Révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Réunion publique de concertation

3 Septembre 2024

Ordre du jour

- **Le PLU de Jumeaux**
- **La procedure de révision allégée n°1**

AGGLO
PAYS
D'ISSOIRE

Le PLU de Jumeaux

RÉALITÉS
Urbanisme et Aménagement

LE PLU DE JUMEAUX

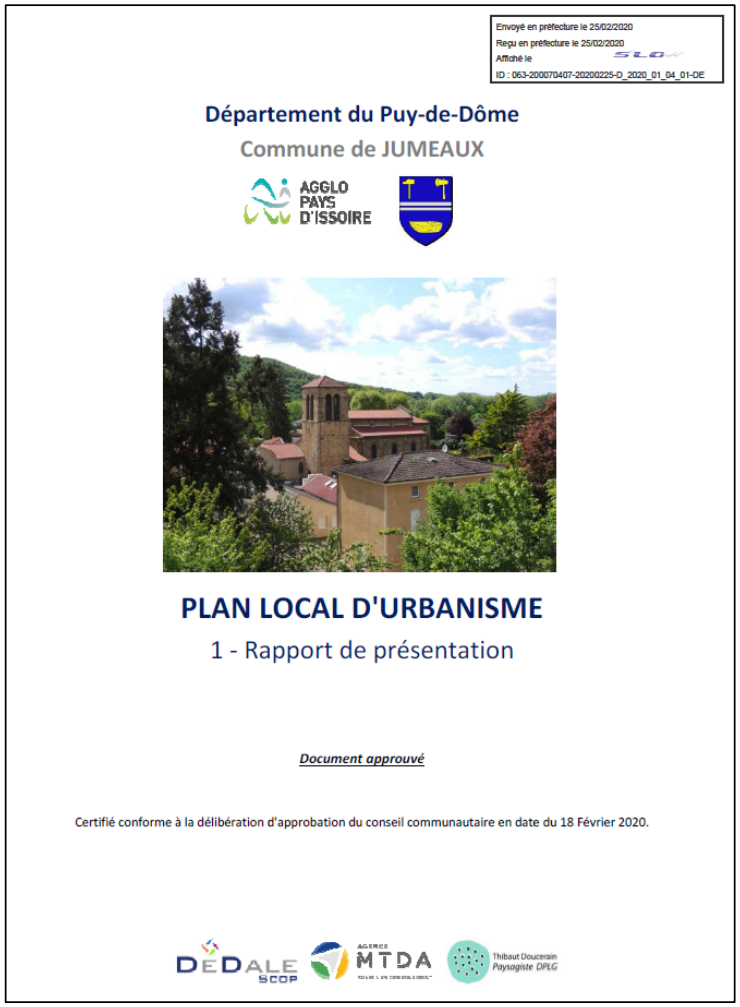
Le Plan Local d'Urbanisme (PLU), un outil d'aménagement du territoire

Jumeaux dispose d'un PLU approuvé en 2020 par le conseil communautaire de l'Agglo Pays d'Issoire

Un document qui couvre l'intégralité de la commune pour :

- Porte un projet de territoire pour la décennie à venir, défini dans le PADD
- Fixe pour cela les règles d'aménagement et d'utilisation du sol : volumétrie, implantation, aspect extérieur, continuités écologiques,…

Un document applicable à toutes les autorisations d'urbanisme (Certificat d'Urbanisme, Déclaration Préalable, Permis de construire, Permis d'Aménager…)



Envoyé en préfecture le 25/02/2020
Reçu en préfecture le 25/02/2020
Affiché le
ID : 063-200070407-20200225-D_2020_01_04_01-DE

Département du Puy-de-Dôme

Commune de JUMEAUX

AGGLO PAYS D'ISSOIRE

PLAN LOCAL D'URBANISME

1 - Rapport de présentation

Document approuvé

Certifié conforme à la délibération d'approbation du conseil communautaire en date du 18 Février 2020.

DÉDALE SCOP

AGENCE MTDA

Thibaut Doucerain Paysagiste DPLG

Les principales pièces d'un PLU

Rapport de Présentation

Etat des Lieux, enjeux, justification du projet

Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Fixe les objectifs **pour ces 10 prochaines années** : habitat, équipements, services, environnement,…

Non opposables aux autorisations d'urbanisme

Servitude d'utilité publique
Dont zone inondable, canalisations,…

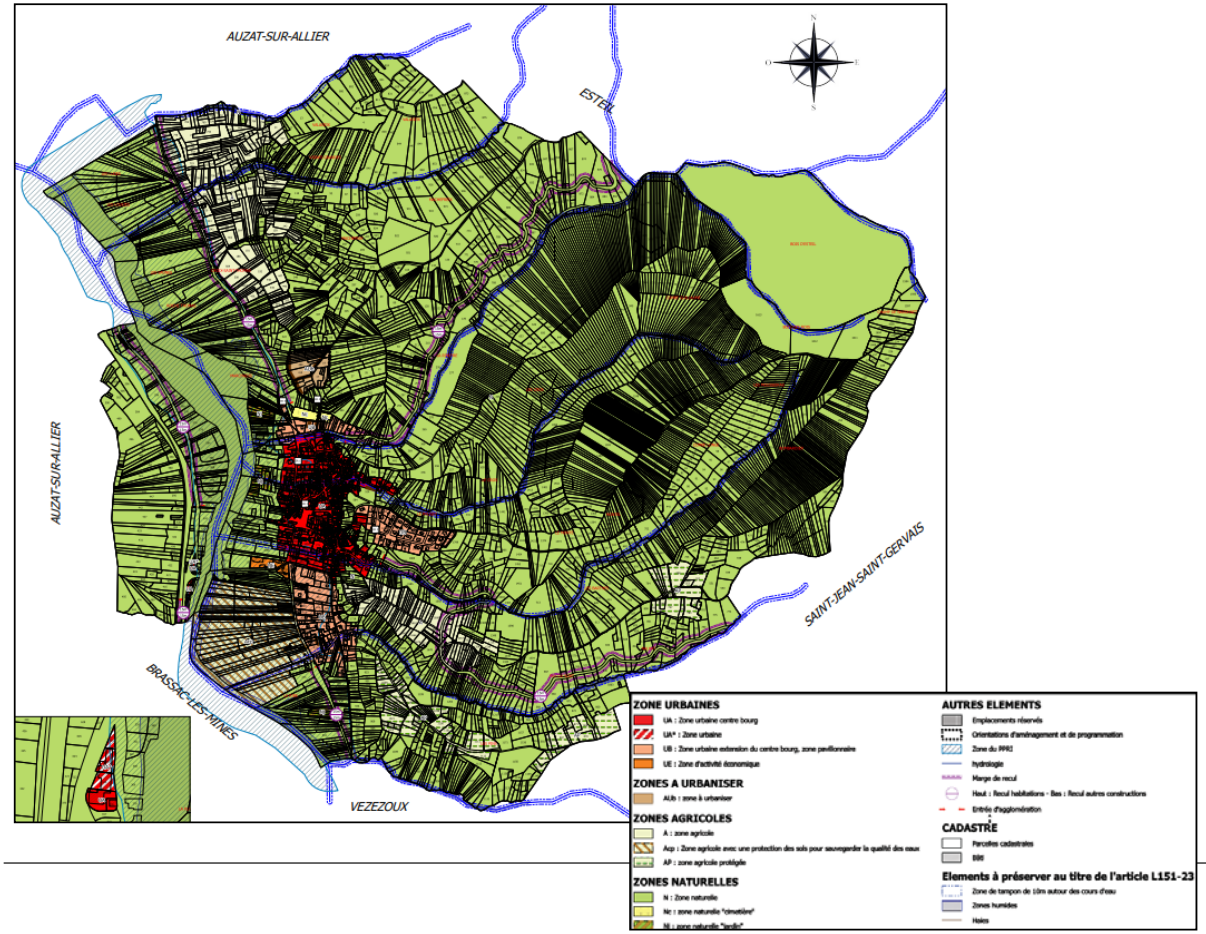
ZONAGE
Détermine l'emprise de chaque zone définie

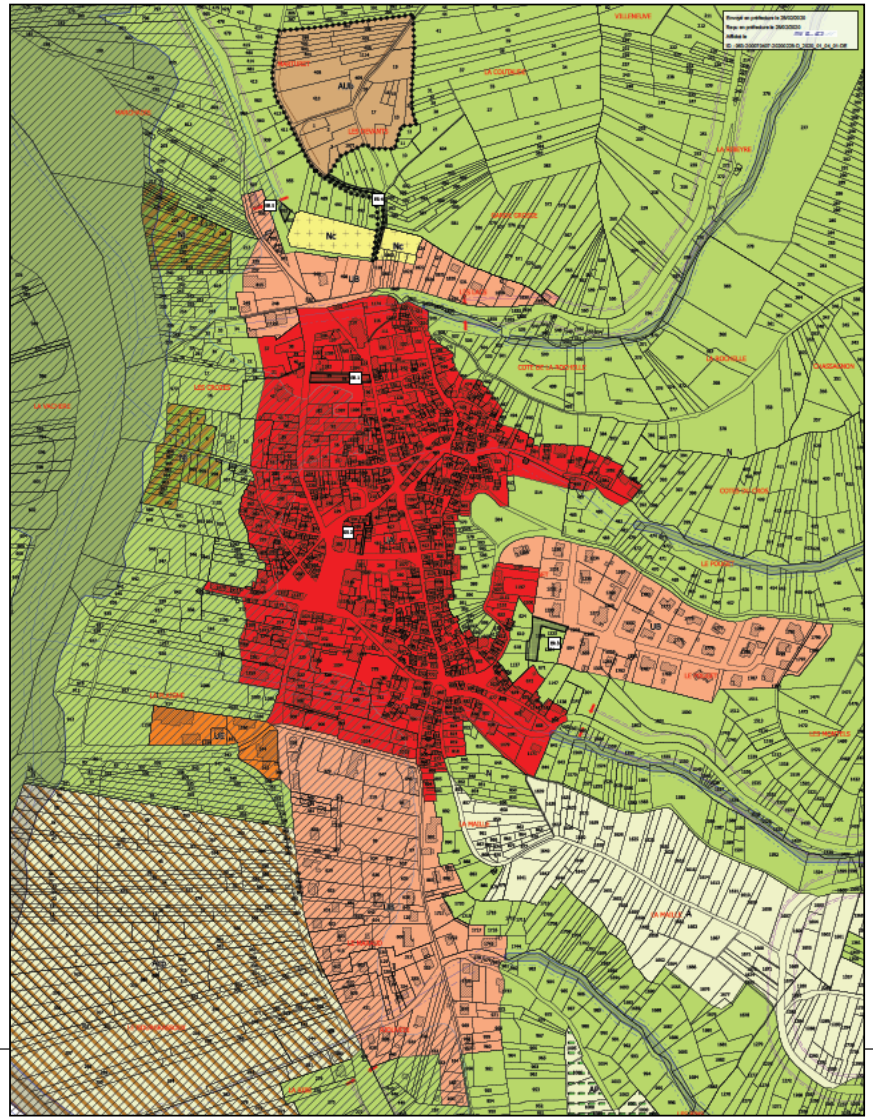
Règlement
Définition de la vocation et de règles applicables à chaque zone

Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)
Encadrement sur les secteurs à enjeux et phasage

Opposables aux autorisations d'urbanisme

Les principales pièces d'un PLU : le zonage

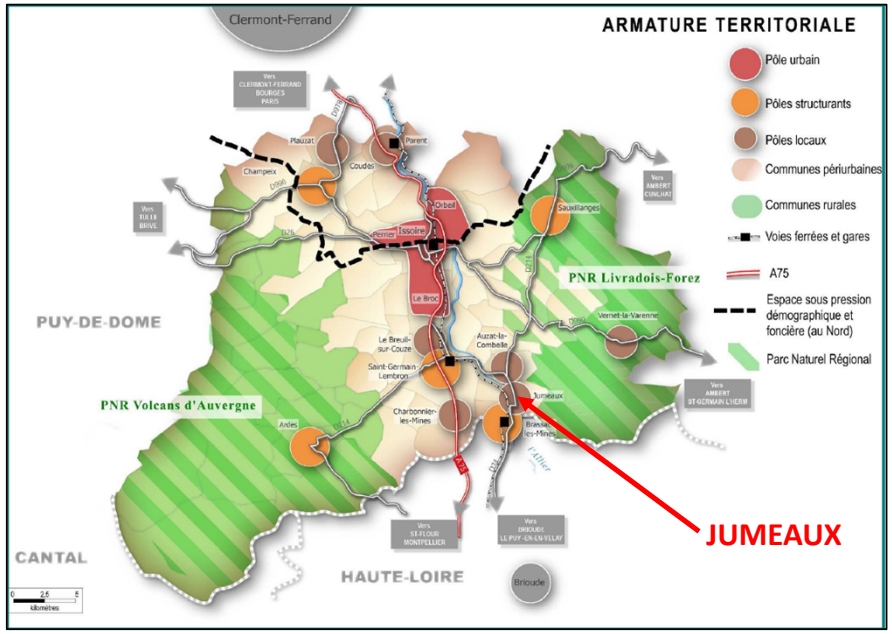




LE PLU DE JUMEAUX

Le contexte réglementaire qui s'applique au PLU et à ses procédures d'évolutions, comme la présente révision allégée :

SCOT du Pays d'Issoire



ECHELLE TERRITORIALE	*DOCUMENTS ET RÈGLES S'IMPOSANT AU PLU*
Socle législatif et règlementaire	Loi portant Engagement National pour l'Environnement (ENE) Loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR) Loi Climat et Résilience,…
SDAGE Loire-Bretagne	Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)
Région Auvergne Rhône Alpes	Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durables et d'Egalité des Territoires (SRADDET)
Agglo Pays d'Issoire	Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Programme Local de l'Habitat (PLH)
Jumeaux	Plan Local d'Urbanisme (PLU)
	Permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable,…

AGGLO
PAYS
D'ISSOIRE

QUESTIONS/REMARQUES?

A vous la parole!

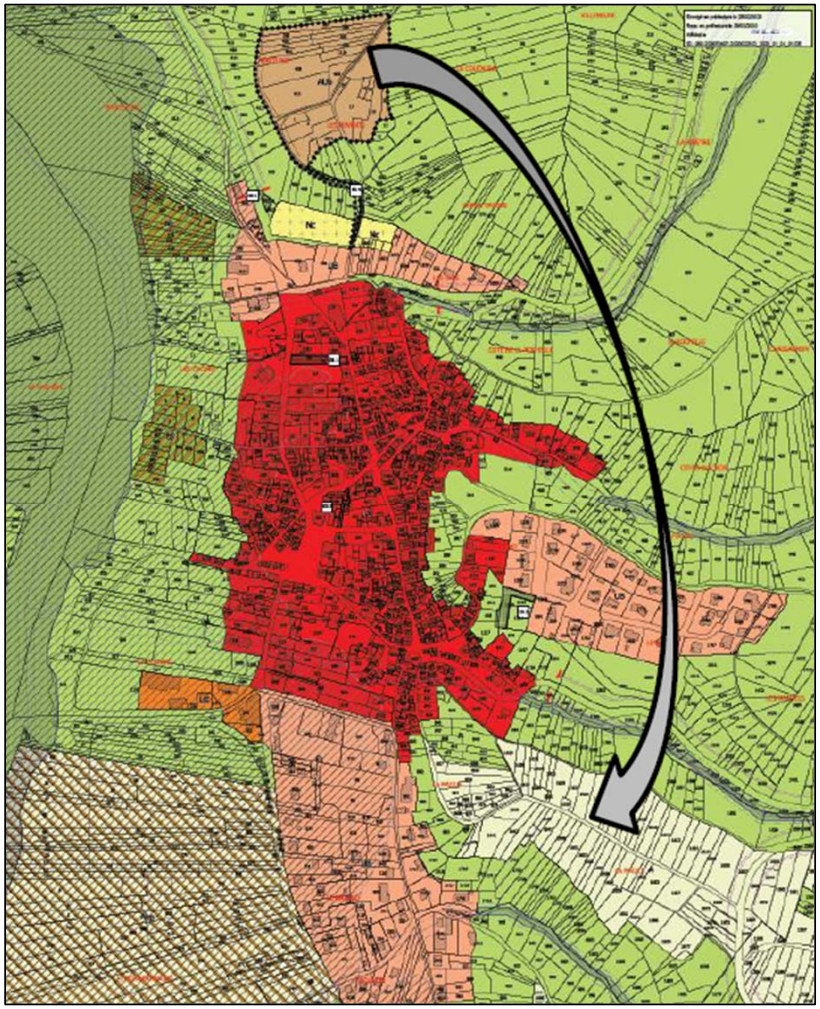
AGGLO
PAYS
D'ISSOIRE

La révision allégée n°1 du PLU

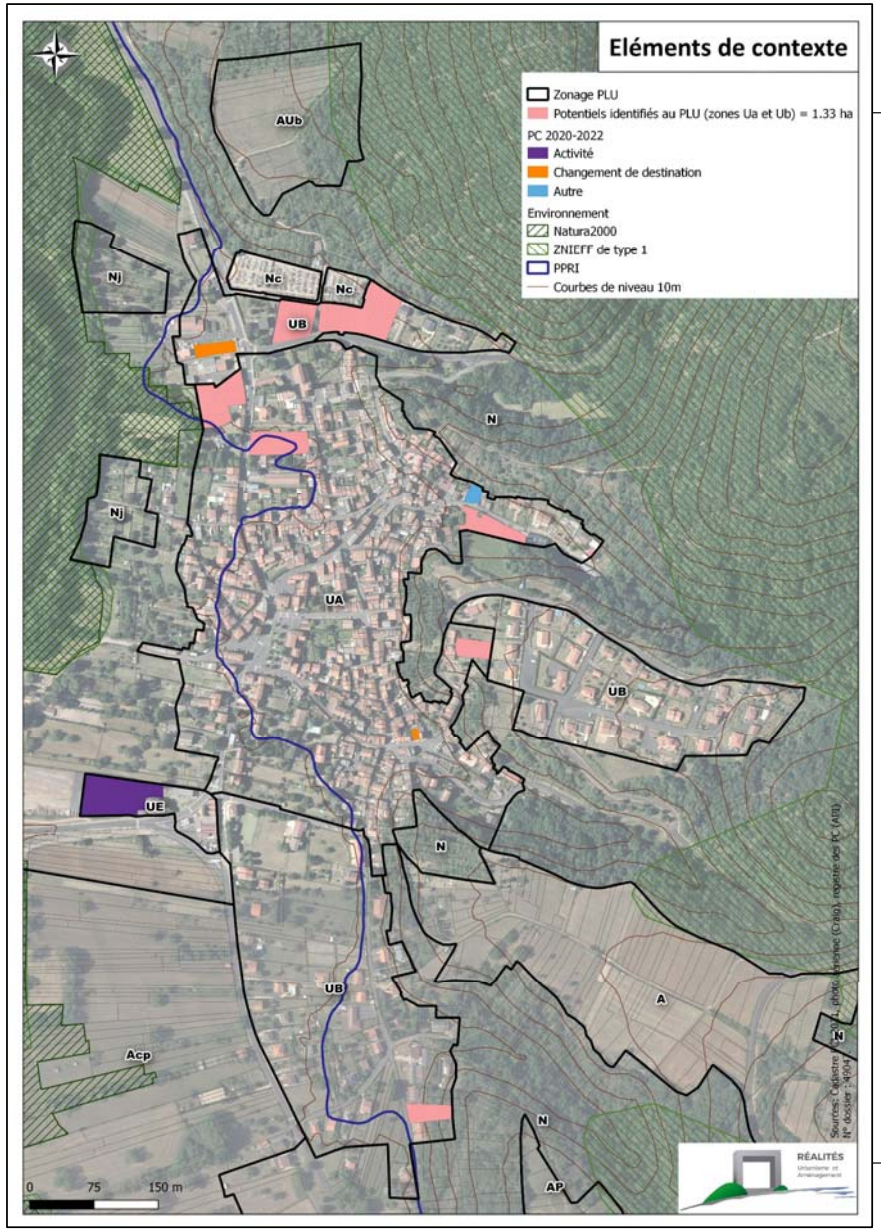
RÉALITÉS
Urbanisme et Aménagement

Objets de la procédure de révision allégée n°1, inscrits dans la délibération communautaire du 9 décembre 2021 :

- **Déplacer la zone AUb** car le site actuel présente de nombreuses contraintes à son urbanisation :
  - Chemin d'accès trop étroit et en situation de forte pente
  - Nécessité d'étendre les réseaux sur 300 m
  - Nécessité de créer des aménagements permettant de gérer les eaux pluviales de la future voie afin d'éviter les ruissellement et coulées de boues
- Implanter cette zone AUb **sur le secteur de la Maille** avec les mêmes caractéristiques
- Créer une Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Modifier la liste des emplacements réservés



Permettre l'accueil de nouveaux habitants et la pérennisation des services à la population



La révision allégée n°1 du PLU

Contexte territorial :

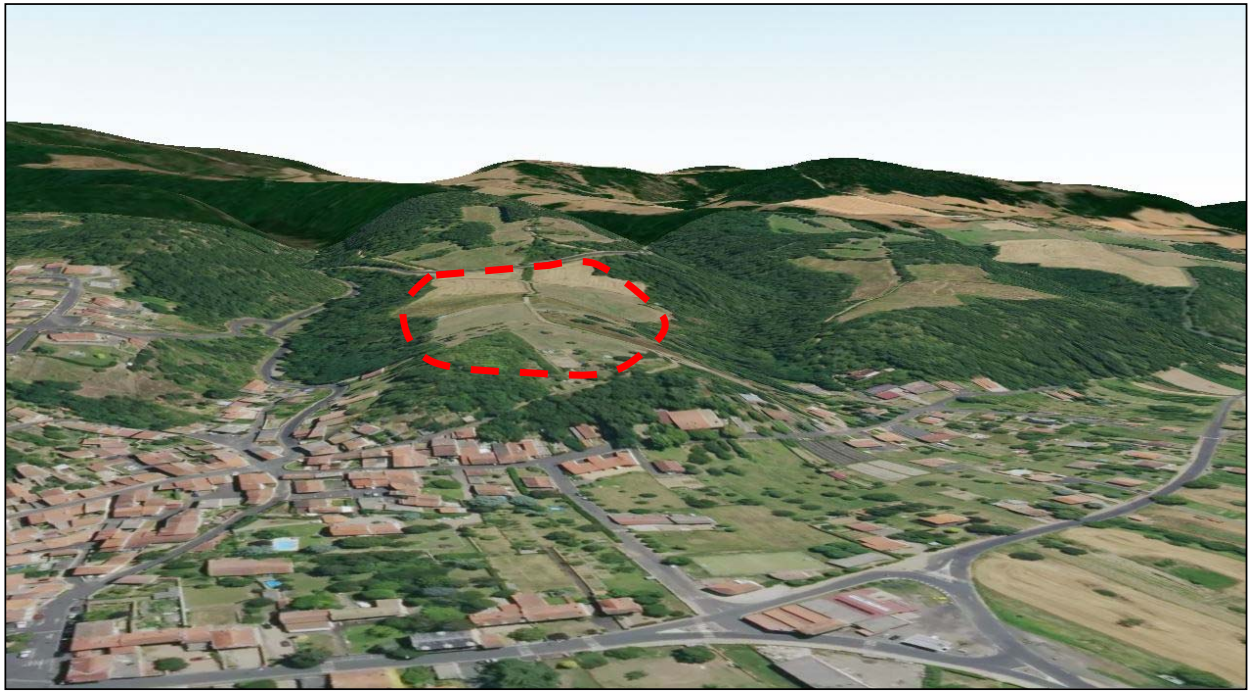
- Un territoire contraint :
  - PPRi
  - Site Natura 2000
  - ZNIEFF de type 1
  - Topographique marquée
- Foncier :
  - Des disponibilités limitées
  - Au cours des 10 dernières années, peu de nouveaux logements
  - Aucune nouvelle habitation depuis l'approbation du PLU

Contexte territorial :

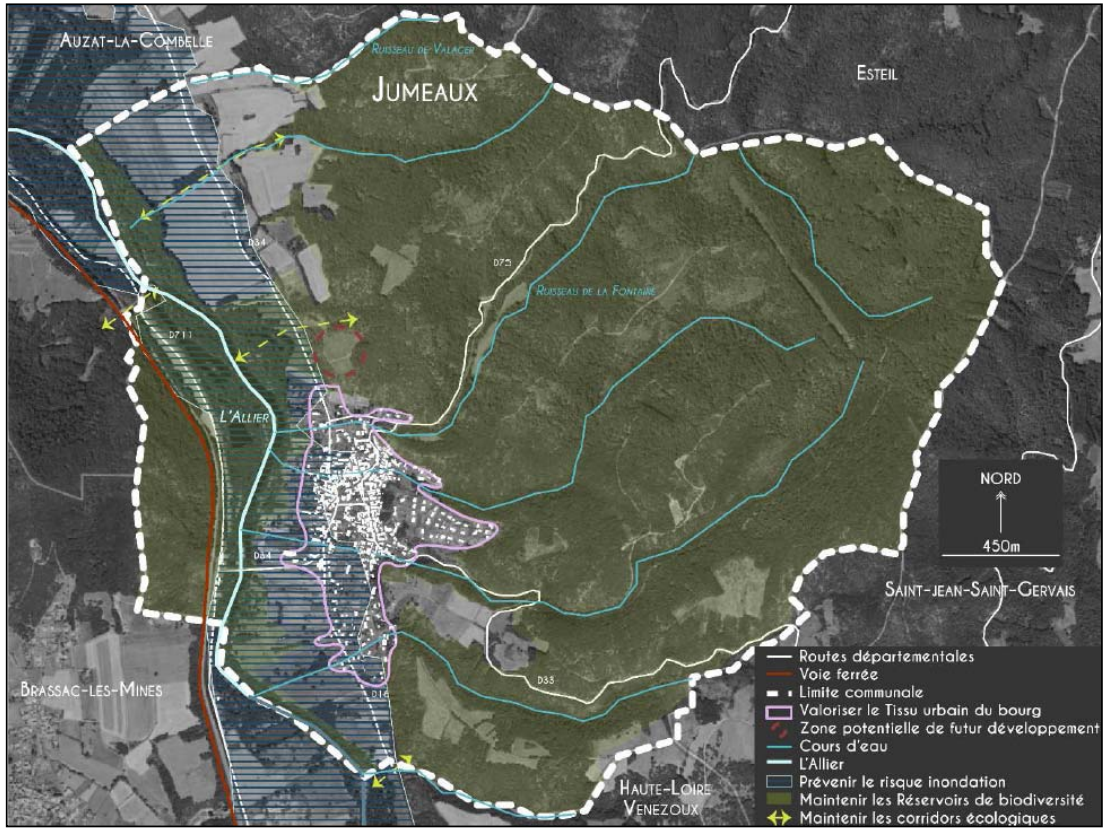
- Le site des « Devants » présente de lourdes contraintes en matière d'équipements

Contexte territorial :

- Le site de « la Maille », un secteur plus facilement aménageable
- Secteur constituant l'unique disponibilité foncière constructible, hors dents creuses au sein du bourg



Une procédure qui doit respecter le PADD du PLU



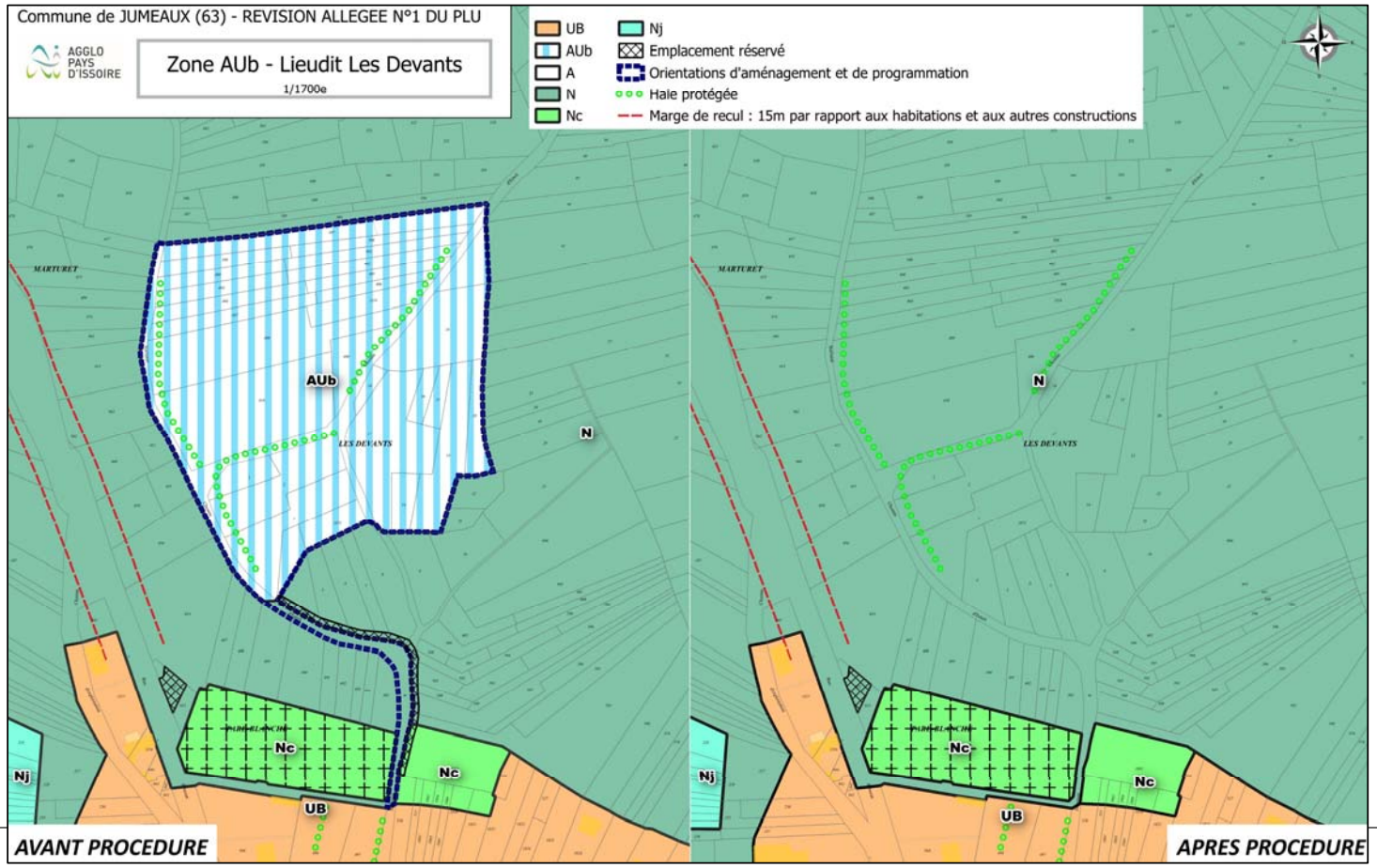
1.2 Maitriser l'étalement urbain et l'urbanisation future de la commune

Les 61 nouveaux logements se décomposent ainsi : 8 logements produits par réhabilitation de bâtiments vacants existants, 14 logements réalisés par densification du tissu urbain en zone UA et UB, et 39 nouveaux logements dans la zone AUb.

	Surfaces constructibles au PLU	Surfaces consommées (prise en compte de la rétention foncière)	Logements créés	Prise en compte du potentiel de densification douce	Prise en compte des changements de destination en zone A ou N	Total	
Création logements neufs :	3.8 hectares	3.2 hectares	53 logements **Densité brute : 16.5**	0	0	53	86%
Création logements neufs dans le tissu bâti existant :	1.4 hectares	1.1 hectares	14 logements **Densité brute : 13**	0	0	14	23%
Création logements neufs créés hors du tissu bâti existant :	2.4 hectares	2.1 hectares	39 logements **Densité brute : 18.5**	0	0	39	64%
Réhabilitation de logements vacants :			8 logements	0	0	8	13%
Total	**3.8 hectares**	**3.2 hectares**	**61 logements** **Densité brute : 19**	0	0	61	100%

Les évolutions projetées du PLU :

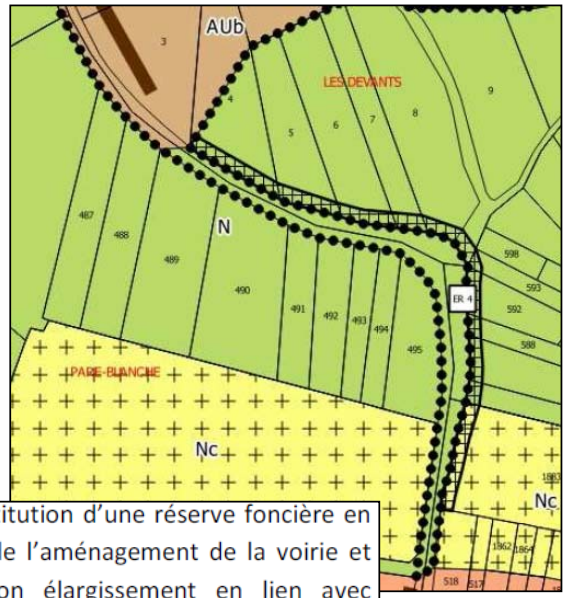
- Modification du zonage : suppression de la zone AUb sur le secteur « les Devants »



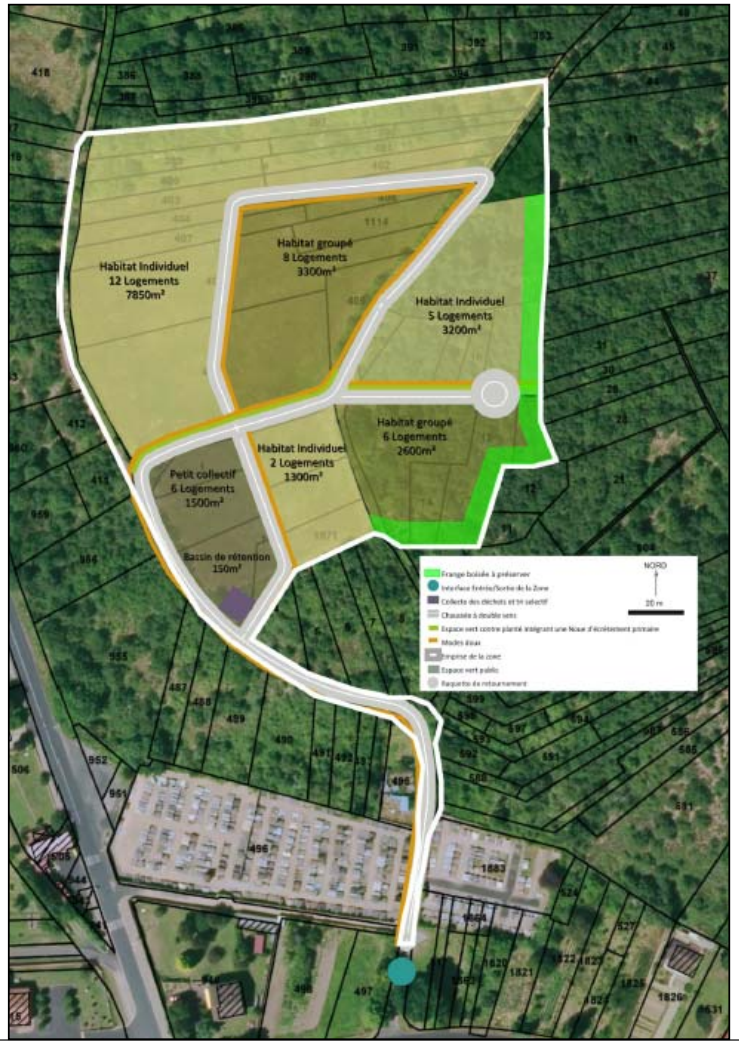
LA RÉVISION ALLÉGÉE N°1 DU PLU

Les évolutions projetées du PLU :

- Suppression de l'OAP « les Devants »
- Suppression de l'ER4



Constitution d'une réserve foncière en vue de l'aménagement de la voirie et de son élargissement en lien avec l'OAP



3.2.2 HABITAT

Afin d'assurer une diversité des types de logements et de maîtriser la consommation foncière, il est attendu sur ce secteur :

- Une densité nette de 19 logements/hectare sur l'ensemble du secteur
- 5% de collectif et une densité de 40 logements/hectare
- 40% d'habitat groupé et une densité de 25 logements/hectare
- 55% d'habitat individuel et une densité de 15 logements/hectare

Sur ce secteur, 28 logements sont attendus sous forme de maisons individuelles, groupés et d'un petit collectif.

Habitat individuel :

Cette zone comprendra donc la création de 14 maisons individuelles sur environ 9150 m². La densité nette sera d'environ 15 logements/hectare.

Habitat groupé :

Cette zone comprendra donc la création de 8 maisons groupées sur environ 3300 m². La densité nette sera d'environ 24 logements/hectare.

Petit collectif :

Cette zone comprendra donc la création de 6 logements dans un petit collectif sur environ 1500 m². La densité nette sera d'environ 40 logements/hectare.

Les valeurs ci-dessous sont des ordres de grandeur :

- Superficie de la zone : 17 005 m² ;
- Superficie uniquement pour les logements : 13 950 m²
- 9150 m² environ pour l'implantation des maisons individuelles ;
- 3300 m² environ pour l'implantation des maisons groupées ;
- 1500 m² environ pour l'implantation d'un petit collectif ;

La phase n°2 concerne les parcelles : B13 ; B14 ; B15 ; B16 ; B17 ; B18 ; B19 ; B20 et 41, pour une surface de 6812 m² soit environ 0,7 ha.

Cette phase ne pourra s'ouvrir qu'à partir du moment où 75% de la phase 1 aura été réalisée.

3.3.2 HABITAT

Sur ce secteur, 11 logements sont attendus sous forme de maisons individuelles et groupés.

Habitat individuel :

Cette zone comprendra donc la création de 5 maisons individuelles sur environ 3200 m². La densité nette sera d'environ 16 logements/hectare.

Habitat groupé :

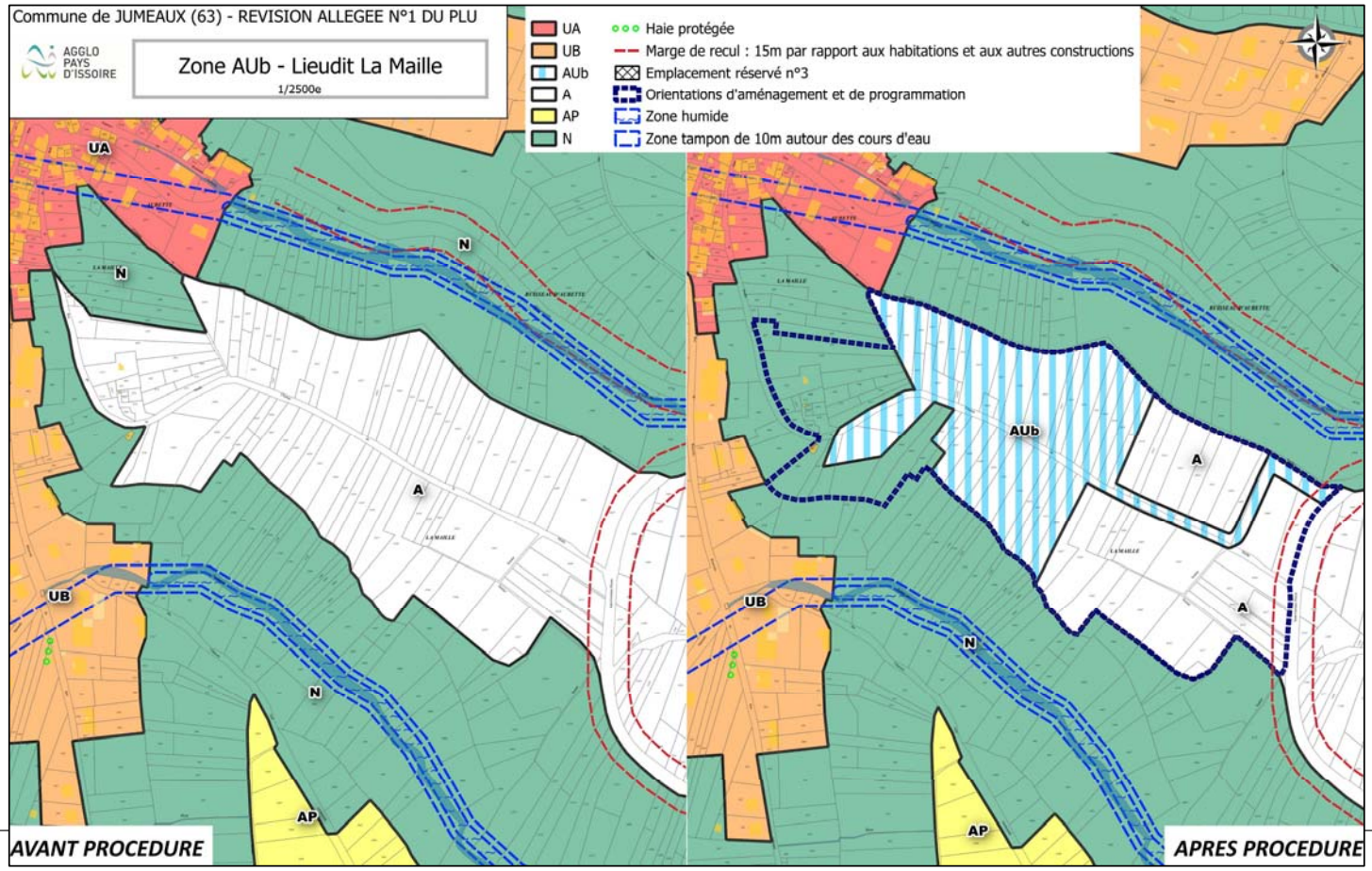
Cette zone comprendra donc la création de 6 maisons groupées sur environ 2600 m². La densité nette sera d'environ 23 logements/hectare.

Les valeurs ci-dessous sont des ordres de grandeur :

- Superficie de la zone : 6 812 m² ;
- Superficie uniquement pour les logements : 5 800 m²
- 3200 m² environ pour l'implantation des maisons individuelles ;
- 2600 m² environ pour l'implantation des maisons groupées ;

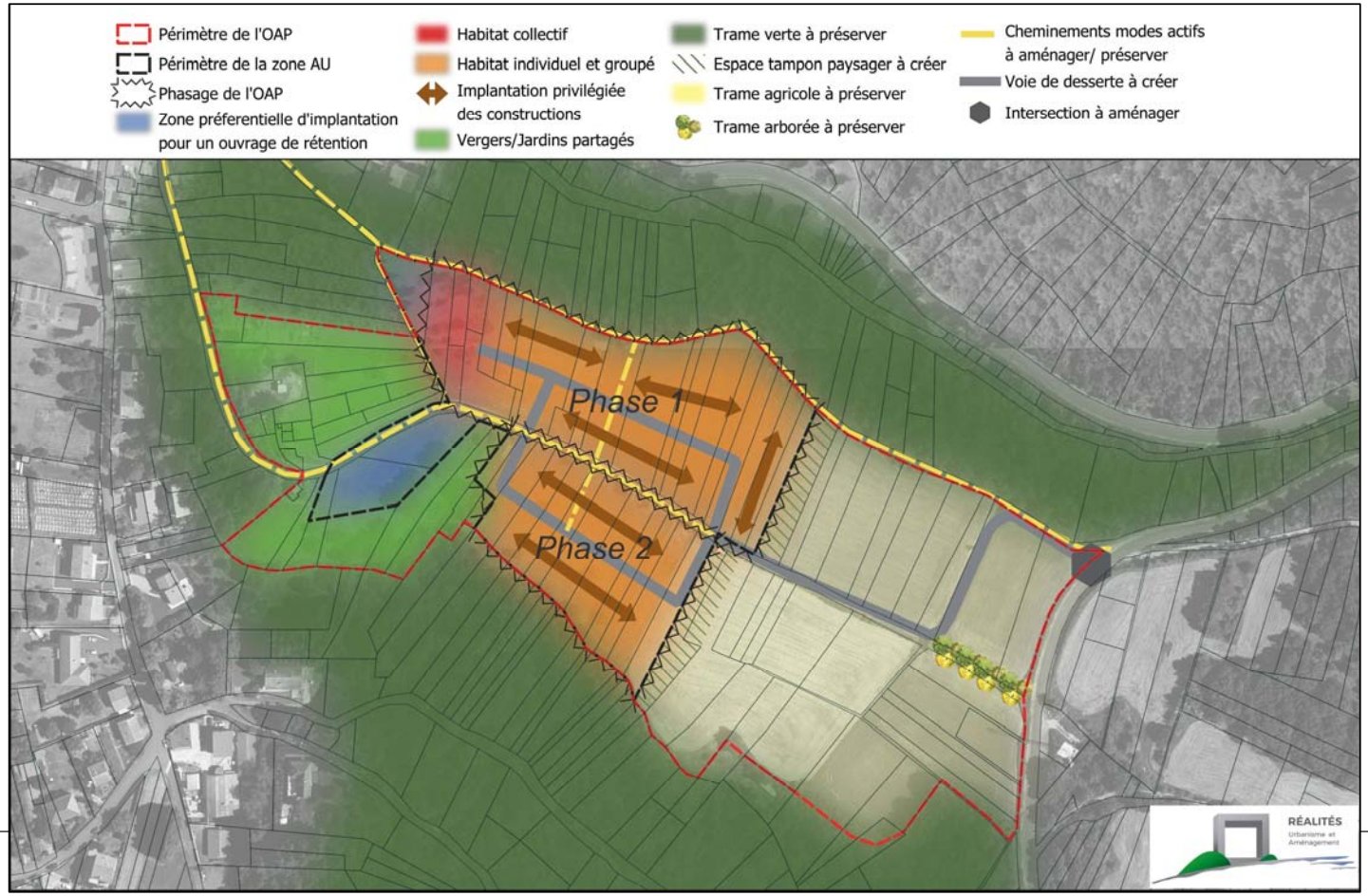
Les évolutions projetées du PLU :

- Modification du zonage : création de la zone AUb sur le secteur « la Maille »



Les évolutions projetées du PLU :

- Création d'une OAP sur le secteur « la Maille »



La révision allégée n°1 du PLU: où en sommes-nous?

Echanges avec les personnes publiques associées

Avis officiel sur le projet de RA1

Phase d'étude : élaboration du dossier, évaluation environnementale, modifications des pièces du PLU

Arrêt

Transmission du dossier aux personnes publiques associées (MRAE, CDPENAF…) et réunion d'examen conjoint

Enquête publique

Modification éventuelle

Approbation

Nous en sommes ici

Avancement de la procédure

CONCERTATION

Contribution portant sur l'intérêt général

Registre en mairie / réunion publique / documents sur le site de l'API et en mairie / article

ENQUETE PUBLIQUE

Contribution portant sur les demandes d'intérêt privées

AGGLO
PAYS
D'ISSOIRE

QUESTIONS/REMARQUES?

A vous la parole!

RÉALITÉS
Urbanisme et Aménagement

bioinsight

Merci de votre attention

Bonne soirée!

AGGLO PAYS D'ISSOIRE