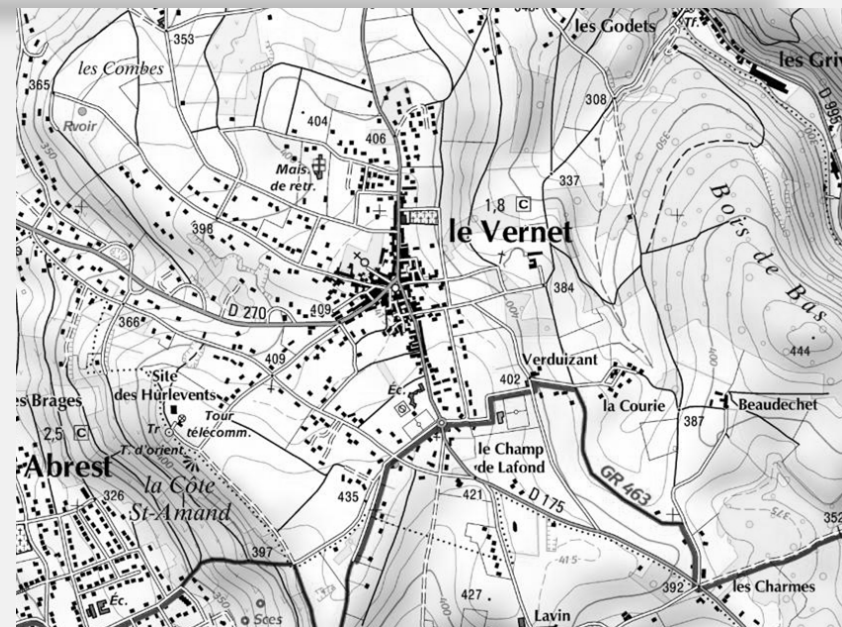


PLAN LOCAL D'URBANISME



LE VERNET

Audition-

17 décembre 2014

Proposition d'intervention

Déroulement de la présentation

2

- **Présentation des structures**
- Une équipe projet adaptée à vos besoins
- Détail des phases de travail proposées
- Planning prévisionnel
- Questions diverses / échanges

Le CDHU

« Conseil – Développement – Habitat – Urbanisme »

3

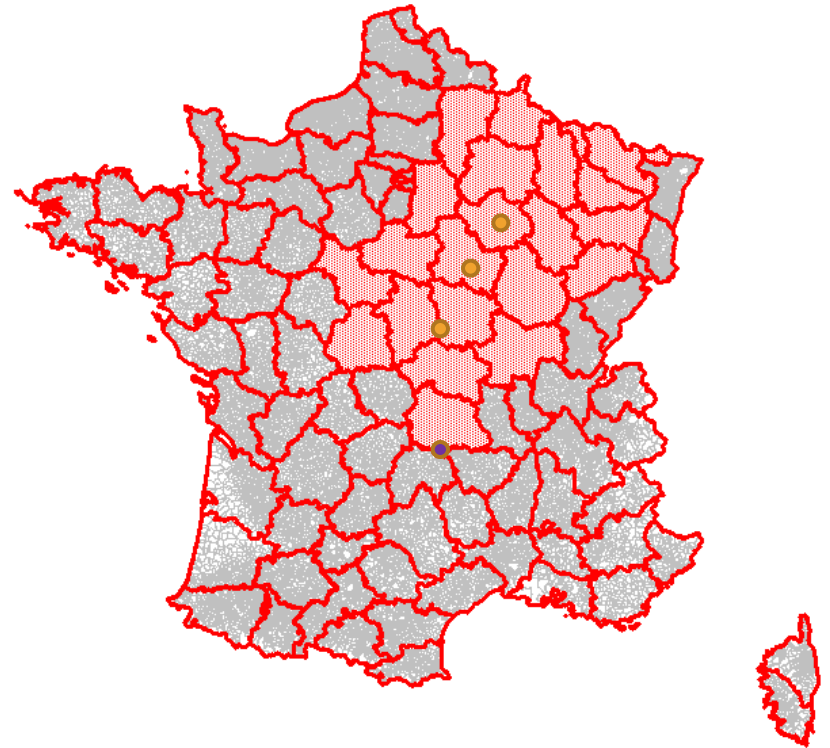
- Au service des collectivités depuis 1982
- Appartient au réseau associatif « Habitat et Développement »
- Siège social à Troyes (13 collaborateurs) + 2 agences à Auxerre (3 collaborateurs) et Nevers (6 collaborateurs)
- Plus de 200 POS, PLU et cartes communales à notre actif, avec une spécialisation dans les communes rurales, et une connaissance fine des enjeux des territoires soumis à de fortes contraintes

Expérience

Expertise

Référencement

Une logique de développement vers le sud



Déroulement de la présentation

4

- Présentation des structures
- **Une équipe projet adaptée à vos besoins**
- Détail des phases de travail proposées
- Planning prévisionnel
- Questions diverses / échanges

Une équipe projet structurée pour répondre efficacement à vos besoins

5



Fabien TREILLARD

Chef de projet / Urbaniste

Unique référent du maître d'ouvrage,
interviendra sur l'ensemble de la procédure



Gautier CHOL

Urbaniste

Interviendra en appui du chef de projet,
notamment sur les questions
réglementaires



Romain TARTREAU

Urbaniste

Interviendra en appui du chef de projet,
notamment sur le diagnostic territorial et le
PADD



Geoffrey GODIN

Paysagiste - environnementaliste

Interviendra en appui du chef de projet sur
la problématique paysagère



Sylvain POTIER

Architecte D.P.L.G.

Pourra intervenir spécifiquement sur
l'aspect architectural et les OAP (sur la
question de la typologie urbaine)



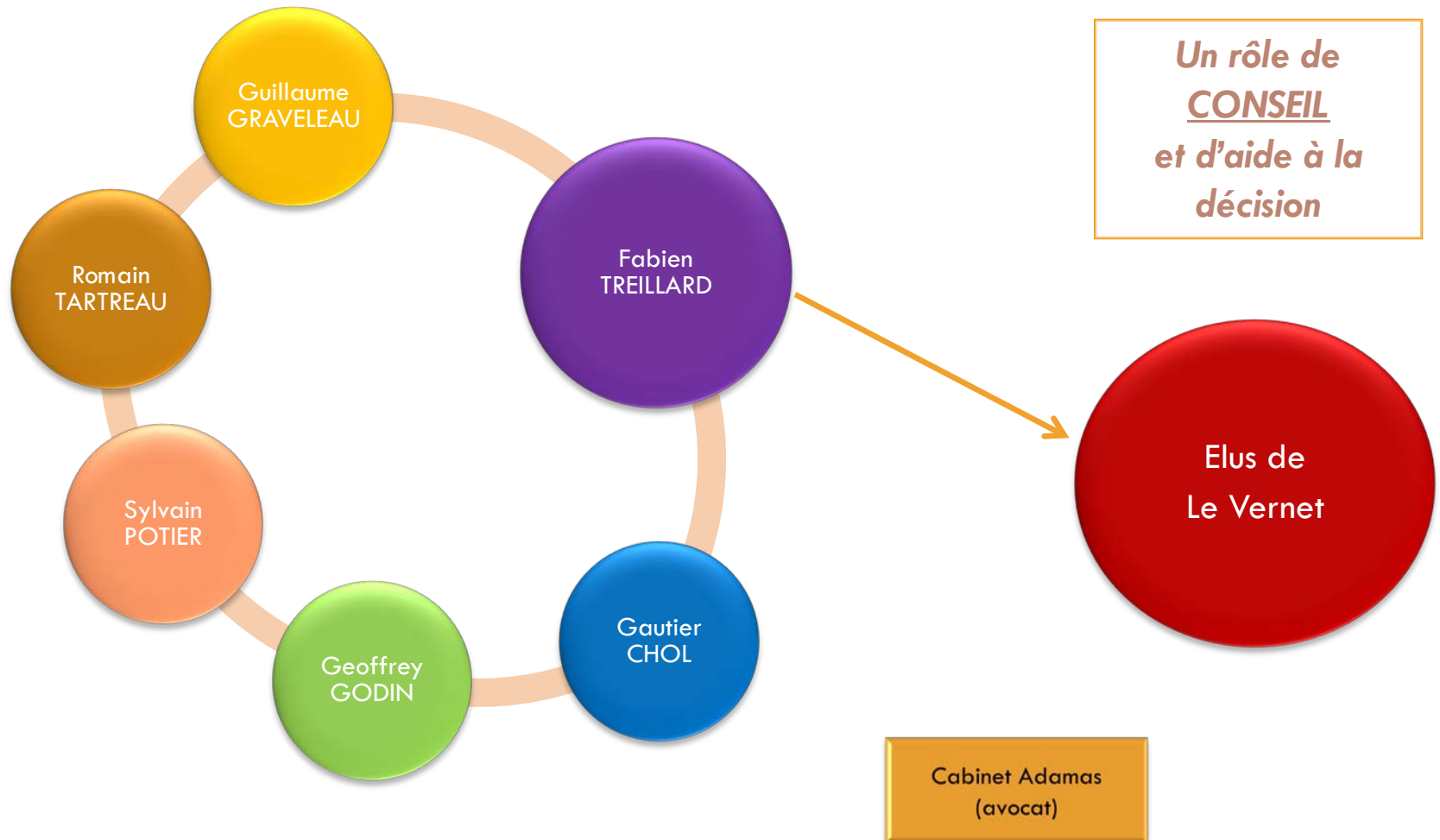
Guillaume GRAVELEAU

Urbaniste

Interviendra en appui du chef de projet,
notamment sur le diagnostic territorial et le
zonage

Une équipe projet structurée pour répondre efficacement à vos besoins

6



Déroulement de la présentation

7

- Présentation des structures
- Une équipe projet adaptée à vos besoins
- **Détail des phases de travail proposées**
- Planning prévisionnel
- Questions diverses / échanges

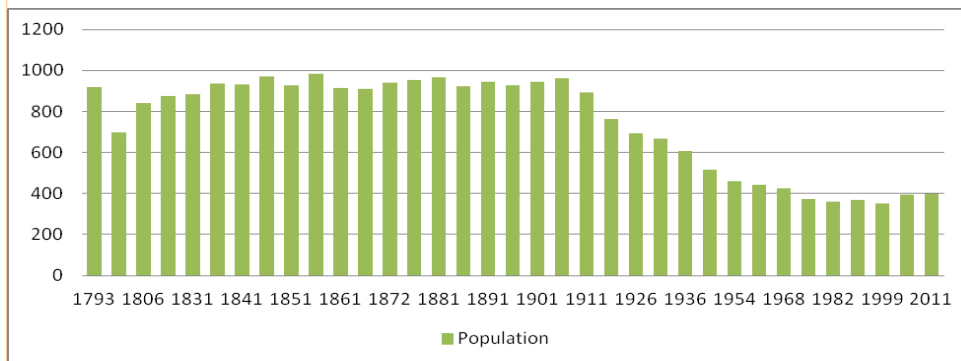
Phase 1 – diagnostic

Méthodologie

8

- Organisation d'un séminaire de lancement (avec sortie sur le terrain)
- Analyse sociodémographique prospective
- Analyse de l'état initial de l'urbanisation (1 atelier)
- Nouvelles analyses Loi ALUR (étude des dents creuses, déplacements doux...)
- Analyse des équipements et de la capacité des réseaux
- Analyse des enjeux économiques (1 atelier)
- Analyse des enjeux agricoles (1 atelier de travail)

Au final, émergence des enjeux, et premières restitutions à la population (article, panneau d'exposition)



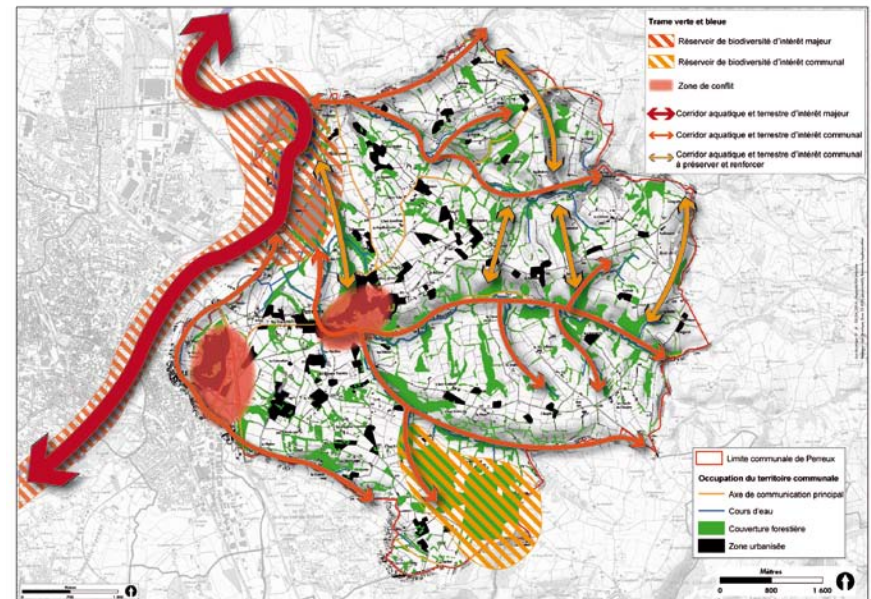
Phase 1 – état initial de l'environnement

Méthodologie

9

- Récolte de données auprès de la commune, de ses services, de divers organismes, consultation des associations, sur le net (DREAL Auvergne)
- Réalisation d'une synthèse de ces données sous 4 thématiques (milieu physique, naturel, humain et paysage)
- Réalisation d'une journée de terrain du naturaliste pour appréhender le territoire

Définition de la TVB du territoire
Identification des principaux enjeux de la commune et des zones de sensibilité à exclure de l'urbanisation
Réalisation d'un diagnostic complet pour alimenter l'évaluation environnementale



Thèmes	Etat initial de l'environnement	Enjeux
Biodiversité et milieu naturel	SIC Landes et forêts du bois de Bartres (DOCOB aout 2001) → problème majeur lié aux incendies amplifiés par la présence de boisements de pin non entretenus. 8 habitats d'intérêt communautaire : - Bois de châtaigniers (Code Eur : 9260), landes sèches européennes (4030) et pinèdes sub-méditerranéenne de pins noirs endémiques (habitat prioritaire, 9530) forment les grands ensembles sur le territoire communal. - Formations montagnardes à Genêt purgatif (5120), forêts supra-méditerranéennes françaises de chênes verts (9340) et pentes rocheuses siliceuses avec végétation chasmophytique (8220) en mosaïque au sein des grands ensembles. - Prairies à Molinia sur sols calcaires, tourbeux ou argilo-limoneux (<i>Molinia caerulea</i>) (6410) et grottes non exploitées par le tourisme (8310) potentielles et localisées.	Réutiliser et entretenir les châtaigneraies en déprise dans la partie Est du SIC Conservation des différents milieux (chênaies vertes, châtaigneraies, pinèdes, prairies mésophiles) Conservation d'un habitat d'intérêt communautaire prioritaire et endémique : Pinèdes sub-méditerranéennes de Pins noirs endémiques
	ZNIEFF II Vallée du Chassezac : présence de la loutre et flore patrimoniale ZNIEFF II Ensemble fonctionnel formé par l'Ardèche et ses affluents : intérêt pour les crustacés, les insectes, les reptiles, les batraciens, les mammifères et les coléoptères	Maintien de la qualité de l'eau Cohérence avec le schéma général d'assainissement et le PPR Classement en EBC de la ripisylve du Chassezac et des cours d'eau 2 nd ordre ? Autorisation de projets dans les périmètres de la ZNIEFF I sans impact sur la zone

Hiérarchisation des enjeux : X pas d'enjeu, ■ Enjeu faible, ■ Enjeu moyen, ■ Enjeu fort

Tableau 2 : Synthèse de l'état initial de la biodiversité et du milieu naturel (partie 2)

Phase 1 – diagnostic

Les « plus » pour Le Vernet

10

- Une démarche partenariale dès le lancement des études
- Un séminaire sous forme de « formation – action » des élus
- Une connaissance préalable du territoire communal et de ses enjeux (PLU de Bellerive-sur-Allier)
- Des analyses dynamiques : pas un état des lieux mais un véritable diagnostic
- Prise en compte de la Loi ALUR, mais surtout anticipation de la future loi agricole
- Ecriture d'un article de journal
- Fourniture de 2 panneaux de synthèse
- Fourniture du registre de concertation

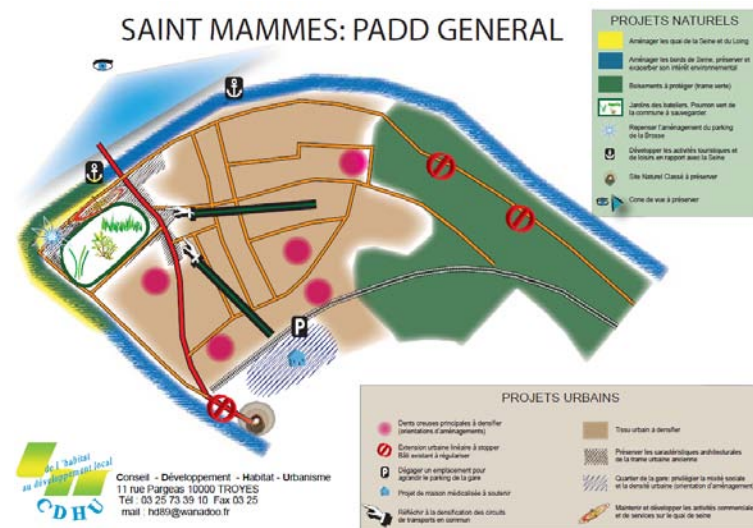
Phase 2 – PADD

Méthodologie

11

- 3 réunions de travail entre bureau d'études, élus et partenaires
- Ecriture des justifications du PADD
- 1 réunion de présentation du projet aux personnes publiques associées
- 1 réunion publique : mobiliser la population dès la phase PADD !
- 1 article de journal
- 1 panneau d'exposition en Mairie

Au final, un projet politique (stratégique) fort et partagé



Phase 2 – PADD

Les « plus » pour Le Vernet

12

- Une très forte concertation autour de ce qui constituera le document « pilier » du PLU
- Chaque réunion aura un objectif précis qui permettra, par expérience, d'aboutir au projet le plus cohérent et partagé possible
- Des scénarios prospectifs chiffrés prenant en compte un grand nombre d'indicateurs, et synthétisés schématiquement = des justifications indispensables pour les services de l'Etat
- Expliquer le PADD à la population, c'est la préparer et la sensibiliser aux choix qui seront faits pour la réalisation du zonage : « désamorcer »
- Un document étayé que se voudra la « vitrine » de votre PLU : un bon PADD = un bon PLU

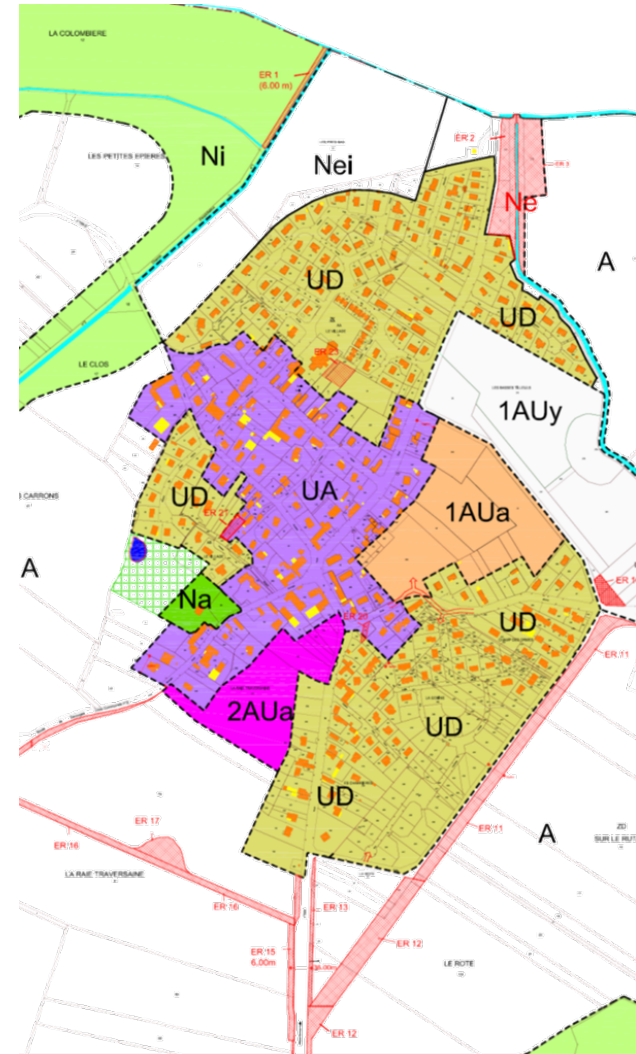
Phase 3 – zonage

Méthodologie

13

- Organisation de 3 réunions de travail selon un protocole bien rodé
- Réflexions sur les prescriptions qui se superposent aux zones : emplacements réservés, espaces boisés classés...
- Des plans avec des échelles adaptées

Au final, des plans qui traduiront graphiquement les orientations affichées dans le PADD

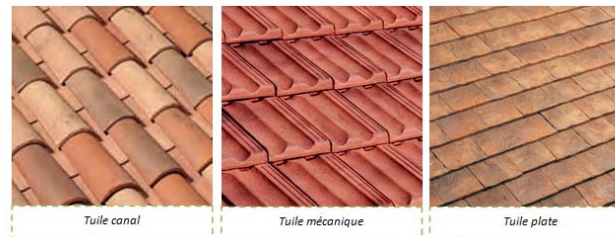
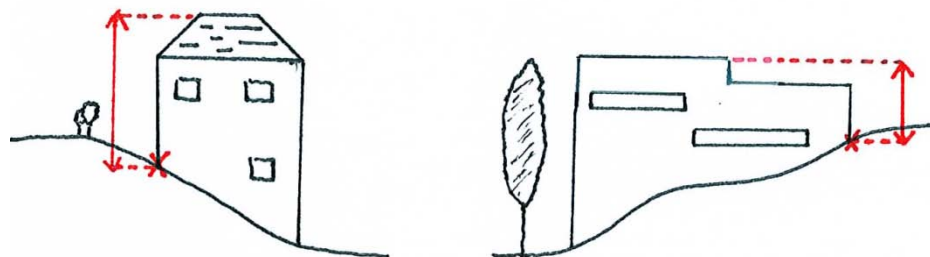
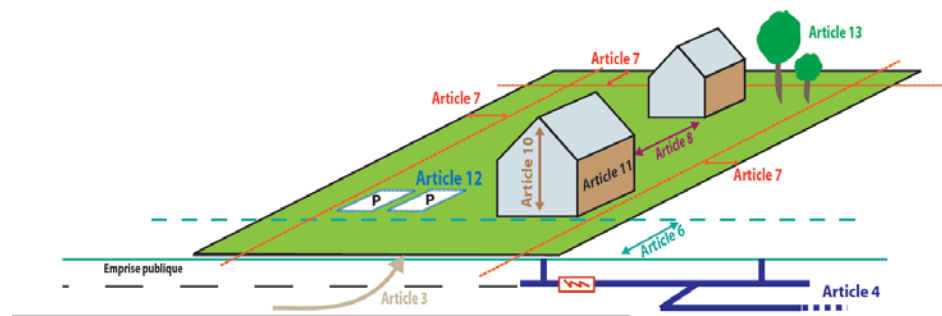


Phase 3 – règlement écrit

Méthodologie

14

- Organisation de 3 réunions de travail
- Un travail pédagogique préalable avec les élus pour les sensibiliser aux nouvelles attentes législatives
- Utilisation de dessins explicatifs



Phase 3 – OAP

Méthodologie

15

- Cibler des secteurs à enjeux sur lesquels la commune pourra déterminer le développement urbain futur dans le détail
- 2 réunions de travail...
- ... qui s'accompagneront de visites sur site

Une proposition comprenant la réalisation d'OAP sur toutes les zones 1AU



Phase 3 – zonage, règlement, OAP

Les « plus » pour Le Vernet

16

- Un zonage qui se veut le témoin le plus fidèle possible de l'occupation des sols (importance du « visuel »)
- Une effort de simplification (ne pas multiplier les zones)
- Un zonage numérisé selon la dernière norme nationale en vigueur, inclus dans la prestation
- Déclinaison du zonage en autant de plans (zooms) que nécessaire
- Un règlement compréhensible et lisible par tous (schématisation)
- Le bureau d'études veillera à ce qu'aucune possibilité d'interprétation des règles ne soit possible
- Des OAP soignées d'un point de vue graphique (produites à partir de logiciels DAO spécialisés)
- Une pluridisciplinarité des compétences qui permet d'appréhender l'urbanisation de façon transversale

Phase 4 – Arrêt du PLU

Méthodologie

17

- Rédaction des justifications du parti d'aménagement
- Analyse impact socio-économique du projet
- Analyse de la consommation de foncier
- Collecte et mise en forme des annexes
- Fourniture de 5 exemplaires papiers

- Réalisation d'une réunion PPA + Réunion publique + 2 panneaux de synthèse + Bilan de la concertation

Phases 5 et 6 – approbation du PLU

18

Méthodologie

- Assistance de la commune dans l'organisation de son enquête publique
- Réalisation d'une synthèse de l'avis des PPA pour modifications éventuelles sur le PLU
- Organisation d'une réunion post-enquête publique avec les partenaires privilégiés de façon à analyser les remarques des PPA et issues de l'enquête publique
- Mise à jour du dossier d'approbation

*Au final, un document
juridiquement stable*

Les « plus » pour Queuille

- La prise en compte des difficultés à organiser une enquête publique et assurer les mesures de publicité dans les règles = **sécurisation juridique** pour la commune
- Réalisation d'un tableau synthétique présentant l'ensemble des remarques émises sur le projet de PLU arrêté (PPA et enquête publique), avec les suites données par la commune sur chaque point = **clarté pour les services de l'Etat**

Déroulement de la présentation

19

- Présentation des structures
- Une équipe projet adaptée à vos besoins
- Détail des phases de travail proposées
- **Planning prévisionnel**
- Questions diverses / échanges

Planning prévisionnel

20



2 mois	3 mois	1 mois	5 mois	1 mois
5 réunions et ateliers	14 réunions	1 réunion	1 réunion CDCEA	1 réunion

12 mois

Concertation dont 2 réunions publiques

Déroulement de la présentation

21

- Présentation des structures
- Une équipe projet adaptée à vos besoins
- Détail des phases de travail proposées
- Planning prévisionnel
- **Questions diverses / échanges**

Questions diverses / échanges

22

Des questions ?

- Besoin d'éclaircissements sur certains points ?
- Une méthodologie parfaitement adaptée à vos attentes ?
- ...

Nous sommes à votre écoute...