



Février 2025



Révision du Plan Local d'Urbanisme

Dossier pour l'arrêt du projet

BILAN DE LA CONCERTATION



PROCEDURE	DATE
Révision du PLU prescrite	le 23 mars 2017
Délibération arrêtant le projet	le 7 mars 2025

Rédaction : Richard Benoit (Mosaïque Environnement)

Photos de couverture : © Mosaïque Environnement



Agence Mosaïque Environnement

111 rue du 1er Mars 1943 - 69100 Villeurbanne tél. 04.78.03.18.18 - fax 04.78.03.71.51

agence@mosaique-environnement.com - www.mosaique-environnement.com

SCOP à capital variable – RCS 418 353 439 LYON

Sommaire

I.A. Introduction	1
I.B. Les modalités de la concertation.....	2
I.C. La mise en œuvre de la concertation et la prise en compte de celle-ci dans le projet de PLU	3
a Registre en mairie et courriers au maire.....	3
b Réunions publiques avec la population	3
I.D. Bilan de la concertation	15

I.A. INTRODUCTION

Par délibération en date du 23 mars 2017, le Conseil Municipal a prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme.

À cette occasion, et conformément aux articles L.103-2 à L.103-6 et L.600-11 du Code de l'urbanisme, le Conseil Municipal a délibéré sur les objectifs poursuivis et sur les modalités de la concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet de révision du PLU, les habitants et toutes les autres personnes concernées (dont les acteurs institutionnels prévus à l'article L. 132-7).

Le PLU est conçu pour fournir le cadre juridique et réglementaire nécessaire à la mise en œuvre de projets qui s'inscrivent dans la dynamique d'une politique communale d'aménagement et de développement maîtrisé. À ce titre, il est l'expression d'un projet politique, et est élaboré :

- Avec la population dans le cadre de la concertation,
- Avec les Personnes Publiques qui demandent à être associées lors de l'élaboration du projet.

Document global et prospectif, le PLU doit être à la portée de tous les citoyens. Cette lisibilité est liée à une procédure d'élaboration favorisant un dialogue, et à un contenu adapté à une meilleure compréhension du projet.

C'est dans ce cadre que la concertation avec l'ensemble des acteurs a été définie et menée tout au long du processus de révision du Plan Local d'Urbanisme, depuis sa prescription jusqu'à l'arrêt du projet.

I.B. LES MODALITES DE LA CONCERTATION

Les modalités de la concertation ont été définies par la délibération du Conseil Municipal en date du **23 mars 2017**. Ainsi, les modalités de concertation devant être mises en œuvre prévues dans la délibération sont :

- l'ouverture d'un registre en mairie afin que chaque habitant puisse faire des remarques, des observations ;
- la possibilité pour tout habitant d'écrire au Maire par courrier ou par courriel ;
- La diffusion des comptes-rendus sur le site internet de la mairie ;
- La diffusion d'article dans la presse et dans le bulletin municipal ;
- L'organisation de plusieurs réunions publiques pour échanger sur le projet

La commune de Virieu-le-Grand s'est engagée pour la révision de son PLU dans une démarche d'élaboration concertée du document, au travers de réunions publiques à destination des habitants de toute la commune, mais aussi d'informations sur divers supports de la commune, ...

Le projet de révision a fait l'objet d'une concertation avec les habitants. Les réunions publiques de concertation ont notamment permis aux habitants d'exprimer attentes et avis sur le projet de PLU.

La concertation a également encouragé la participation des personnes publiques associées et acteurs du territoire.

Un premier projet a été arrêté le 2 mars 2020 et un bilan de la concertation réalisée dans cette première phase d'étude a été tiré par le conseil municipal, constatant que les observations écrites et les débats au sein des deux réunions publiques contribué à l'évolution du document présenté au conseil municipal.

Suite au changement de municipalité en 2020, le projet arrêté en mars 2020 n'a pas fait l'objet d'enquête publique.

Le 15 avril 2022, le conseil municipal a décidé de reprendre l'étude du PLU. La délibération prévoit la poursuite des modalités de la concertation décidé dans la délibération de prescription.

• REPRISES DU PLU

Affaire n° 43/2022

Mme le Maire explique que la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme a été lancée par le Conseil Municipal en mars 2017. La proposition du nouveau PLU a été envoyée aux personnes publiques associées (PPA) en mars 2020. Les avis ont été reçus en mairie courant septembre 2020. Après analyse de ceux-ci, et compte tenu d'avis défavorables, il convient de reprendre la procédure et la concertation.

De plus, le projet communal de la précédente équipe municipale ne correspond pas aux attentes de la nouvelle équipe municipale. Il est donc nécessaire de revoir le projet dans une grande globalité en intégrant les objectifs de la nouvelle équipe municipale ainsi que les remarques des PPA.

De plus, plusieurs modifications doivent être apportées à l'état des lieux de la commune (plus de commerces vacants, presque plus de logements vacants).

La cartographie des risques a également changé avec les chutes de blocs de pierre en novembre 2017.

Il convient également de respecter le SCOT (Schéma de COhérence du Territoire) qui vise à ne plus consommer du foncier.

Mme Rolande DEMITRES demande, au vu des différentes restrictions de l'Etat, s'il est vraiment nécessaire de reprendre le PLU.

Mme le Maire explique que nous devons nous mettre en cohérence avec le SCOT dans les 3 ans, ce délai est dépassé. Nous devons reprendre le PLU suite à la demande de Monsieur le Sous-Préfet et de la Direction Départementale des Territoires.

De plus, le PLU doit être révisé tous les 10 ans, l'actuel est de 2012.

Mme le Maire demande donc au Conseil Municipal de valider la reprise du PLU.

Vote : 11 Pour – 4 Abstentions (Rolande DEMITRES, Corinne BOUCHISSE, Florent PAILLE, Thiphanie CHATILLON)

Extrait du bulletin municipal de Juillet 2022.

I.C. LA MISE EN ŒUVRE DE LA CONCERTATION ET LA PRISE EN COMPTE DE CELLE-CI DANS LE PROJET DE PLU

a Registre en mairie et courriers au maire

Un registre a été mis à disposition des habitants le souhaitant en mairie durant toute la durée de la procédure.

Comme indiqué dans la délibération du 2 mars 2020 arrêtant une première fois le projet de révision du PLU :

« Les demandes écrites parvenues à la Mairie en cours d'étude étaient ponctuelles portant essentiellement sur la constructibilité de telle ou telle parcelle. »

b Réunions publiques avec la population

Lors de la première phase de l'étude, de 2017 à 2020, deux réunions publiques ont été organisées :

11 décembre 2018 : Diagnostic et PADD



25 juin 2019 : Traduction règlementaire du PADD

Accueil > Edition Révisé > Virieu-le-Grand
 Virieu-le-Grand | Vie locale
 Les habitants ont découvert le Plan local d'urbanisme
 Mardi 25 juin, les habitants qui le souhaitent ont pu débattre du projet de Plan local d'urbanisme (PLU).
 Le Progrès - 28 juin 2019 à 05:00 | mis à jour le 29 juin 2019 à 14:59 - Temps de lecture : 3 min



Maxime Ficher, Richard Benoit, Georges Gerin, maire, et Baptiste Jolivet, maire d'adjuv. Photo Progrès / André FOSTER

Dans la délibération du 2 mars 2020, un bilan de la concertation réalisée dans cette première phase d'étude a été tiré par le conseil municipal, constatant que les débats au sein des deux réunions publiques avaient en particulier fait émerger les questions suivantes :

- « 1°/ des inquiétudes quant à l'ambition du PLU en matière d'accroissement de la population ;
- 2°/ des inquiétudes sur le possible déclassement en zone agricole ou naturelle de parcelles aujourd'hui constructibles ;
- 3°/ des interrogations sur le fait de contraindre le développement alors que des secteurs agricoles pourraient devenir constructibles ;
- 4° : des questionnements sur le stationnement en centre bourg »

Dans le cadre de la reprise du PLU, une troisième réunion publique a été organisée le 19 juin 2024, afin de présenter le nouveau projet de révision du PLU.



illiwap

<https://station.illiwap.com> > public > actu > reunion-publi...

REUNION PUBLIQUE - Mairie de Virieu-le-Grand

12 juin 2024 — Dans le cadre de la **révision** du **PLU (Plan Local d'Urbanisme)**, vous êtes invités à une réunion publique qui se tiendra le Mercredi 19 juin ...

Cette réunion publique a regroupé entre 20 et trente personnes.

Réunion publique du 19 juin 2024

 MOSAÏQUE ENVIRONNEMENT Conseil & Expertise	REVISION DU PLU DE VIRIEU LE GRAND Réunion Publique de présentation de la traduction réglementaire du PADD Relevé des échanges
--	--

Objet de la réunion :	Réunion publique : traduction règlementaire du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU		
Date & lieu :	19 juin 2024	Salle des fêtes de Virieu le Grand	
Rédacteur(s) :	Richard BENOIT	Nbre de pages :	2
Présents	<u>La réunion était animée par :</u> Richard BENOIT – Urbaniste - Mosaïque Environnement Entre 20 et 30 personnes ont participé à la réunion.		

RELEVÉ DES ECHANGES	
0	<u>Introduction</u> En appui de l'exposé, un « powerpoint » rappelait l'historique de la révision du PLU et présentait les outils règlementaires (règlement écrit et graphique) mis en œuvre dans le Plan Local d'urbanisme en montrant comment ils découlait du PADD renouvelé et décliné autour des quatre grandes orientations suivantes : A – Créer les conditions d'un cadre de vie attractif ; B - Garantir les conditions d'accueil pour tous les habitants ; C – Maintenir et développer l'activité locale. D – Maîtriser l'empreinte environnementale et énergétique du développement. Ce « powerpoint » est joint au présent compte-rendu qui ne reprend que les questions posées et les réponses apportées.
1	<u>Comment imaginer un développement dans le cadre des contraintes de risque ?</u> Question : Il est demandé si il y a vraiment des possibilités de penser le développement de la commune entre les risques de mouvement de terrains et les risques de crues Réponse : Richard Benoit explique que la commune est effectivement très contrainte entre les risques de chute de bloc à l'Est du centre bourg, les risques de ruissellement dus aux pentes et les risques de crues liées au cours d'eau. La recherche des zones de développement (A Urbaniser) a été faite en tenant compte de ces contraintes, d'abord en regardant les espaces disponibles à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et ensuite dans trois petites zones AU qui ne sont, au plus, touchées que par des aléas faibles de mouvement de terrain ou de ruissellement... Cela devrait permettre d'envisager la production d'environ 80 logements.
2	<u>Quel avenir pour le camping et la base de loisirs</u> Question : Est-ce que le PLU prévoit des développements autour du camping et de la base de loisirs ?

RELEVÉ DES ÉCHANGES	
	Réponse : C'est une des orientations du PADD que de permettre le développement de la base de loisirs et de ne pas empêcher la réouverture du camping. L'ensemble est donc classé en zone UT, c'est-à-dire en reconnaissant le côté urbain des aménagements même s'ils sont éloignés du centre bourg et avec un règlement dont le but est de pérenniser l'activité et lui permettre de se développer. Toutefois, il est rappelé que le développement du camping suppose une capacité à résoudre la question de l'assainissement pour les eaux usées, des investissements à ce niveau et que la compétence pour la base de loisirs et le camping n'est plus à la commune mais à la communauté de commune.
3	Développement des zones d'activités Question : Il est demandé ce qu'il en est du développement des zones d'activité ? Réponse : Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), ne prévoit pas de développement de zones d'activité sur la commune de Virieu le Grand. Le PLU devant être compatible avec le SCoT, il se contente de permettre l'évolution des activités existantes en inscrivant quatre zones UX correspondant à trois sites d'activités existants et une petite zone d'activités. Il
4	Comment se continue l'étude du PLU Question : Comment ça continue ? Réponse : L'étude n'est pas aujourd'hui terminée, elle doit aboutir à un dossier complet de Plan Local d'Urbanisme qui pourra alors être arrêté par le conseil municipal vers la fin de l'année. Le projet sera ensuite transmis aux Personnes Publiques Associées, à la Commission Départementale pour la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF), à la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE), à l'INAO et au Centre National de la Propriété Forestière (CRPF) qui ont trois mois pour donner leur avis. À l'issue de ces trois mois ces avis sont joints au dossier d'arrêt du projet du PLU, ce qui constitue le dossier qui sera soumis à enquête publique pendant un mois sous la direction d'un commissaire enquêteur nommé par le tribunal administratif. Après l'enquête publique, la collectivité examine l'ensemble des avis et des observations faites lors de l'enquête publique et sur cette base (et uniquement sur cette base) peut intégrer des corrections à son dossier qui pour finir est approuvé par le conseil municipal. Le PLU révisé devient alors opposable après des mesures de publicité et remplace le PLU actuellement en vigueur. Il
4	Conclusion Mme le Maire remercie les participants et clos la séance.

PIECES JOINTES EN ANNEXE
Le power point présenté lors de la réunion.



1



2



3



4



5



6

Le cadre pour l'élaboration du PADD

Document stratégique et prospectif, le PADD s'appuie sur une vision globale du territoire à l'horizon 2033, soit une dizaine d'années d'application du PLU, et décline une stratégie de développement à travers la traduction des choix retenus par les élus du territoire sous forme d'orientations stratégiques.

ARTICLE L101-5 DU CODE DE L'URBANISME

« Le projet d'aménagement et de développement durable définit :

- 1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
- 2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, relatives pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 101-5 et L. 101-6 (...), le projet d'aménagement et de développement durable fixe des objectifs chiffrés de modulation de la consommation de l'espace et de l'usage de l'habitat urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménagement et de construction est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés (...).

Structure générale du PADD

VIRIEU LE GRAND appartient à la catégorie « Pôles relais » et s'accompagne des pôles d'appui dans l'équilibre de leurs espaces de vie respectifs qu'il ne peut pas consumer seuls. Il est donc appelé à organiser les échelles de proximité pour répondre à des contextes locaux spécifiques.

HORIZON DU SCOT – 2036

Le rôle des pôles relais

- Maintenir une dynamique démographique pour conforter les équipements, les services et les commerces existants ;
- Créer les conditions du renouvellement et de la (re)qualification des espaces d'activités en veillant à élever leur niveau de qualité environnementale, paysagère ;
- Définir les conditions d'un développement résidentiel diversifié en réponse aux besoins des populations actuelles et futures ;
- Organiser les mobilités vers les pôles d'emploi et les équipements-services de Soley, Hauteville-Lompnes, Oules et des territoires voisins.

7

8

Les orientations du PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU de VIRIEU LE GRAND est structuré de la façon suivante :

Une orientation sociétale :

« Valoriser et préserver durablement la qualité du bourg de Virieu-le-Grand »

Sur ce socle, viennent se déclinier 4 ORIENTATIONS DE DÉVELOPPEMENT pour le territoire :

A – Créer les conditions d'un cadre de vie attractif

B – Garantir les conditions d'accueil pour tous les habitants

C – Maintenir et développer l'activité locale

D – Maîtriser l'empreinte environnementale et énergétique du développement

9

10

Protéger les espaces naturels et préserver les fonctionnalités écologiques

- En protégeant les réservoirs de biodiversité identifiés sur le territoire communal : réservoirs d'intérêt au-delà de Claire Fontaine, galeux rchers du Plan de Mal et chemin de Brans, etc.
- En préservant la fonctionnalité des corridors écologiques en particulier la corridor existant entre les marais de Muisignin et la Murat.
- En maintenant les grands ensembles boisés.
- En préservant les éléments de nature ordinaire et notamment les éléments constitutifs du paysage.
- En limitant la fragmentation du territoire liée à l'urbanisation.



11

Traduction réglementaire – Les zones N

Zone N, constituée des espaces naturels du territoire à sauvegarder

- ZNIEFF, galeux rchers, paysage
- Zones humides, Lac de Virieu
- Réservoirs de biodiversité, TVS
- Massifs boisés
- Espaces agricoles sensibles

SUPERFICIE DE LA ZONE N : 1044 hectares (soit 84 % du territoire)



12

Haies et zones humides



Le repérage au titre de l'article L151-23 est plutôt pour la protection des éléments de haies dans la plaine agricole.

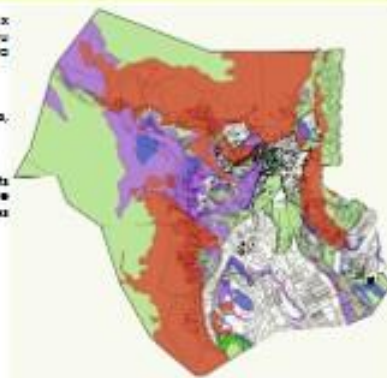
Enfin le repérage des zones humides permet de rappeler au niveau du règlement l'obligation de compensation en cas de destruction de zone humide.

13

Prendre en compte les risques

- Le risque d'inondation, lié aux débordements de l'Arène, au niveau du bourg et dans la vallée
- de l'Arène,
- Le risque de chute de blocs, au Nord et à l'Est du Bourg.

Les zones de risques (pièces fortes et moyens mouvements de terrain) sont classées en zones naturelles



14

13

14

Préserver la ressource en eau



15

Préserver la ressource en eau

ARTICLE 15 DU RÈGLEMENT

Des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales au sein du territoire.

- La gestion des eaux pluviales à la parcelle est à privilégier par infiltration ou par évacuation dans un objectif de réutilisation ;
- Les surplus éventuels devront être retenus sur la parcelle par le biais de dispositifs prévus à cet effet (bassins de rétention, noues...) ; le dimensionnement de la rétention des eaux sera dimensionné pour un régime limite prévu pour garantir un débit comparable au débit naturel ;
- Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété (système d'infiltration ou de rétention) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain ;
- Les eaux pluviales qui ne pourront être absorbées à la parcelle devront être évacuées dans le réseau d'assainissement d'eau pluviales lorsqu'il existe. Les aménagements réalisés devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public le plus adapté en amont et aval.

ARTICLE 15 DU RÈGLEMENT - Surfaces non imperméabilisées :

	UA	IR	UR	UT	UX	AU	A	N
Article 15	80% de la parcelle	80% de la parcelle	80% de la parcelle	80% de la parcelle	80% de la parcelle	80% de la parcelle	80% de la parcelle	80% de la parcelle

16

15

16



CRÉER LES CONDITIONS D'UN
CADRE DE VIE ATTRACTIF

3



Protéger et mettre en valeur le paysage et le patrimoine

Repérage au titre de l'article L151-19

Protection du patrimoine bâti : Repérage des valeurs paysagères identifiées lors du diagnostic

- Bâtiments remarquables** : édifices religieux, belles bâtisses, corps de ferme typiques, bâtiment d'intérêt architectural patrimonial, etc.
- Éléments du petit patrimoine** : lavoir, fontaine, etc.

Une grande richesse patrimoniale, avec plusieurs édifices qui méritent d'être préservés et mis en valeur.



18



18

OAP du secteur gare



OAP du secteur de la gare

Objectifs :

- permettre une recomposition et une structuration du cadre bâti en dialogant sur la qualité des espaces publics
- de préserver et mettre en valeur les éléments de paysage et de préserver les vues sur le cadre bâti existant
- créer une polarité sur le secteur et de ramener des usages

L'OAP sera légèrement repris pour tenir compte de la nouvelle carte des axes (en particulier chute de plan).

20

Traduction réglementaire – Les zones N

Zone N, pour les grands équilibres paysagers :

Préservation des grandes unités paysagères : le bourg virieulois, la vallée agricole et forestière de l'Arène, les gorges et sommets boisés, les collines (Muret, Musagnin).

Les points de vue remarquables et phénomènes de visibilité.

Les valeurs paysagères : les de Virieu, cascade de Clair-Femina et du Niz, bois de Montfalcon.

Un paysage naturel préservé couvrant 79% du territoire.



20

Protéger et mettre en valeur le paysage et le patrimoine

Les secteurs naturels dans le centre bourg

Secteur Nj, qui recouvre les gares urbaines et les jardins de proximité

- La « gauche verte » le long de l'Arène
- Certains fonds de terrains
- La gare privée en entrée de ville

Secteur Np, qui recouvre le l'espace public

- Le jardin public de Montfalcon



21



22

Accueillir des logements - Le centre bourg

La zone urbaine mixte de centre bourg patrimonial UA et les espaces plus récents UB



23

Accueillir des logements – Les hameaux

La zone urbaine U5a des hameaux, plus restrictive au niveau des destinations acceptées

Une partie a été reclassée en N pour tenir compte des axes forts et mouvements de terrain.



24

24

Accueillir des logements – Habitat dispersé

Conditions

HABITATION

L'aménagement, l'extension et les annexes aux habitations existantes sont autorisés sous conditions :

Extension

Habitation dont la surface de plancher est de 50 m² minimum.
50% du maximum de la surface de plancher existante.
Jusqu'à un maximum de 250 m².

Annexes

49 m² de surface de plancher maximum (non compris placettes non couvertes).
3,5 m de hauteur à l'égout du toit.
Distance maximale de 30 mètres par rapport au bâtiment principal.

EQUIPEMENTS

Pas gênant pour l'activité agricole



25

25

Accueillir des logements – Changement de destination



Article 111-11 du code de l'urbanisme révisé :

« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

Désigner (...) les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le changement de destination est soumis, en zone A, à l'avis conforme de la COPENAP prévue à l'article L. 111-1-1 du code rural et de la pêche maritime et, en zone N, à l'avis conforme de la COPPS »

26

26

Rappel du PADD sur le développement en logements

Orientations du PADD

Croissance annuelle de la population souhaitée : 0,7% (1024 habitants en 2024).
Nombre de logements à produire (2022-2024) : 74 logements

Mode de densification

Sur le bassin de 74 logements, environ 22 peuvent être réalisés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine du centre bourg qui se fait en renouvellement urbain ou en densification du tissu existant.

Soit 43 logements à prévoir en extension de l'enveloppe urbaine.

Densité souhaitée pour maintenir la consommation d'espace : 30 logements/ha.

Les zones en extension ne devront pas consommer plus de 2,15 ha.

Diversité du logement

Sur les 74 logements à produire, le PADD souhaite :

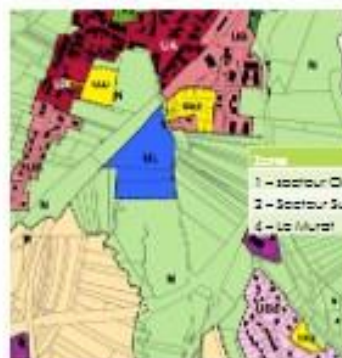
- 55% de logements intermédiaires ou collectifs (ce qui représente 19 logements) ;
- 12% de logements sociaux (soit 11 logements)

27

27

Les zones de développement possibles

Trois zones sont envisagées pour le développement du logement en extension et la création de la diversité de logement :



Zone	Surface	Logements
1 - Secteur Ouest	0,8	14
2 - Secteur Sud	1,1	22
4 - Le Muret	0,3	6

Soit environ 42 logements

28

28

Zones AU – centre bourg – Secteur Sud



Une zone d'environ 1,1 hectare permettant la réalisation de 20 à 22 logements.
Une zone desservie par les réseaux.
Proximité du centre bourg (mode doux)

Orientations Sud possible.
Mais,
Nuisances de la voie ferrée...



29

29

Zones AU – centre bourg – Secteur Sud



Un secteur de mixité où l'on peut trouver à la fois du collectif de l'intermédiaire et de la maison individuelle...

L'esquisse propose :
8 lgrs collectifs
7 lgrs groupés
6 maisons individuelles

Soit 21 logements
Densité : 19/20 lgrs par ha.

30% de lgrs sociaux, soit environ 7 logements

30

30

Zones AU – centre bourg – Secteur Ouest



Une zone d'environ 0,8 hectares permettant la réalisation de 16 logements...

Une zone desservie par les réseaux.

Proximité du centre bourg (mode d'abus)

Mais, enjeu de patrimoine. Accès par deux parcelles privées.



21

31

Zones AU – centre bourg – Secteur Ouest



Un secteur de moitié où l'on peut trouver à la fois du collectif de l'intermédiaire et de la maison individuelle...

L'objectif proposé:
8 lgs collectifs
4 lgs groupés
3 maisons individuelles

Soit 15 logements
Densité 19/20 lgs par ha.

30% de lgs sociaux soit environ 5 logements.

Prévoir la végétalisation de la parcelle B1.
Garder une continuité possible avec le chemin existant F.

22

32

Zones AU – Le Murat



Une zone d'environ 0,5 hectares permettant la réalisation de 10 logements.

Utilisation d'une parcelle agricole qui n'a plus de vocation agricole.

Mais, enjeu de densité. Distances par rapport au centre bourg.

Aide de rattachement faible.



23

33

Zones AU – centre bourg – Secteur Sud



Un secteur de moitié plus limité où l'on peut trouver à la fois de l'intermédiaire et de la maison individuelle...

L'objectif proposé:
4 lgs groupés
2 maisons individuelles

Soit 6 logements
Densité 17 lgs par ha.

Problème de l'égout: un emplacement réservé est à prévoir.

24

34

Bilan

Secteur	surface	Collectifs	groupés	individ.
1 – secteur Sud	1,1	7	7	4
2 – Secteur Ouest	0,8	7	4	3
3 – Le Murat	0,3		4	2
		18 (21%)	15 (18%)	11

Diversité du logement on est au-dessus des 25% souhaités dans le PADD.

Logement social: 10 logements minimum demandés dans les OAP Sud et Ouest en accord avec le PADD.

25

35

Assainissement



Les zones urbaines et à urbaniser sont concentrées autour du centre-bourg et du hameau « Le Murat » et « Mussignin ».

Elles sont desservies par les réseaux existants au niveau de l'assainissement collectif.

Toutefois celui-ci pose des problèmes de conformité au niveau des apports en eau claire et doit faire l'objet de lourds travaux de mise en conformité. Cela pourrait conduire à la limitation du développement urbain dans l'attente de la mise en œuvre de ces travaux.

26

36

Les zones d'équipements

Zones UE

Une zone d'environ 3 hectares où sont aménagés les terrains de sports de la commune.

Il reste de la place pour des aménagements autres comme des jardins partagés...

On note des idées de ruisseau sur la section. Il faut plutôt envisager des aménagements de plain air. Ou plutôt sur le bord d'eau.



37

Les Emplacement réservés

ER n°1 : Aménagement des abords de la gare : 900 m²



38



MAINTENIR ET DEVELOPPER
L'ACTIVITE LOCALE

5



39

Zones agricoles

Zone A, constituée des espaces du territoire à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

SUPERFICIE DE LA ZONE N : 115 hectares (soit 9,5 % du territoire)



40

Les zones d'activité

Zones UX

4 Zones UX correspondant à trois sites d'activités et une zone d'activité.

Le PADD prévoit la préservation de l'existant sans déplacement.

Le règlement n'admet que les activités de type secondaire et tertiaires... la commerce de gros et la restauration.



UX En Sauvay

UX Musaignin

41

La zone camping et base de loisirs

Zones UL

La zone UL correspond aux espaces actuellement aménagés pour le camping et la base de loisirs. La zone UL doit permettre la mise en valeur et le développement de l'activité de loisirs et de tourisme.

Outre l'aménagement de terrain de camping et d'aires de stationnement, sont autorisés :

- Restauration
- Hébergement hôtelier et touristique
- Equipements sportifs



42



43



44



45



46



47



48

I.D. BILAN DE LA CONCERTATION

Les modalités de la concertation telles que définies dans la délibération de prescription du PLU ont été suivies.

Il faut noter que la concertation n'a suscité que peu de remarques et observations par écrit, que ce soit au niveau du registre mis à disposition en mairie ou au niveau des courriers à Mme. le Maire et ce bien que des informations soient données sur le site internet en particulier avec la publication des présentations des réunions publiques.

En tout état de cause, ces remarques et observations portaient uniquement des demandes pour que des parcelles privées appartenant aux demandeurs soient classées constructibles dans le nouveau PLU. En ce sens, ces observations et demandes qui ne concernaient pas des questions générales sur l'avenir de la commune et son développement en termes d'aménagement du territoire ont peu nourri la réflexion sur le PLU et son PADD.

En revanche les trois réunions publiques, qui se sont déroulées :

Le 11 décembre 2018 : présentation du diagnostic et du PADD,

Le 25 juin 2019 : Traduction règlementaire du PADD

Le 19 Juin 2024 Traduction règlementaire du nouveau PADD suite à la reprise de l'étude

Et ont rassemblé, à chaque fois, entre une vingtaine à une trentaine de personnes ont été l'occasion d'échange et de débat.

Dans la délibération du 2 mars 2020, un bilan de la concertation réalisée dans cette première phase d'étude a été tiré par le conseil municipal, constatant que les débats au sein des deux réunions publiques avaient en particulier fait émerger les questions suivantes :

- « 1°/ des inquiétudes quant à l'ambition du PLU en matière d'accroissement de la population ;
- 2°/ des inquiétudes sur le possible déclassement en zone agricole ou naturelle de parcelles aujourd'hui constructibles ;
- 3°/ des interrogations sur le fait de contraindre le développement alors que des secteurs agricoles pourraient devenir constructibles ;
- 4° : des questionnements sur le stationnement en centre bourg »

La troisième réunion publique a rappelé l'historique particulier de la révision du PLU, a présenté le nouveau PADD et a été l'occasion de rappeler que le PLU s'inscrit dans une hiérarchie de documents de niveau national (code de l'urbanisme), régional (SRADDET), intercommunalité (SCoT) avec lesquels il se doit d'être conforme ou compatible.

Trois questions d'ordre général ont été posées par le public autour de la question des risques, de l'avenir de la base de loisirs et du développement possible des zones d'activités. La réunion publique a été l'occasion d'apporter des informations sur ces trois points.

Toutes ces questions et préoccupations générales autour des grands objectifs du PLU sont venues nourrir l'étude du dossier présenté au conseil municipal et ont permis de préciser le diagnostic et de faire évoluer le projet vers une plus grande cohérence d'ensemble.

La concertation a donc ainsi contribué à l'évolution du document tel qu'il a été arrêté par le conseil municipal.