

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



OBLIGATIONS REGLEMENTAIRES

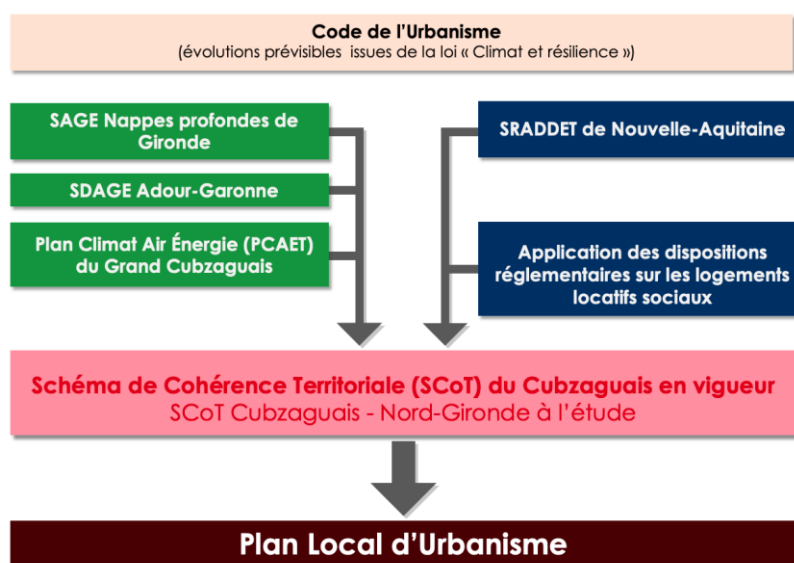
Le PLU, un document de synthèse



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** :

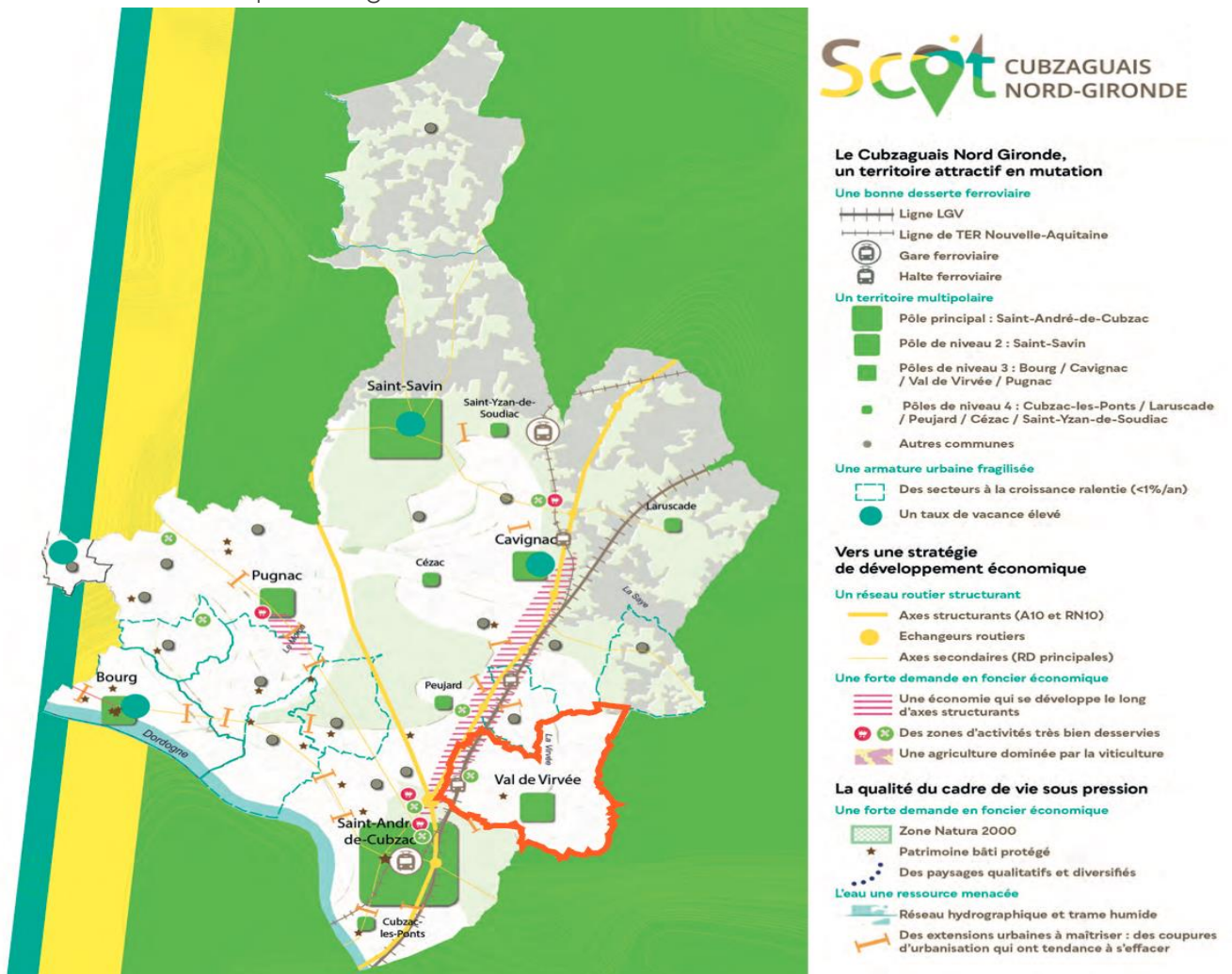


Le **contexte** de l'élaboration du PLU

- 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)

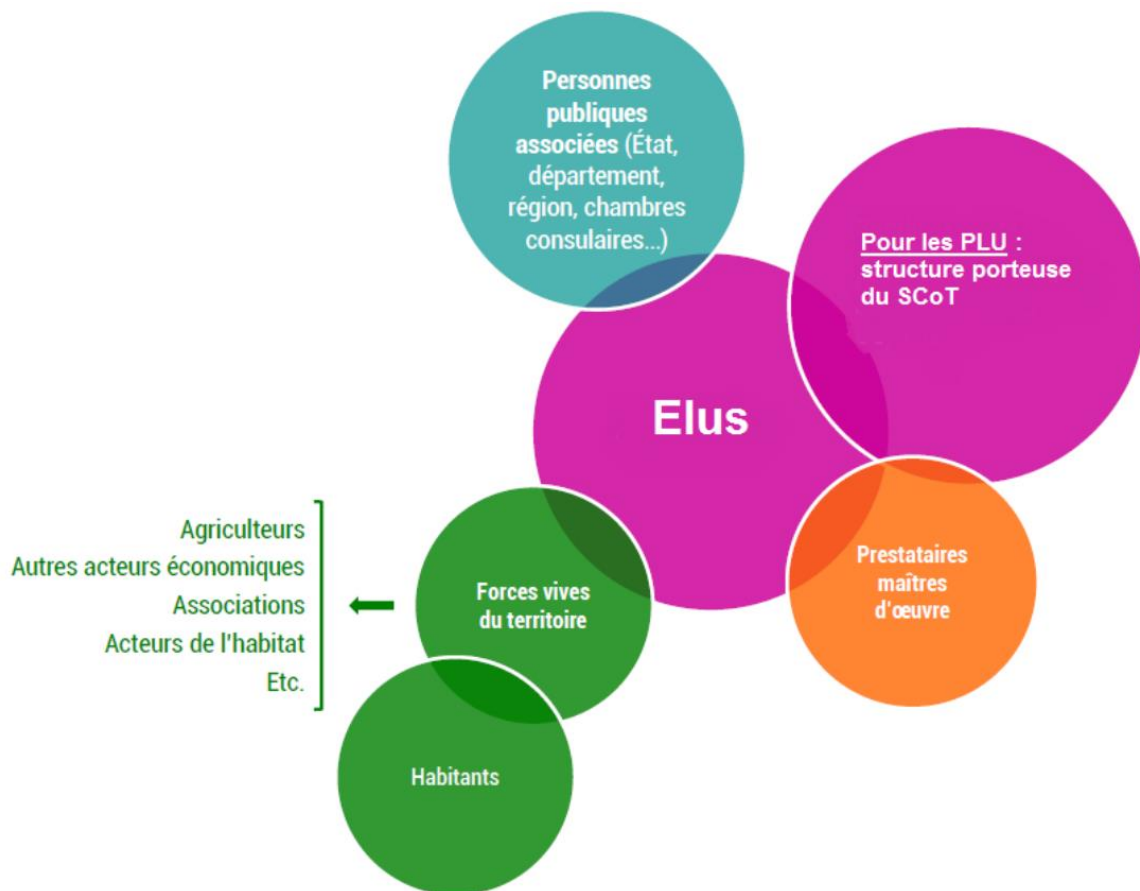
Le **contexte** de l'élaboration du PLU : un projet dans le respect des **SCoT**

- 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

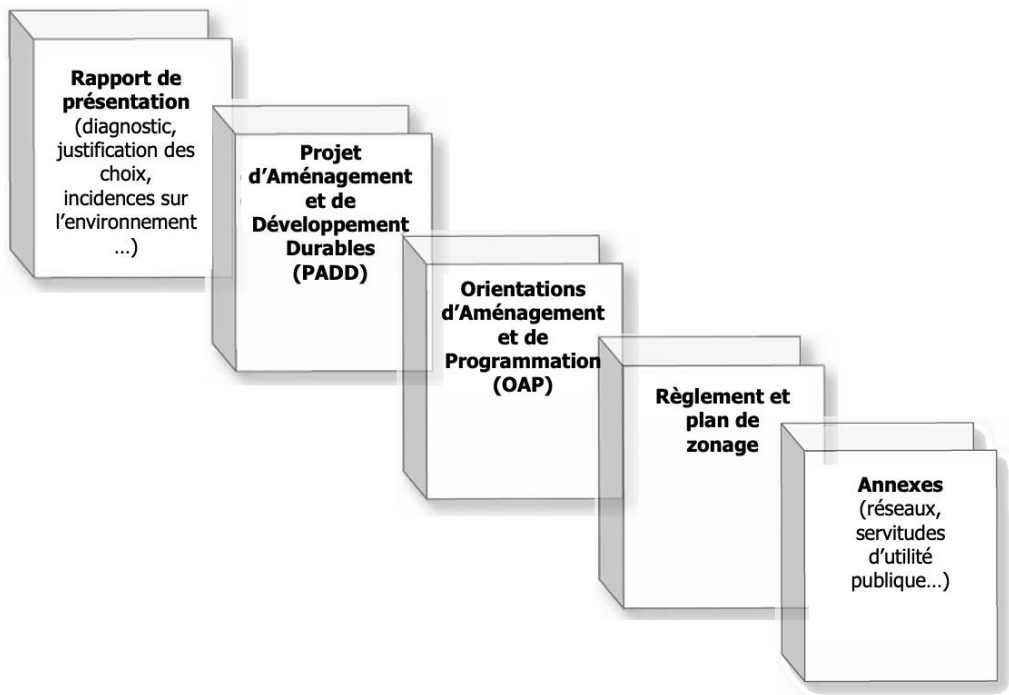
Le **projet de territoire de 2019** servira de base de travail pour guider la réflexion à venir sur la politique d'aménagement communal

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** :

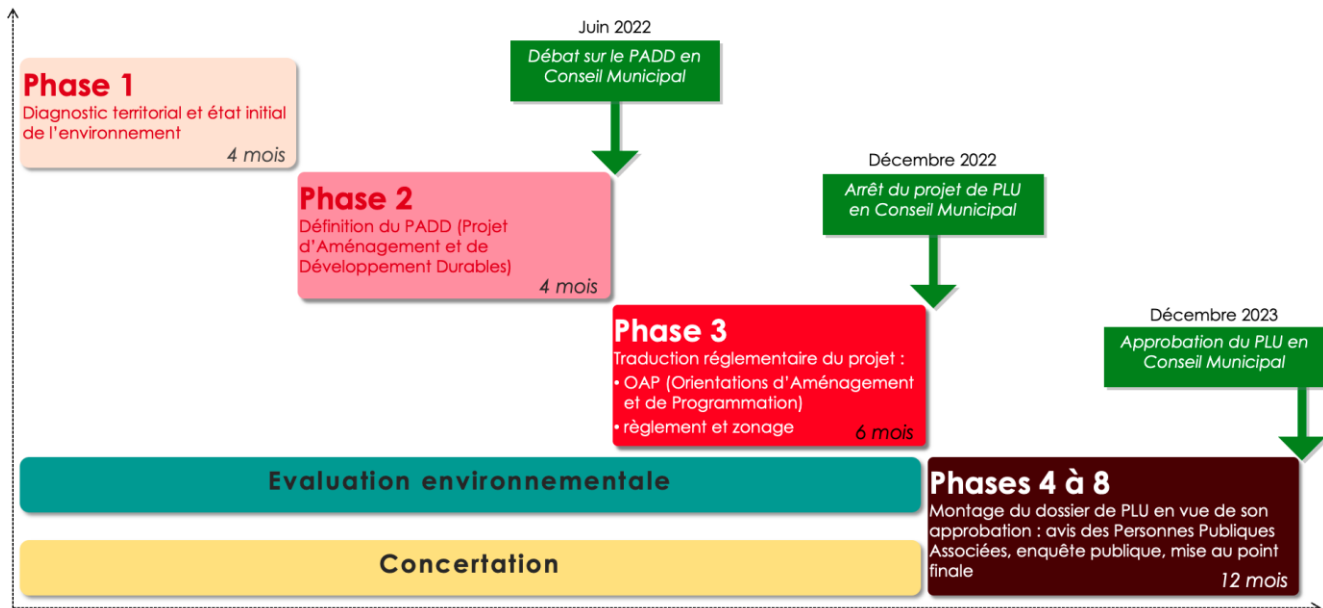
- ▶ Analyse de la **qualité des équipements communaux et des services collectifs** (qu'ils dépendent ou non de la commune) et de leur capacité à **accompagner** correctement le développement démographique.

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	
TOTAL	■ 26 mois	■ 15