



Mairie de SAINT BLAISE
DU BUIS

Présentation résultat

Audit PLU

20 DÉCEMBRE 2014

Le PLU : c'est quoi ?

Outil

- référent d'orientation en urbanisme
- de pré-instruction en urbanisme communal

Constitutions :

Rapport de présentation (contexte du PLU)

Le PADD

Les Orientations d'Aménagement et de programmation

Le Règlement

Les documents graphiques

Les annexes

Le PLU: pourquoi ?

Se projeter dans l'avenir

Le PLU est un véritable projet d'ensemble pour Saint Blaise du Buis , tout à la fois, stratégique et réglementaire.

Il définit une ambition de développement (environnemental, économique, etc.) et oriente son avenir pour les prochaines décennies

Les grandes dates de nos règles d'urbanisme :

Mars 2000 : Plan d'occupation des sols (POS) approuvé

Décembre 2007 : Modification n° du POS ; entrée nord-est

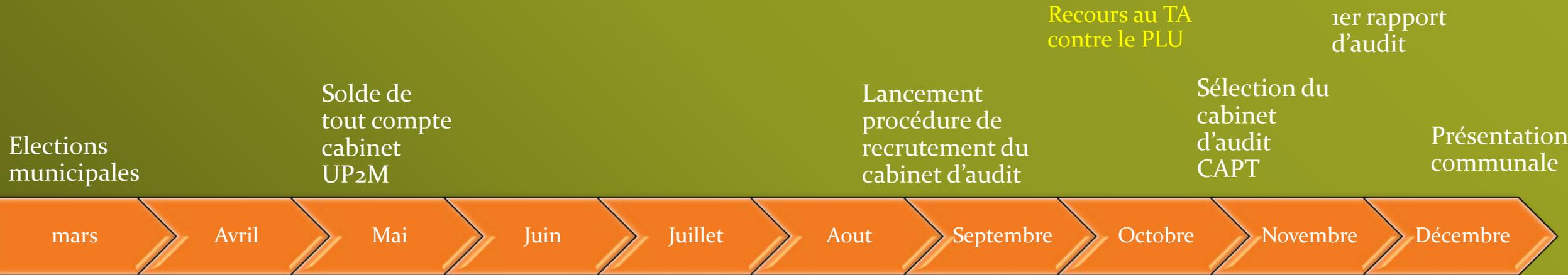
Mai 2010 : Révision du POS, lancement procédure d'élaboration du PLU

Mai 2012 : Débat sur le PADD

Juillet 2013 : Arrêt du PLU

Février 2014 : Approbation du PLU

Les étapes passées depuis les élections mars 2014 :



Loi ALUR

Loi AAAF

Prise en compte de la compétence de pré-instruction d'urbanisme
Identification des règles pas claires dans le PLU

Choix du cabinet :

- 6 cabinets consultés
- 2 sélectionnés à compétences équivalentes
- 1 cabinet connaissait déjà le sujet : Décision de partir avec un cabinet neutre.

→ Société CAP. T www.capterritoires.fr
Urbanistes, architectes, géographe, paysagiste, anthropologue et juriste

Dossier suivi par Sylvie VALLET

Rappel des orientations du PADD (Projet d'aménagement et de développement durable)

- 1- Maîtriser les limites de l'urbanisation et programmer le développement
- 2- Organiser l'armature urbaine territoriale dans son développement...
- 3- Développer les nouvelles formes d'habitat afin de répondre aux attentes et aux besoins de la population
- 4- Renforcer les équipements nécessaires au bon fonctionnement communal
- 5- Maintenir une dynamique de développement économique
- 6- Maintenir et valoriser les activités agricoles participant à la spécificité du paysage communal
- 7- Préserver la diversité des paysages et du patrimoine naturel
- 8- Prendre en compte les différentes sensibilités environnementales
- 9- Anticiper le développement des modes doux
- 10- Gérer de manière économe les potentiels et réserves foncières dans le temps

+POINTS POSITIFS

Pré étude réalisée de bonne qualité
Les OAP sont globalement cohérentes

+POINTS A CORRIGER

- Motiver ou justifier les règles mises en place
- Ajuster les emplacements réservés graphiques
- Supprimer les « copier-coller » mal adaptés aux zones
- Traduire sur le plan réglementaire les orientations des OAP
- Supprimer les règlements sur les éléments architecturaux qui n'existent pas
- Ajouter dans le règlement les prescriptions à respecter (eaux pluviales,...)
- Ajouter les prescriptions pour respecter les corridors écologiques
- Compléter le règlement sur les canalisations de matières dangereuses
- Nécessiter de réécrire plusieurs règles sur les zones Ux, AU, A et N
informations non compréhensibles voir e contradictoires
- Intégrer les lois ALUR et AAAF et mettre à jour les articles de lois référents
- Proposer des règles visant la préservation des déplacements de la faune
- Intégrer les volumes de rétention d'eau sur les terrains
- Intégrer la vidange des eaux de piscine
- -.....

Intégrer les lois ALUR et AAAF

ALUR: Accès au logement et habitat rénové

AAAF: Avenir de l'agriculture, l'alimentation et la forêt

→ Nouvelles codifications sur le règlement graphique et écrit

→ Supprimer les COS sur les zones Ub et AU

Trouver un mode de financement plus juste que le VSD et la TAM (Taxe d'Aménagement Majorée) pour les aménagements des zones AU.

→ Supprimer les Secteurs de Taille et de Capacité Limitées (STECAL) Ah et Nh du PLU (Zones A ou N constructibles possibles)

→ Mettre en place des indicateurs de suivis sur la réalisation de l'urbanisation liée au PLU

Conclusion Commune & Cabinet:

- Un dossier qui manque de rigueur alors que la pré-etude était bonne:
 - Erreurs et Imprécisions dans tout le document
- Orientations d'aménagement et de programmation pas traduites sur le plan réglementaire
- Des corridors reportés de manière imprécise et non réglementée
- Beaucoup de texte qui nuit à la clarté
- Une représentation graphique erronée et quelquefois peu lisible

Modification simplifiée du PLU

- Procédure la plus adaptée pour la commune
- Majoration ou minoration < 20 % pour les droits à construire (bâtis)
si dépassement de 20 % alors enquête publique

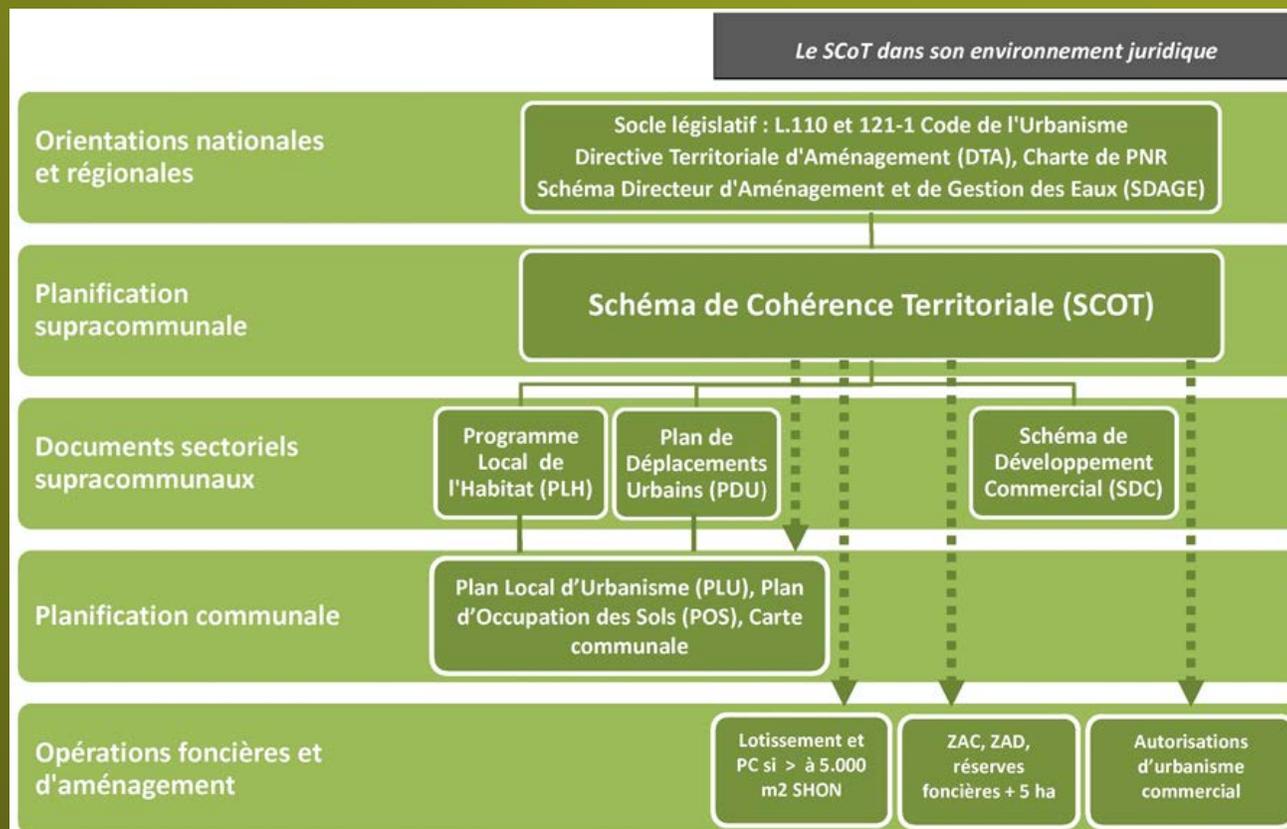
Modification devra contenir :

- La reprise du règlement graphique et écrit
- Un complément d'annexes avec les canalisations de matières dangereuses, le zonage des eaux actualisé,...

Modification simplifiée du PLU

Ceci implique que les périmètres constructibles / non constructibles ne seront pas revus !

→ Saint Blaise du buis est au-dessus de la surface constructible définie par le SCOT



Les prochaines étapes

JANVIER :

- Définir des permanences pour prendre en compte vos remarques
- Trier et transmettre les remarques à CAP.T

FEVRIER - MARS :

- Redéfinir les emprises au sol cohérentes pour Saint Blaise du buis et le transcrire dans le règlement
- Revoir le règlement écrit et graphique

AVRIL :

- Délibérer sur la modification du PLU