

---

*Plan Local d'Urbanisme*

## **Commune de Pizay**

*Réunion n°01*

*Le 19/06/2018*

---

Présents :

M. Marc GRIMAND	Maire
M. Jean-Louis GAGNEUX	Adjoint
Mme Isabelle LORIZ	Adjointe
M. Chungtong WONG	Conseiller municipal
Mme Martine POTHINS	Conseillère municipale
M. Charles BOUCHARD	Conseiller municipal
M. Jean-Michel JOSSERAND	Adjoint
M. Jean-Luc RAMEL	Architecte-Urbaniste 2BR
Mme Manon DEBORDE	Urbaniste 2BR
Mme Catherine DUONG	Urbaniste 2BR
Mme Laurence CRESSOL	MICA environnement

<b>Thème de la réunion : Réunion de Lancement</b>
---

La réunion a pour objectif de présenter le déroulement des études de la procédure de révision générale, ainsi que des évolutions législatives et documents s'imposant aujourd'hui au PLU.

Monsieur Ramel indique, afin de présenter l'agence que l'équipe de travail se composera de lui-même et de Catherine Duong, Urbaniste. Le bureau d'études retenu en environnement est MICA environnement, représenté à cette réunion par Laurence CRESSOL, qui travaillera tout au long de l'élaboration du document d'urbanisme sur la partie environnement.

L'urbaniste indique de l'Etat devrait prochainement envoyer à la mairie un « Porter A Connaissance » (PAC), document répertoriant toutes les informations et servitudes à connaître sur la commune, afin d'en tenir compte dans l'élaboration du document.

Plusieurs type de réunions vont avoir lieu lors de la révision générale : des réunions de travail et des réunions de présentation aux Personnes Publiques Associées au projet de PLU (DDT, conseil départemental, conseil régional, ARS, Chambre d'Agriculture, Chambre de Commerce et d'Industrie, Chambre des métiers, SCOT BUCOPA, Communauté de Communes).

La commune a indiqué les modalités de la concertation dans sa délibération (affichage de la délibération, registre d'observation, affichage des documents sur internet...). Ces modalités devront être obligatoirement respectées puisque qu'elles sont indiquées dans la délibération et qu'un bilan de la concertation sera joint à la délibération d'arrêt projet à la fin de la procédure.

La concertation avec la 3CM sera également importante.

Une réunion de concertation avec les agriculteurs, ainsi qu'avec les artisans/ commerçants aura également lieu courant septembre, afin de mieux connaître leurs attentes et leurs projets.

Autre point important : le Schéma Général d'Assainissement et d'Eaux Pluviales doit être mis à jour en même temps que le PLU. Le maire indique que la compétence est maintenant intercommunale. La commission devra se renseigner auprès de la 3CM afin de récupérer les données et voir s'il est nécessaire de les mettre à jour dans le cadre de la révision du PLU.

- Les objectifs de la révision générale de PLU

La modification du document d'urbanisme est essentielle dans la mesure où l'étude de cadrage réalisée par l'agence 2BR a 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. Monsieur le maire indique que tous les circuits de déplacements doux vont être revus lors de cette révision, et qu'il s'agit d'un enjeu important.

Enfin, les documents supra-communaux (SCOT) ont évolué, ainsi que les lois impactant les documents d'urbanisme, et le PLU actuel doit s'adapter.

- Les étapes de la révision générale de PLU

Les principales étapes de l'élaboration du PLU sont les suivantes :

- **Le diagnostic territorial ainsi que l'Etat Initial de l'Environnement** ; qui fait ressort les enjeux du territoire et justifie le projet. Une analyse multithématique aura lieu, ainsi qu'une visite de terrain.
- **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable** ; qui définit les orientations retenues par la commune pour le projet de territoire. Ce document permettra à la commune de surseoir à statuer sur les projets n'étant pas compatibles avec le PADD, une fois ce dernier débattu en conseil municipal.
- **Les documents opposables du PLU : Orientations d'Aménagement et de Programmation Règlement écrit et règlement graphique.** Les OAP définit les actions et les opérations à mettre en place afin d'aménager un secteur de la commune. Les OAP sont désormais obligatoire sur toutes les zones AU (A Urbaniser). Le zonage (règlement graphique) définit les zones U, AU, A et N. Enfin, le règlement littéral régleme chaque zone en chapitre.

- Tous les documents indiqués ci-dessus seront évalués par le bureau d'études environnement au titre de **l'évaluation environnementale**. Toutes les incidences sur l'environnement des objectifs du document d'urbanisme seront analysés et des propositions seront faites afin d'améliorer le PLU dans ce sens. Enfin, des analyses de terrains seront réalisées sur les secteurs d'OAP afin d'identifier les potentielles zones humides.
- A la fin de toutes ces étapes, viennent les phases « administratives » : le conseil municipal va arrêter le projet de PLU et tirer un bilan de la concertation. Le dossier sera envoyé aux PPA pour avis pendant 3 mois. L'enquête publique aura lieu pendant minimum 1 mois. Suite à cette dernière le commissaire enquêteur rendra son rapport. Quelques modifications du document seront éventuellement apportées suite à ce rapport, avant d'approuver la révision générale de PLU en conseil municipal.

- L'articulation des documents constituant le PLU

Le document d'urbanisme doit être compatible avec un certain nombre de document : Directive Territoriale d'Aménagement, Servitudes d'Utilité Publique, SDAGE et SAGE (planification des ressources en eau), SCOT BUCOPA.

Le SCOT BUCOPA indique un certain nombre de recommandation sur l'urbanisation de la commune et détermine notamment une enveloppe urbaine dans laquelle le développement de la commune doit être prioritaire, ainsi d'un taux de croissance de population sur les 20 ans à venir.

Mr le maire indique également qu'un PLH sera réalisé à l'échelle de la 3CM. Le PLU devra respecter les objectifs du PLH.

Enfin, l'urbaniste présente les différentes lois et évolutions réglementaire impactant le PLU : loi Grenelle II, loi LAAAF, loi Macron, loi ALUR...

- Le planning

Les délais proposés des principales phases sont les suivantes :

- Diagnostic : 3 mois
- PADD : 3 mois
- OAP, zonage, règlement : 3 mois
- Mise en forme du dossier arrêté projet : 3 mois
- Arrêt PLU + enquête publique : Délais légaux
- Approbation du PLU : Délais légaux

Ces délais ne tiennent pas compte du temps de décision des élus, ainsi que du temps de réception des données nécessaires aux études : schéma général d'assainissement et d'eaux pluviales, données nécessaire au diagnostic sur la commune (nombre de place de stationnement, nombre de logement social, patrimoine à préserver, etc...). Le bureau d'études transmettra une liste d'informations sur la commune que la commission PLU devra lui envoyer.

- La procédure de déclaration de projet en parallèle

En parallèle de la révision générale du PLU, la commune souhaite mettre en place une procédure de déclaration de projet afin de mettre en compatibilité le PLU en vigueur, permettant le projet de réalisation du groupe scolaire. Cette procédure se déroulera en 6-7 mois.

Prochaines réunions de PLU :

- 14 septembre 14h : Réunion de concertation avec les agriculteurs. 16h : suite de la réunion avec les commerçants/artisans de la commune.
- 25 septembre : Réunion de présentation du diagnostic général aux PPA