



REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Réunion de lancement du
15 juin 2022



- 1. Méthodologie**
- 2. Planning d'intervention**
- 3. Présentation de l'équipe**
- 4. Points divers (organisation de la mission)**

Sommaire

1. Notre méthodologie

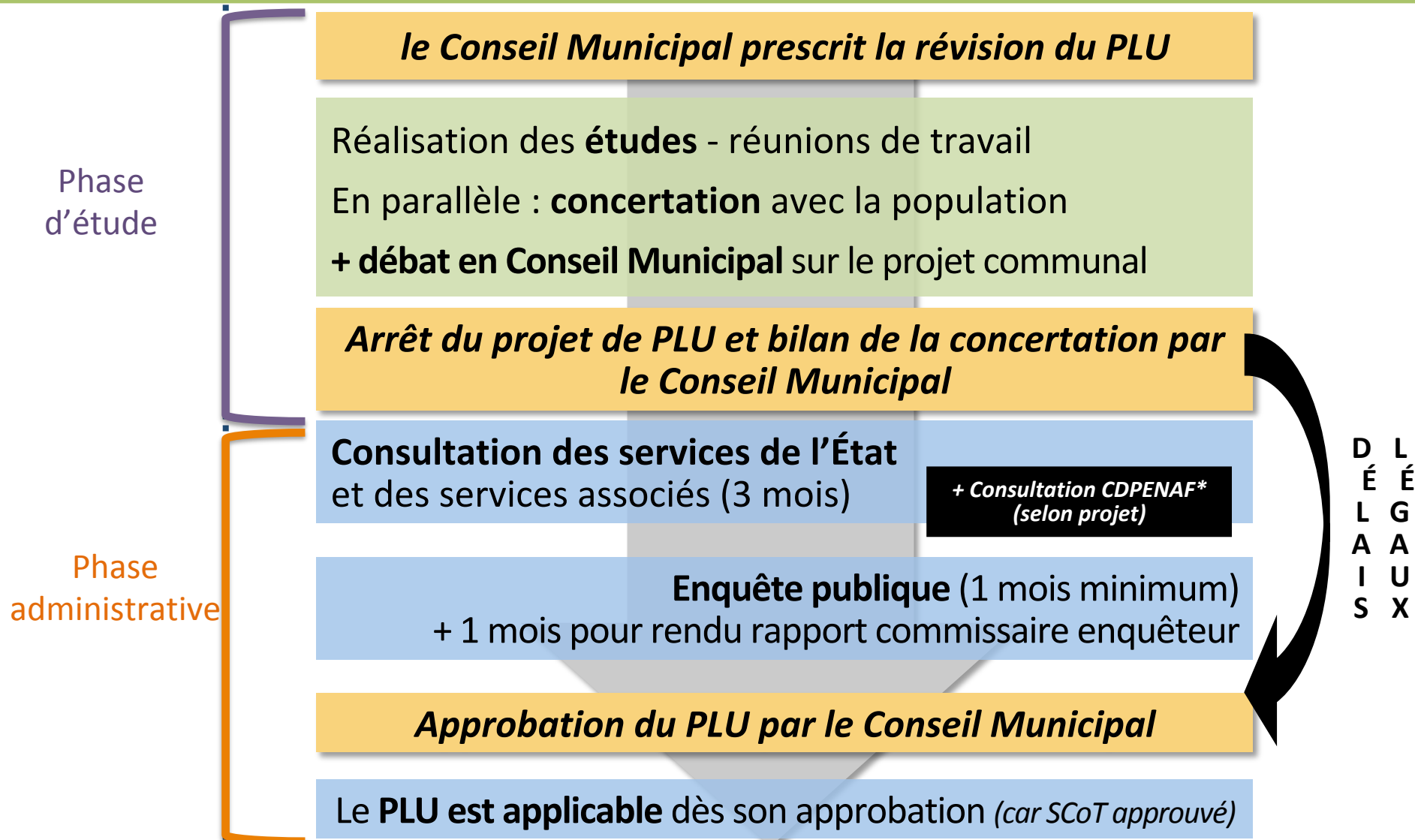
2. Planning
d'intervention

3. Présentation de notre
équipe

4. Points divers

1 - NOTRE MÉTHODOLOGIE

PROCÉDURE DE RÉVISION DU P.L.U.



LES PHASES D'ÉTUDE DU PLU

Sommaire

1. Notre méthodologie

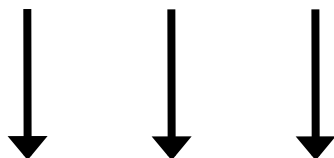
2. Planning d'intervention

3. Présentation de notre équipe

4. Points divers

CONCERTATION

Des constats



Des enjeux



Un projet



Des règles

⇒ établissement du **diagnostic communal** à partir de :

- Analyse démographique & socio-éco
- Analyse urbaine
- État initial de l'environnement
- Synthèse des contraintes à l'urbanisation

⇒ ils définissent les **axes du projet communal**

⇒ le projet communal (retranscrit dans le PLU sous forme du PADD) doit déterminer **l'aménagement et le développement du territoire** dans les années à venir

⇒ **traduction** du projet communal dans le PLU **sous forme de règles**, variables suivant les secteurs et les enjeux (OAP, règlement graphique et règlement écrit)

LA PHASE DE DIAGNOSTIC

Sommaire

1. Notre méthodologie

2. Planning d'intervention

3. Présentation de notre équipe

4. Points divers

Objectifs :

- Mettre en évidence les forces/faiblesses et opportunités/contraintes de développement et d'aménagement

- Prise en compte de documents et informations « sources », sorties sur le terrain,
- Thèmes abordés : localisation, situation, histoire et occupation des sols, démographie, socio-économie, agriculture, contraintes techniques et réglementaires ...

➤ **3 thématiques** en particulier :

- Habitat /potentialités de constructions (logements vacants, dents creuses, bâti mutable)
- Consommation d'espace / Biodiversité
- Analyse urbaine et paysagère / cadre de vie

➤ **4 réunions :**

- démarrage,
- 1 réunion de travail couplée à une **visite de terrain** avec la Commission PLU de la commune,
- 1 réunion de travail couplée à une **réunion de concertation avec le monde agricole**
- et 1 réunion de **présentation à la Commission PLU et aux services associés**

LA PHASE D'ÉLABORATION DU PROJET

Sommaire

1. Notre méthodologie

2. Planning d'intervention

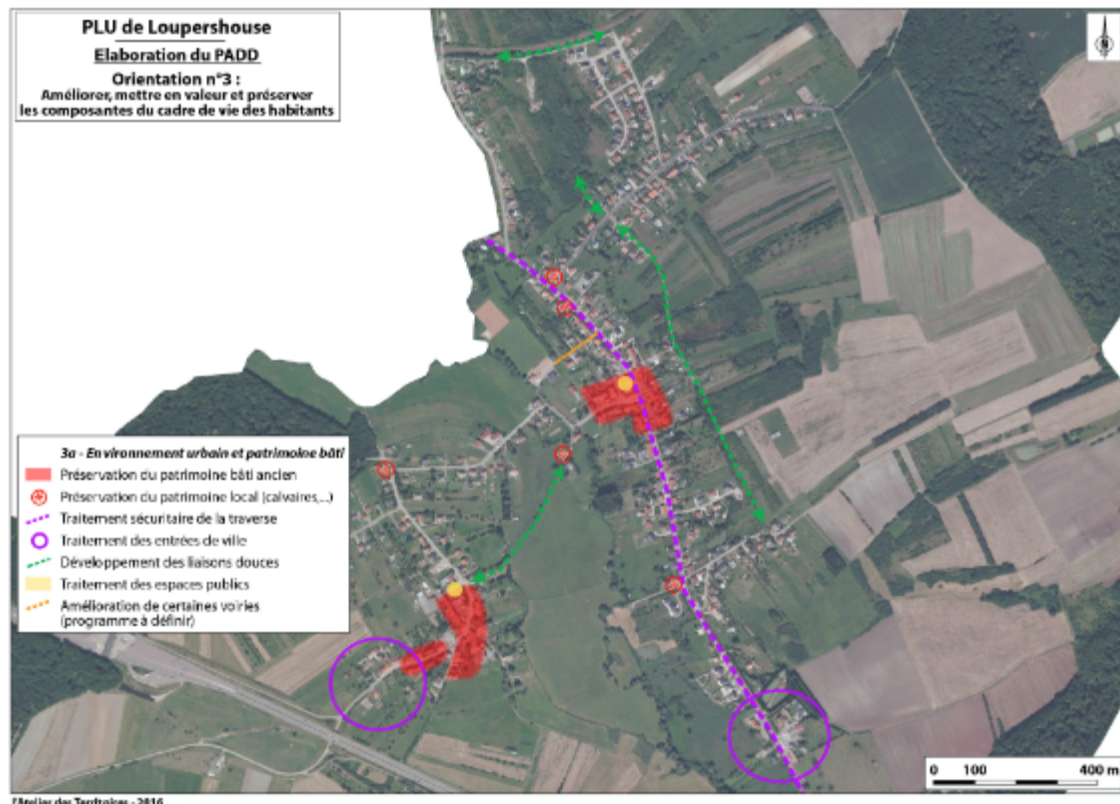
3. Présentation de notre équipe

4. Points divers

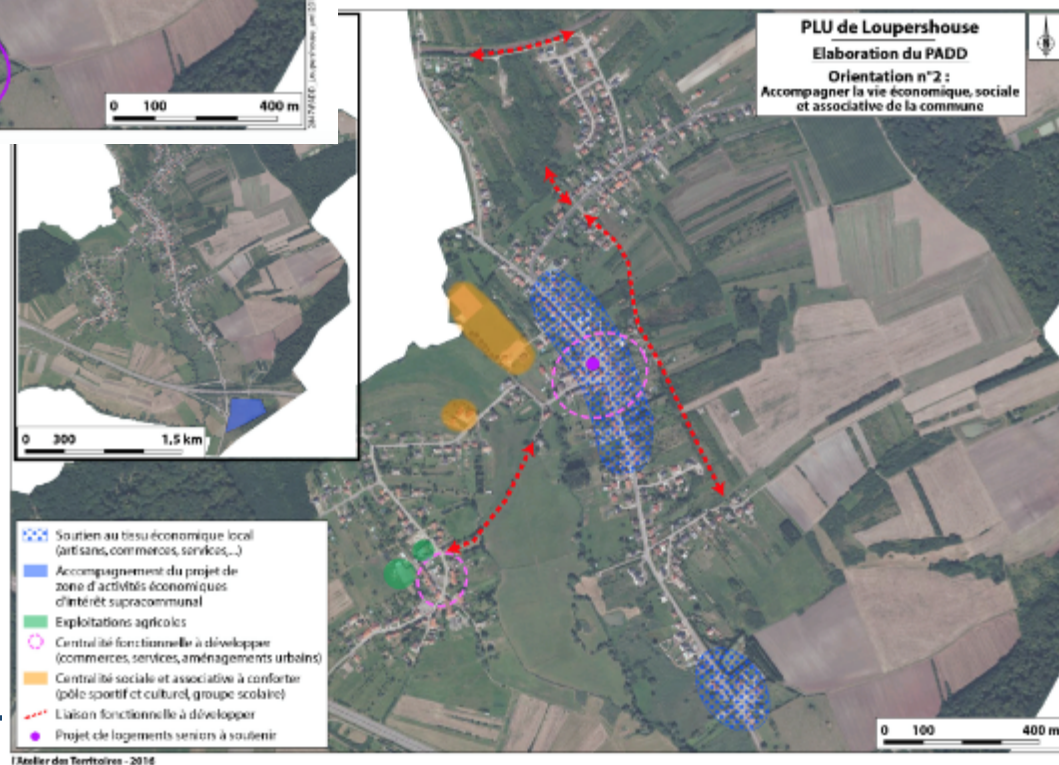
Objectif :

En fonction du diagnostic et des volontés communales, définition des orientations d'aménagement et de développement ainsi que les moyens à mettre en œuvre

- Aide à la commune pour dégager son projet (P.A.D.D.)
- Quels sont **les axes de développement** ? (projection à 10-12 ans)
- Définition des objectifs prioritaires **en matière d'environnement et de développement durable** (protections des vergers, perméabilité des sols...)
- Document synthétique composé de texte et de cartes
- **Réflexion** sur les zones à densifier ou combler avec une analyse multicritère comparative de sites (présence des réseaux, prise en compte des besoins agricoles, sensibilité écologique des sites, intégration des futures constructions...)
- Mise en place **d'Orientation d'Aménagement et de Programmation** sur les sites ou thèmes à enjeux (OAP sectorielles ou thématiques) : 3 OAP prévues dans l'offre (2 sectorielles et 1 thématique)

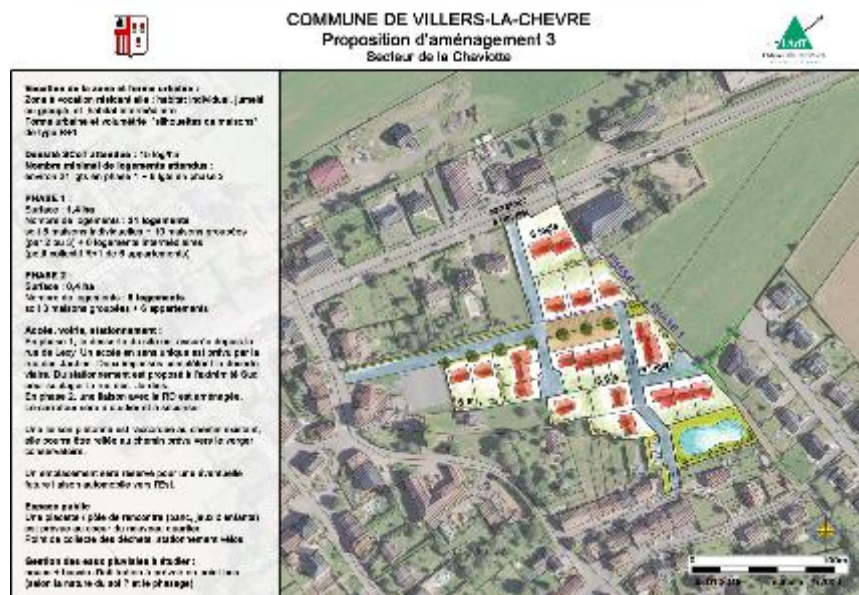


Exemples de cartographies de PADD



Exemples d'Orientations d'Aménagement et de Programmation

Phase esquisse :



Orientations d'aménagement et de programmation LOUPERSHOUSE

HYPOTHESE 1 : Desserte par bouclage



Plan de localisation des coupes
éch. 1/4000



Coupe A - voirie principale
(sens unique)
éch. 1/200

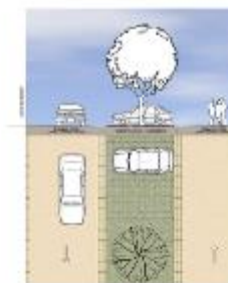


Coupe B - Piste centrale
(piétons et cycliste)
éch. 1/200

HYPOTHESE 2 : Desserte par «grappes»



Plan de localisation des coupes
et hypothèses de phasage (4 phases)
éch. 1/4000



Coupe C - zones partagées
(piétons, stationnement et desserte)
éch. 1/200



Coupe D - voirie principale
(et piste cyclable)
éch. 1/200



VOIRIE : COUPES DE PRINCIPAL
ZONE AU RUE DU CHEMIN DE FER
Ech. 1/200
18-27-02-15



Exemples d'Orientations d'Aménagement et de Programmation

Traduction de l'OAP :

OAP : Zone à aménager - Secteur Nord de Loupershouse

Vocation principale de la zone : habitat.

Surface de la zone à aménager : 4,1 ha (zone 1AU) : 2ha – zone 2AU) : 2,1ha)

Nombre de logements minimum à créer : 40 logements dont au moins 30% d'habitat dense (intermédiaire, groupé, petit collectif), le reste pouvant être de type individuel.

Densité urbaine minimale attendue : environ 14 lgts/ha (densité nette)

Programmation : court à moyen terme (15 ans)

Foncier : maîtrise communale importante

Particularités du site : secteur de friches, frange Ouest de la zone occupée par l'ancien voie ferrée, secteur situé dans le prolongement d'opérations d'aménagement communal (lotissements pavillonnaires).

PRINCIPES D'AMENAGEMENT RETENUS

Phasage : Aménagement de la zone en plusieurs phases : au minimum 2 phases (cf. zones 1AU/2AU), possibilité de 3 ou 4 phases.

Voirie : Desserte de la zone depuis les trois rues du lotissement voisin (côté Est) et la rue Erickmann Chastrian – possibilité de réaliser des voies secondaires à circulation limitée ou partagée.

Chemins doux : Voies piétonnes à aménager pour relier le secteur aux rues périphériques et créer un réseau, tel qu'indiqué sur le plan ci-joint.

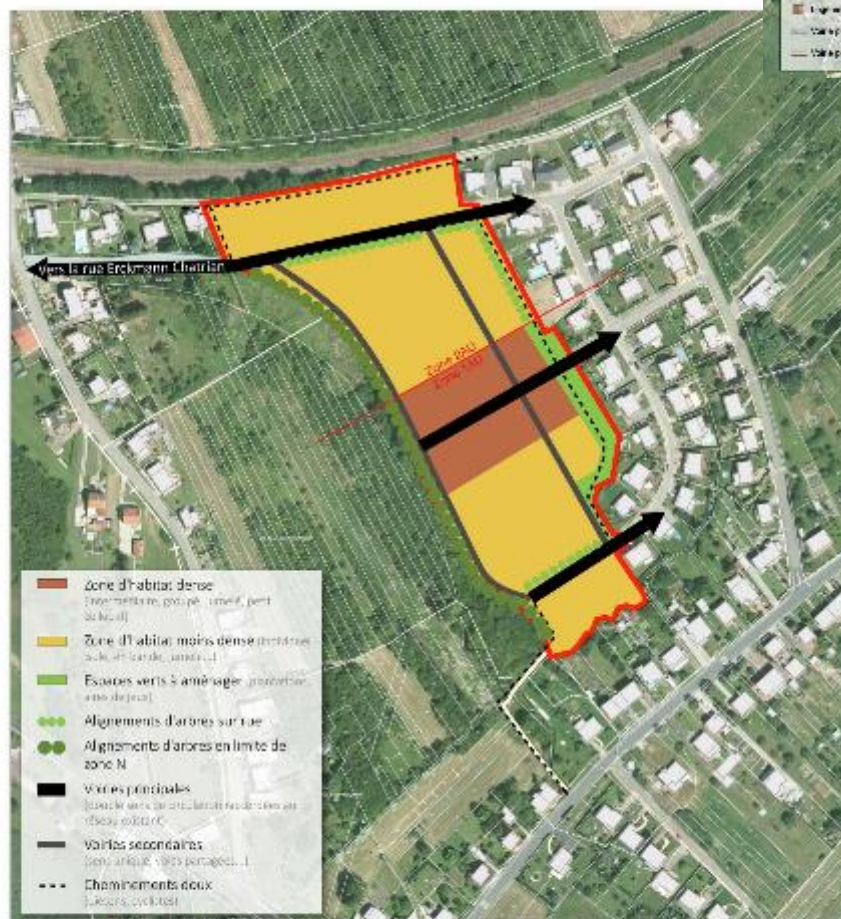
Forme urbaine et densité des constructions : Une moitié des formes urbaines est attendue sur le site : habitat intermédiaire, jumelé, groupé, petit collectif de préférence au cœur de la zone (cf. schéma) ; habitat individuel possible sur le reste du secteur.

Traitement de la transition avec le monde agricole ou les espaces naturels (biodiversité,...) : Un soin particulier sera apporté à l'aménagement paysager des fonds de parcelles des terrains à bâtir (transition avec les jardins limitrophes).

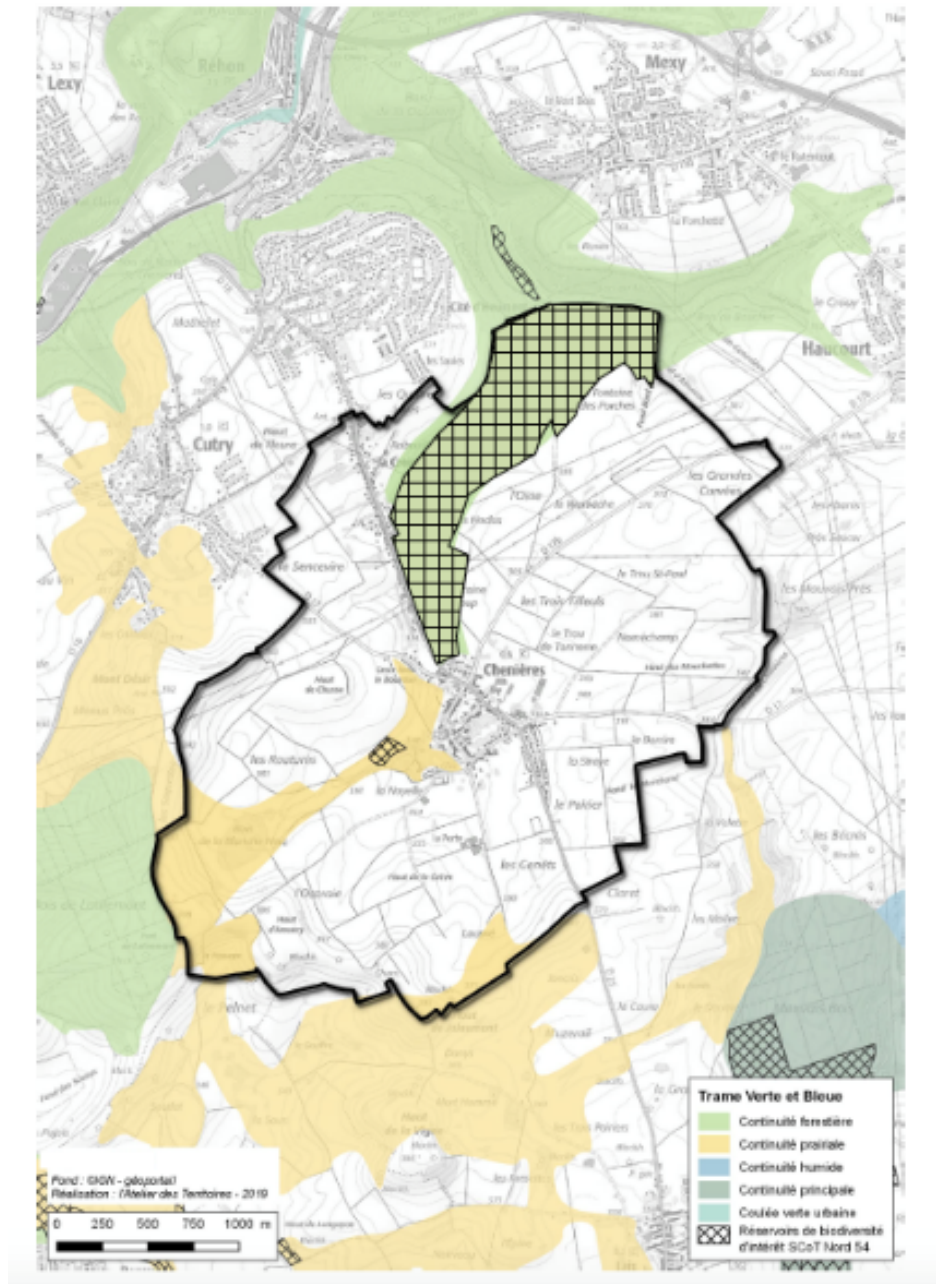
Gestion des eaux pluviales : Le recours aux techniques alternatives de gestion des eaux pluviales à la parcelle est, si possible à privilégier (cf. voir ci-joint).

Orientations du bâti : Autant que possible, vu la configuration topographique du terrain naturel, un bâti qui tienne compte de l'orientation bioclimatique sera privilégié.

Desserte numérique : Les aménagements de voirie devront prévoir la pose de bornes destinées à la fibre optique.



Exemples d'Orientations d'Aménagement et de Programmation



OAP Trame Verte et Bleue

Sommaire

1. Notre méthodologie

2. Planning d'intervention

3. Présentation de notre équipe

4. Points divers



Prévu dans l'offre :

Analyse des zones humides et de la sensibilité écologique sur les secteurs à enjeux (4ha maximum)

TRADUCTION DU PROJET DANS LES AUTRES PIÈCES RÉGLEMENTAIRES

Sommaire

1. Notre méthodologie

2. Planning d'intervention

3. Présentation de notre équipe

4. Points divers

Objectif : à partir du PADD, définir les règles d'occupation et d'utilisation du sol et établir toutes les pièces du dossier de PLU

➡ Définition du zonage et du règlement afférent à chaque zone :

- Documents de travail à l'appui

➡ Dossier de PLU prêt à être « arrêté » :

- rapport de présentation, P.A.D.D., orientations d'aménagement et de Programmation, règlement écrit et graphique, annexes diverses (S.U.P., annexes sanitaires...)
- Réunion PPA

➡ Dossier de PLU prêt à être « approuvé » :

- modifications éventuelles suite à la consultation des services et suite à l'enquête publique
- 3 réunions prévues : au moins 1 avec le commissaire enquêteur et une avec le groupe de travail avant l'approbation

CONCERTATION

Sommaire

1. Notre méthodologie

2. Planning d'intervention

3. Présentation de notre équipe

4. Points divers

Objectif : informer et faire réagir la population sur le projet de PLU. **C'est un échange entre les habitants et la municipalité.**

2 Réunions publiques

La **1^e réunion publique** aura pour objectifs :

- de présenter ce qu'est un PLU, la démarche et les différentes étapes qui la composent ;
- de présenter les modalités de concertation ;
- de présenter les premiers constats et enjeux issus du diagnostic ;
- de présenter les orientations du PADD.

La **2^e réunion publique** aura pour objectifs de présenter la transcription réglementaire du projet communal dans le dossier de PLU (zonage, orientations d'aménagement et de programmation, règles d'aménagement et de construction ...), et de procéder à des échanges avec les habitants sur les éléments présentés.

Ces réunions publiques permettront également de communiquer sur **l'exposition évolutive** proposée en mairie.

1 atelier participatif pour enrichir le diagnostic et le PADD

CONCERTATION

Sommaire

1. Notre méthodologie

2. Planning d'intervention

3. Présentation de notre équipe

4. Points divers

Exposition permanente et évolutive

Quatre panneaux d'exposition, qui seront installés dans les locaux de la mairie. Les documents intermédiaires constituant le PLU pourront également être mis à disposition du public à proximité du registre de concertation ;

Des **documents de synthèse sur l'avancée des études** pourront également être proposés à la concertation.

Les autres moyens de concertation (information presse et internet)

En outre, l'Atelier des Territoires **réalisera les supports de communication à la demande de la municipalité** :

- des articles pour la presse ;
- lettres d'information destinée aux habitants (distribuée par courrier par la commune en format A3 plié) ;
- les supports pour les réunions publiques (diaporamas pouvant être imprimés).

La reprographie et la diffusion de ces documents seront à la charge de la commune.

Rédaction du bilan de la concertation

Un point régulier sera fait sur l'avancée de la concertation par le bureau d'études en collaboration avec la municipalité. L'Atelier des Territoires sera également en charge de la **rédaction du bilan de concertation**.

Sommaire

1. Notre méthodologie

**2. Planning
d'intervention**

3. Présentation de notre
équipe

4. Points divers

2 – PLANNING D'INTERVENTION ET ORGANISATION DES RÉUNIONS

NOTRE PLANNING D'INTERVENTION

Sommaire

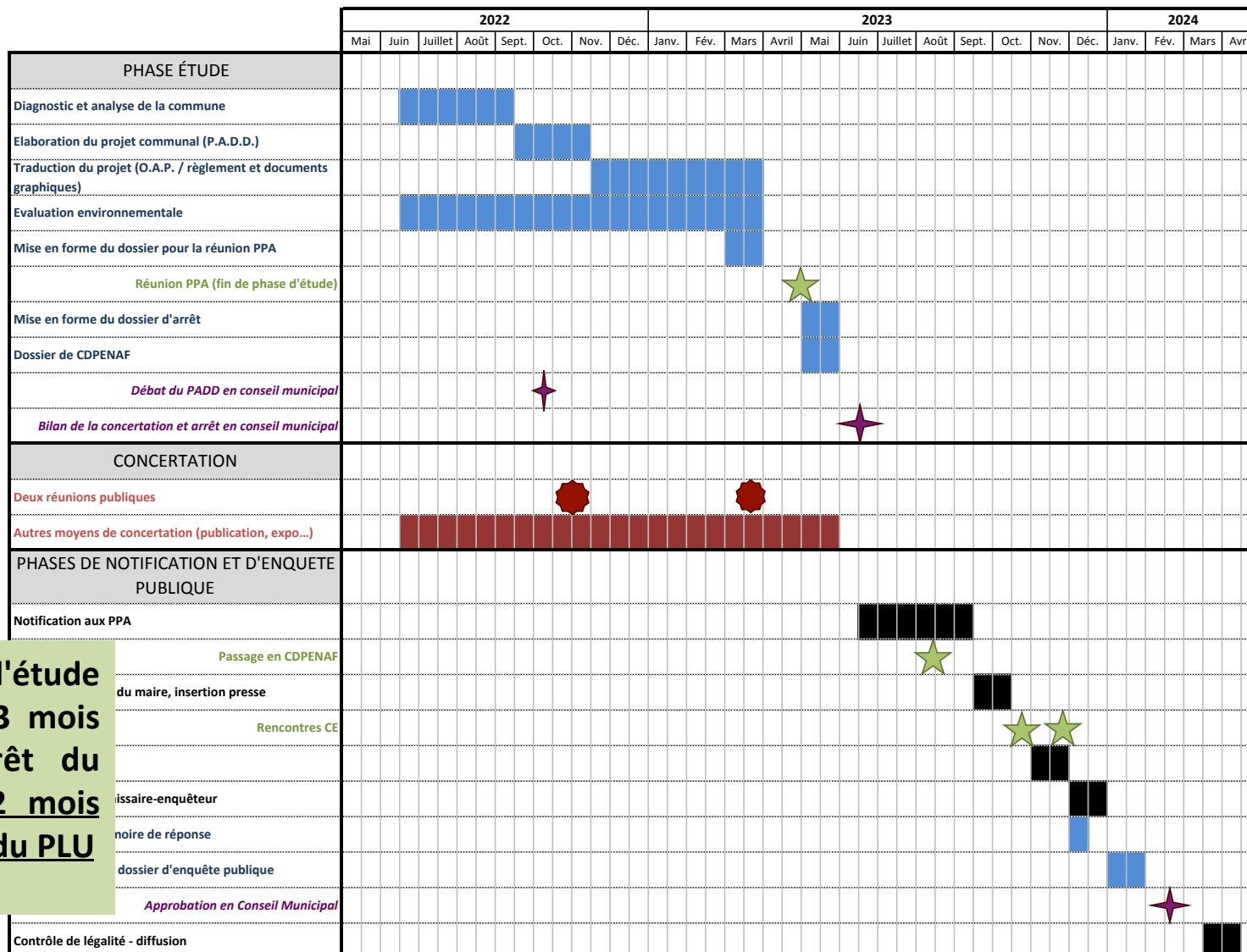
1. Notre méthodologie

2. Planning d'intervention

3. Présentation de notre équipe

4. Points divers

La durée de la **phase d'étude** du PLU est fixée à **13 mois** environ jusqu'à l'arrêt du projet de PLU, et **22 mois** jusqu'à l'approbation du PLU



DÉROULEMENT DES RÉUNIONS

Sommaire

1. Notre méthodologie

2. **Planning
d'intervention**

3. Présentation de notre
équipe

4. Points divers

20 à 23
réunions
prévues en
journée ou
en soirée

Ainsi, outre **la réunion de démarrage** de la mission, les réunions prévues sont les suivantes :

Diagnostic et analyse de la commune :

- × 1 réunion de travail couplée à une visite de terrain avec la Commission PLU de la commune
- × 1 réunion de travail couplée à une réunion de concertation avec le monde agricole
- × 1 réunion de présentation à la Commission PLU et aux services associés

Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

- × 2 réunions de travail sur le PADD avec la Commission PLU de la commune, pouvant associer les services de l'État et autres PPA (au moins 1 réunion avec les PPA)
- × 1 réunion de présentation du PADD au Conseil Municipal, puis débat sur le PADD

Orientations d'Aménagement et de Programmation :

- × 2 réunions de travail pour les Orientations d'Aménagement et de Programmation (services de l'État et autres PPA associés selon les besoins)

DÉROULEMENT DES RÉUNIONS

Sommaire

1. Notre méthodologie

**2. Planning
d'intervention**

3. Présentation de notre
équipe

4. Points divers

Règlement écrit et graphique et annexes :

- × 5 réunions de travail au total pour l'élaboration du règlement graphique et écrit (services de l'État, service instructeur et autres PPA associés si besoin) (au moins 1 réunion avec les PPA), *soit environ 2 réunions pour le règlement graphique et 3 pour le règlement écrit*

Mise au point avant arrêt :

- × 1 réunion PPA avant l'arrêt du PLU (consultation préalable des "Personnes Publiques Associées")

L'évaluation environnementale :

- × un retour sur l'avancé de l'évaluation environnementale et des éventuelles difficultés rencontrées sera proposé aux membres du groupe de travail lors des réunions de travail jusqu'à l'arrêt du projet de PLU au conseil

DÉROULEMENT DES RÉUNIONS

Sommaire

1. Notre méthodologie

**2. Planning
d'intervention**

3. Présentation de notre
équipe

4. Points divers

Du projet arrêté à l'approbation

- × 1 réunion de présentation devant la Commission Départementale de préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)
- × 1 réunion avant ou après l'enquête publique, avec le commissaire-enquêteur et la commune
- × 1 réunion post-enquête publique, pour l'examen des remarques (consultation des services, rapport du commissaire-enquêteur)

La concertation

- × 2 réunions publiques (+ 1 atelier participatif)

Sommaire

1. Notre méthodologie
2. Planning d'intervention
3. Présentation de notre équipe
4. Points divers

3 - PRÉSENTATION DE NOTRE ÉQUIPE

3 - PRÉSENTATION DE NOTRE ÉQUIPE

Sommaire

1. Notre méthodologie

2. Planning d'intervention

3. Présentation de notre équipe

4. Points divers

Lucette RAMOLU, urbaniste, responsable du Service "Aménagement-Urbanisme", 16 ans d'expérience à l'Atelier des Territoires qui sera **l'interlocutrice tout au long des études par le maître d'ouvrage**

Elle sera **accompagnée pour cette mission par une équipe pluridisciplinaire** composée de :

- **Claire BARDIN et Valérie PEUPION**, architectes.
- **Charles TURBELIER**, urbaniste – paysagiste.
- **Clémentine DESSEAUX**, écologue, spécialiste des milieux naturels.
- **Lison GRAPPE**, chargée d'études en environnement sous la **responsabilité de Claude MAURY**.
- **Amélie MICHEL**, cartographe-SIGiste.

Le chef de projet pourra également bénéficier de l'assistance des autres membres de l'équipe de l'Atelier des Territoires, spécialisés dans les domaines de l'eau (zones humides et cours d'eau) ou de l'air par exemple, en fonction des enjeux du territoire ou encore d'un juriste.

Sommaire

1. Notre méthodologie
2. Planning d'intervention
3. Présentation de notre équipe

4. Points divers

4 – Points divers

4 – POINTS DIVERS

Sommaire

1. Notre méthodologie

2. Planning
d'intervention

3. Présentation de notre
équipe

4. Points divers

- **Organisation des réunions** : choix d'un créneau dans la semaine ?

Prochaines réunions :

- × 1 réunion de lancement (15 juin 2022)
- × 1 réunion de travail couplée à une visite de terrain avec la Commission PLU de la commune
- × 1 réunion de travail couplée à une réunion de concertation avec le monde agricole (en juillet si encore possible)
- × 1 réunion de présentation à la Commission PLU et aux services associés (septembre), comme l'atelier participatif.

- **Éléments à transmettre au bureau d'études** :

- Liste des PC ou DP entre **2011 et 2022** ayant conduit soit à la réalisation d'une construction nouvelle (maison, hangar agricole, garage...) soit à la création d'un logement dans un bâtiment existant (soit redécoupage soit changement de destination) :
 - Destination de l'autorisation d'urbanisme
 - Localisation (section et n° de parcelle)
 - Année de dépôts de la demande.
- Procédure pour obtenir les fichiers LOVAC
- PAC DDT
- PLU en vigueur (pour établir le bilan)

Merci de votre attention



**Réunion de
lancement du
15 juin 2022**

LES PREMIERS ENJEUX DE CETTE MISSION

ENJEUX DE LA MISSION

Préserver le cadre de vie des Attonais, au travers de :

- La préservation des éléments du patrimoine naturel et bâti (trame Verte et Bleue, en particulier la trame Vergers, les cours d'eau, les différents calvaires recensés au sein de la trame bâtie, les zones humides - ENS...),
- La mise en place de sentiers ou la préservation du maillage des sentiers et chemins existants,
- Un travail sur le règlement écrit du futur PLU afin qu'il permette le maintien de l'architecture des constructions existantes et qu'il soit garant de la bonne insertion des futures constructions à leur environnement.

ENJEUX DE LA MISSION (SUITE)

Organiser le développement raisonné de la commune :

- Concilier harmonieusement la structure historique de la commune et les zones de développement future en densification (cœur d'îlot) ou en extension,
- Réfléchir à l'urbanisation des dents creuses restantes dans la commune après recensement de ces dernières avec notamment la prise en compte d'éventuels blocages fonciers,
- Permettre l'implantation de commerces ou d'activités économiques, notamment un Colruyt à proximité de l'A31,
- Prendre en compte la zone industrielle existante,
- Prendre en compte les objectifs de développement du SCoT Sud 54 et de la Loi Climat et Résilience,
- Intégrer à la réflexion les équipements existants et les différents projets communaux ou communautaires (projet de déplacement de la crèche).

ENJEUX DE LA MISSION (SUITE)

Préserver l'environnement urbain et naturel :

- Préservation des éléments de la Trame Verte et Bleue (prairies, massifs forestiers au nord du ban communal, cours d'eau qui sillonnent le ban communal, zone humide) et sa traduction au niveau du PLU.
- Prendre en compte la problématique de ruissellement des eaux pluviales provenant de Mousson.

Revoir complètement le volet réglementaire du PLU en profondeur, notamment :

- Les limites de zonage de fonds de parcelles et la logique de construction en seconde ligne,
- L'existence de constructions isolées en zone naturelle inondable (forains),
- Le règlement écrit du PLU dans sa globalité.

De plus, ce document devra intégrer les **dernières évolutions législatives et réglementaires**, tout en intégrant les **préoccupations environnementales et de développement durable** actuelles.

Ainsi, la commune se dotera d'un **PLU, conforme à la loi Climat et Résilience, à la loi ASAP, à la loi Grenelle 2, à la loi ALUR et autres lois récentes et à venir, et compatible avec le SCoT SUD 54.**