

HABITAT



ÉCONOMIE



DÉPLACEMENTS



ENVIRONNEMENT



AGRICULTURE



Plan Local d'Urbanisme intercommunal & Habitat

PLUi-H

Val de l'Éyre



Réunion publique

12, 13 et 15 DECEMBRE 2022

ORDRE DU JOUR

1

**QU'EST-CE QU'UN
PLAN LOCAL
D'URBANISME
INTERCOMMUNAL
VALANT
PROGRAMME LOCAL
DE L'HABITAT ?**

2

**PRESENTATION DU
PROJET DE LA CDC
DU VAL DE L'EYRE**



3

**ECHANGES AVEC
LES
PARTICIPANTS**



1

LE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL VALANT PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT PLUi-H

LE PLUI-H, QU'EST QUE C'EST ?

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) : un document unique pour un développement cohérent



UN DOCUMENT
STRATÉGIQUE

Traduit le projet politique du territoire en actions à l'horizon 2030



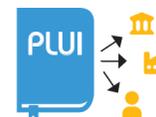
UN DOCUMENT
UNIQUE

Remplace les anciens documents d'urbanisme communaux (PLU, carte communale) des 5 communes de l'intercommunalité



UN DOCUMENT
RÈGLEMENTAIRE

Définit les possibilités de construction et d'usage du sol : où est-il possible de construire et comment?



UN DOCUMENT NOUS
CONCERNANT TOUS

S'applique aux particuliers, entreprises et administrations

LE PLUI-H, QU'EST QUE C'EST ?

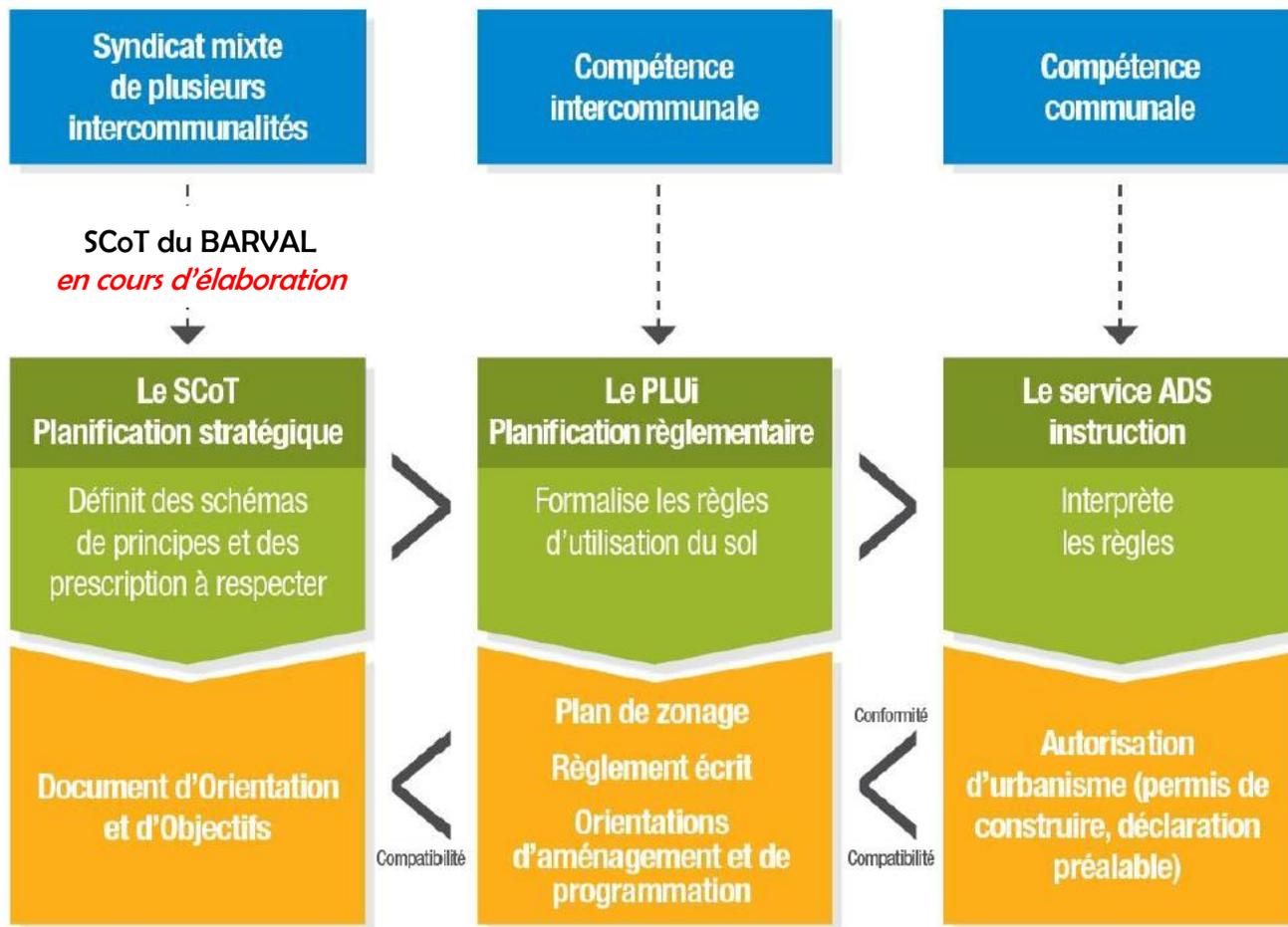
Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi-H) valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) : un document intégrateur du contexte territorial et législatif

Des **dispositions législatives s'imposant au projet de territoire**



Articles du Code de l'Urbanisme ordonnant selon les lois appliquées (loi Grenelle 1 & 2, loi ELAN, loi ALUR, loi Climat & Résilience)

renforcement des objectifs en matière de gestion économe de l'espace et de préservation des milieux naturels.



LES ETAPES DU PLUi H

2016

Fin 2023

LE DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE

Où en est le territoire ?

LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

*Quel projet pour le
territoire à l'horizon 2032*

LA TRADUCTION RÈGLEMENTAIRE

*Quelles règles communes
se donner pour mettre en
œuvre ce projet ?*

LA VALIDATION

*Consultation des
personnes publiques
associées, enquête
publique et approbation
du PLUi-H par le Conseil
Communautaire*

Après un **premier arrêt en en Conseil Communautaire le 12 novembre 2019, il a été décidé de retravailler ce projet** afin de tenir compte des récentes évolutions législatives (loi climat et résilience, SRADDET, SCoT en cours d'élaboration) et des dernières évolutions observées sur le territoire. Le projet politique du document (PADD) n'est pas remis en question et cette nouvelle version du PLUi-H s'appuie sur les orientations stratégiques déjà partagées. Il s'agit de poursuivre le travail engagé tout en anticipant les dernières évolutions territoriales.

Les élections municipales, la crise sanitaire et les récents événements ont impacté fortement ce travail ; néanmoins il arrive à son terme.

De nombreuses réunions techniques, ateliers de travail ont été menées afin d'aboutir à une nouvelle version arrêtée du document d'ici fin 2022.

LES PIÈCES DU PLUI-H



1. LE RAPPORT DE PRESENTATION

Il permet de comprendre l'ensemble de la démarche de construction du projet : il présente le diagnostic du territoire, explique les choix retenus pour établir le projet et fixer les règles et évalue l'impact de ces choix sur l'environnement.



2. LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Pièce maîtresse du PLUi. Il exprime de manière simple et lisible la politique de la collectivité en matière d'aménagement et de développement qui est déclinée dans le règlement, le plan de zonage et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).



3. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Ce sont des plans d'aménagement qui sont opposables portant sur l'aménagement de certains quartiers à mettre en valeur, réhabiliter ou restructurer....

LES PIÈCES DU PLUI-H



4. LE RÈGLEMENT

Il précise, à travers différents articles, les règles de constructibilité et d'aménagement applicables à chaque zone. Le règlement comprend également des règles communes à toutes les zones et des dispositions relatives à la protection du patrimoine



5. LE PLAN DE ZONAGE

Le plan de zonage délimite les zones où s'appliquent les règles édictées dans le règlement. D'autres prescriptions y sont inscrites comme les différents espaces naturels et paysagers, les emplacements réservés...

Il est composé de planches graphiques sur fond cadastral délimitant précisément les contours des différentes zones réglementaires sur l'ensemble du territoire



6. LES ANNEXES

Elles regroupent l'ensemble des documents réglementaires qui s'imposent au PLUi et aux autorisations de construire : servitudes d'utilité publique, assainissement, eau potable, déchets...

+ LE POA (Programme d'Orientations et d'Actions) qui fixe les budgets alloués aux actions à mener sur le volet habitat

2

LE PROJET DE PLUI-H DU VAL DE L'EYRE

UNE AMBITION DEMOGRAPHIQUE

Une volonté de **maitriser** le développement démographique sur le territoire : **+ 1,8 % an sur les 10 ans du PLUi-H** (+ 2,1%/an entre 2013 et 2019) => une volonté partagée par l'ensemble des élus du SCoT Barval afin de pouvoir répondre à l'ensemble des besoins de la population en terme de services, équipements, emplois...

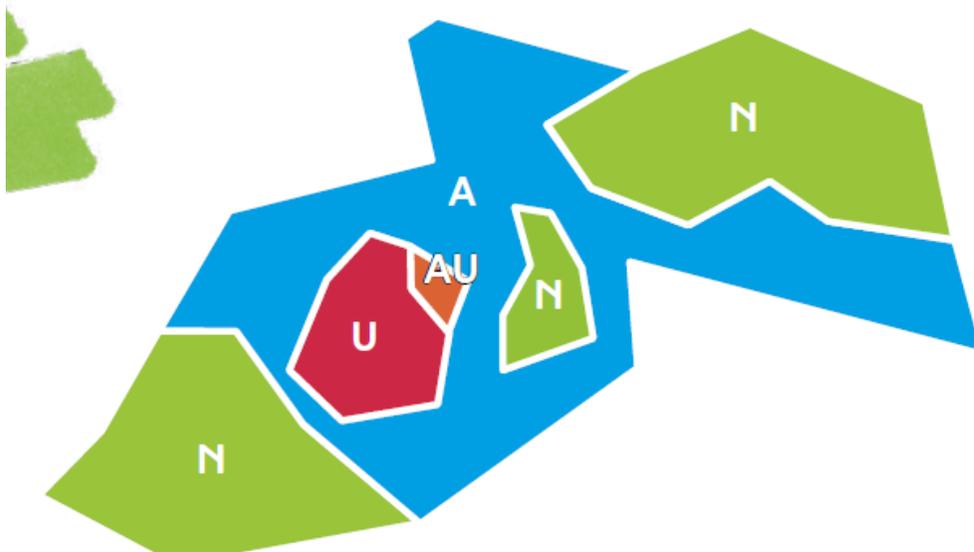
Qui induit un besoin en logements :

755 logements pour le point mort + 1 832 logements pour accueillir les nouvelles populations
= 2 587 logements à produire sur les 10 ans du PLUi-H

LE ZONAGE DU PLUi-H

Le règlement graphique comprend un plan de zonage qui divise le territoire de la Communauté de Communes en zones et secteurs soumis à des réglementations différentes.

On distingue quatre types de zone :



ZONES U COMME "URBAINES"

Déjà construites pour de l'habitat, des équipements publics, des activités économiques et où les nouvelles constructions seront autorisées en fonction de leur destination.

ZONES AU COMME "À URBANISER"

Au sein ou en continuité des zones habitées, destinées à être aménagées dans un futur plus ou moins proche.

ZONES N COMME "NATURELLES"

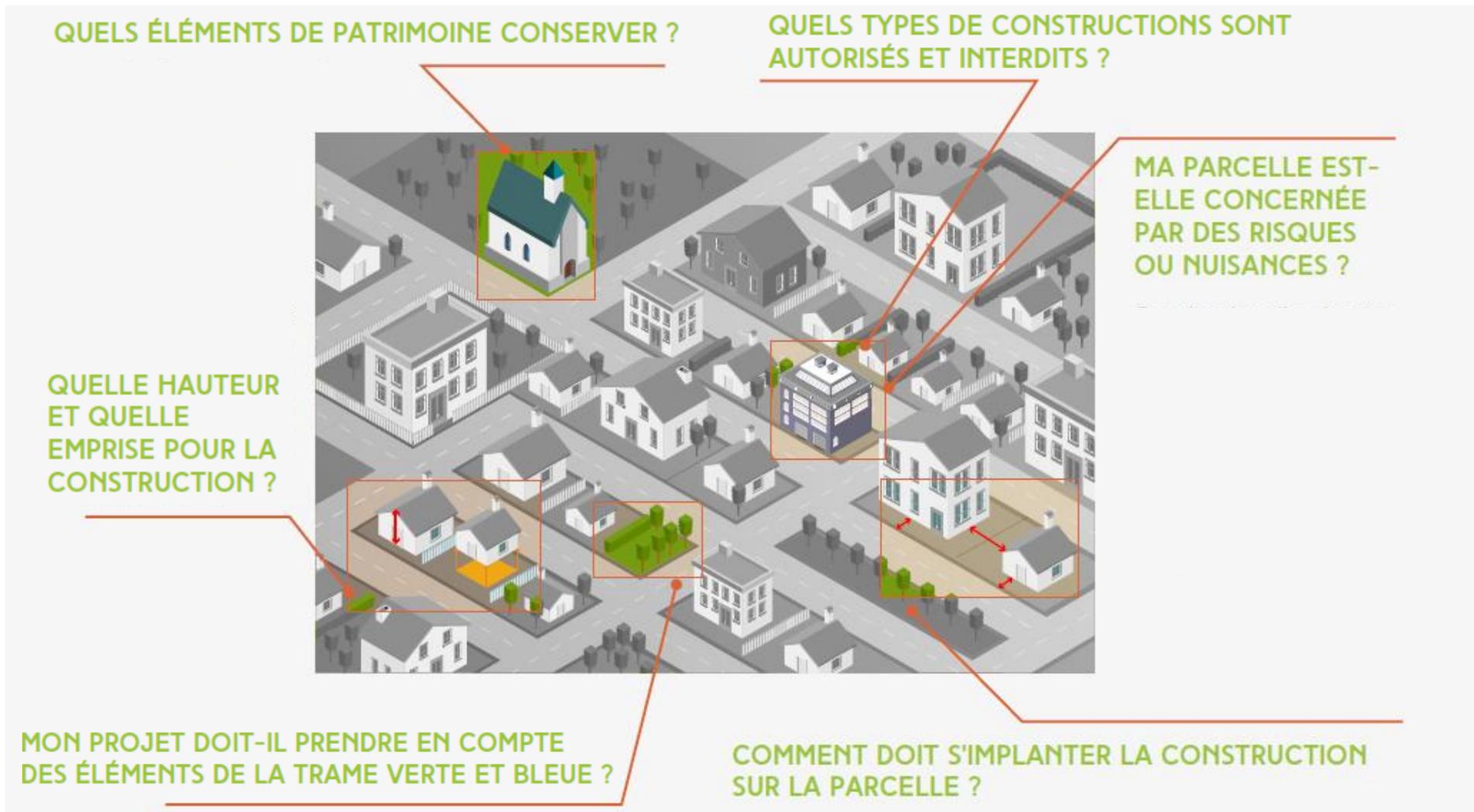
Vouées à être protégées en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt écologique.

ZONES A COMME "AGRICOLLES"

Dédiées à l'activité agricole en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

LE ZONAGE DU PLUi-H

Le règlement graphique comprend également des plans thématiques règlementant de manière sectorisée et différenciée ces quatre types de zone. **Chaque plan répondant à des questions concrètes**, par exemple :



LE ZONAGE DU PLUi-H

Zone urbaine (U)

- Mixité des fonctions renforcée
- Mixité des fonctions sommaire (dont linéaires et secteurs commerciaux)
- Vocation résidentielle exclusive
- Vocation d'activités économiques dominante
- Vocation d'hébergements touristiques dominante
- Vocation d'équipements dominante
- Secteur soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Zone à urbaniser (AU)

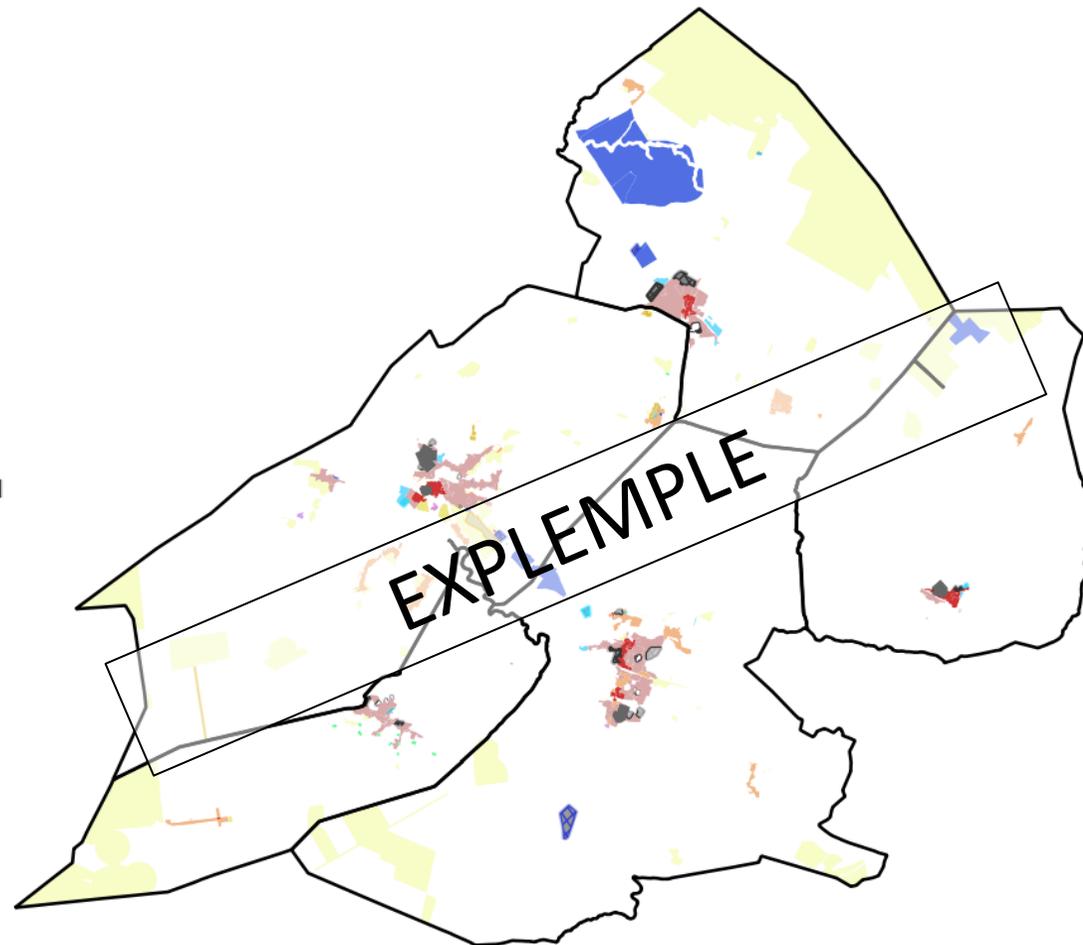
- Zone 1AU habitat ouverte à l'urbanisation et soumise à OAP
- Zone 2AU habitat dont l'urbanisation est soumise à modification du PLUi-H
- Zone 2AU Eco dont l'urbanisation est soumise à modification du PLUi-H
- Zone 2AU Habitat/Eco dont l'urbanisation est soumise à modification du PLUi-H
- Zone 2AU Equip dont l'urbanisation est soumise à modification du PLUi-H

STECAL

- STECAL à vocation touristique et de loisirs
- STECAL à vocation de carrière
- STECAL à vocation d'économie mixte (artisanat/tourisme)
- STECAL à vocation d'artisanat et d'industrie
- STECAL à vocation d'artisanat
- STECAL à vocation de culte
- STECAL destinée à l'accueil ou sédentarisation des gens du voyage

Zone agricole et/ou naturelle

- Zones agricoles (exploitations agricoles)
- Zones agricoles protégées
- Zones mixtes agricoles et naturelles (exploitations agricoles et sylvicoles)
- Zones naturelles



LE ZONAGE DU PLUi-H

Les OAP exposent la manière dont la collectivité souhaite **mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des secteurs nécessitant une approche d'ensemble.**

Elles peuvent concerner des **secteurs bâtis ou non**, une ou plusieurs parcelles, quel(s) que soi(en)t le(s) propriétaire(s) et leur statut : **public ou privé.**

EXEMPLE D'UNE OAP



Principes d'occupation de l'espace

- Périmètre de l'OAP
- Espace à vocation d'habitat

Principes d'accès et de desserte

- ◀ Accès principal à créer
- Voie structurante existante
- - - Voie interne à créer
- Cheminement doux existant
- - - Cheminement doux à créer

Principes paysagers et environnementaux

- Talus arborés et haies à conserver
- 💧 Gestion des eaux pluviales

- Hauteur maximum : 7 m à l'acrotère / 9 m au faîtage
- Emprise au sol : 70% d'espaces bâtis/artificialisés et 30% d'espaces de pleine terre
- Surface aménageable : 4,5 ha
- Densité minimale : 15 logements/ha
- Programmation minimale : 68 logements

acrotère faîtage faîtage



LE ZONAGE DU PLUi-H

SI VOUS ÊTES PROPRIÉTAIRE D'UN SITE CONCERNÉ ?



Ce que vous pouvez faire

Vous avez le droit de conserver votre terrain en l'état si vous le souhaitez. Vous pouvez également construire ou déposer un permis d'aménager, dans la mesure où votre projet est compatible avec les principes d'aménagements décrits dans l'OAP. Ces principes vous aideront à optimiser l'organisation de votre parcelle, en prenant en compte les caractéristiques du site.



Ce que vous ne pouvez pas faire

Construire ou aménager votre parcelle sur la base d'un projet qui ne respecte pas les principes d'aménagements décrits dans l'OAP.

SI VOUS ÊTES RIVERAIN D'UN SITE CONCERNÉ ?

L'OAP ne signifie pas que le secteur va être construit immédiatement. Elle affiche le cadre défini par la collectivité si ce site devait être construit. L'OAP peut également imposer la plantation de haies, la préservation de murs anciens, ou fixer des règles pour l'implantation des maisons.



LE ZONAGE DU PLUi-H

LA PRODUCTION DE LOGEMENTS DANS LES OAP

Commune	N°OAP	Type zone au PLUi	Type OAP	Habitat Economie Equipement	Superficie (ha)	Densité brute logts/ha	Nombre de logements attendu (minimum)
Belin-Beliet	1	U	Sectorielle	Habitat	2,71	20	43
Belin-Beliet	2	1AU	Sectorielle	Habitat	1,24	20	20
Belin-Beliet	3	1AU	Sectorielle	Habitat	1,47	20	23
Belin-Beliet	4	1AU	Sectorielle	Habitat	1,89	20	30
Le Barp	1	1AU	Sectorielle	Habitat	6,40	30	160
Lugos	1	1AU	Sectorielle	Habitat	1,32	10	11
Lugos	2	1AU	Sectorielle	Habitat	1,14	10	9
Lugos	3	1AU	Sectorielle	Habitat	0,72	10	6
Saint-Magne	1	U	Sectorielle	Habitat	2,84	15	34
Salles	1	U	Sectorielle	Habitat	0,38	25	8
Salles	2	U	Sectorielle	Habitat	2,34	25	46
Salles	3	U	Sectorielle	Habitat	5,30	25	106
Salles	4	1AU	Sectorielle	Habitat	1,04	25	21
CdC du Val de l'Eyre					28,79		517 logts

LE PROGRAMME D'ORIENTATIONS ET D' ACTIONS

ZOOM SUR LA QUESTION SOCIALE

1. Objectifs de production sociale : 58 logts/an

- 48 logts/an locatifs sociaux + 10 logts/an en accession sociale

2. Densités au sein des secteurs d'OAP

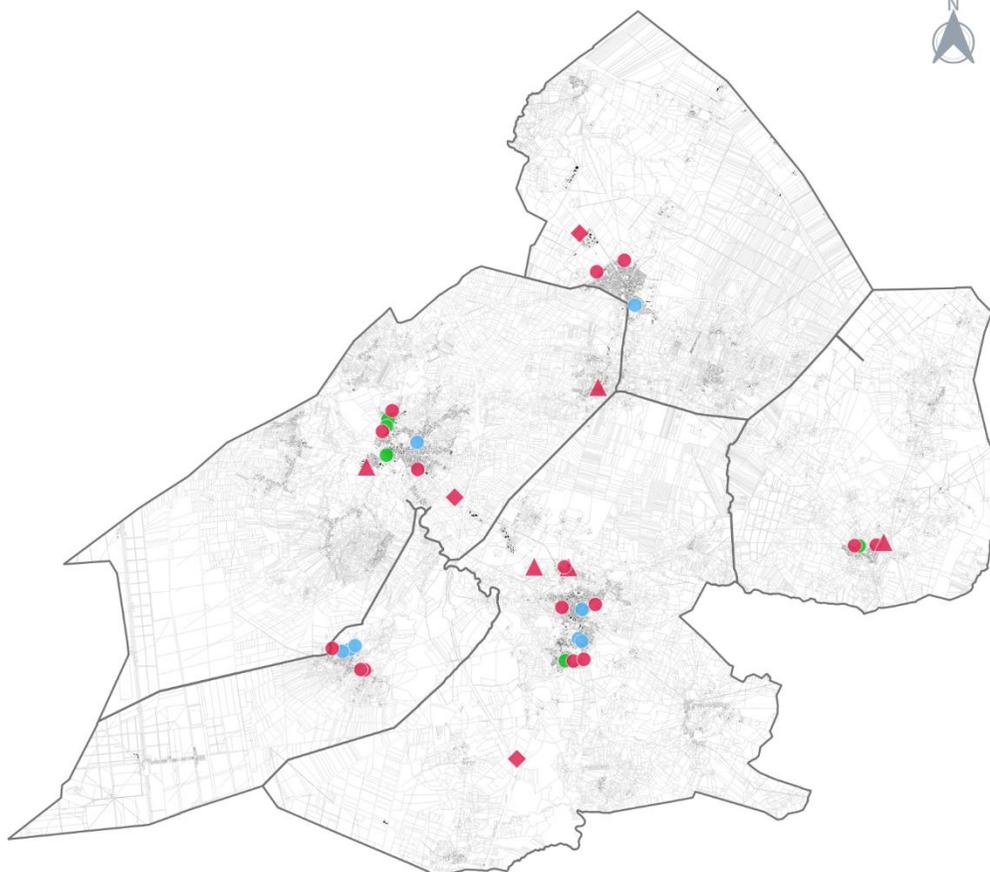
- Sur la base des objectifs de densité brute du SCoT
 - Le Barp : 30 logts/ha
 - Salles : 25 logts/ha
 - Belin-Beliet : 20 logts/ha
 - Saint-Magne : 15 logts/ha
 - Lugos : 10 logts/ha

LE ZONAGE DU PLUi-H

	Belin-Beliet	Le Barp	Lugos	Salles	Saint-Magne	TOTAL VAE
Potentiel de densification						15
U OAP habitat	2,71	-	-	8,02	2,84	13,57
1AU habitat	4,60	6,40	3,18	1,04		15,22
2AU habitat	30,98	32,62	5,77	6,48	3,33	79,19
2AU économie	35,82	5,79	-	7,09	-	48,70
2AU équipements	8,57	-	-	4,09	1,01	13,67
TOTAL	82,68	44,81	8,95	26,71	7,19	185,35

- ⇒ Pour rappel, un seuil maximum de **175 ha** de fonciers urbanisables toutes destinations confondues fixé par le SCoT sur 10 ans pour le Val de l'Eyre,
- ⇒ Une très grande majorité de zones 2AU (141,56 ha sur 185,35 ha)
- ⇒ Pas de foncier économique en 1AU

Localisation des OAP



- Secteur OAP en zone U
- Secteur OAP en zone 1AU habitat
- Secteur OAP en zone 2AU habitat
- ◆ Secteur OAP en zone 2AU économique
- ▲ Secteur OAP en zone 2AU équipement

0 5 km

Réalisation : CITADIA Conseil - Novembre 2022
Sources : © IGN, © DGFIP 2022

BILAN DU ZONAGE DU PLUi-H

- 15 ha de potentiel de densification (habitat) identifié sur les 5 communes
- 14 ha d'OAP en zone U (habitat et mixte)
- 94 ha en zone 1AU ou 2AU (habitat)

➤ Environ 123 ha dédiés à l'habitat

- 0 ha de potentiel de densification (économie)
- 48,7 ha en zone 2AU

➤ Environ 49 ha dédiés à l'économie

- 0 ha de potentiel de densification (équipement)
- 13,67 ha en zone 2AU

➤ Environ 14 ha dédiés aux équipements

➤ Soit 186 ha mobilisés toutes destinations confondues

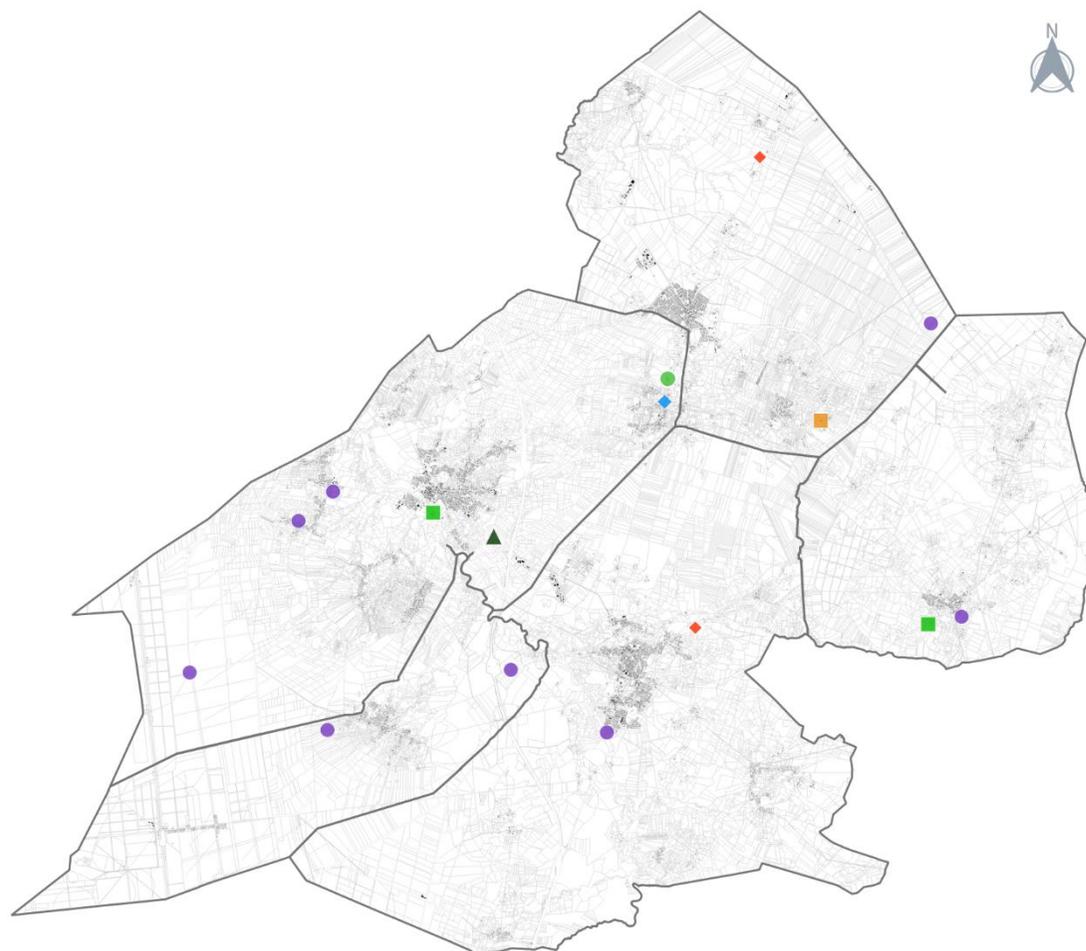
STECAL

Les **STECAL** sont des secteurs délimités au sein des zones inconstructibles des PLU (zones A et N) et au sein desquels certaines constructions ou installations peuvent être édifiées de manière dérogatoire (CU, art. L. 151-13)

	Belin-Beliet	Le Barp	Lugos	Saint-Magne	Salles	TOTAL VAE
Nombre de STECAL	2	3	2	2	7	16

	STECAL en zone A ou N à vocation touristique et de loisirs	STECAL en zone A ou N à vocation d'artisanat	STECAL en zone A ou N à vocation d'artisanat et d'industrie	STECAL en zone A ou N à vocation de culte	STECAL en zone A ou N à vocation de carrière	STECAL en zone A ou N à vocation d'économie mixte (artisanat/tourisme)	STECAL en zone A ou N destinée à l'accueil ou sédentarisation des gens du voyage	TOTAL
Belin-Béliet	1,71						0,77	2,48
Le Barp	0,85				1,61		2,24	4,70
Lugos	0,62							0,62
Saint-Magne	1,32					0,34		1,66
Salles	3,47	0,56	0,89	0,12		3,77		8,82
TOTAL	7,98	0,56	0,89	0,12	1,61	4,11	3,00	18,28

Localisation des STECAL



STECAL en zone A ou N

- STECAL à vocation touristique et de loisirs (8 au total)
- STECAL à vocation de carrière (1 au total)
- STECAL à vocation d'économie mixte (artisanat/tourisme) (2 au total)
- STECAL à vocation d'artisanat et d'industrie (1 au total)
- ▲ STECAL à vocation d'artisanat (1 au total)
- ◆ STECAL à vocation de culte (1 au total)
- ◆ STECAL destinée à l'accueil ou sédentarisation des gens du voyage (2 au total)

0 5 km

Réalisation : CITADIA Conseil - Novembre 2022
Sources : © IGN, © DGFIP 2022

CHANGEMENT DE DESTINATION

	Belin-Beliet	Le Barp	Lugos	Saint-Magne	Salles	TOTAL VAE
Nb changement de destination	69	20	5	7	20	121

En zones agricoles (A) aussi bien qu'en zones naturelles (N), le règlement pourra désigner tous les bâtiments, et plus seulement les bâtiments agricoles remarquables, pouvant bénéficier du dispositif. Ces bâtiments pourront faire l'objet d'un changement de destination, à condition que ce changement de destination ne compromette ni l'exploitation agricole ni la qualité paysagère du site.

Des changements de destinations qui respectent des critères précis :

- Valeur patrimoniale
- Réseaux
- Accessibilité
- Défense incendie

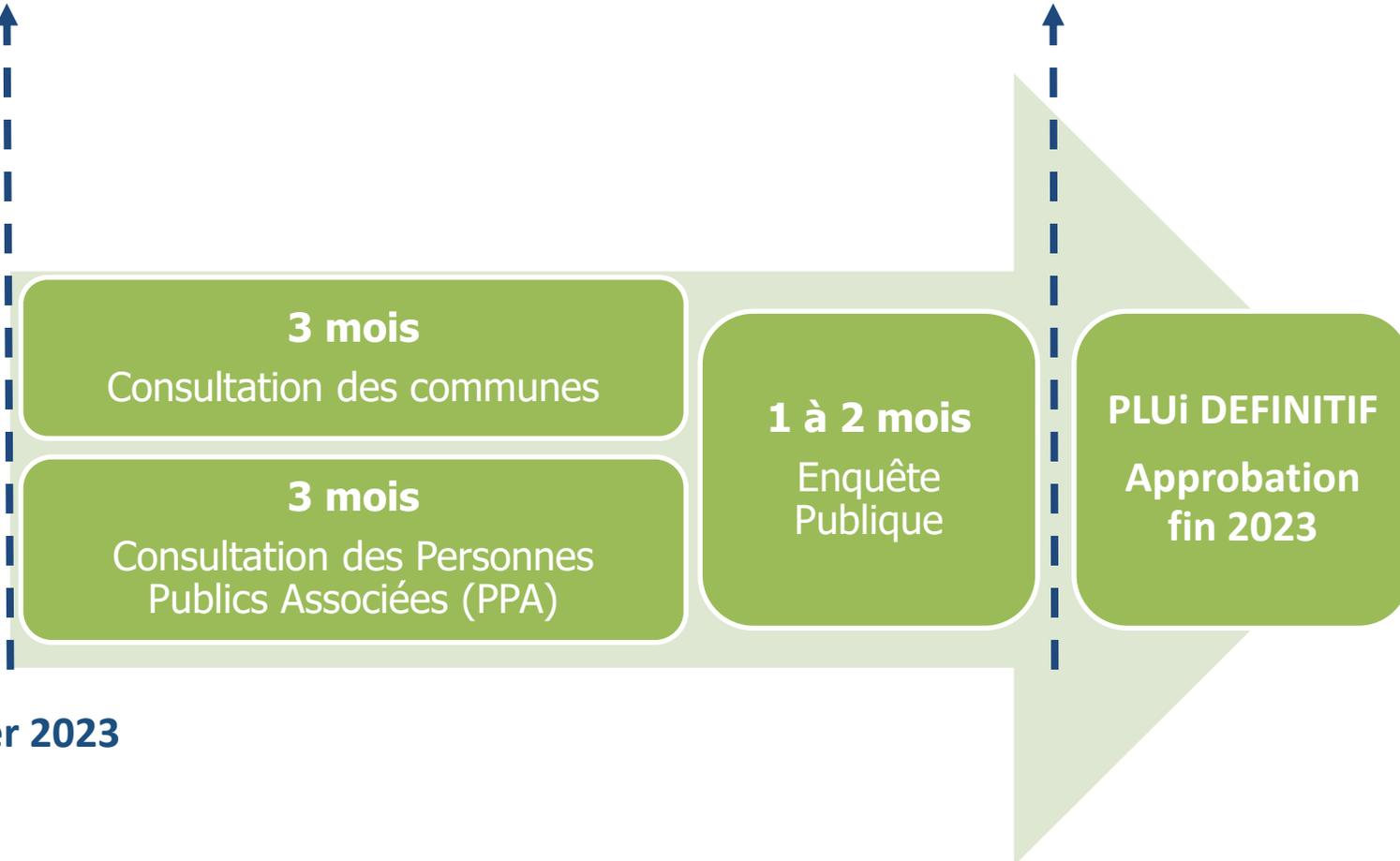
3

LES PROCHAINES ETAPES APRES L'ARRÊT DU DOCUMENT

LES PROCHAINES ETAPES APRÈS L'ARRÊT DU DOCUMENT (1^{er} février 2023)

Arrêt : fin de la
phase d'élaboration

Eventuelles
modifications



1^{er} février 2023

LA PAROLE EST À VOUS !



Plus d'informations sur :

- ***Site internet : <http://www.valdeleyre.fr/Urbanisme.html>***
- ***Mail : urbanisme@valdeleyre.fr***
- ***Courrier : 1 rue Nicolas Brémontier à Belin-Béliet***
- ***Réseaux sociaux : facebook, youtube, linkedin***