



Evolutions mineures du PLU de CHIDRAC

Réunion Publique

3 Novembre 2022

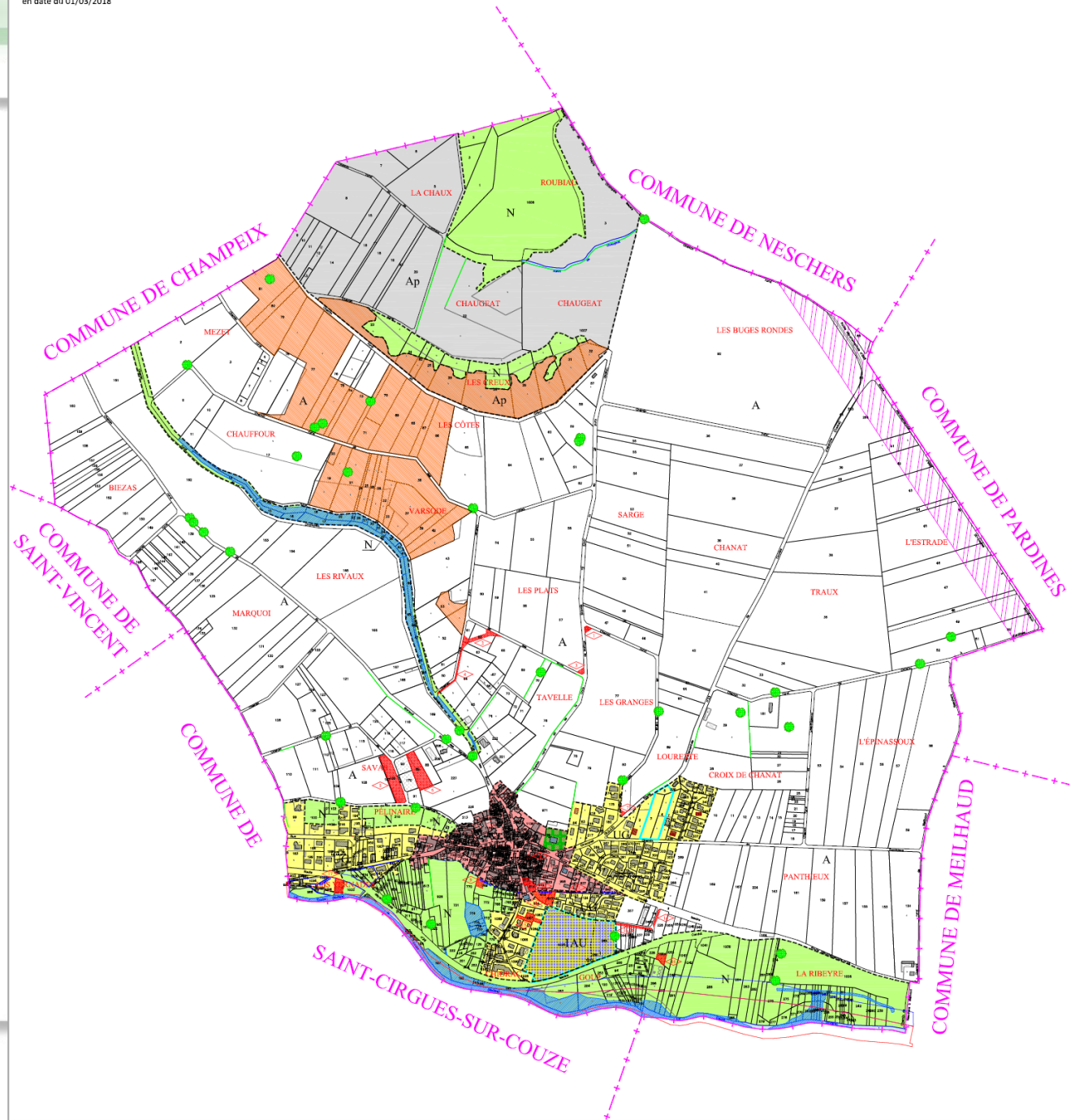


Pourquoi faire évoluer le PLU aujourd'hui?



➤ PLU approuvé le 1^{er} Mars 2018

➤ Une compétence de l'Agglo Pays d'Issoire



Rapport de Présentation

Etat des Lieux

Enjeux

Evaluation
Environnementale

Justification des
choix

Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Objectifs pour les 10 prochaines années

Zonage

Règlement

Orientation
d'Aménagement
et de
Programmation

Servitudes
d'Utilité
Publiques

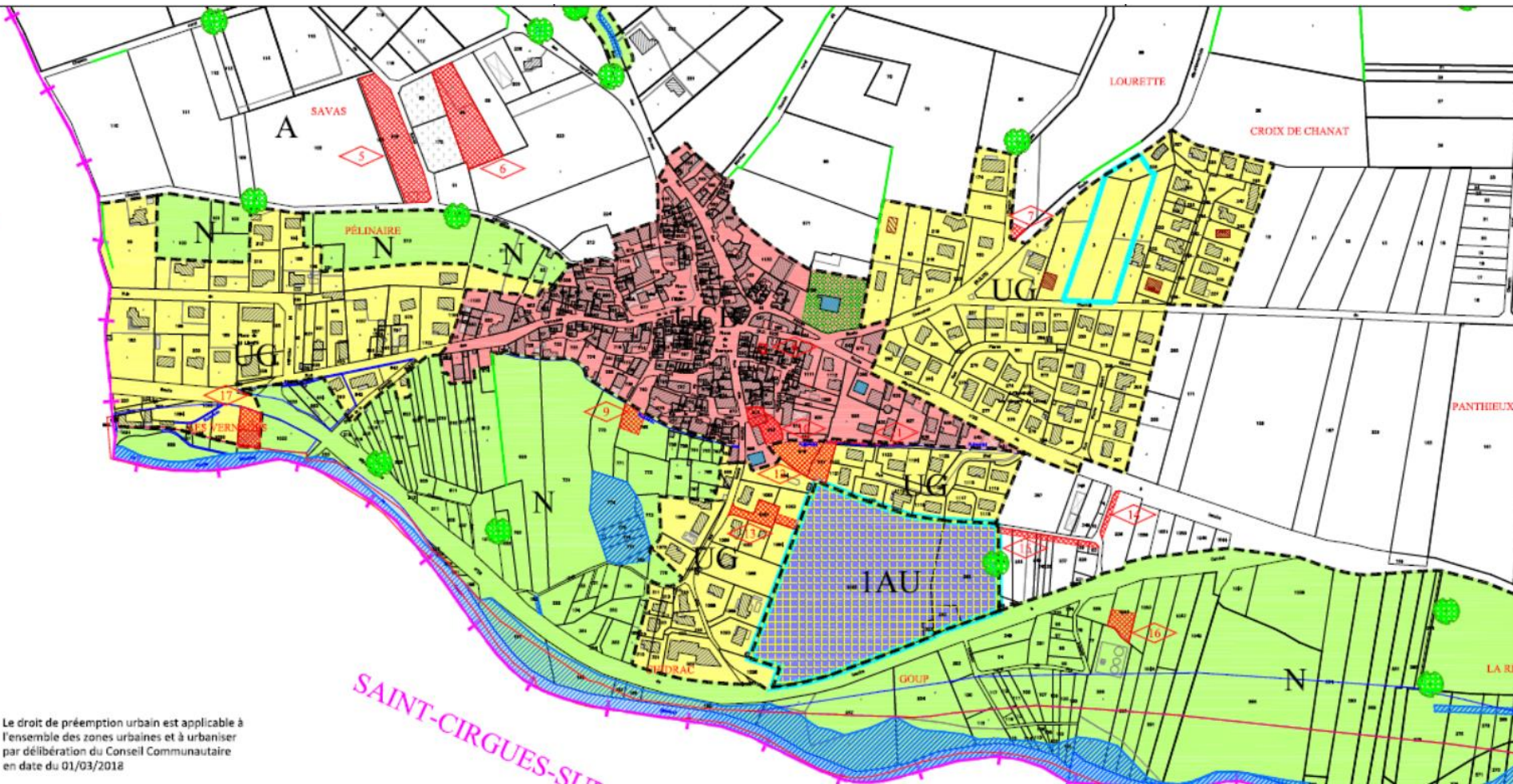
Non
opposables

Opposables
aux
autorisations
d'urbanisme

OBJETS NÉCESSITANT UNE ÉVOLUTION DU PLU



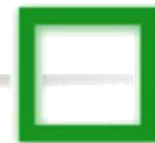
- Revoir les zones constructibles pour une meilleure intégration paysagère
- Revoir le règlement : mise à jour pour corrections d'une erreur
- Revoir la liste des emplacements réservés : mise à jour des projets communaux



Le droit de préemption urbain est applicable à l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser par délibération du Conseil Communautaire en date du 01/03/2018

Comment faire évoluer le PLU?





Révision « allégée »

Pas de modification
du projet de territoire

Objets procédure:

Réduction zone
agricole/naturelle
Réduction protection

1 seul objet

Modification

Pas de modification
du projet de territoire

Objets procédure:

Adaptations du
règlement et de la liste
des emplacements
réservés

Nécessité de lancer 2 procédures
d'évolution du PLU, qui seront
menées en parallèle



PROCEDURES D'EVOLUTION DU PLU



Délibération et arrêté de prescription:
- Objectifs poursuivis
- Modalités de concertation

*Délibération du 09/12/2021
Arrêtés du 20/01/2022 et du
19/10/2022*

Phase d'étude :
- Rapports de présentation
- Modification des pièces

Consultation de la MRAe
Evaluation
environnementale ?

Délibérations :
- Bilan
concertation
- Arrêt

La Phase d'étude



**Délibérations
d'approbation**

**Modification
éventuelle des
projets**

**Enquête
publique**

**Réunion d'examen du
projet avec les personnes
publiques associées
Consultation des personnes
publiques associées**

*Personnes publiques
associées :*

*Etat, Région, Département,
Chambres Consulaires,
SCOT,...*

La Phase administrative



REALITES Urbanisme et Aménagement
34 Rue Georges Plasse - 42300 Roanne
él : 04 77 67 83 06
E-mail : info@realites-be.fr
RCS ROANNE 399 392 075



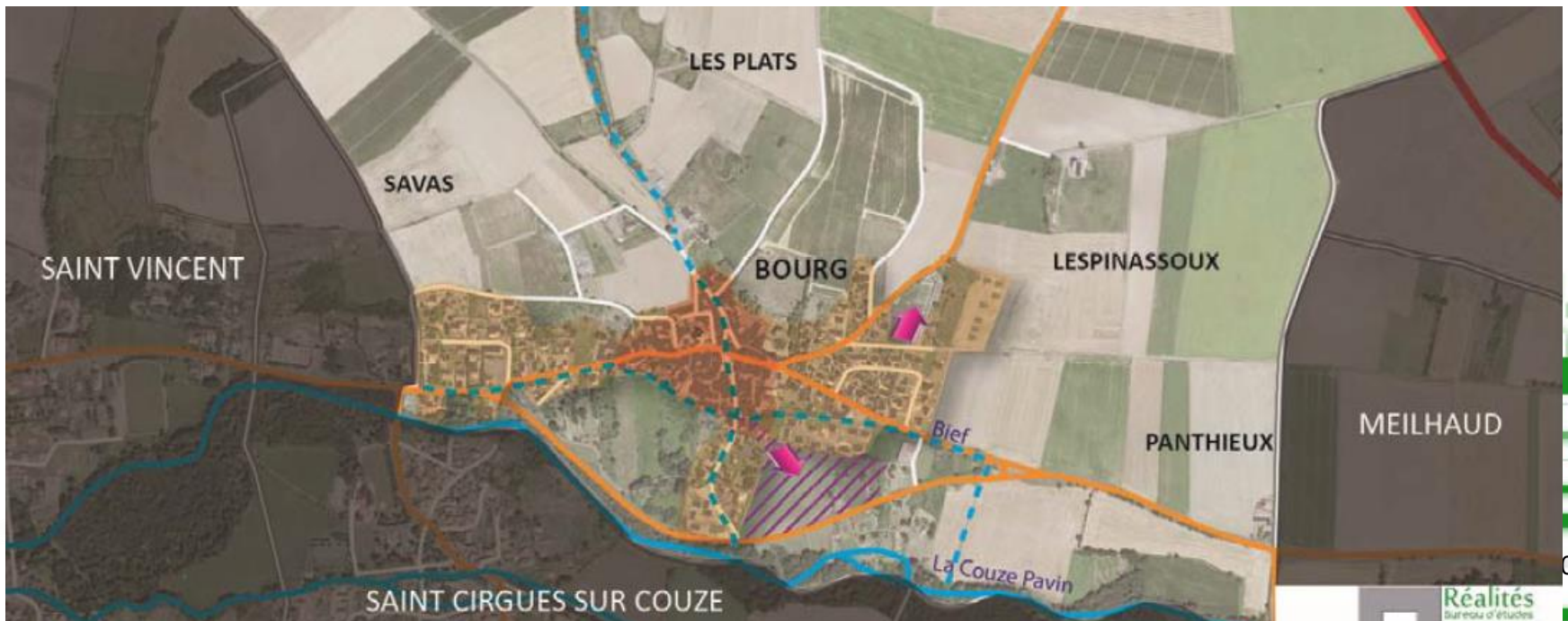




Présentation des objets de la révision allégée

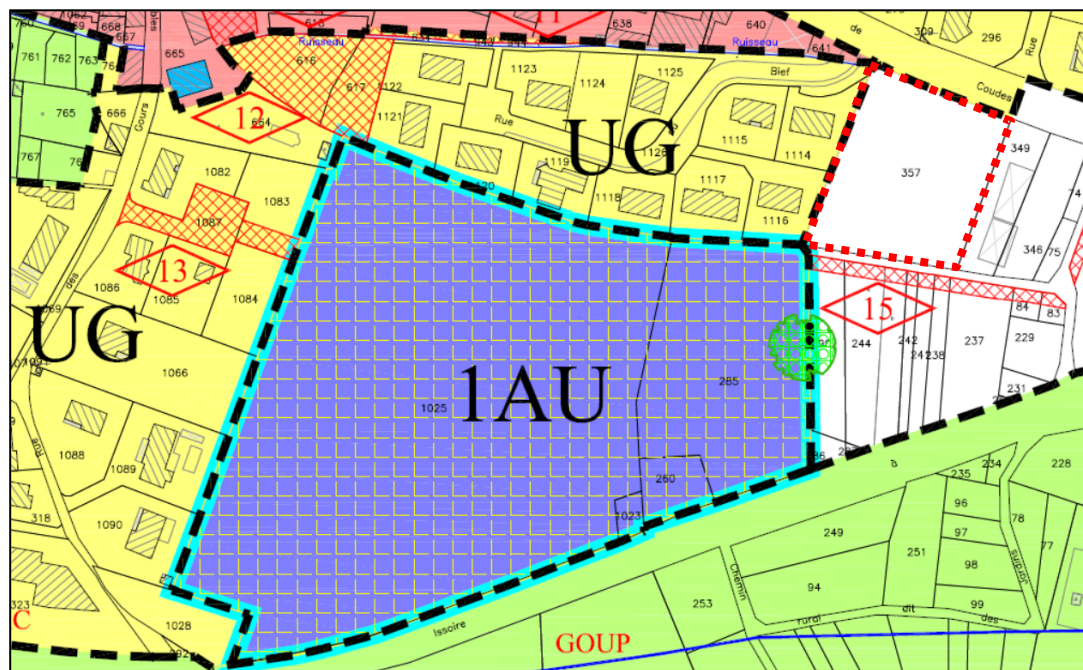
QUE PRÉVOIT LE PLU AUJOURD'HUI ?

- Rappel des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables à respecter
 - Encourager à la réalisation de quelques logements sociaux
 - Favoriser un équilibre entre logements locatifs et logement en accession
 - Tendre vers la production **d'au moins 35% minimum** sous une autre forme que du logement individuel
 - Une enveloppe foncière de l'ordre de 2 ha à 2,5 ha à horizon 2026
 - S'orienter vers une densité moyenne de l'ordre de 20 logements à l'hectare minimum

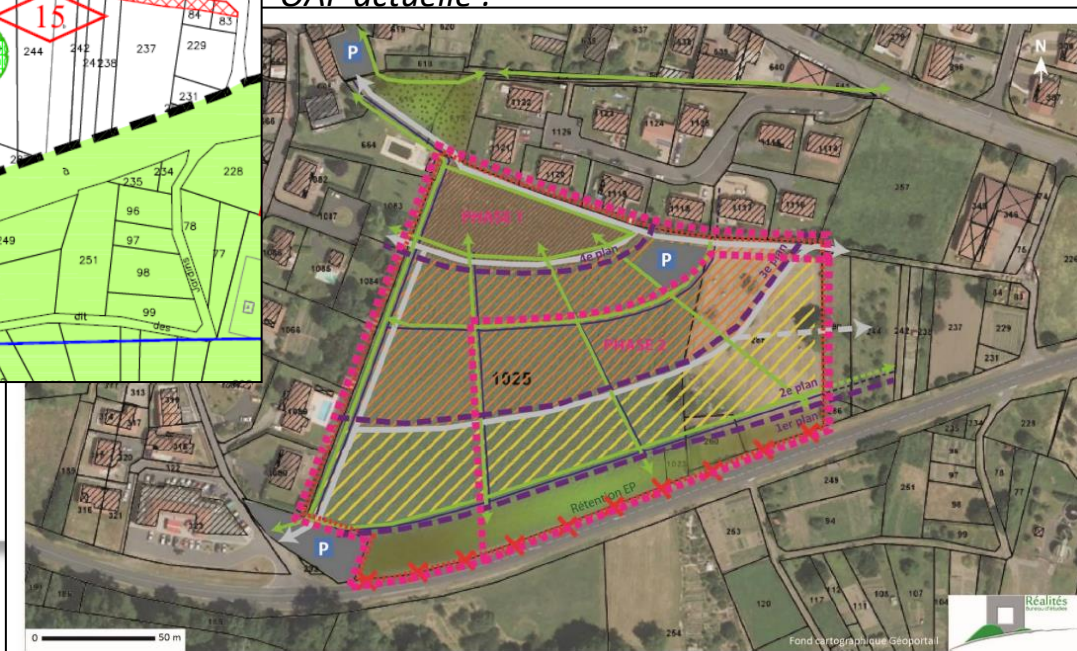


OBJET DE LA RÉVISION ALLÉGÉE

- Objectif de la procédure : réduire la zone 1AU pour réaliser une opération plus adaptée à la taille du bourg de Chidrac
- Agrandir la zone constructible sur une parcelle, « en dent creuse », encadrée par une OAP



OAP actuelle :



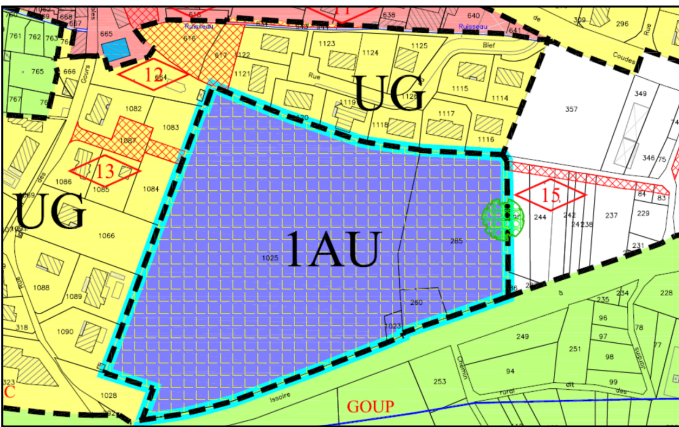
OBJET DE LA RÉVISION ALLÉGÉE

Ouverture d'une parcelle à l'urbanisation, intégrée à l'OAP

- Environ 3 400m²
- Environ 5 logements



QUE PRÉVOIT LE PLU AUJOURD'HUI ?



2 phases :

- Phase 1 : ouverture immédiate à condition que les capacités de la station d'épuration le permettent
⇒ 24 logements prévus sur la phase 1
- Phase 2 : lorsque le secteur 1 (logement collectif) sera réalisé et que 75% de la phase 1 est réalisé, pas avant 2026

42 logements minimum :

- 20% en logements aidés,
- 15% en locatif;

Répartition de l'ensemble de l'opération :

- Collectif ou intermédiaire : 17%
- Individuel groupé : 48%
- Logement individuel : 36% maximum



L'OAP MODIFIÉE: LES PREMIÈRES PISTES ENVISAGÉES

Ecart entre l'OAP actuelle et la proposition:
-10 logements
- 1 ha

2 phases :

- Phase 1 : ouverture immédiate à condition que les capacités de la station d'épuration le permettent

⇒ 17 logements prévus sur la phase 1

Une morphologie urbaine en accroche du bourg

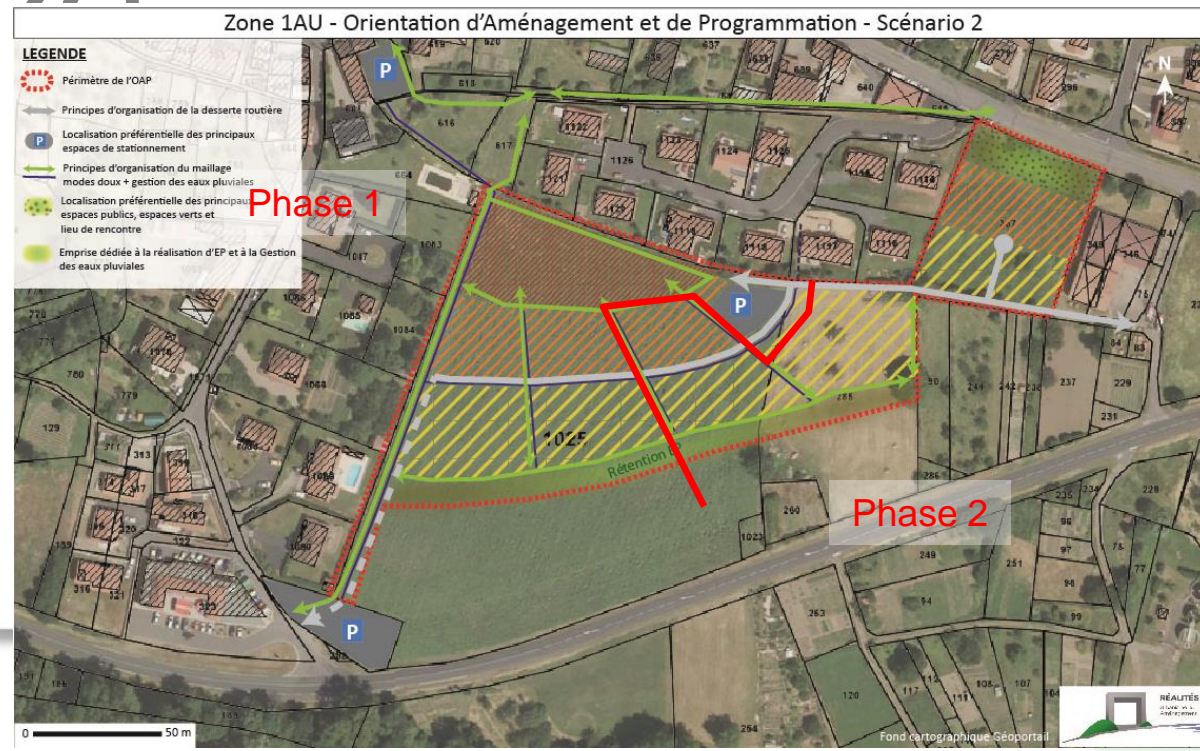
Un éloignement des constructions plus importants avec la RD

- Phase 2 : ouverture après 2026, 10 logements.

27 logements minimum (+ 5 logements sur la seconde OAP) :

Répartition de l'ensemble de l'opération :

- Collectif ou intermédiaire : 28% (env.7)
- Individuel groupé : 59% (env.16)
- Logement individuel : 40% maximum (env. 11)



OBJET DE LA RÉVISION ALLÉGÉE

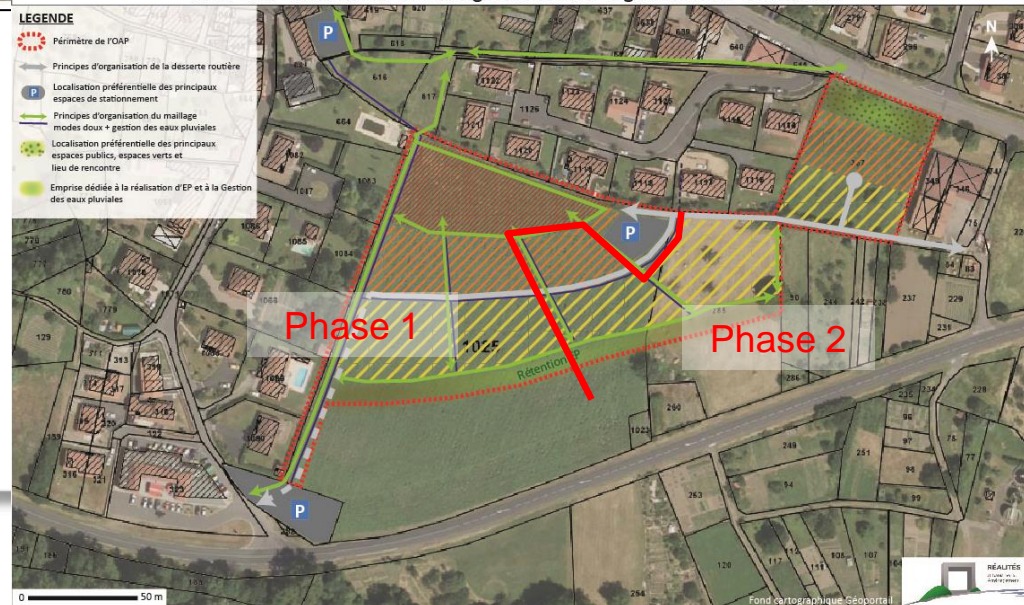


Comparaison PLU actuel/projet :



Projet de nouvelle OAP:

Zone 1AU - Orientation d'Aménagement et de Programmation - Scénario 2



➤ Lien et continuité avec le centre-bourg

EXEMPLE D'OPÉRATIONS

Individuel groupé :



Brioude







Présentation de la procédure de modification du PLU

➤ **Modification du règlement des zones UCB et UG :**

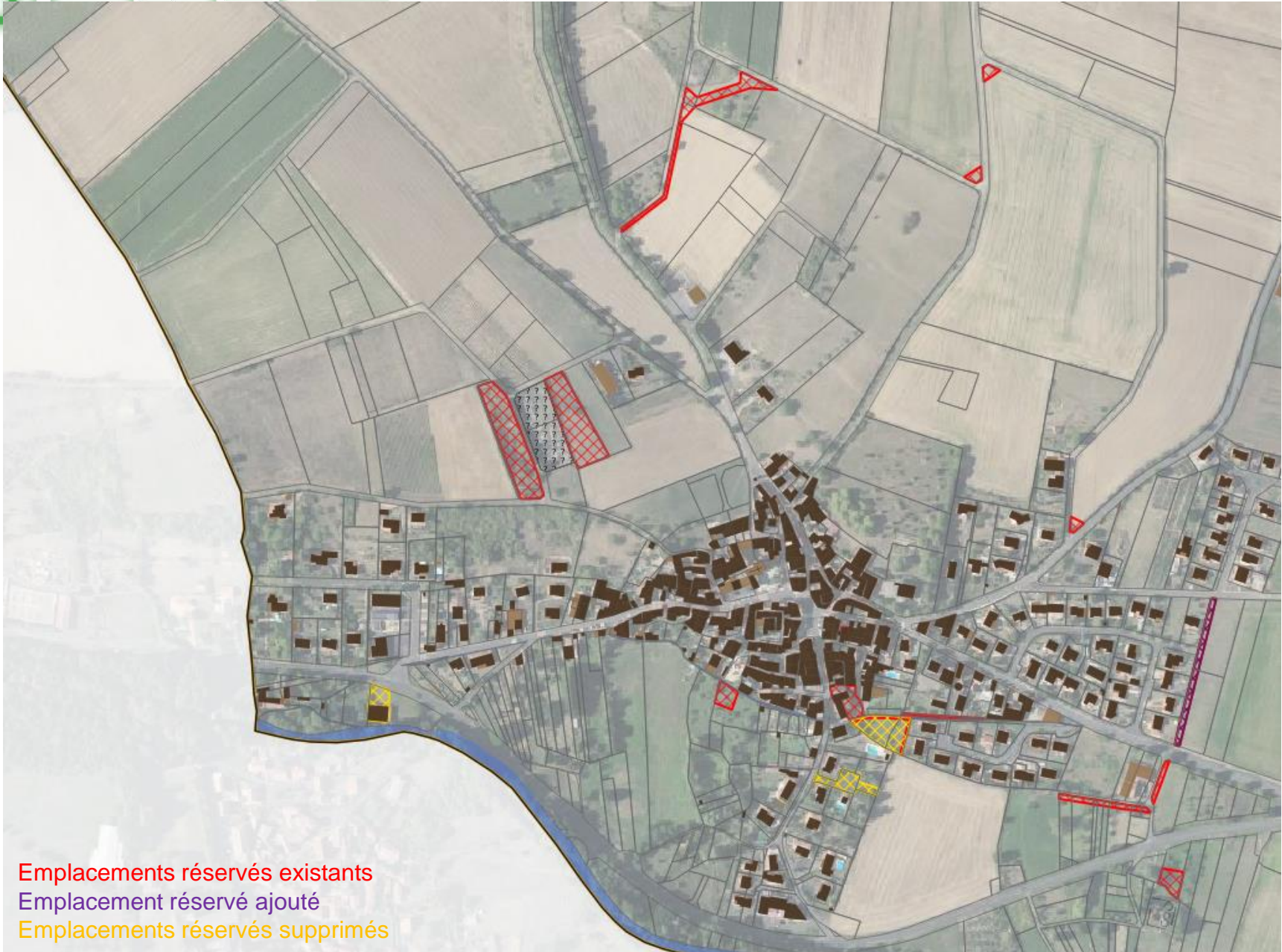
➤ La modification du règlement vise à autoriser la destination « Industrie »

➤ Proposition:

La sous-destination industrie est autorisé uniquement dans le cadre:

- D'une extension, dans la limite de 20% des l'emprise au sol existante (à la date d'approbation de la modification n°1 du PLU)
- D'une seule annexe par tènement, dans la limite de 30% de l'emprise au sol de la construction principale.

OBJETS DE LA MODIFICATION



Emplacements réservés existants
Emplacement réservé ajouté
Emplacements réservés supprimés





**Merci de votre attention,
Bonne soirée!**