



Révision du Plan Local d'Urbanisme de Brezolles (28)

Réunion publique – Lancement de la procédure
22 novembre 2022



biotope

UA64.
PARIS | BOISSY
URBANISTES & ASSOCIÉS

LM **Urba**

Sommaire

1. **Présentation de l'équipe accompagnant la commune**
2. **Le PLU, un document réglementaire au service d'un projet de territoire**
3. **Le PLU, un document encadré par le Code de l'Urbanisme**
4. **Le PLU, un document co-construit et au service des habitants**
5. **Pourquoi réviser le PLU ?**
6. **Les grandes étapes de la révision du PLU**
7. **Le calendrier**



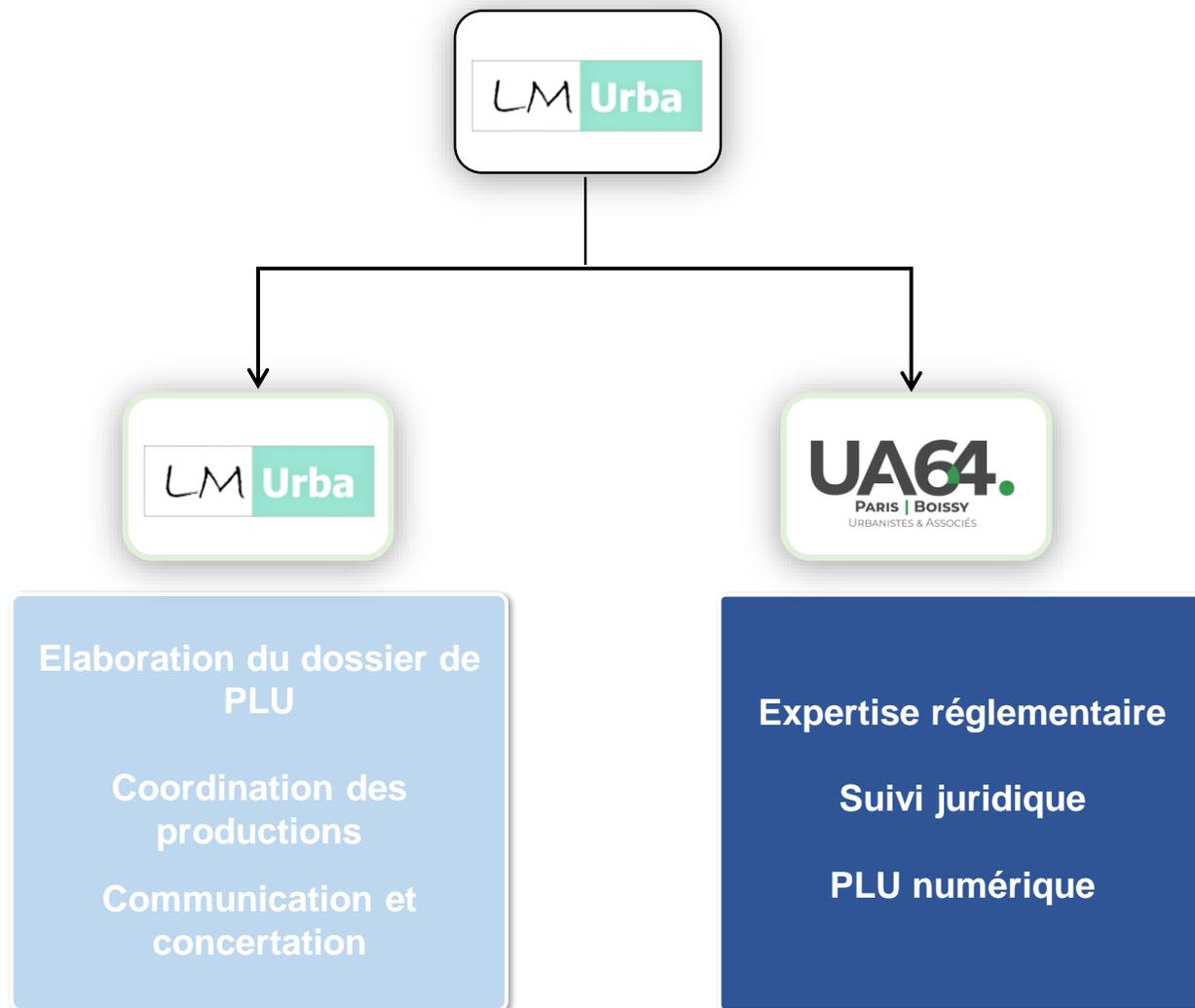


> Présentation de l'équipe accompagnant la commune

Qui sommes nous ?

Une **équipe**
couvrant l'ensemble
des compétences
nécessaires

Connaissant bien
le contexte
régional et local



L'**articulation** avec 

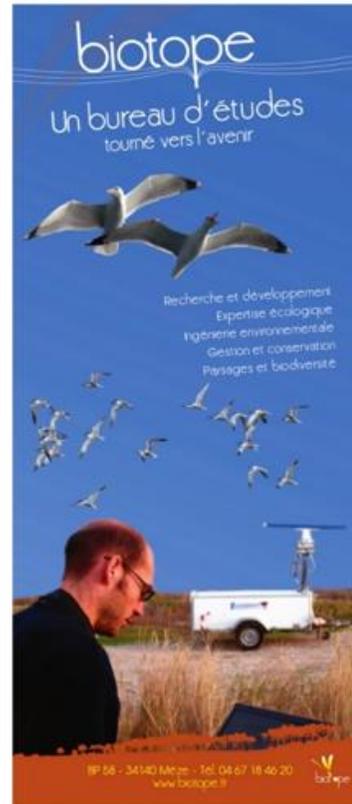


Biotope, acteur de référence en ingénierie écologique

29 ans d'existence
320 collaborateurs
21 agences en France
10 filiales



- ✓ Expertises naturalistes et environnementales
- ✓ Etudes
- ✓ Conseils stratégiques
- ✓ Assistance à maîtrise d'ouvrage
- ✓ Gestion et conservation de la biodiversité

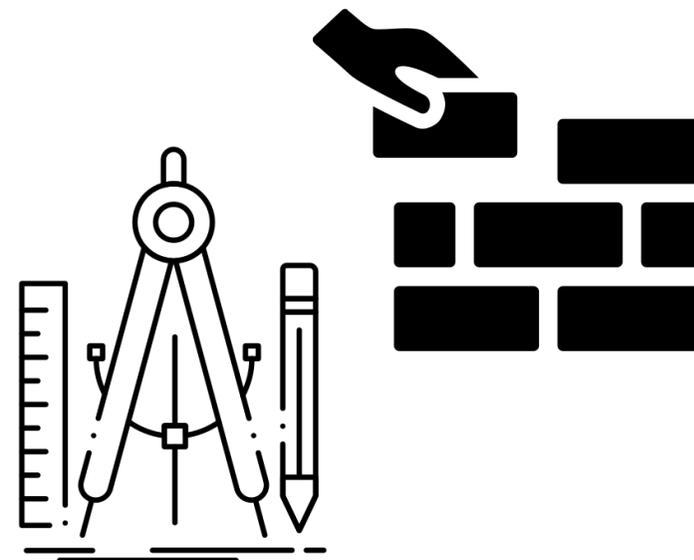
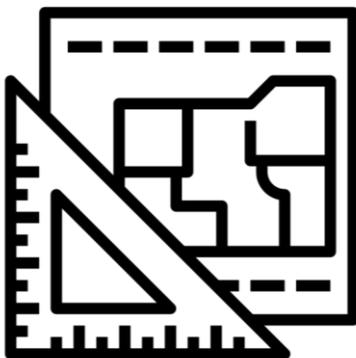




**> Le Plan Local d'Urbanisme (PLU),
un document réglementaire
au service d'un projet de territoire**

Un document **précis**, qui doit permettre à chaque porteur de projet de savoir précisément **quelles règles s'appliquent sur son terrain.**

Ces règles sont définies en cohérence avec les terrains voisins.



Mais aussi (et surtout), un document qui doit **anticiper le devenir du territoire**

- ▶ Que faut-il préserver ?
- ▶ Que faut-il améliorer ?
- ▶ Quels changements se profilent et comment y répondre ?...

Le PLU n'est donc pas la somme des règles s'appliquant parcelle par parcelle.

Il doit être conçu en s'assurant de la **cohérence** de ces règles :

- ▶ Entre elles : homogénéité au sein d'une même zone, pertinence à l'échelle de la commune, exceptions justifiées...
- ▶ Avec le projet communal : permettent-elles d'atteindre les objectifs fixés ?

Par ailleurs, **le PLU concerne aussi les espaces publics.**



Le **PLU**, un **outil au service des habitants pour écrire un projet pour demain**

- ▶ Un document co-construit
- ▶ Un document lisible et compréhensible malgré sa technicité

Plusieurs échelles de réflexion pour dessiner l'identité de Brezolles :

- ▶ La parcelle ;
- ▶ Le quartier ;
- ▶ La commune ;
- ▶ L'intercommunalité.



> Le Plan Local d'Urbanisme (PLU), un document encadré par le Code de l'Urbanisme



Le PLU, un **projet de territoire stratégique**

- ▶ Un **document portant une politique municipale**, avant sa fonction de gestion du droit des sols
- ▶ Un **document qui articule les enjeux et objectifs du développement durable avec la politique d'urbanisme** : prise en compte des problématiques environnementales, mais également sociales, économiques et de mobilité
- ▶ Un **document qui détermine l'affectation principale des sols par zone et définit les règles qui devront s'appliquer** de manière générale et dans chaque zone. C'est le document à partir duquel sont instruites les autorisations d'urbanisme.



Le PLU, **un document de synthèse**

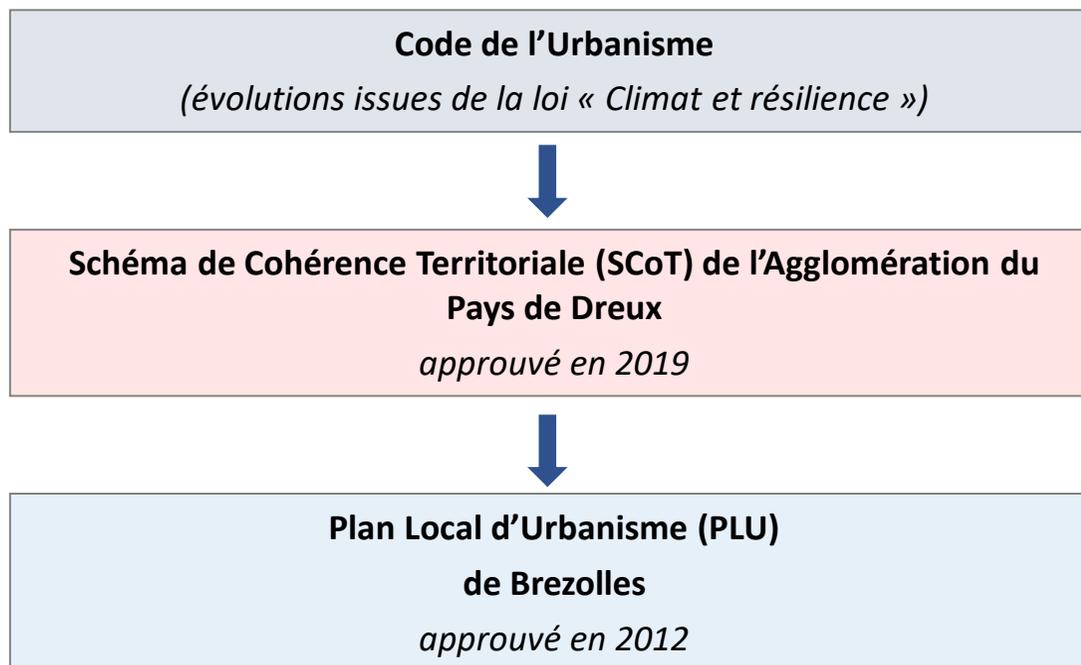
La prise en compte des lois de l'urbanisme, **une obligation** :



- Depuis 2000, l'arsenal législatif s'est sensiblement renforcé en matière d'encadrement de l'urbanisme et de **lutte contre la consommation d'espace.**

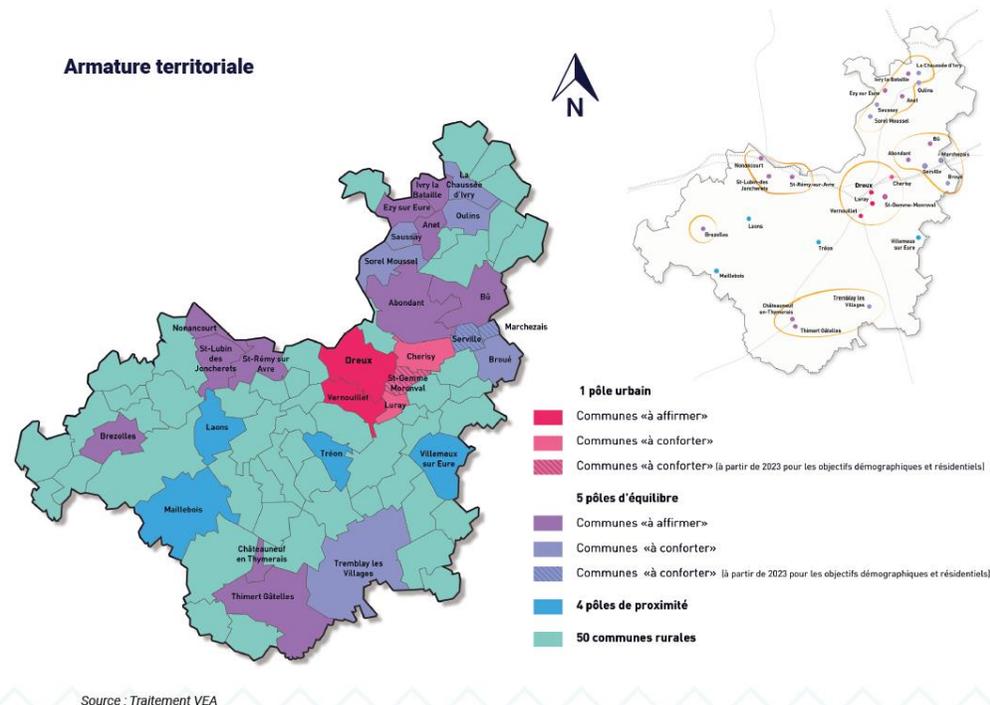
Le PLU, **un document de synthèse**

Un document élaboré par la commune, **mais doit être compatible ou tenir compte des réglementations supracommunales** qui :



Le **contexte** de l'élaboration du PLU : le **SCoT**

- Brezolles est le 5^{ème} pôle d'équilibre identifié dans le SCoT. Elle a le statut de **commune « à affirmer »**
- Des **prescriptions à intégrer au PLU** en termes : de consommation foncière, de croissance démographique, de création d'emplois, de préservation de la trame verte et bleue, de paysage...



		PRESCRIPTION		RECOMMANDATION
CE TABLEAU S'APPLIQUE À LA PÉRIODE 2017-2030	<i>A partir de 2023 : - St-Gemme-Moronval sera intégrée au pôle urbain, - Serville et Marchezais seront intégrées au pôle d'équilibre n°4.</i>	Enveloppe foncière globale mobilisable à l'horizon 2030 à destination d'habitat (ha)	Surfaces en renouvellement urbain à l'horizon 2030	Surfaces maximales d'extensions urbaines à l'horizon 2030
Pôle urbain (5 communes)	COMMUNES « À AFFIRMER » (Dreux, Vernouillet)	86	<i>A définir par chaque commune dans le cadre de l'étude de densification réalisée lors de l'élaboration de son document d'urbanisme local</i>	56 %
	COMMUNES « À CONFORTER » (Luray, Cherisy, à partir de 2023 : St-Gemme-Moronval)	14		29 %
Pôles d'équilibre (19 communes)	COMMUNES « À AFFIRMER » Pôle 1 : Saint-Rémy-sur-Avre, Saint-Lubin-des-Joncherets, Nonancourt Pôle 2 : Anet, Ezy-sur-Eure, Ivry-la-Bataille, Pôle 3 : Châteauneuf-en-Thymerais, Thimert-Gâtelles, Pôle 4 : Abondant et Bû Pôle 5 : Brezolles	105		25 %
	COMMUNES « À CONFORTER » Pôle 2 : La Chaussée d'Ivry, Saussay, Sorel-Moussel, Oulins, Pôle 3 : Tremblay-les-Villages Pôle 4 : Broué, à partir de 2023 : Serville, Marchezais	50		42 %
Communes de proximité	(Villemoussier-sur-Eure, Tréon, Maillebois, Laons)	87	<i>A définir par chaque commune dans le cadre de l'étude de densification réalisée lors de l'élaboration de son document d'urbanisme local</i>	
Communes rurales	(avant 2023 : 53 communes, après 2023 : 50 communes)			
Total		342	50 %	50 %

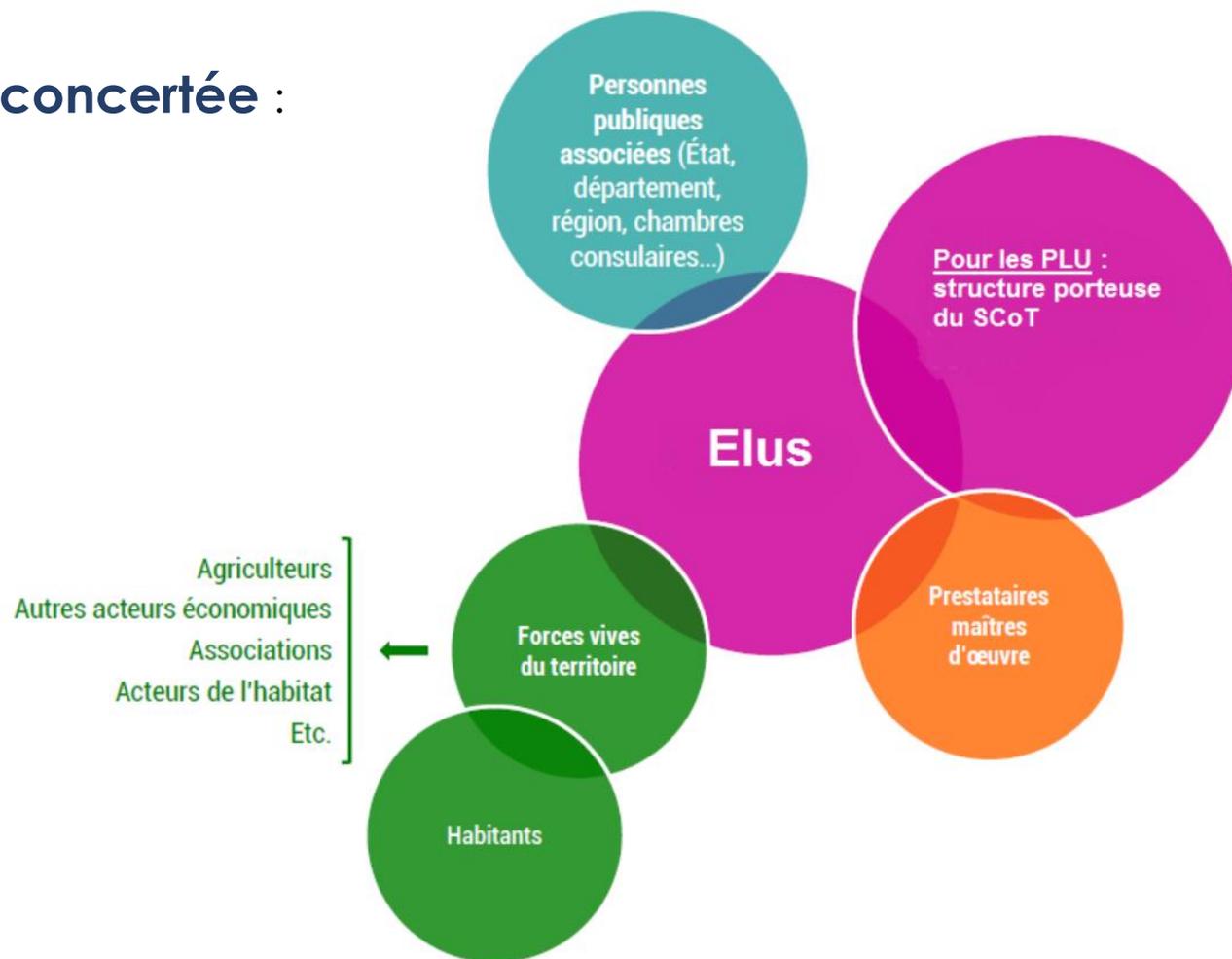




> Le Plan Local d'Urbanisme (PLU), un document encadré par le Code de l'Urbanisme

La **démarche** de l'élaboration du PLU

Une construction **concertée** :



La **démarche** de la révision du PLU

Les enjeux de la **concertation** avec la population :

Le **dispositif** proposé :

- ▶ Un **réunion avec les agriculteurs** et un **questionnaire** : 8 novembre 2022
- ▶ Un **séminaire de lancement de la procédure, ouvert à tous** : 22 novembre 2022
- ▶ Une soirée d'**ateliers de concertation avec les habitants** : quel devenir souhaitez-vous pour votre commune ? Quelles formes urbaines ?
- ▶ Une **réunion publique de présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**
- ▶ Une **réunion publique de présentation du dossier prêt à être arrêté**





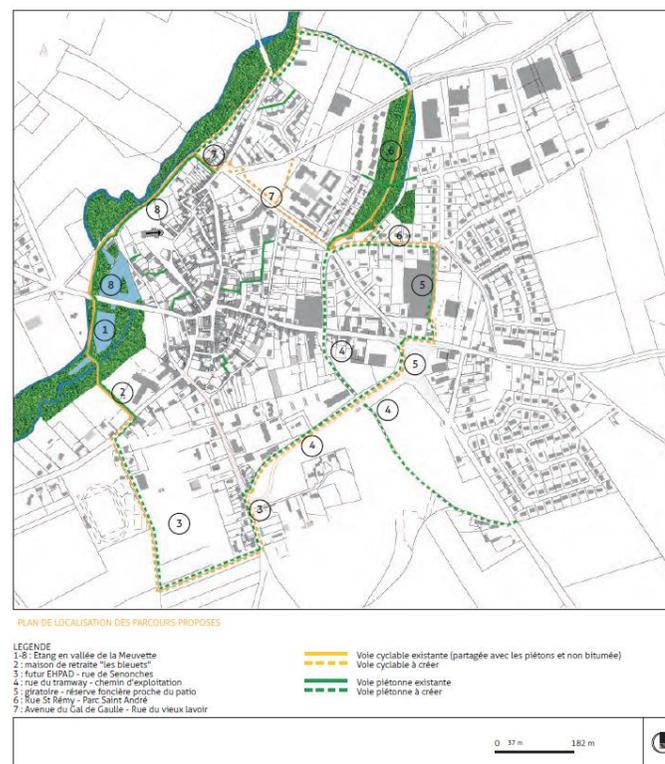
> Pourquoi réviser le PLU ?

Le **contexte** :

Brezolles, une **commune dynamique**, inscrite dans un certain nombre de dispositifs partenariaux :

- ▶ **Action Bourg-Centre** ;
- ▶ **Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH)** ;
- ▶ **Programme Petite Ville de Demain (PVD)** avec une convention d'opération de revitalisation de territoire ;
- ▶ **EUROPAN.**

Des dispositifs récents qui vont venir **alimenter le PLU**



Extrait de l'étude Action Bourgs-Centres, CAUE Eure-et-Loir

La 1^{ère} étape : Prescrire la révision du PLU

La **délibération prescrivant la révision** du PLU du 5 novembre 2019 définit les objectifs de la procédure :

- La mise en compatibilité de la commune avec les exigences législatives et réglementaires actuelles et pour une gestion plus locale de son territoire ;
- La dotation de la commune d'un document d'urbanisme réglementaire actualisé et adapté à son territoire, préservant un patrimoine bâti ancien avec des architectures typiques du secteur, et son cadre de vie rural ;
- Le maintien du développement socio-spatial équilibré et relocalisé sur le centre-bourg, tout en soutenant les atouts touristiques communaux ;
- La mise en cohérence de l'évolution spatiale et démographique afin d'aboutir à une gestion économe de l'espace, en préservant une offre de logements essentiellement individuels ;

La 1^{ère} étape : Prescrire la révision du PLU

La **délibération prescrivant la révision** du PLU du 5 novembre 2019 définit les objectifs de la procédure :

- La préservation et la mise en valeur des espaces naturels et agricoles de la commune de Brezolles, en prenant en compte les contraintes connues ;
- L'intégration des conditions permettant d'assurer dans le respect des objectifs du développement durable, les principes issus de la loi dite « Grenelle 2 », tels que la réduction des émissions des gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie, la production énergétique à partir de ressources renouvelables, la préservation et la remise en état des continuités écologiques, la maîtrise de la consommation des espaces ;
- La nécessité d'articuler l'échelle communale avec les échelles supra communales (Plan Local de l'Habitat (PLH), Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), Schémas Régionaux en vigueur (SCRAE/SRADDET)...).



> Les grandes étapes de la révision du PLU

Les **étapes** de l'élaboration du PLU

L'élaboration du PLU devra respecter les **étapes suivantes** :

1. ANALYSER le territoire : diagnostic communal

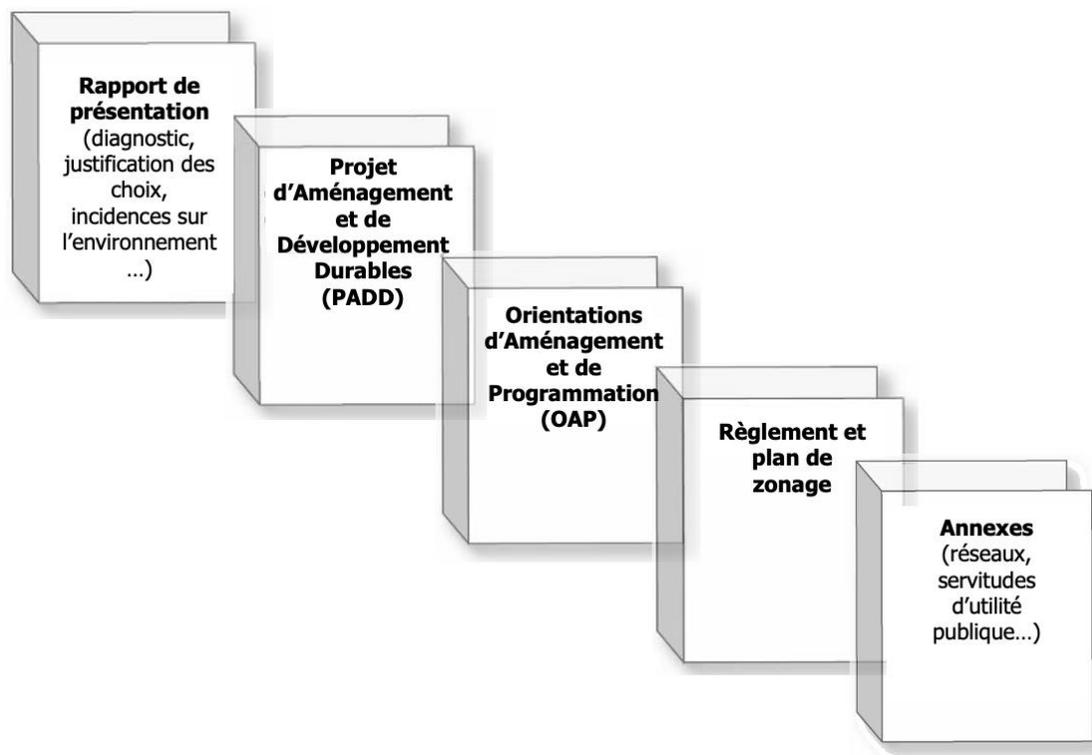
2. IMAGINER/DECIDER le devenir de Brezolles : Projet d'Aménagement et de Développement Durables (**PADD**)

3. REGLEMENTER : définir des Orientations d'Aménagement et de Programmation (**OAP**), un zonage et un règlement cohérent avec le projet de territoire

4. APPROUVER le PLU : consultations réglementaires

Le **contenu** du PLU

Le PLU, **un ensemble de documents** constituant le projet de territoire pour les 10-15 ans à venir :



Phase 1 : le diagnostic communal et l'état initial de l'environnement

Rapport de présentation :

Diagnostic
Etat initial de
l'environnement
Justification des
choix

Diagnostic territorial :

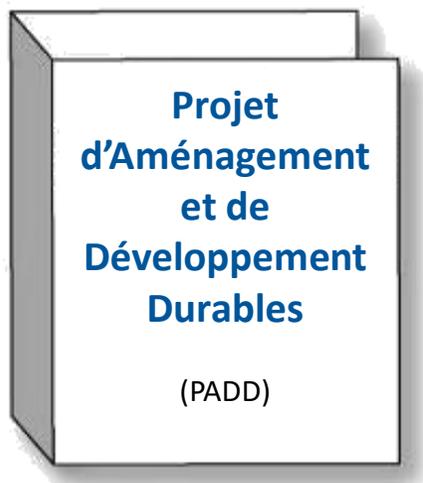
- Démographie ;
- Morphologie urbaine et fonctionnement ;
- Approche de l'habitat ;
- Cadrage des besoins en équipements ;
- Bilan de la consommation foncière ;
- Développement économique ;
- Transports et déplacements.

Etat initial de l'environnement :

- Le cadre de vie ;
- La biodiversité ;
- Le patrimoine ;
- Les pollutions et la qualité des milieux ;
- Les risques ;
- Les déplacements ;
- Les ressources naturelles.

Phase 2 : le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** (PADD)

La raison d'être du **PADD** :



Une pièce **essentielle** :

- Expression du **projet politique d'aménagement** pour les 10 à 15 années à venir, le PADD est la **clé de voûte** du futur PLU.
- Compatible avec les objectifs définis dans le **SCoT**.
- Les OAP, le zonage et le règlement traduiront ses orientations
- document synthétique, **clair et pédagogique** pour être compris par l'ensemble de la population

Phase 3 : Règler

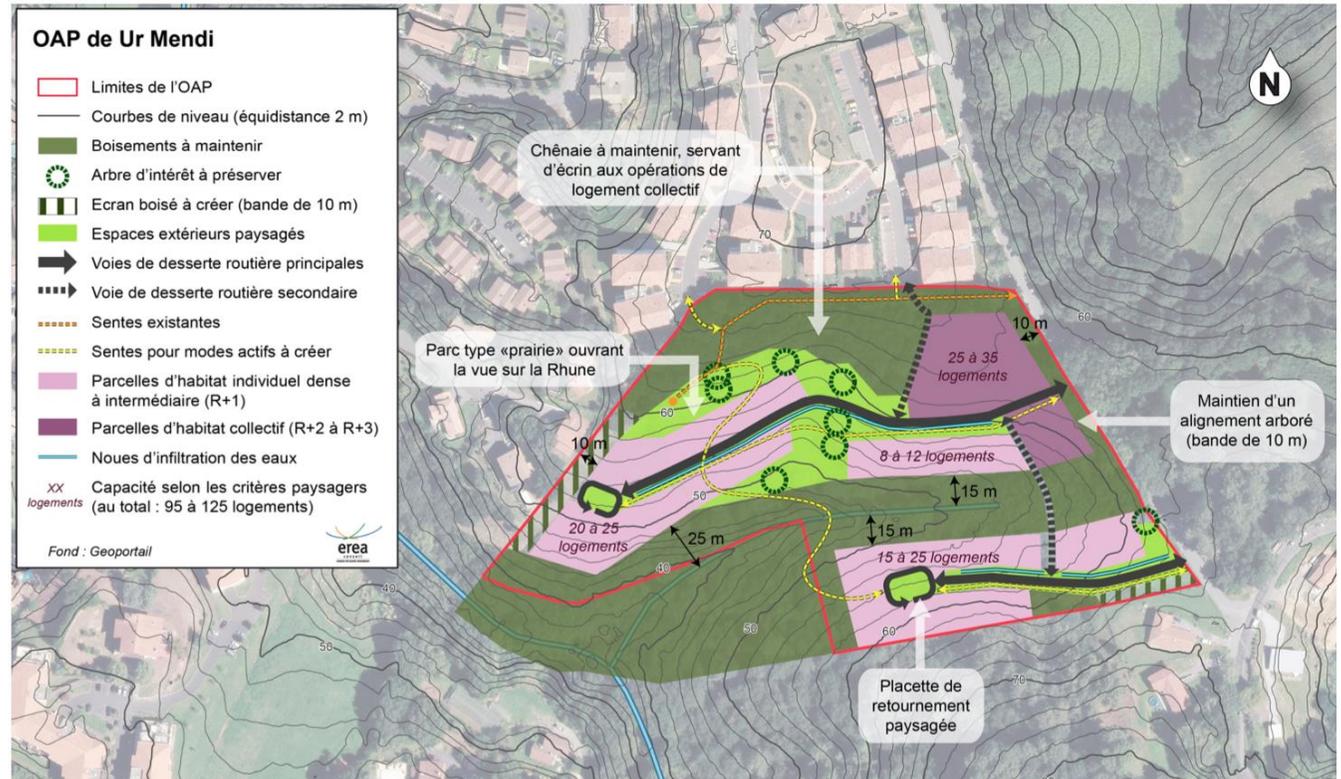
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation :

Elles peuvent être de 2 types :

➤ Exemple d'OAP
« aménagement »

Orientations
d'Aménagement
et de
Programmation

(OAP)



Exemple : PLU approuvé Saint-Jean-de-Luz

Phase 3 : Règler

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation :

> Exemple d'OAP « thématique »



- **Favoriser les liaisons intercommunales au travers du Ruban vert** →
 - Relier le Ruban Vert aux espaces verts des communes voisines : parc Kellermann à Paris et parc du Coteau à Arcueil
 - Assurer la continuité et le maillage des circulations douces
- **Créer une continuité et une identité paysagère** →
 - Valoriser les espaces verts existants
 - Favoriser la mise en réseau des espaces verts au sein de la ville en aménageant les cheminements piétons et des circulations douces
 - Favoriser la biodiversité et les continuités écologiques
 - Favoriser une gestion écologique des eaux pluviales : multiplier les espaces perméables et en pleine terre
 - Proposer des dispositifs particuliers de végétalisation de l'architecture (toitures, façades, balcons, terrasses, etc.) sur chaque opération en contact avec le Ruban Vert
- **Créer des espaces diversifiés et complémentaires pour l'usage de tous sur l'ensemble du projet**
 - Créer de nouveaux espaces verts
 - Aménager des espaces avec des sols minéraux, végétaux ou mixtes
 - Renforcer les qualités et aspects paysagers
 - Aménager les espaces en cohérence avec la présence des équipements publics
 - Développer des usages diversifiés sur les espaces publics : promenades piétonnes, placettes, jeux pour enfants, parcours sportifs, assises en pieds d'arbres, aires de convivialité...
- **Favoriser l'ouverture, les vues, les usages sur les espaces verts des grands équipements publics**

vers le parc
du Coteau

0 200 m



Exemple : PLU approuvé Kremlin-Bicêtre



Phase 3 : Règlementer

La **traduction réglementaire** du projet de territoire :

Une **démarche rigoureuse** :

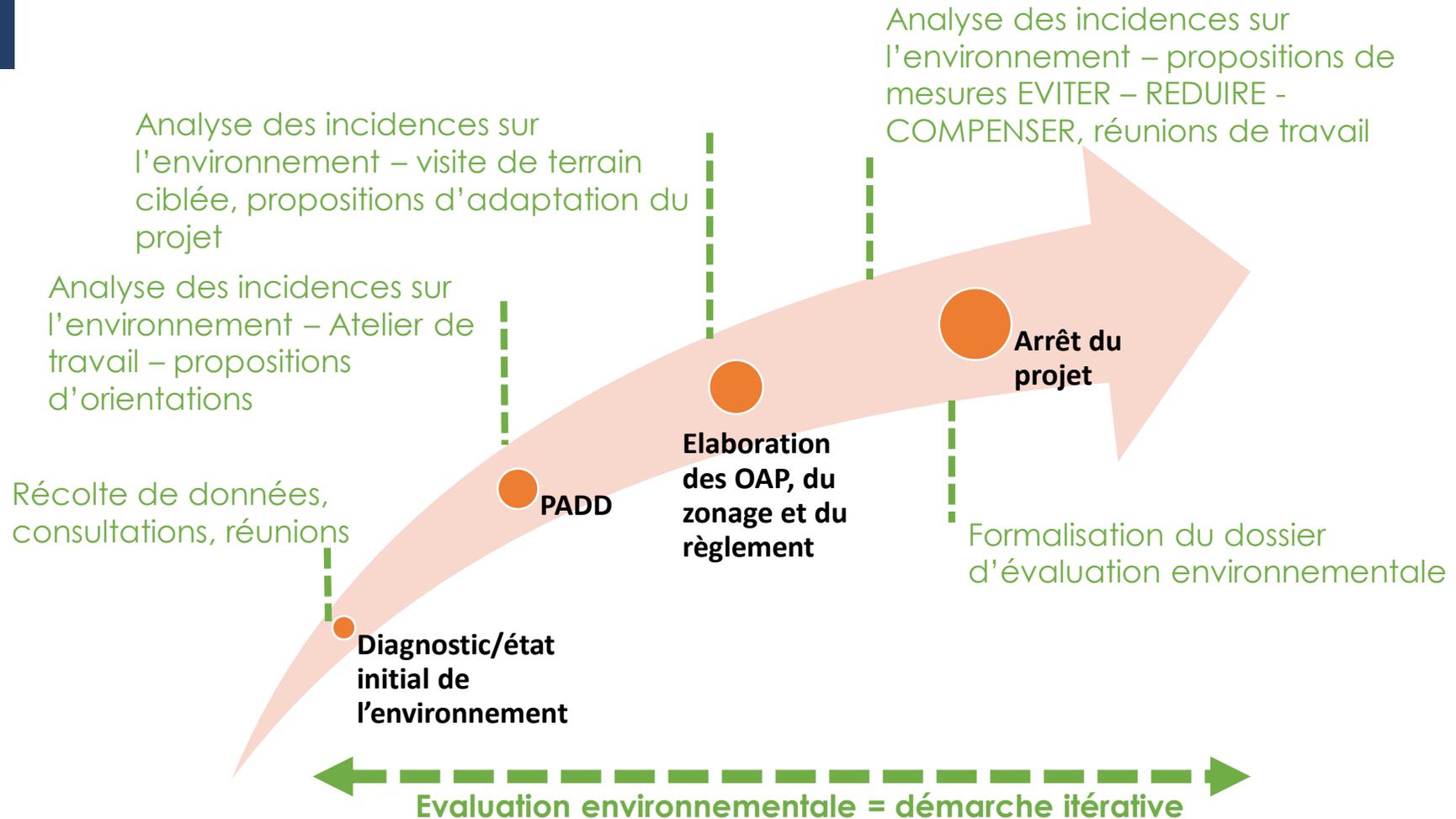
Règlement :

Prescriptions
écrites
(« règlement »)

Prescriptions
graphiques (« plan
de zonage »)

- La réalisation des **pièces écrites et graphiques du règlement** constituera la dernière étape de l'élaboration du PLU, avant son arrêt en Conseil Municipal.
- Le règlement et le plan de zonage fixent, en cohérence avec le PADD, les règles générales d'utilisation des sols.
- Ils sont **opposables** à toute personne publique ou privée pour l'exécution de travaux ou constructions.

Le **PLU**, un document soumis à **évaluation environnementale**



Le **PLU**, un document soumis à **évaluation environnementale**

Une **démarche itérative** :

- Intégrée au rapport de présentation ;
- Conduite **en parallèle de la révision et en interaction avec celle-ci** ;
- Permet de **confronter le projet de PLU en cours de construction à l'ensemble des thématiques environnementales et de santé** ;
- Objectif : **produire un document exemplaire sur le plan environnemental**, qui prévoit comment éviter, réduire et si nécessaire compenser ces effets négatifs ;
- **Démontre la cohérence du PLU**, entre ses différentes parties et vis-à-vis des autres politiques publiques portant sur le territoire.



> Le calendrier – Les prochaines étapes

Le **calendrier** prévisionnel

Une durée prévisionnelle de la procédure de **24 mois** jusqu'à l'approbation en **mi-septembre 2024**

