

# Révision du PLU de NEYRON

---



**Réunion de Lancement du 16 Février 2023**



# Sommaire

1. Le Groupement
2. Rappel. Le Plan Local d'Urbanisme : contenu par phase
3. Les évolutions du contexte législatif et réglementaire
4. Les modalités de la concertation
5. La gouvernance
6. Le planning de la révision

# Présentation du groupement



## Rôle de l'AUA dans la mission

### *En tant que mandataire du groupement :*

- Coordination des différents intervenants de l'équipe
- Accompagnement du maître d'ouvrage
- Animation du dispositif et présence à toutes les réunions

***L'étude sera suivie par Céline Grieu, Gérante de l'AUA qui reste votre interlocutrice privilégiée.***



Les Giraudières - Brignais



Secteur Mairie- Aurec-sur-Loire

# Présentation du groupement

## Rôle de Latitude dans la mission

### → Diagnostic de l'environnement communal et hiérarchisation des enjeux :

- Prise en compte des ressources naturelles (eau, terres agricoles, énergies renouvelables, ...) et identification des éléments de fonctionnalité écologique (réservoirs de biodiversité, corridors écologiques...)
- Recensement des risques naturels (inondations, mouvements de terrain...)
- Analyse de l'espace et de l'activité agricole
- Analyse de l'état actuel et de la capacité résiduelle des réseaux

### → Inventaire des zones humides sur les secteurs à enjeux de développement

### → Assistance à l'intégration environnementale du PADD

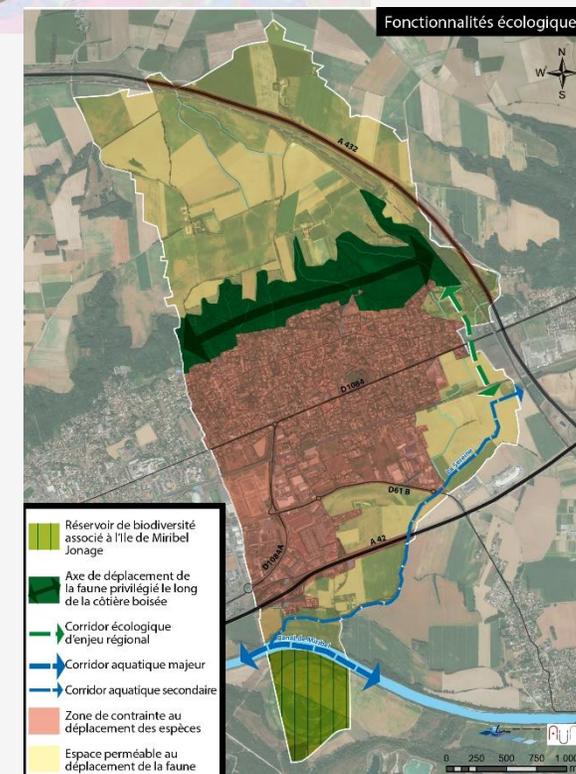
### → Réalisation de l'évaluation environnementale du PLU :

- Analyse des incidences du projet de PLU sur l'environnement
- Explication des choix et des mesures mises en œuvre
- Indicateurs de suivi environnemental

**L'étude sera suivie par Laurence Forel , co-directrice de LATITUDE et réalisée par Amandine Rollet**



Les fonctionnalités écologiques identifiées par le SCOT



Les fonctionnalités écologiques identifiées sur la commune de Beynost

# Présentation du groupement



## Rôle de Vivace dans la mission

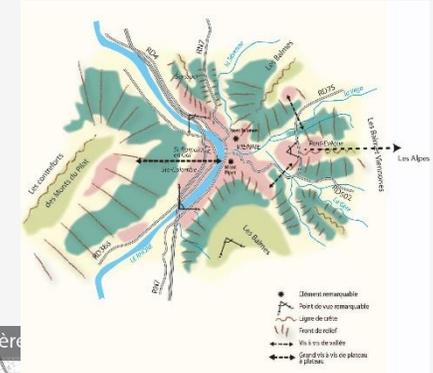
### → participation au volet Paysage et production de l'ensemble en relation avec le reste de l'équipe projet et la maîtrise d'ouvrage

- Analyse du grand paysage
- Problématique des silhouettes des zones bâties
- Cônes de vue identitaires
- Types de paysages traversés
- Qualité des franges (entrées de ville et hameaux, limites bâti/non bâti)
- Inventaire du Patrimoine Végétal
- Animation des réunions spécifiques à cette thématique.

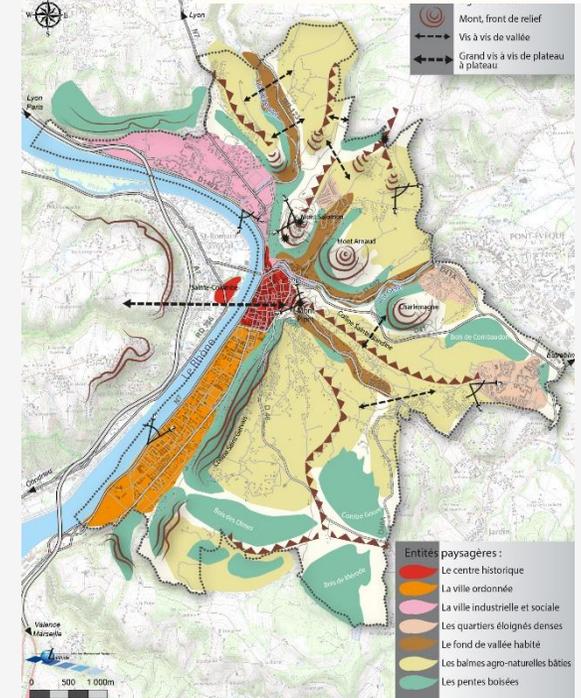
### → Participation à l'élaboration du règlement

***L'étude sera suivie par Jeanne BOUËT, gérante de VIVACE***

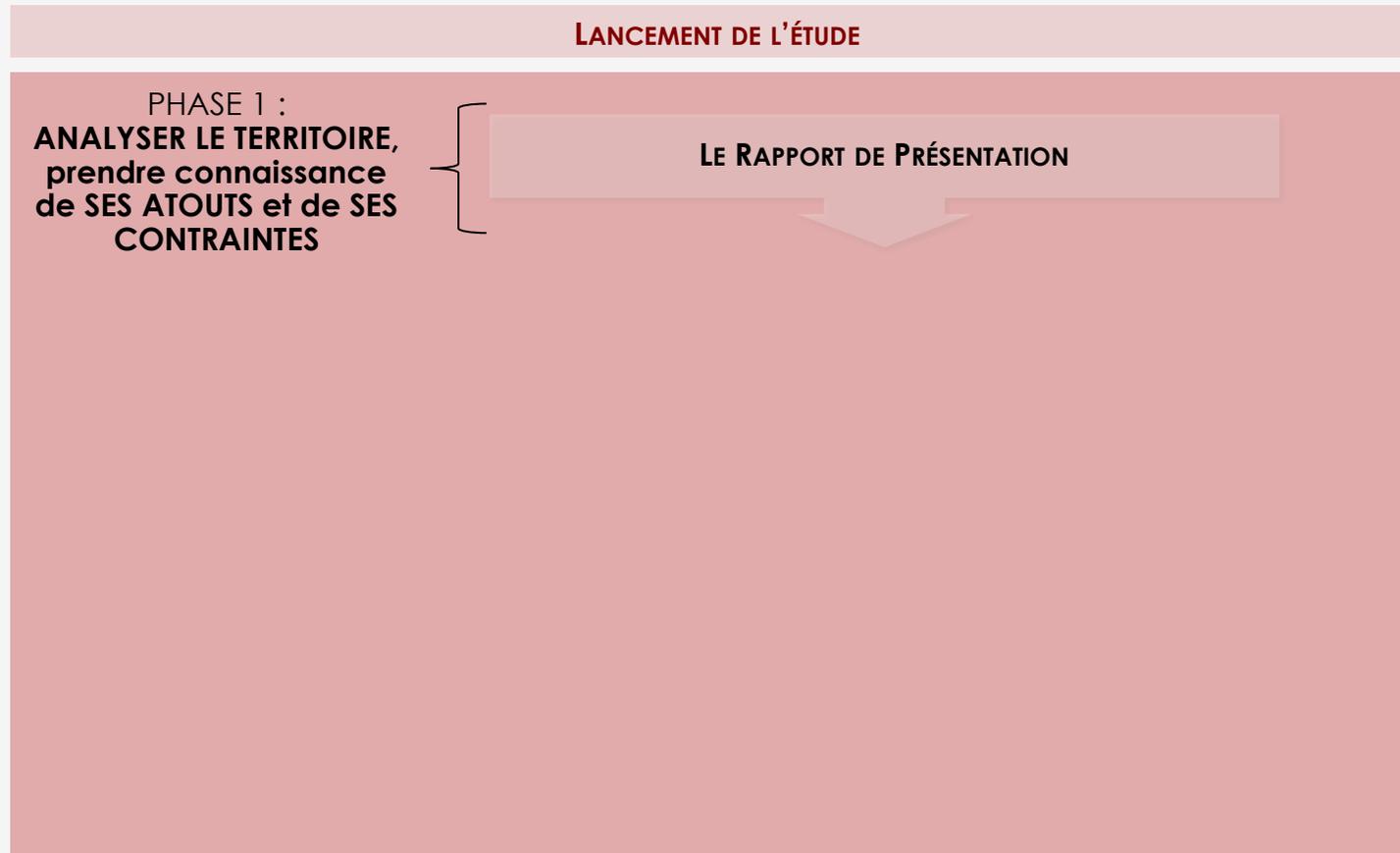
Le grand Paysage et Analyse paysagère du PLU de Vienne (38) avec Latitude



Analyse paysagère



# Contenu et déroulement de la procédure de révision



= **DIAGNOSTIC** complet de la situation communale à un instant « t » (état initial de l'environnement)

= **JUSTIFICATION** des choix retenus dans le PADD

# Contenu et déroulement de la procédure de révision



**UN DIAGNOSTIC PROSPECTIF DU TERRITOIRE** *pour cerner les besoins, comprendre les enjeux et éclairer les choix futurs*



## **LES DYNAMIQUES SOCIOÉCONOMIQUE**

*Analyse de la structure et de l'évolution de la population*

*Analyse du parc de logements*

*Analyse des marchés immobiliers et fonciers*

*Analyse des activités économiques*

Identifier les enjeux en termes de construction de logements et de développement économique, ainsi que les besoins afférents en foncier.

**UN DIAGNOSTIC PROSPECTIF DU TERRITOIRE** *pour cerner les besoins, comprendre les enjeux et éclairer les choix futurs*



## **LE FONCTIONNEMENT URBAIN**

*Localisation des polarités : équipements, activités, commerces ...*

*Identification des principaux axes de déplacements et analyse de la trame viaire, des espaces publics*

*Recensement des capacités de stationnement*

*Analyse de la capacité des réseaux*

*Repérer les secteurs stratégiques de développement et de renouvellement urbain, les enjeux d'insertion dans l'environnement urbain, les contraintes à intégrer pour le développement.*

# Contenu et déroulement de la procédure de révision



**UN DIAGNOSTIC PROSPECTIF DU TERRITOIRE** *pour cerner les besoins, comprendre les enjeux et éclairer les choix futurs*



## LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

*Analyse de la structure du paysage, de la silhouette, des perceptions et points de vue remarquables*

*Analyse de la morphologie urbaine*

*Identification du patrimoine remarquable et du patrimoine « ordinaire »*

*Analyse des milieux naturels et identification de la trame verte et bleue*

*Analyse des risques, des nuisances*

→ Identifier les sites et sensibilités à intégrer dans le document d'urbanisme, pour préserver durablement et valoriser les richesses naturelles du territoire.

# Contenu et déroulement de la procédure de révision



# Contenu et déroulement de la procédure de révision



## **LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES:** *des objectifs de développement et d'aménagement dans l'espace et le temps*

Le **projet « politique »** des élus, qui fixe le parti d'aménagement de la commune pour les 10 à 12 années à venir

La **« clé de voûte »** du Plan Local d'Urbanisme, qui justifie les outils réglementaires ensuite mobilisés et directement opposables aux tiers

Des grandes thématiques à aborder : transports et déplacements, logement, implantations commerciales, qualité paysagère, protection et mise en valeur des espaces naturels, agricoles et forestiers ....

Depuis la loi ALUR, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables « fixe également des **objectifs chiffrés** de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ».

Le Plan Local d'Urbanisme doit présenter **une prospective** : il ne s'agit pas de « prédire l'avenir » mais d'assurer le bon dimensionnement du document d'urbanisme.

# Zoom sur les nouvelles possibilités offertes aux OAP

---



**Un contenu précisé pour les OAP dites « sectorielles »** : des attentes en matière de qualité architecturale, urbaine et paysagère, d'insertion dans le cadre existant, notamment dans les zones d'extension urbaine.

**La nouveauté des OAP dites « de secteurs d'aménagement »** : des OAP dont les dispositions s'appliquent seules, en l'absence de prescriptions réglementaires dans le secteur.

**La nouveauté des OAP « patrimoniales »** : assurer l'application de dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments et ensembles bâtis ou naturels présentant un intérêt culturel, historique, architectural ou écologique, après identification et localisation de ces derniers.

**La nouveauté des OAP dites « thématiques »** : établir des principes d'aménagement applicables à l'ensemble des opérations d'aménagement du territoire de la collectivité au travers de thématiques variées : bioclimatisme, gestion de l'eau, traitement des espaces végétalisés, continuités écologiques, ...

# Contenu et déroulement de la procédure de révision

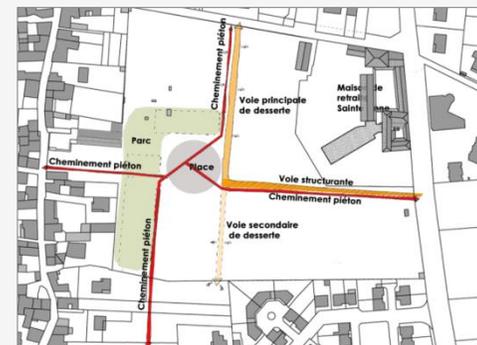


## LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION *la définition des conditions d'aménagement de secteur bien identifiés*

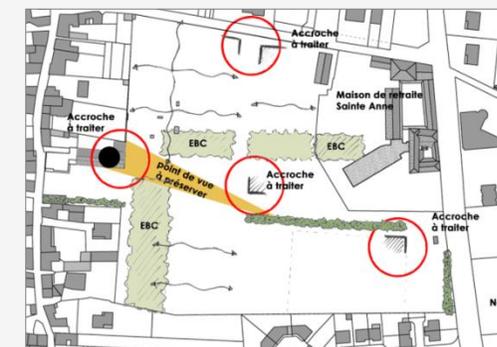
Un « **zoom** » du projet et des objectifs de la collectivité **sur les secteurs stratégiques** dont elle souhaite maîtriser l'urbanisation (programmation, composition urbaine, échéancier d'urbanisation, ...) en allant plus loin et en précisant les dispositions générales du règlement.

Une **pièce opposable** aux demandes d'autorisation d'urbanisme, dans un rapport de compatibilité, qui n'oblige toutefois pas à déclencher l'opération.

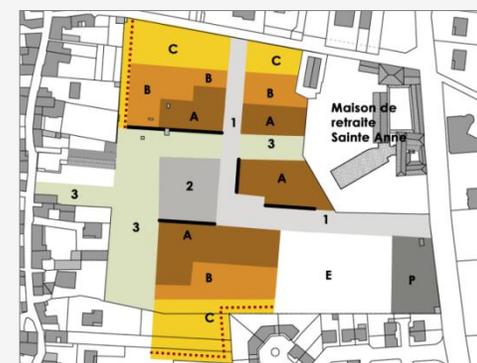
Un **degré de précision laissé au choix** de la commune



**Orientations paysagères**

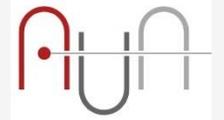


**Orientations de fonctionnement**



**Programmation**

# Contenu et déroulement de la procédure de révision

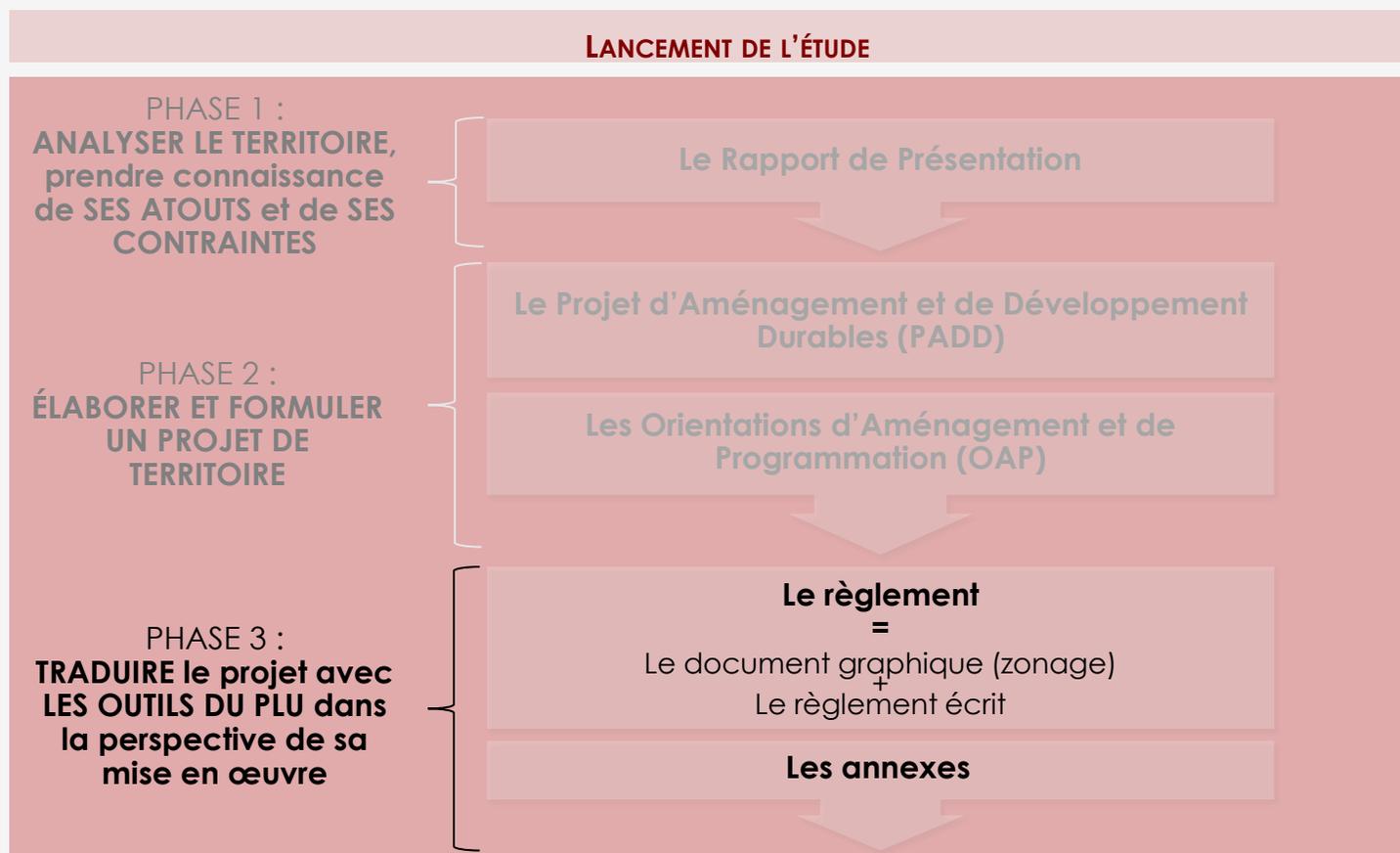


➤ **Des OAP thématiques :**  
Les continuités écologiques, le patrimoine, les franges urbaines, l'espace public, le traitement des voies, les mobilités...



**Aurec-sur Loire** - intégration des modes doux dans le réseau primaire de la commune

# Contenu et déroulement de la procédure de révision

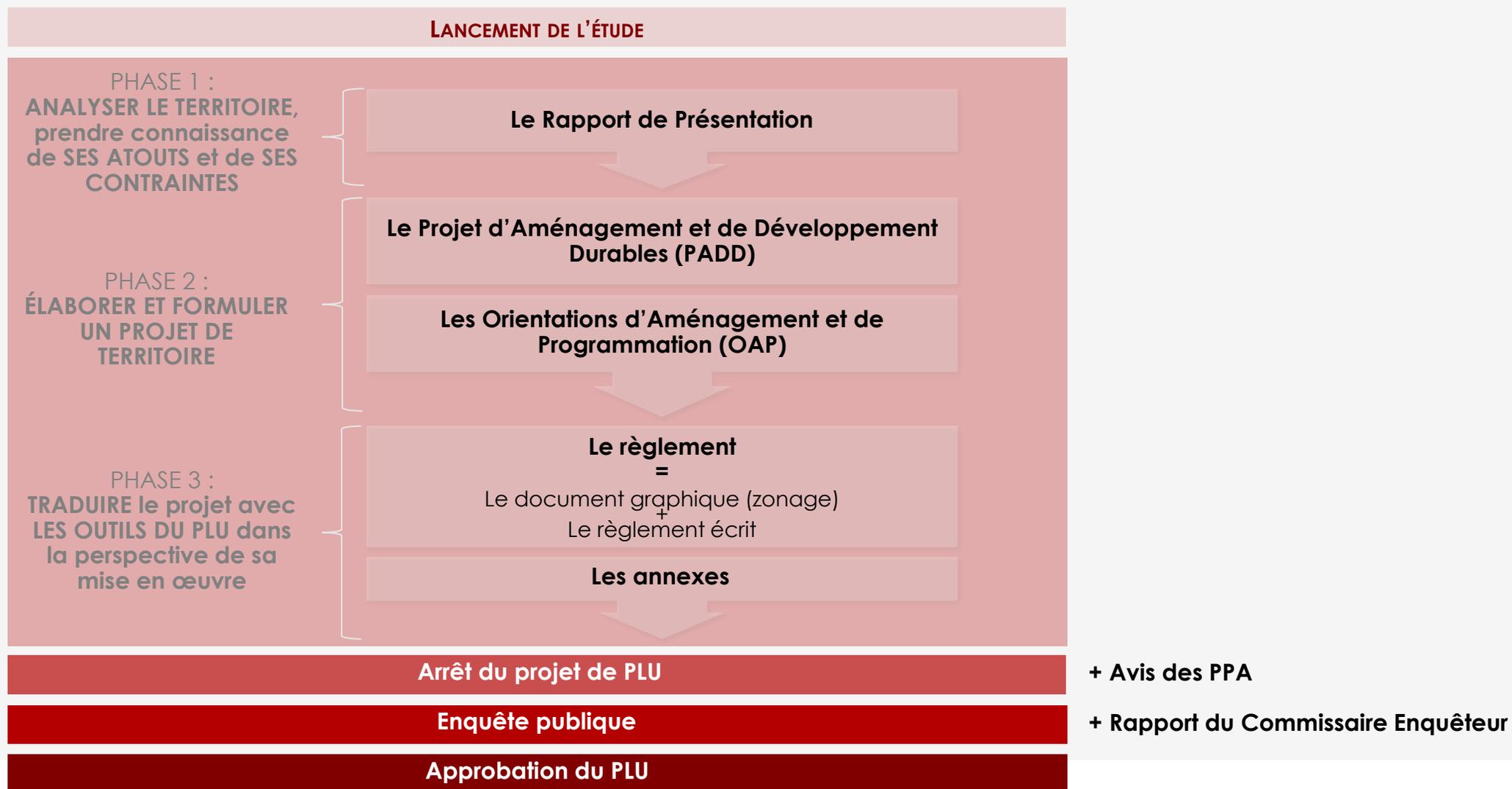


= **CARTOGRAPHIE** des différentes zones :  
Agricultures (A), Naturelles (N), Urbaines (U) et  
À Urbaniser (AU)

= **DÉFINITION DES RÈGLES** d'urbanisme, dont  
la teneur diffère pour chaque zone.

= **LES ANNEXES SANITAIRES**  
= **LES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE**  
= **LES ARRÊTÉS PRÉFECTORAUX**

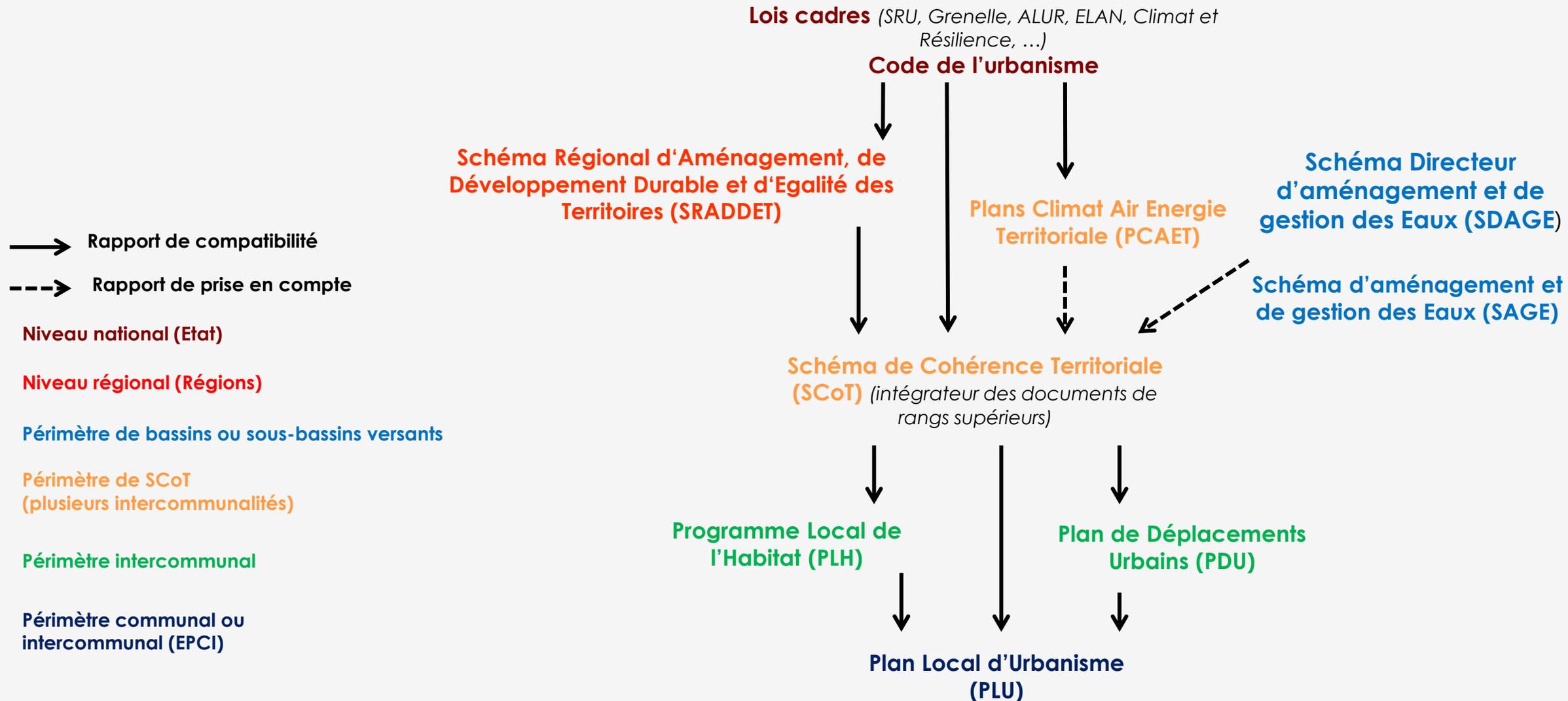
# Contenu et déroulement de la procédure de révision



# Les évolutions du contexte réglementaire et législatif

Le Plan Local d'Urbanisme constitue un document d'urbanisme réglementaire qui s'inscrit dans une hiérarchie des plans, programmes et schémas ayant une action sur l'aménagement.

# La hiérarchie des normes



## => GARANTIR UNE GESTION ECONOMIQUE ET EQUILIBREE DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

### UN RENFORCEMENT DU CONTEXTE REGLEMENTAIRE



#### **Loi SRU**

Assurer l'équilibre entre « un développement urbain maîtrisé » et la « préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers »

Principe d'une « utilisation économe des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux ».



#### **Lois Grenelle**

Analyser la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

Fixer des objectifs chiffrés de la modération de la consommation des espaces

=> Consommer moins de terres agricoles et naturelles qu'au cours des 10 dernières années



#### **Loi ALUR**

Analyser les capacités de densification et de mutation des tissus bâtis

=> Assurer en priorité un développement urbain qui s'appuie sur les « creux » et les éventuels espaces vacants.



#### **Loi Climat et résilience**

Zéro artificialisation Net des terres agricoles et naturelles d'ici 2050

## Les incidences de la loi Climat et Résilience de 2021 sur les documents du PLU

- En application des objectifs de diminution progressive de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers, il est attendu une diminution de moitié entre 2021 et 2031 puis une diminution par 4 entre 2032 et 2040, pour arriver au Zéro Artificialisation Nette en 2050
- Entre 2011 et 2021, la commune de Neyron aurait consommé d'après l'observatoire de l'Artificialisation des Sols une surface **de 8 hectares** (surface ENAF)

## Ce que dit le SCoT BUCOPA sur le développement résidentiel

**La commune de Neyron est identifiée dans le « pôle réseau » de la Côtière dans l'armature urbaine du SCoT. Elle doit, à ce titre, répondre à plusieurs objectifs de développement démographique, résidentiel et économique: 2871 logements supplémentaire en 2030 pour les communes de Miribel, de Beynost, de Saint Maurice sur Beynost et Neyron. 85% de ces logements seront situés dans l'enveloppe urbaine. Dans les secteurs d'extensions à hauteur de 15% la densité minimale est de 25 logements/hectares**

Au sein de ce pôle, les documents d'urbanisme locaux veilleront à conforter son rôle particulier d'interface avec la métropole lyonnaise, en cultivant sa différence avec le cœur d'agglomération et en menant une politique d'adaptation aux nouveaux besoins quantitatifs et qualitatifs de développement résidentiel (y compris en matière d'équipements).

Pour pérenniser son poids économique, ils mettront en œuvre une politique conjointe de renouvellement de requalification et de développement de nouvelles capacités d'accueil qu'il s'agisse d'accueil d'activités industrielles artisanales et tertiaires comme du rayonnement commercial.

## Ce que dit le SCoT BUCOPA sur le développement économique

- **Prolongement au nord du Parc de Neyron à vocation mixte artisanat et tertiaire à destination des PME / PMI sur des lots moyens et petits :**
  - réalisation d'une lisière éco-paysagère pour conforter le corridor sous l'autoroute et la transition agroenvironnementale à l'est,
  - qualification de l'entrée de ville dont l'urbanité est accentuée avec le développement nord du parc et mode d'aménagement valorisant la lisibilité et de la cohérence des deux « parcs ».

## Le PLH

- Un PLH sur 6 ans 2020/2026
- Une production de 100 logements, soit entre 16 et 17 logements par an
- Une production de 17 logements locatifs sociaux durant cette période,

## **Les incidences de la recodification du Code de l'Urbanisme de 2016 sur les documents du PLU**

- Une nouvelle structure pour le règlement écrit
- Des nouvelles possibilités pour traduire le projet territorial et encadrer les projets de construction

# Zoom sur la nouvelle structure du règlement écrit



## Le règlement AVANT (art. R123-9)

1. Occupations et utilisations des sols interdites
2. Occupations et utilisations des sols admises sous conditions
3. Accès et voirie
4. Desserte par les réseaux
5. Caractéristiques des terrains
6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
9. Emprise au sol
10. Hauteur des constructions
11. Aspect extérieur des constructions
12. Stationnement
13. Espaces libres et plantations
14. Coefficient d'occupation du sol
15. Performances énergétiques et environnementales
16. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

## Le règlement APRÈS (art. R151-27)

**=> Une structuration autour de trois grandes parties :**

Section 1. Destination des constructions, usages des sols et nature des activités

Section 2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Section 3. Equipements et réseaux

**=> Une structure « à la carte » selon les besoins de la collectivité et sans articles obligatoires**

**=> La possibilité de distinguer les règles concernant les constructions nouvelles et la bâti existant**

**=> La possibilité de définir des règles qualitative et quantitatives**

# Zoom sur la nouvelle structure du règlement écrit



## Section 1. Destination des constructions, usages des sols et nature des activités

Article 1 : Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions, activités, destinations et sous-destinations

Article 2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions, activités, destinations et sous-destinations

Article 3. Mixité fonctionnelle et sociale

L'arrêté du 10 Novembre 2016 définit **les destinations et sous-destinations** de constructions pouvant être réglementées par le règlement du PLU. Cette déclinaison des activités couvertes par chaque sous-destinations a un caractère de définition et n'autorise pas les auteurs du PLU à édicter leurs propres définitions.

## Section 2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article 4. Volumétrie des constructions

Article 5. Qualité architecturale, environnementale et paysagère

Article 6. Traitement environnement et paysager des espaces non bâti et abords des constructions

Article 7. Obligations en matière de stationnement automobile et de deux roues

## Section 3. Equipements et réseaux

Article 8. Desserte par les voies publiques ou privées

Article 9. Desserte par les réseaux

# Zoom sur la nouvelle structure du règlement écrit



## Les destinations AVANT

### Neuf destinations

- Habitation
- Hébergement hôtelier
- Bureaux
- Commerce
- Artisanat
- Industrie
- Exploitation agricole ou forestière
- Entrepôts
- Constructions et installations nécessaires aux services publics e d'intérêt collectif

## Les destinations APRÈS

### Cinq destinations déclinées en 20 sous-destinations

- Exploitation agricole et forestière
- Habitation
- Commerce et activités de service
- Equipements d'intérêt collectif et services publics
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

# Les modalités de la concertation

# La révision du document du PLU : quelle concertation ?



## NOTRE PROPOSITION

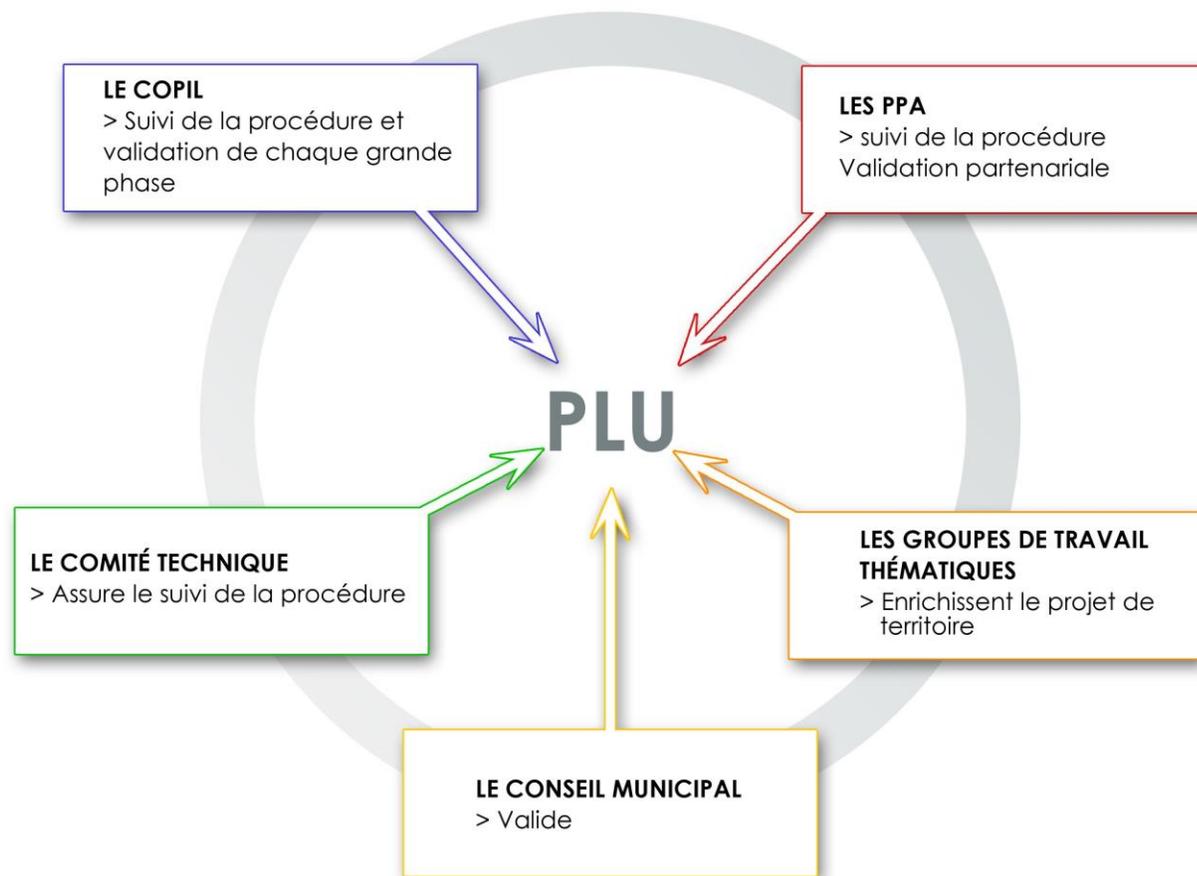
- **La mise en place d'un registre de concertation** afin de recueillir les remarques & observations des habitants.
- **La préparation et l'animation de 3 tables rondes**
- **L'animation de deux réunions publiques :**
  - Une réunion publique de présentation de la démarche de PLU, du contexte législatif et réglementaire dans lequel il s'inscrit et des enjeux de développement durable auxquels il doit répondre.
  - Une réunion publique n°2 de présentation du PADD, des Orientations d'Aménagement et de Programmation et les grands points réglementaires
- **La rédaction d'articles** à faire paraître sur le site Internet de la commune ou dans le bulletin municipal afin de faire état de l'avancement de la procédure.

**Le maire et toute l'équipe municipale  
vous invitent à la prochaine réunion publique**



# La gouvernance

# Méthodologie- l'accompagnement de la Maitrise d'ouvrage



**Un total de 26 réunions**

**De nombreuses visites de terrain pour recueillir les besoins et les attentes, constater les dysfonctionnements du territoire, ses atouts**

# La gouvernance



- **Les commissions thématiques pour les tables rondes: exemples donnés à titre indicatif. A déterminer avec la commune**

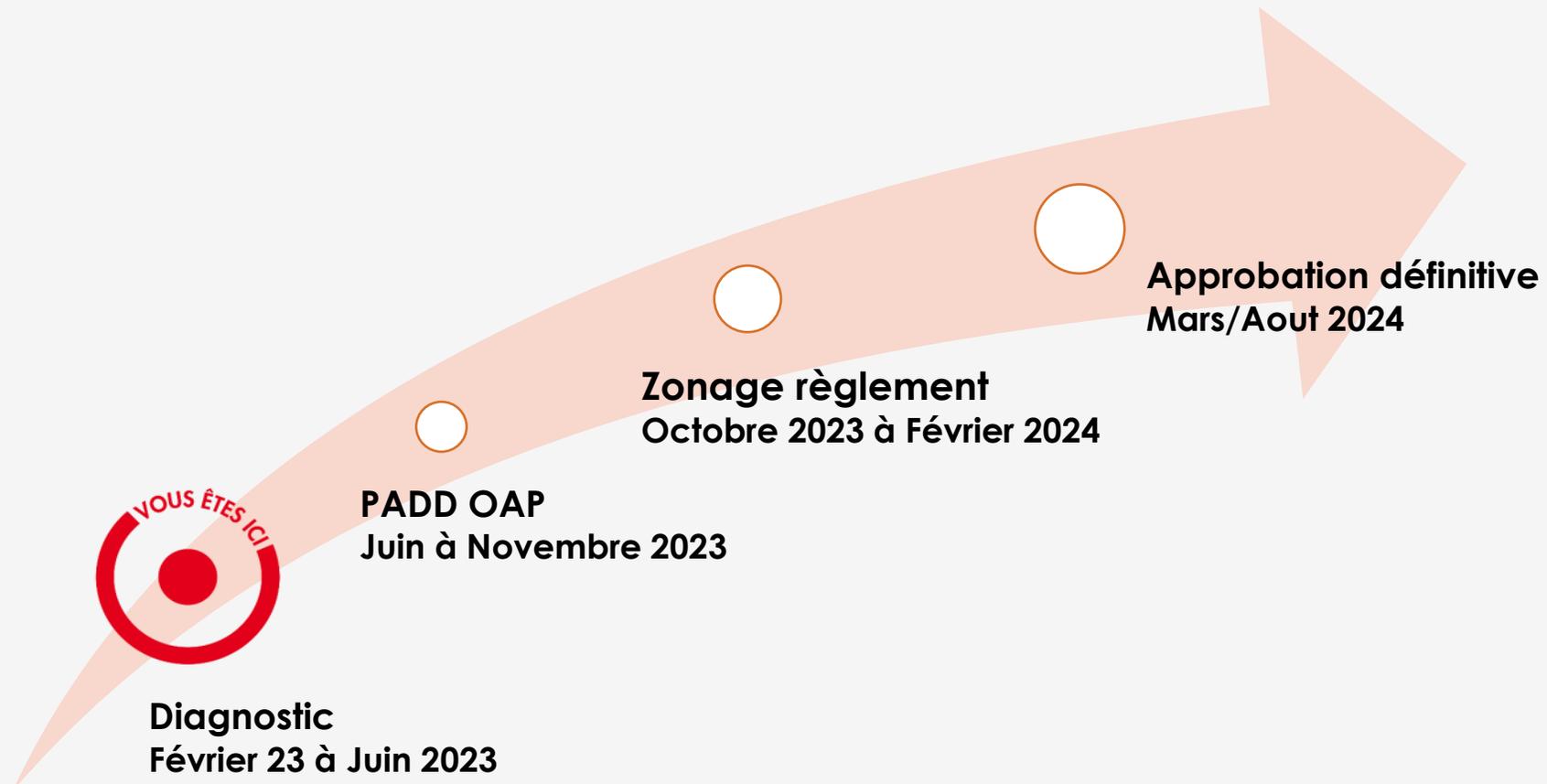
thématique	acteurs	déroulement/attentes
Habitat/ Cadre de vie	<ul style="list-style-type: none"><li>• Elus référents et techniciens commune</li><li>• BE AUA</li><li>• Agences immobilières</li><li>• Bailleurs sociaux</li><li>• Notaires</li><li>• Promoteurs</li><li>• DDT/SCoT/CC service habitat</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Présentation d'une synthèse du diagnostic et des premiers enjeux identifiés</li><li>• Echanges avec les acteurs sur les besoins, les attentes, les atouts, les faiblesses et les enjeux du marché immobilier (types de ménages, types de logements, quartiers,...)</li></ul>
Activités économiques / agriculture	<ul style="list-style-type: none"><li>• Elus référents et techniciens commune</li><li>• BE LATITUDE</li><li>• Agriculteurs</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Repérage des bâtiments d'exploitation</li><li>• Echanges avec les acteurs sur les besoins, les attentes, les atouts, les faiblesses et les enjeux du territoire</li></ul>
Patrimoine / Environnement	<ul style="list-style-type: none"><li>• Elus référents et techniciens commune</li><li>• BE AUA</li><li>• Associations</li><li>• DDT/SCoT/CC</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Présentation d'une synthèse du diagnostic et des premiers enjeux identifiés</li><li>• Echanges avec les acteurs sur les atouts, les faiblesses et les enjeux liés au patrimoine (importance, recensement, état de conservation, ...)</li></ul>

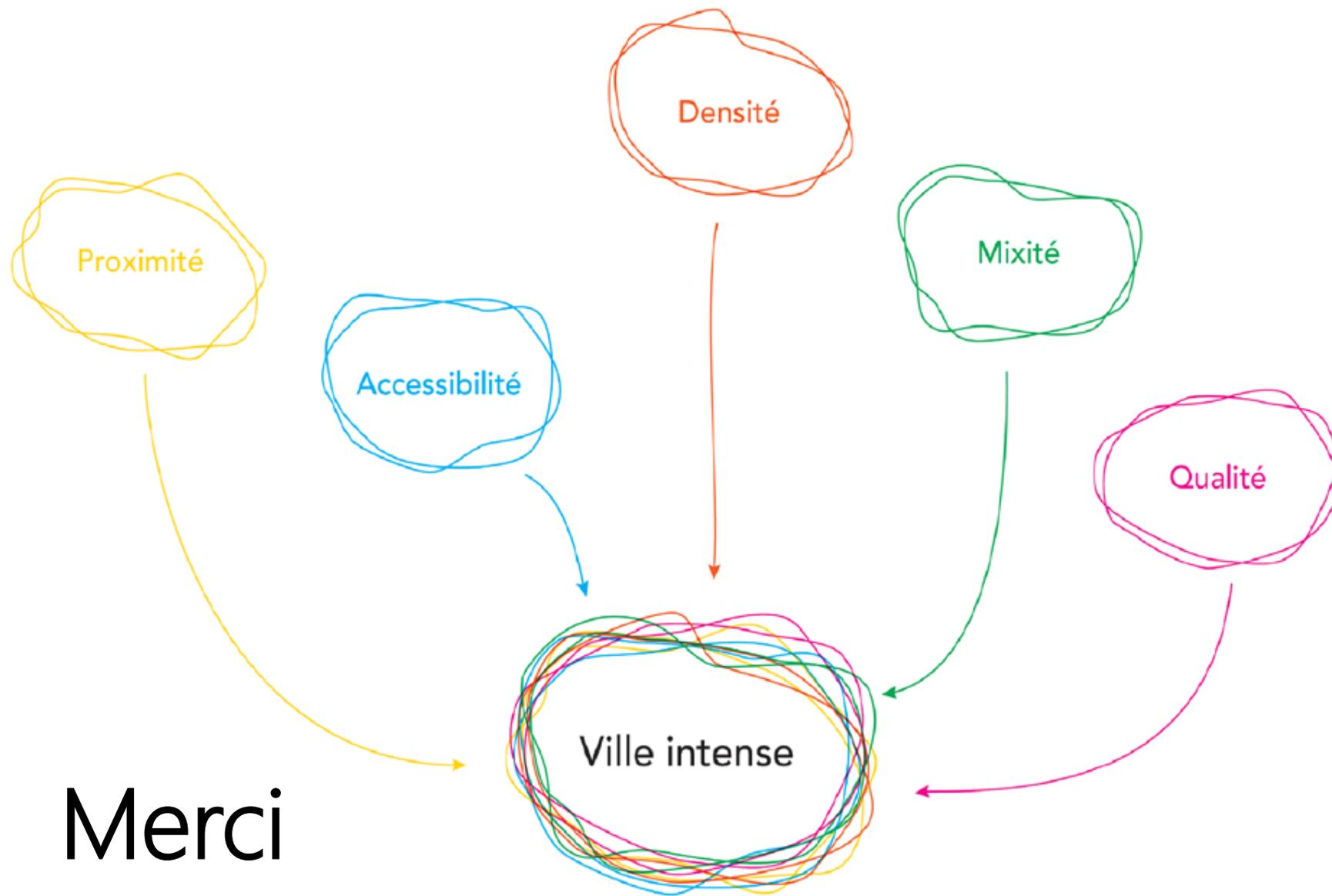


# Les prochaines réunions- Phase de diagnostic

1. **Le Mercredi 21 Mars à 14 heures:** Paysage et Environnement
2. **Le Jeudi 27 Avril à 14 heures:** Activité humaine (données démographie, habitat, activité économique dont l'agriculture).
3. **Le Jeudi 8 Juin à 14 heures:** Le fonctionnement urbain
4. **Le 14 Juin à 8H30: 2 tables rondes, une habitat de 8H30 à 10 Heures et une Activité économique de 10H30 à 12 Heures**
5. **Le Jeudi 29 Juin à 14 heures:** Présentation du diagnostic aux PPA

# Le planning de la révision





Merci

