

# Un PLU , c'est quoi ?



## Elaboration du Plan Local d'Urbanisme de Val-de-Virvée

Résumé de la réunion publique de présentation du 16 octobre 2021

La présentation complète est disponible sur le site  
[www.valdevirvee.fr](http://www.valdevirvee.fr)



# OBLIGATIONS REGLEMENTAIRES

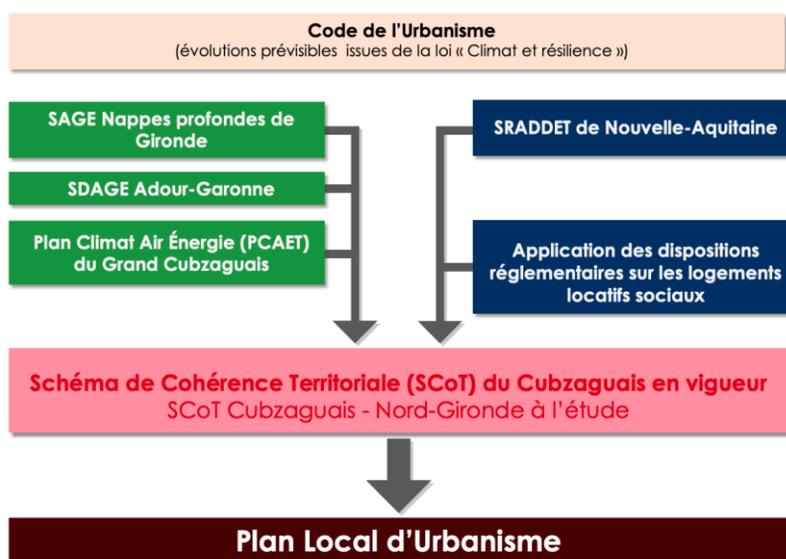
## Le PLU, un document de synthèse



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 de VAL DE VIRVEE devra donc s'attacher à diminuer de moitié la consommation d'espaces agricoles des dix dernières années.
- De plus la commune de VAL DE VIRVEE est aujourd'hui assujettie à l'obligation de création de logements sociaux (290 logements environ à produire d'ici 2034),

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

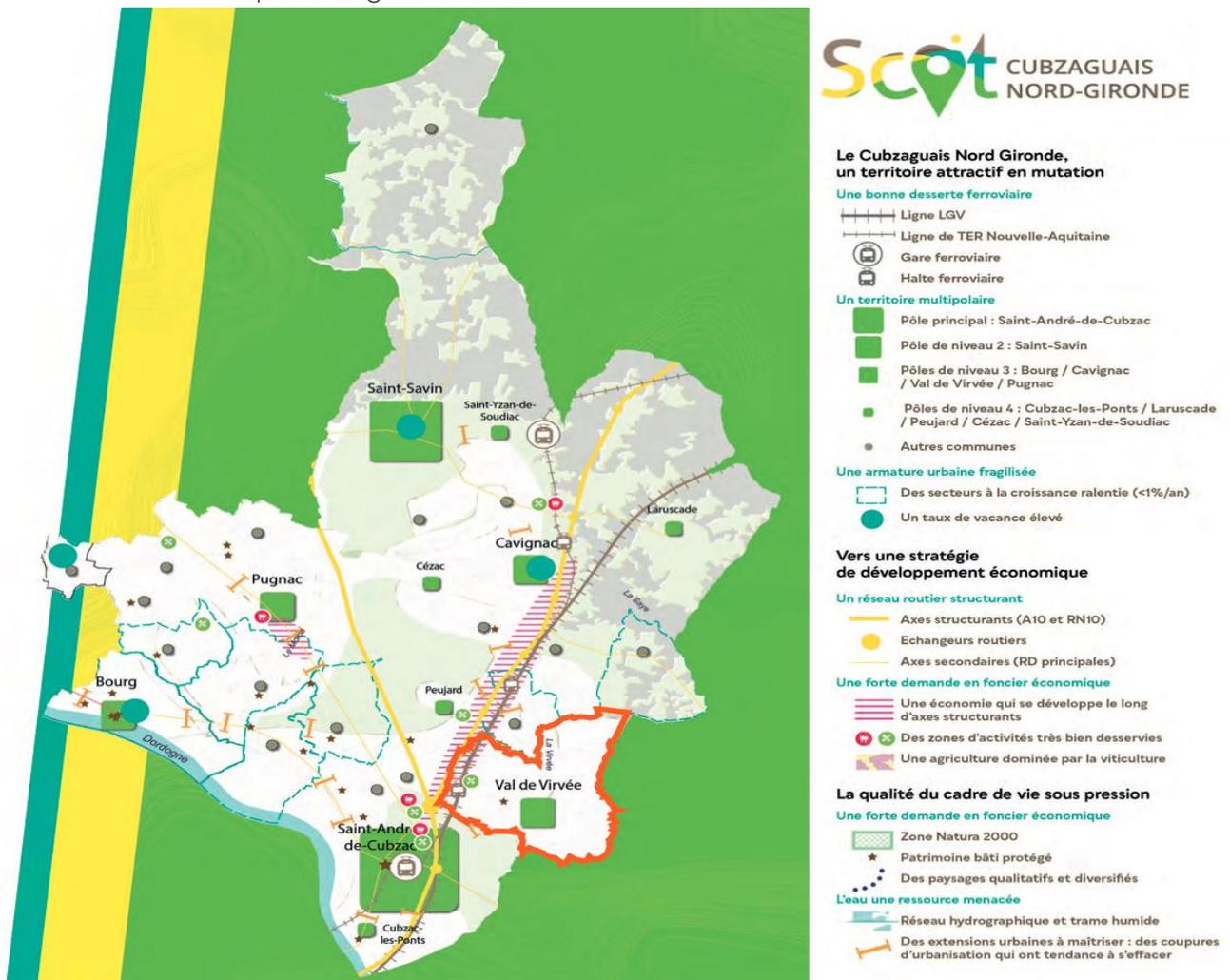


# Le **contexte** de l'élaboration du PLU

- Plusieurs secteurs de la commune identifiés comme caractéristiques de **zones humides** par le Réseau Partenarial des Données sur les Zones Humides (RPDZH), principalement des zones humides Adour-Garonne. **Ils couvrent une superficie relativement importante sur la commune.**
- Même si le vignoble occupe une large part de l'espace, on peut toutefois relever **des ensembles d'intérêt à protéger, notamment les ripisylves et prairies, généralement humides, de la Virvée.**
- Le **risque d'effondrement lié à la présence de carrières souterraines** est important, plus particulièrement à Aubie-et-Espessas, contraignant le développement urbain.
- Les **nuisances sonores liées aux grandes infrastructures de transport** (RN 10, voies ferrées)

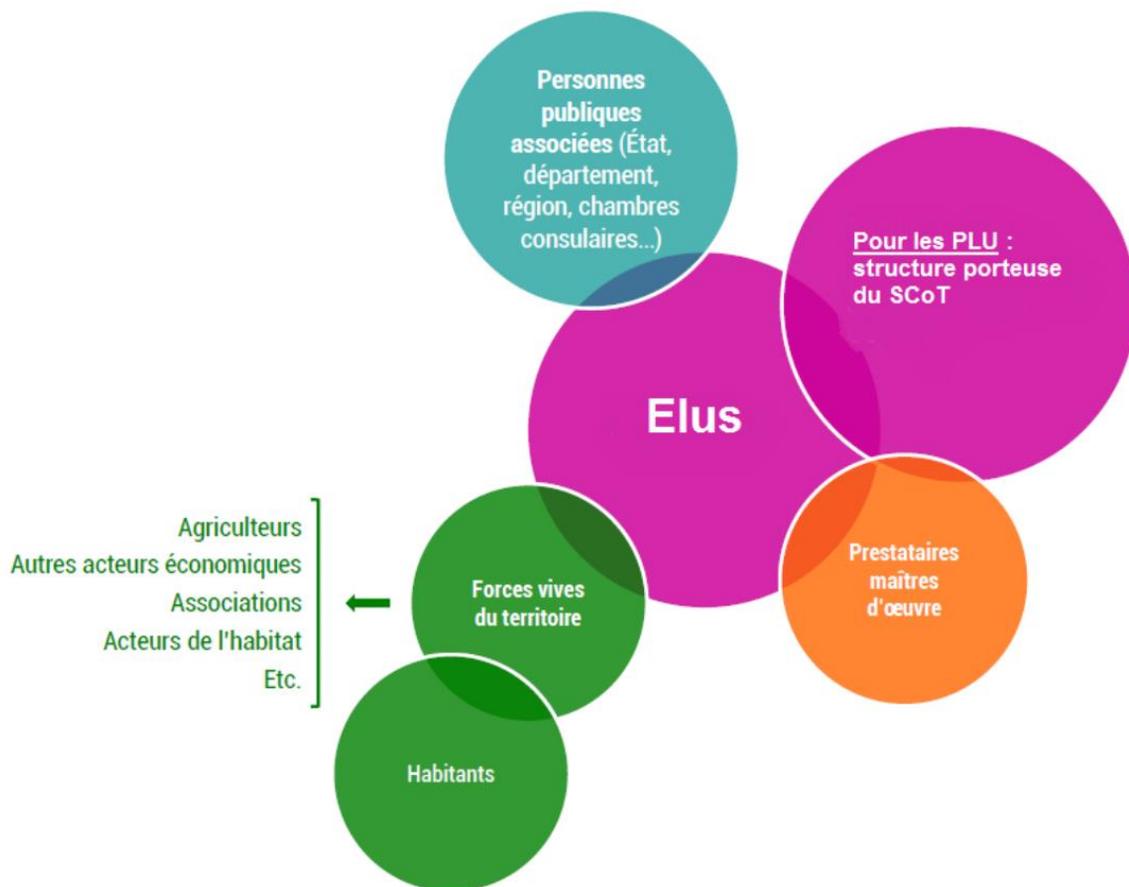
## Le **contexte** de l'élaboration du PLU : un projet dans le respect des **SCoT**

- Un projet de SCoT qu'il conviendra de suivre.
- **Val-de-Virvée est reconnu « pôle de niveau 3 »** dans un contexte de forte demande en foncier économique le long de la RN 10



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

Une construction **concertée** :



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

Le **dispositif** proposé :

- Trois **réunions publiques** pour le lancement, la présentation du projet de territoire (PADD) et avant l'arrêt du projet de PLU
- Trois **jeux d'affiches** (6 panneaux) pour la présentation du diagnostic, des OAP et du zonage
- Deux **articles** pour le bulletin municipal, le site internet de la commune et la presse locale
- Un **registre** pour recueillir les observations du pub

## Le contenu du PLU

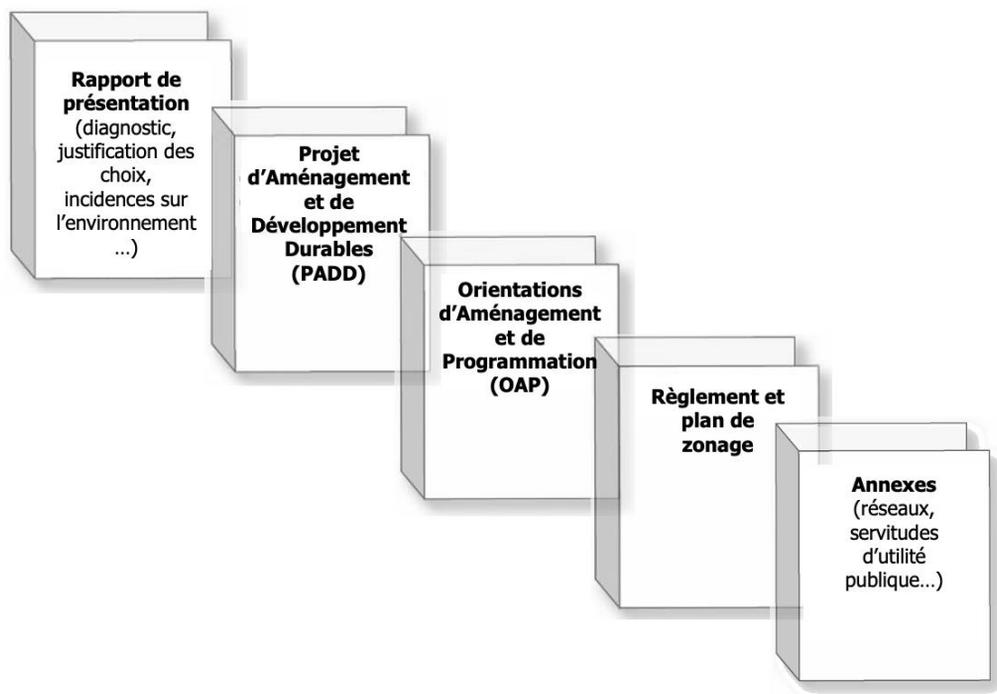
Le **projet de territoire de 2019** servira de base de travail pour guider la réflexion à venir sur la politique d'aménagement communal

## 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 Val-de-Virvée : Projet d'Aménagement et de Développement Durables (**PADD**) et Orientations d'Aménagement et de Programmation (**OAP**)
- 3. REGLEMENTER** : définir un zonage et un règlement cohérent avec le projet de territoire
- 4. APPROUVER le PLU** : consultations réglementaires

## Le contenu du PLU



# Expertise de l'**environnement naturel** et **paysager** :

- Caractérisation de la **sensibilité écologique** du territoire communal.
- Définition de la **trame verte et bleue** du territoire, compatible avec celle du SRADDET et du SCoT.
- Caractérisation de la **sensibilité paysagère**.
- Gestion des **ressources naturelles** (ressource en eau, volet « énergie » et énergies renouvelables).
- Gestion des **risques** (risques remontée de nappe, mouvements de terrain...) et des **nuisances** (bruits routiers et ferroviaires...).

## Le **diagnostic socio-économique**

### Approche de l'**habitat** :

- Approche du **marché immobilier local** (les différents segments de l'offre et caractéristiques du parc de logements).
- Examen de l'**adéquation entre l'offre résidentielle et les besoins des ménages** et, plus particulièrement, l'offre et de la demande en logement conventionné. **L'enjeu capital des obligations réglementaires d'atteindre les 25% de Logements sociaux.**
- **Evaluation des besoins futurs** (nouveaux logements nécessaires à l'accueil de population et ceux destinés au maintien de la population à son niveau actuel).

## Un cadrage des **besoins en équipements** :

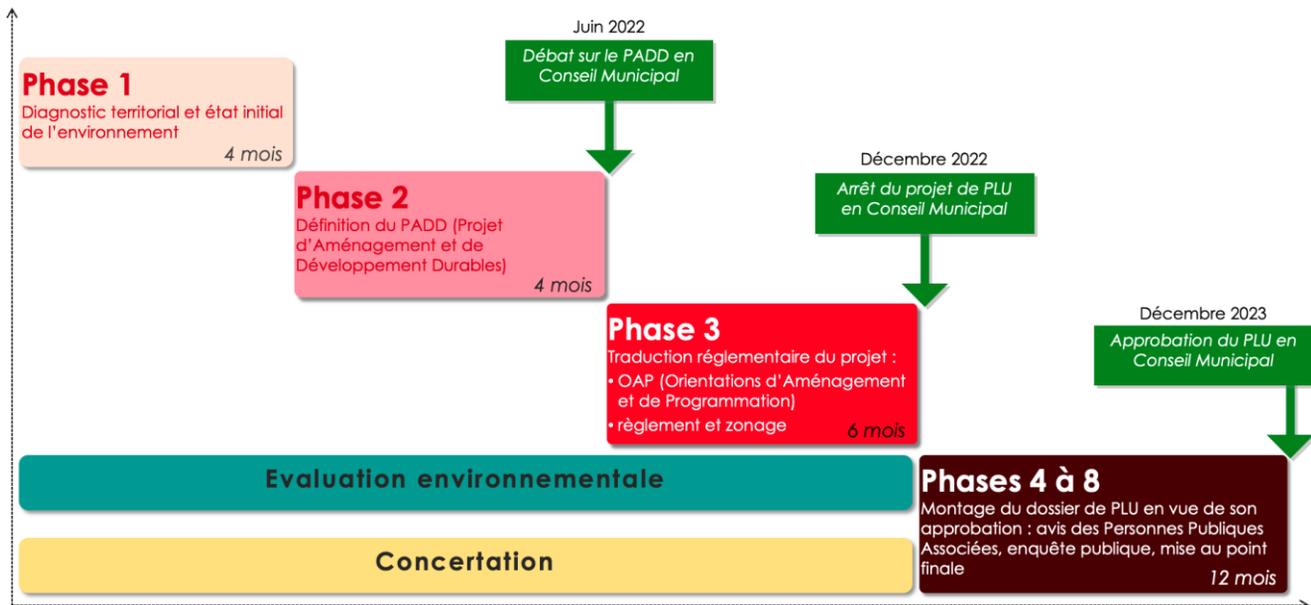
- Analyse de la **qualité des équipements communaux et des services collectifs** (qu'ils dépendent ou non de la commune) et de leur capacité à **accompagner** correctement le développement démographique.

## Le **développement économique** :

- Les principales questions à traiter :
  - ❑ Quel potentiel de développement des filières économiques stratégiques et porteuses d'emploi ?
  - ❑ Quelles capacités d'accueil nouvelles dégager pour les entreprises ?
  - ❑ Comment et où maintenir/valoriser les activités de proximité, commerces et services sur la commune ?
  - ❑ L'intérêt de développer une offre touristique ?
- Une attention particulière accordé à **l'activité agricole / viticole** qui joue un rôle significatif dans la mise en valeur du territoire communal : **une démarche spécifique auprès des agriculteurs**

# Le planning de travail

Une durée prévisionnelle de la procédure de **26 mois** jusqu'à l'approbation en **Décembre 2023**



## durée et nombre de réunions

**15 réunions**

Phase	Échéance proposée	Nombre de réunions
Diagnostic de territoire de la commune et état initial de l'environnement	■ 4 mois	■ 4
Élaboration du PADD	■ 4 mois	■ 5 (dont une réunion publique et un CM)
Traduction réglementaire du PLU : règlement et orientations d'aménagement et de programmation	■ 6 mois	■ 5
Arrêt du projet de PLU	■ 2 mois	■ 3 (dont une réunion publique et un CM)
Consultation des personnes publiques associées	■ 4 mois	
Enquête publique	■ 2 mois	■ 2
Mise au point finale	■ 2 mois	
Approbation du PLU	■ 2 mois	
<b>TOTAL</b>	<b>■ 26 mois</b>	<b>■ 15</b>