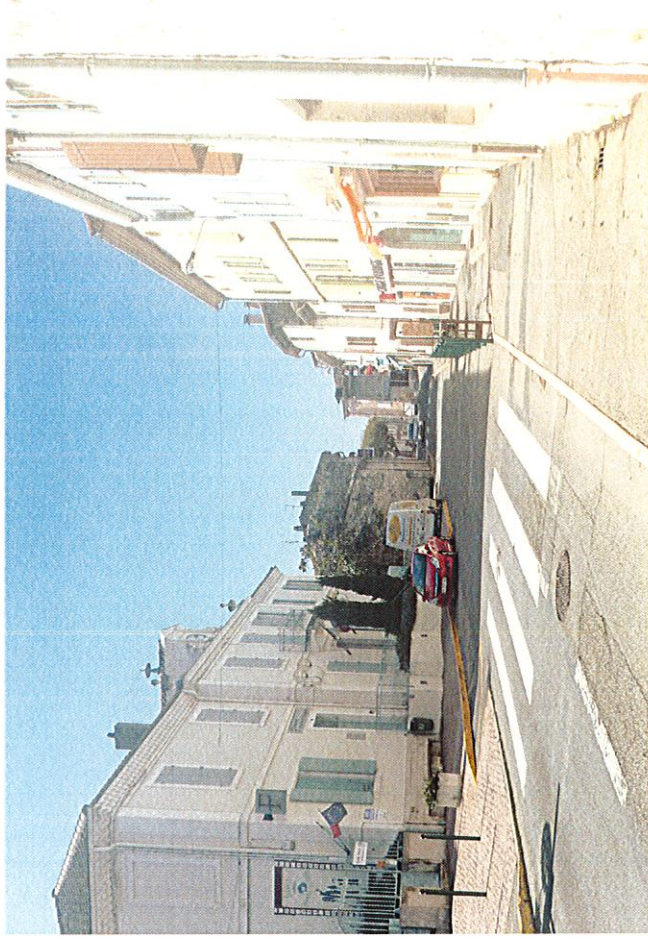
Conception du projet : le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

PHASE 3

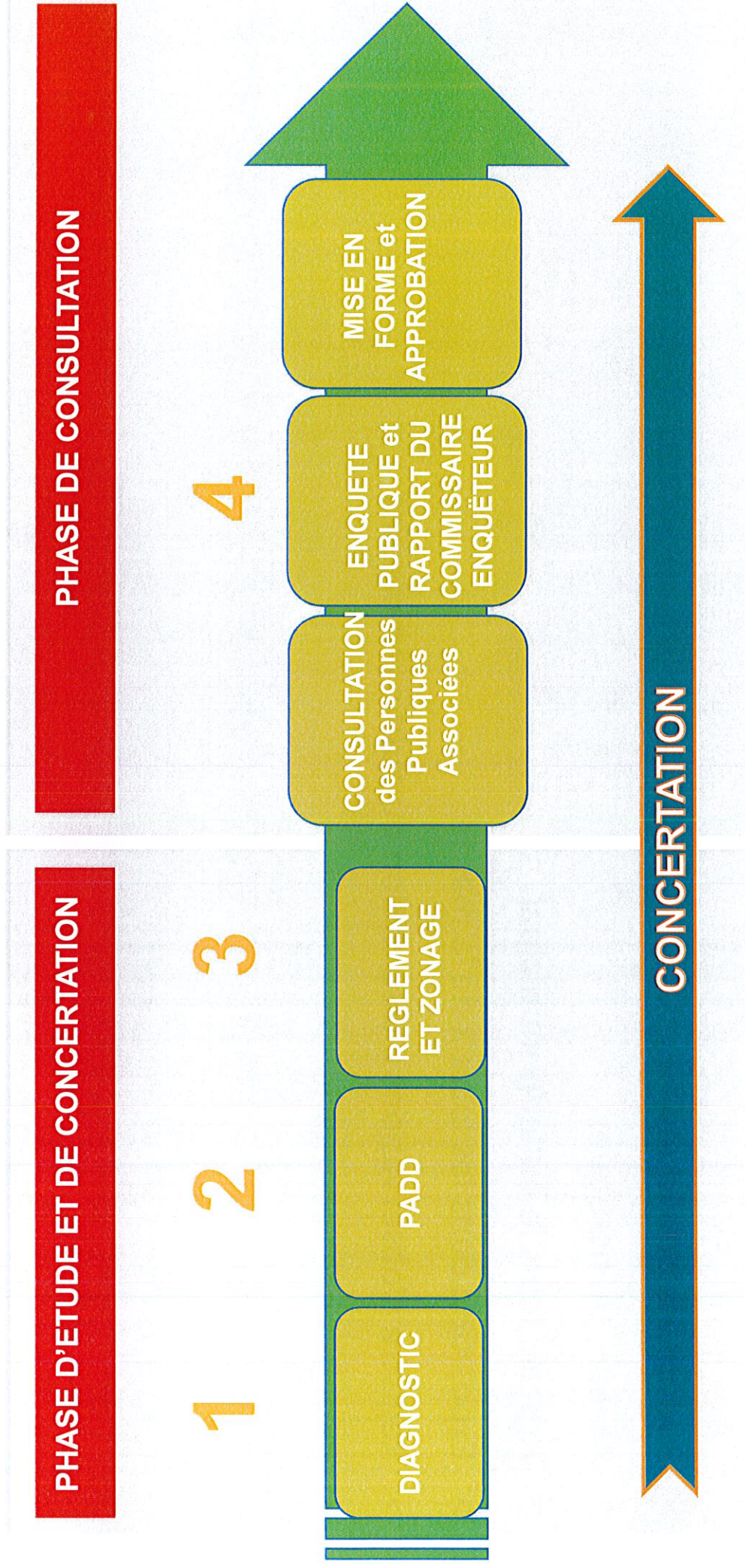
Mise en forme du projet avant arrêt par le Conseil Municipal, consultations et mise à l'enquête publique

PHASE 4

Mise au point du dossier définitif pour approbation par le Conseil Municipal



CALENDRIER D'INTERVENTION



ORGANISATION DE LA CONCERTATION AUTOUR DU PLU

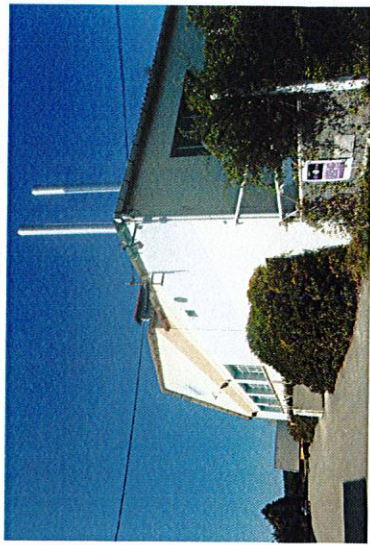
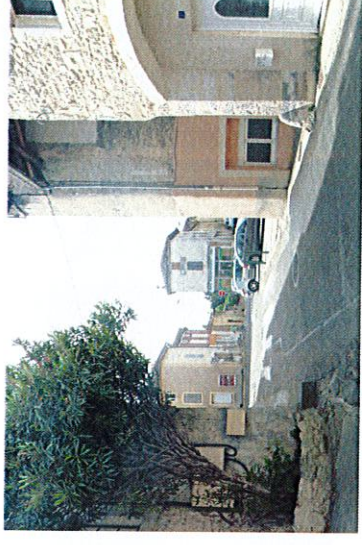
- > 3 réunions publiques
- > Ateliers thématiques
- > Articles dans le bulletin municipal
- > Exposition dans les locaux de la mairie
- > Registre d'observations à disposition du public (en mairie)
- > Permanences en mairie

EXPRIMEZ-VOUS !!!

> **LE PLU, C'EST LE MOMENT POUR VOUS...**

- d'adopter une vision globale et transversale de votre territoire,
- de vous projeter à 10/15 ans et plus, pour anticiper le développement et évaluer son impact,
- d'être associés aux choix à la fois politiques et techniques,
- de répondre à la question :

QUELLE IMAGE ET QUEL TYPE DE DÉVELOPPEMENT POUR LA COMMUNE DE SAUZET ?



DÉBATS - ÉCHANGES

- > Quelles attentes de votre côté ?
- > Des enjeux prioritaires ?
- > Des informations sensibles ou importantes à porter à notre connaissance ?
- > ...

NOUS SOMMES À VOTRE ÉCOUTE...