

Réunion publique d'information sur la procédure « PLU »



DÉROULEMENT DE LA RÉUNION PUBLIQUE

Présentation à la population :

- Qu'est-ce-que le PLU ?
- Evolution du contexte réglementaire
- Lien avec le SCoT de Gascogne
- Où en est-on dans la procédure ? Quels sont les évolutions du projet depuis 2022 ?
- Suites de la démarche

Questions / réponses

QU'EST CE QUE LE PLU ?

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) :



- Définit de grands objectifs de développement pour la commune (population, logement, équipements, environnement,...)

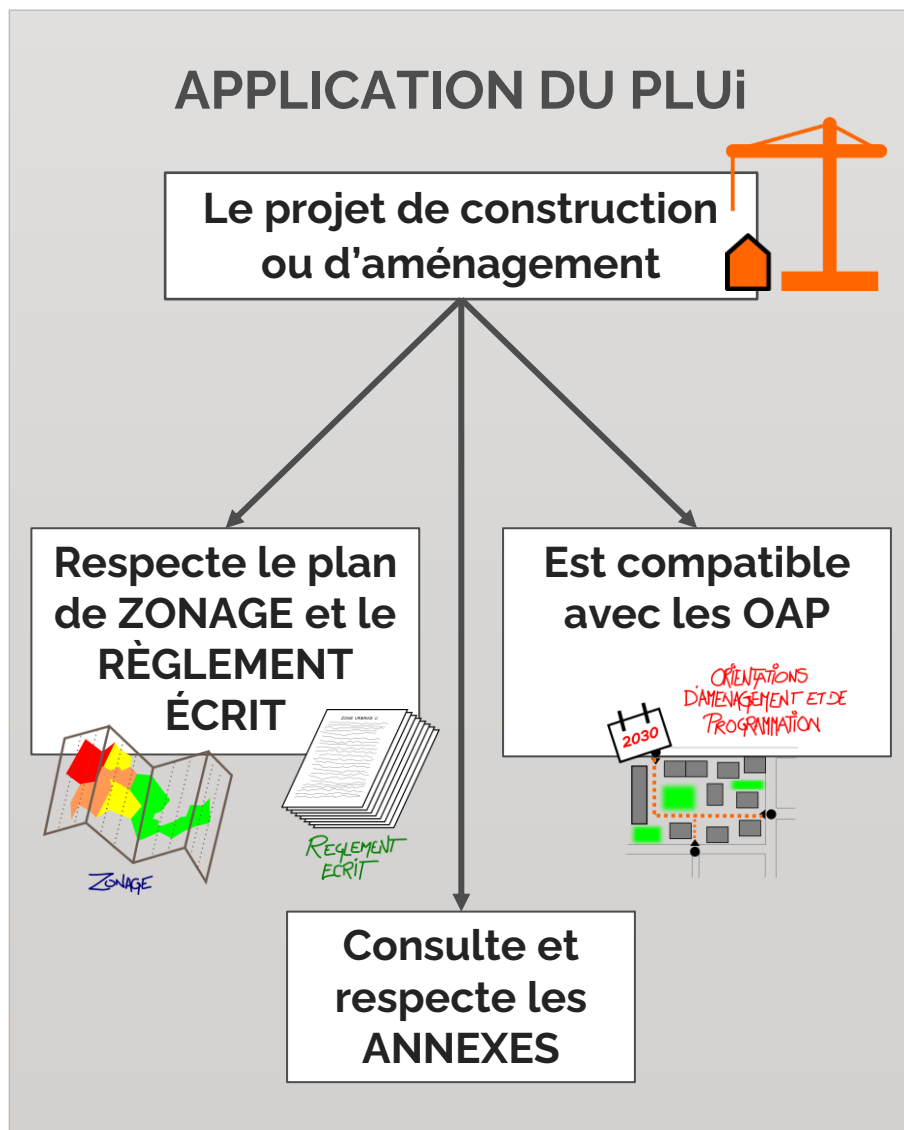
COMMENT ?



- Fixe les règles d'urbanisme sur le territoire (utilisation des sols et construction)

- Est le document à partir duquel sont instruites les demandes d'autorisation d'urbanisme (permis de construire, certificat d'urbanisme,...)

COMMENT VA S'APPLIQUER LE PLU ?



1. Le rapport de présentation

*Pose le diagnostic territorial
Décrit l'état initial de l'environnement
Explique les choix retenus par les élus en fonction du contexte
Evalue les incidences du PLU*

2. Le PADD exprime le projet politique et constitue la « clé de voûte » du PLUi

Il est traduit « réglementairement » dans :

3. Le plan de zonage et le règlement écrit

5. Les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

4. Les annexes

Regroupent les pièces relatives à d'autres réglementations et qui s'appliquent aux projets de construction (servitudes d'utilité publiques, information sur les réseaux, etc.)

UN PROJET DE TERRITOIRE... D'INTÉRÊT GÉNÉRAL !

Nous avons écouté
les demandes
de chacun ...



Et nous avons réussi
à trouver un compromis



Voilà quel sera le tracé de la
future ligne de transport ultra-rapide



Xavier Gorce-

L'élaboration du PLU de Labéjan... un projet depuis plusieurs années...

- 18/01/2021 Les élus **prescrivent** une nouvelle élaboration de PLU sur la commune afin de remplacer la carte communale actuellement en vigueur qui ne permet pas le développement souhaité du village.
- Juillet 2021 Loi Climat et Résilience
- 03/10/2022 Après 1,5 ans d'études, le nouveau projet de PLU est finalisé et **arrêté** en Conseil Municipal.
- Février 2023 Approbation du SCoT de Gascogne
- Début 2023 **Consultations** obligatoires des Personnes Publiques Associées (dont MRAE et CDPENAF)
- Juin 2023 Analyse des avis PPA défavorables
→ **le projet de PLU doit être repris et adapté aux nouvelles réglementations en vigueur (depuis le stade PADD)**

LE NOUVEAU CADRE REGLEMENTAIRE

Un principe qui s'est accentué
au fil des lois depuis la création
des PLU en 2000 :

la lutte contre
l'étalement urbain



Comment ?

- En **évaluant les capacités de densification** dans les zones déjà urbanisées (« étude de densification »)
- En **permettant une densification** des zones déjà urbanisées, tout en prenant en compte le contexte local
- En **définissant des objectifs chiffrés de consommation d'espace** pour les 10 à 15 prochaines années
- En visant le « **zéro artificialisation nette** » à l'horizon 2050

2 DÉFIS À RELEVER À L'HORIZON 2050

Zéro
Artificialisation
Nette



Zéro
Emission
Nette

Loi climat et résilience
Article 191
(24 août 2021)



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

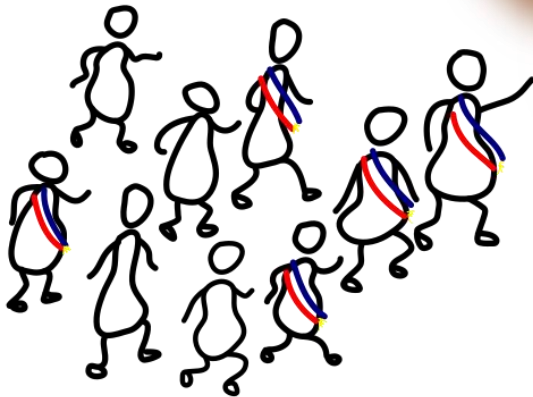
*Liberté
Égalité
Fraternité*

Loi énergie-climat
Article 1
(8 novembre 2019)

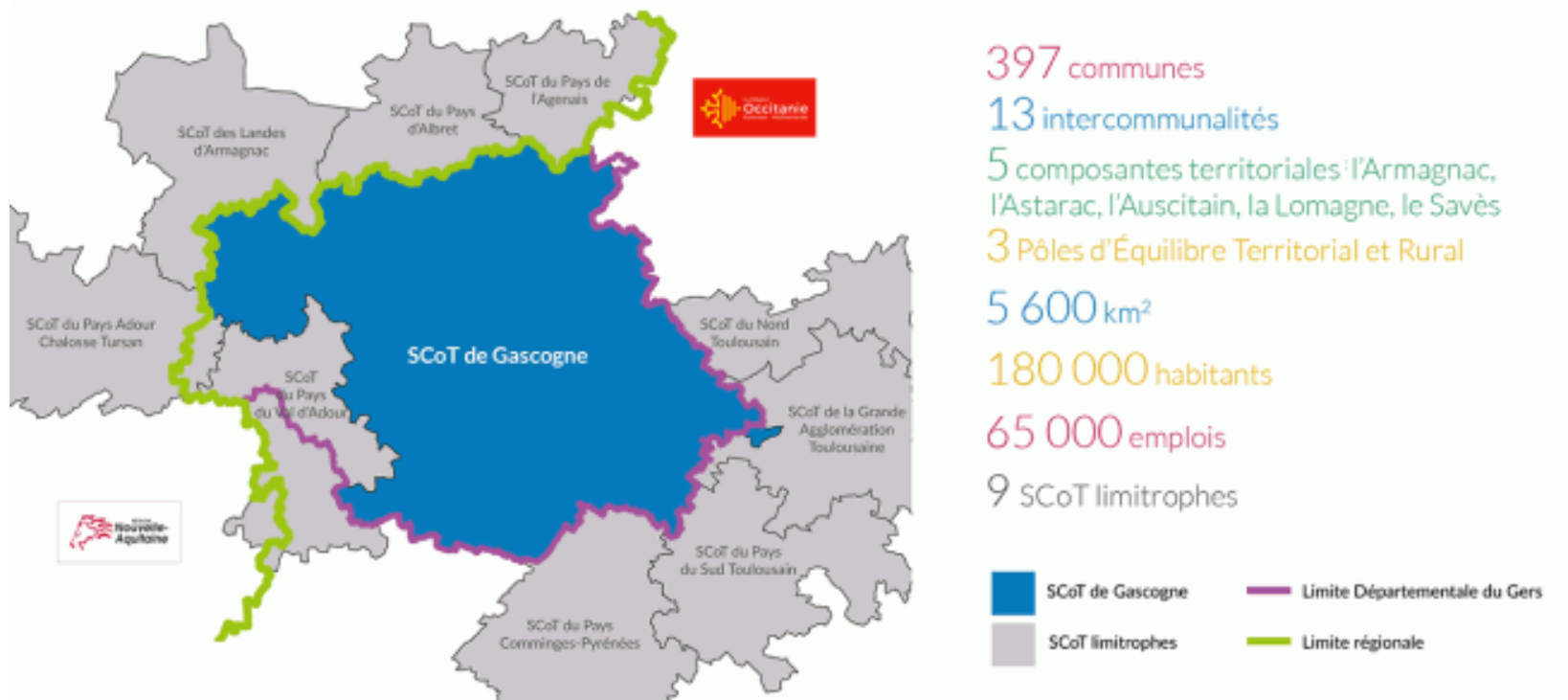


**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



ZOOM SUR LE SCOT de GASCOGNE: LE PROJET INTERCOMMUNAL



ZOOM SUR LE SCOT de GASCOGNE: LE PROJET INTERCOMMUNAL

Axe 1: Territoire « Ressource »

Paysages, agriculture, foncier, eau, trame verte et bleue, changements climatiques, risques et nuisances

Axe 2: Territoire acteur de son développement

Coopérations territoriales, développement économique, accessibilité externe, offre commerciale

Axe 3: Territoire des proximités

Habitats, logements, équipements et services, mobilités internes

Le SCoT de Gascogne a été approuvé le 20/02/2023

ZOOM SUR LE SCOT DE GASCOGNE: QUELQUES OBJECTIFS CHIFFRÉS pour la CCAAG



700 habitants supplémentaires à l'horizon 2040 (73 % pour le niveau 5)



355 emplois nouveaux (68 % pour le niveau 5)



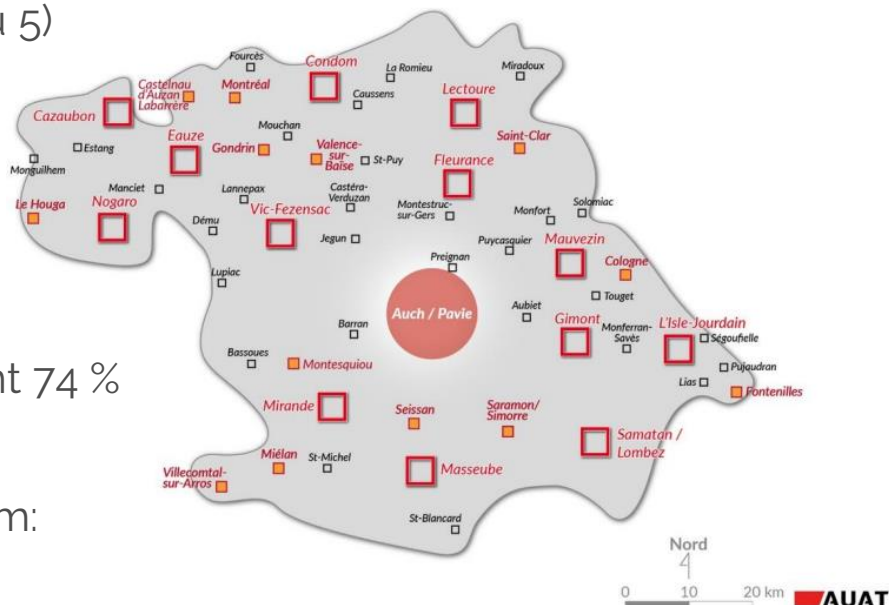
+ 960 logements (neufs ou réhabilitation) à l'horizon 2040 dont 74 % pour le niveau 5



Consommation d'espace maximum:
55 ha à l'horizon 2030, **88 ha** à l'horizon 2040

Pour Labéjan, à l'horizon 2030, les objectifs sont :

- + 9-10 habitants supplémentaires
- + 13 logements supplémentaires
- Maximum 1,18 ha de consommation foncière



- 1 Renforcer le rôle métropolitain et régional du pôle central
- 2 Conforter les pôles structurants des bassins de vie
- 3 S'appuyer sur les pôles relais
- 4 Maintenir les pôles de proximité
- 5 Conforter les communes rurales et périurbaines en tant que lieu de vie

Armature territoriale du SCoT de Gascogne

4 niveaux d'armature urbaine permettant d'assurer un fonctionnement équilibré du territoire

LE PROJET DE PADD :

A ajuster suite aux avis PPA

Axe 1 : Politique d'accueil de l'habitat autour de la diversité des sites, des architectures, des densités

- Permettre le développement d'un cadre de vie favorisant l'arrivée de nouvelles familles et la vie sociale de quartier
- Assurer une croissance maîtrisée et équilibrée et limiter la consommation d'espace
- Promouvoir un urbanisme et une architecture de qualité
- Gérer et préserver les caractéristiques de l'habitat isolé

Axe 2 : Equipements et services en faveur de la vitalité et de la jeunesse du village

- Associer une politique d'accueil des nouveaux ménages au maintien de l'école rurale
- Favoriser l'installation et le développement du commerce de proximité, de l'artisanat et de toutes les autres activités compatibles avec le voisinage d'habitation
- Décliner des espaces dédiés à la vie du village
- Travailler la qualité des liaisons piétonnes
- Accompagner la desserte numérique
- Identifier la RN21 comme un axe fédérateur aux multiples séquences

Axe 3 : Valorisation de l'économie locale en faveur de production endogène liée au terroir

- Maintenir et promouvoir l'agriculture sur la commune
- Encourager le développement des activités touristiques en milieu rural

Axe 4 : Qualité de l'environnement et amélioration de la trame verte et bleue

- Préserver les continuités écologiques et les ripisylves et intégrer cette thématique au sein des projets d'urbanisation
- Prise en compte des risques et des contraintes
- Améliorer le contexte de l'assainissement individuel

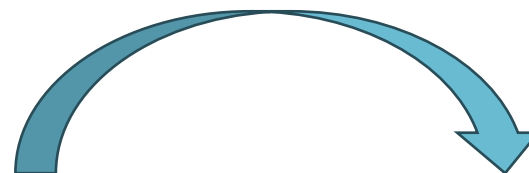
Axe 5 : Une offre en réseaux de qualité

- Mettre en adéquation le potentiel constructible avec la qualité des réseaux
- Favoriser l'habitat et les énergies durables

Suite aux avis des Personnes Publiques Associées (PPA) sur le projet arrêté de PLU :

Ajustement de l'axe 1 : Politique d'accueil de l'habitat autour de la diversité des sites, des architectures, des densités

Objectif: Assurer une croissance maîtrisée et équilibrée et limiter la consommation d'espace



Objectifs	Projet arrêté en 2022	Nouveau projet 2024
Accueil d'habitants	+ 35 habitants	+ 9-10 habitants
Besoin en logements	+ 18 logements	+ 13 logements
Conso d'espace maximum	2 ha	1,18 ha
Horizon	2040	2030

Cette modération de la consommation de l'espace impacte :

- Le zonage (diminution des zones constructibles)
- Les secteurs de projet isolés (plus ciblés) – STECAL
- Les changements de destination en zone agricole (moins nombreux)

LE PROJET DE ZONAGE :

Evolution des surfaces « projet 2022 » → « projet 2023 »

ZONAGE PLU	LIBELLÉS DES ZONES	SUPERFICIE (HA) – Version 2022 modifiée suite à l’avis des PPA	SUPERFICIE (HA) – Version 2023 modifiée suite à l’avis des PPA
UA	Zones urbaines à vocation dominante d'habitat : Secteurs du centre-bourg ancien	2,12	2,12
UB	Zones urbaines à vocation dominante d'habitat : Secteurs d'extensions	9,04	6,77
UC	Zones urbaines à vocation dominante d'habitat : Quartier Hillet, limité à l'évolution de l'existant	5,41	5,41
UEC	Zones urbaines à vocation dominante d'équipement	4,31	3,78
1AU	Zones à urbaniser à vocation dominante d'habitat ouvertes à l'urbanisation à court terme	2,00	0,57
2AU	Zones d'urbanisation future à long terme	0	0
A	Zones agricoles	1320,36	1338,75
AA	Zones agricoles dédiée à la diversification d'une exploitation agricole (STECAL)	25,11	4,09
AP	Zones agricoles préservées où tout bâtiment (y compris à usage agricole) est interdit	71,23	73,68
N	Zones naturelles, souvent boisées	458,23	462,64

LE PROJET DE ZONAGE :

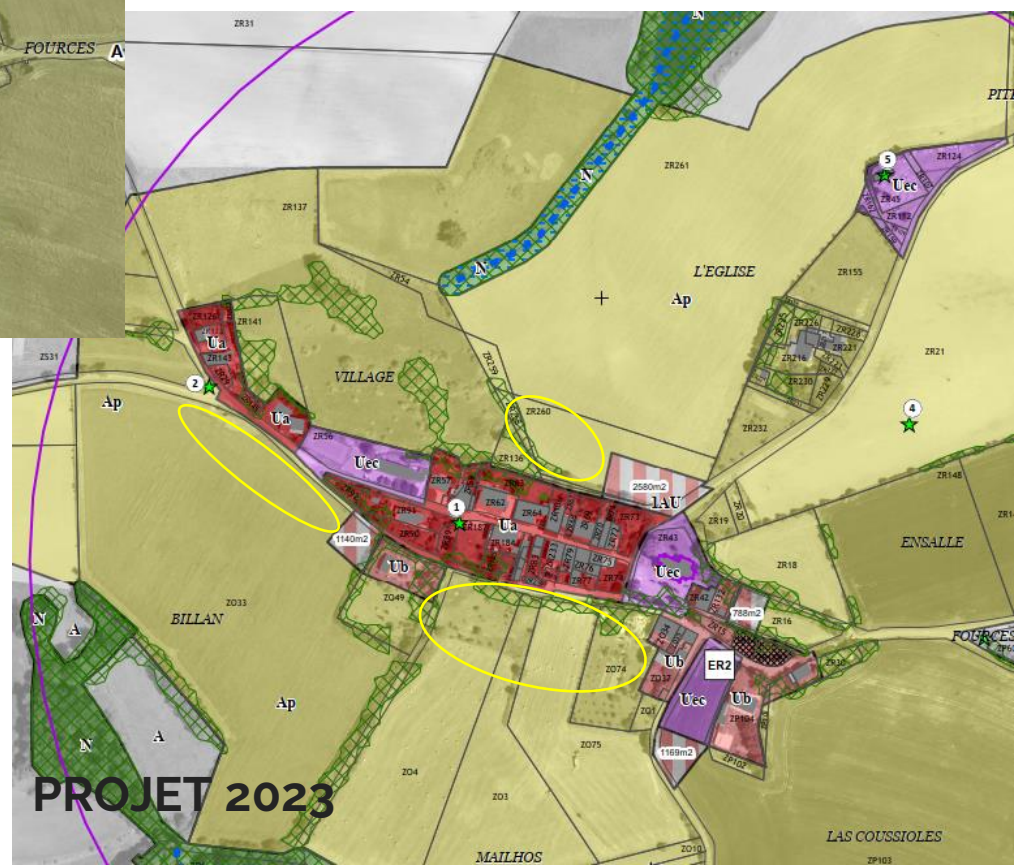
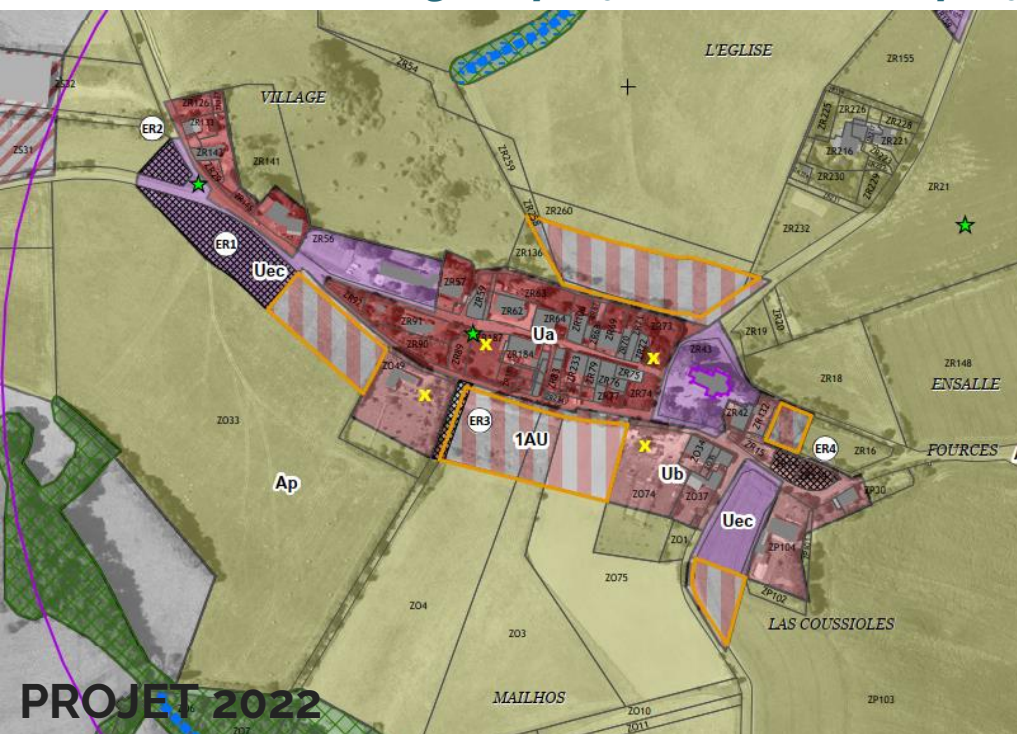
Projet 2023: Nouveaux logements et Consommation foncière

SECTEURS	ACCUEIL NOUVEAUX LOGEMENTS POSSIBLES	SURFACES DISPONIBLES
VILLAGE	11-12 nouveaux logements possibles, principalement en extension (OAP encadrant les densités minimales à atteindre)	0.10 ha en densification (coef. rétention appliqué) 0.62 ha en extension
BARICE	2 nouveaux logements possibles en densification	0.34 ha en densification (coef. rétention appliqué)
HILLET	Pas de possibilité (faiblesse des réseaux) Règlement écrit ne permettant que des évolutions de l'existant, sans création de nouveaux logements	0 ha (pas de densification possible ni d'extension)
TOTAL	13-14 nouveaux logements	+ 0.44 ha en densification + 0.62 ha en extension (Consommation ENAF)

Conforme à l'enveloppe de 1,18 ha max réservée pour la commune (SCoT)

LE PROJET DE ZONAGE :

Evolution du zonage « projet 2022 » → « projet 2023 » / Secteur VILLAGE



LE PROJET DE ZONAGE :

Evolution du zonage « projet 2022 » → « projet 2023 » / Secteur BARICE



PAS D'EVOLUTION

LE PROJET DE ZONAGE :

Evolution du zonage « projet 2022 » → « projet 2023 » / Secteur HILLET



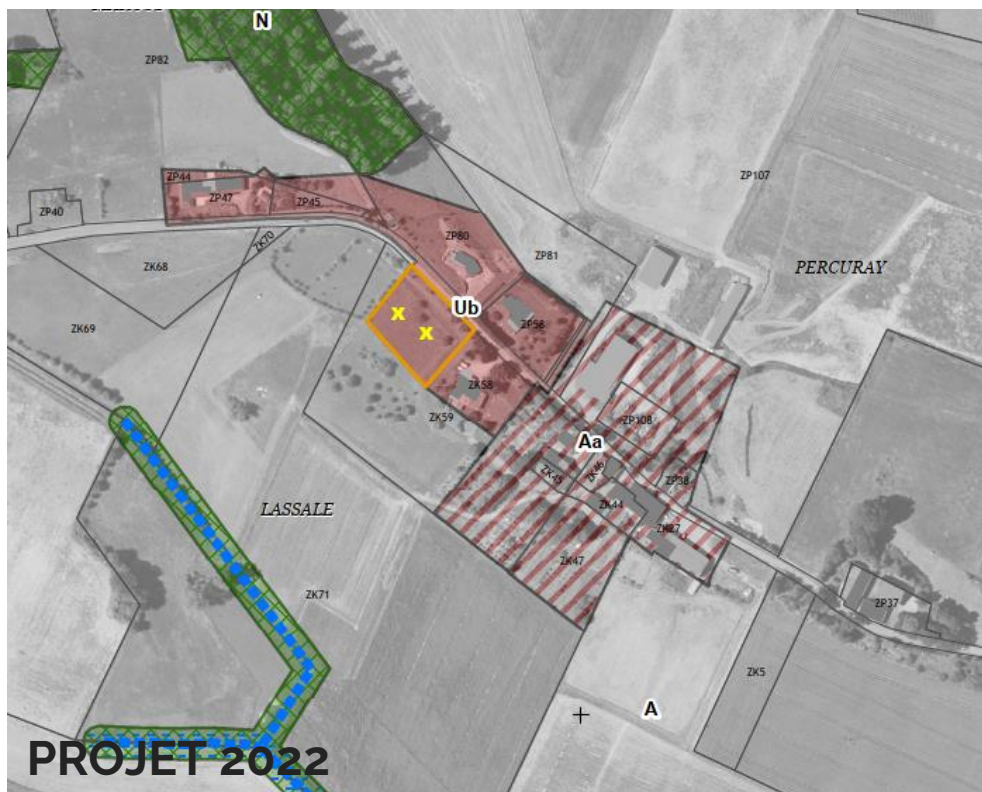
PROJET 2022

PAS D'EVOLUTION

PROJET 2023

LE PROJET DE ZONAGE :

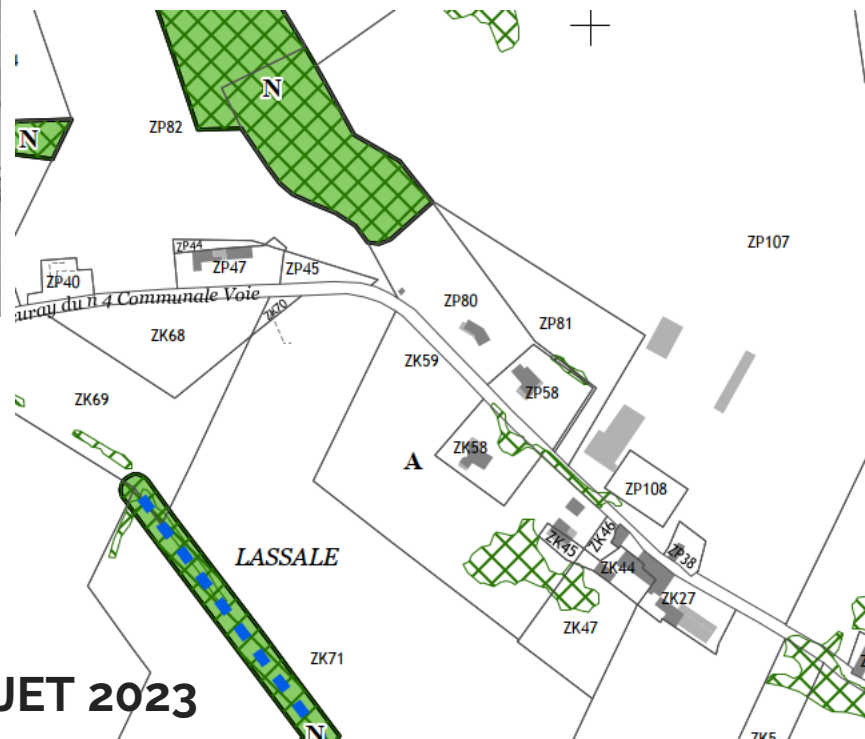
Evolution du zonage « projet 2022 » → « projet 2023 » / Secteur FOURCES



PROJET 2022



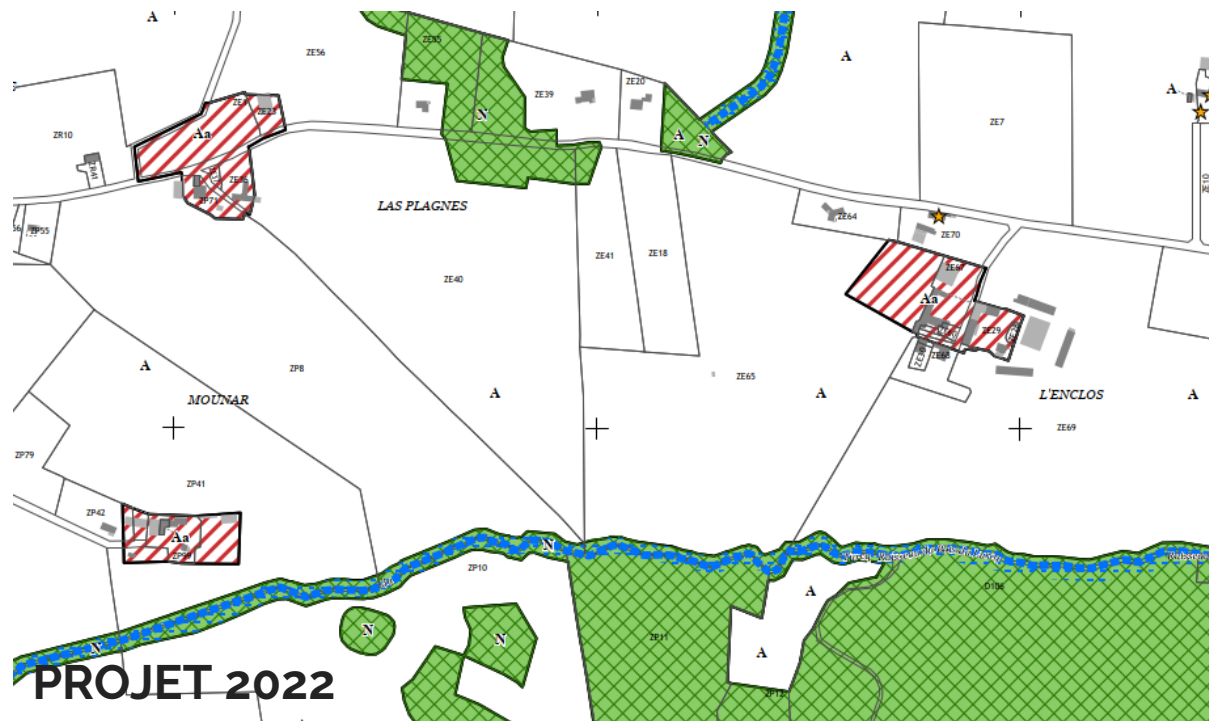
**ZONE URBAINE
SUPPRIMEE /
SECTEUR
AGRICOLE**



PROJET 2023

LE PROJET DE ZONAGE :

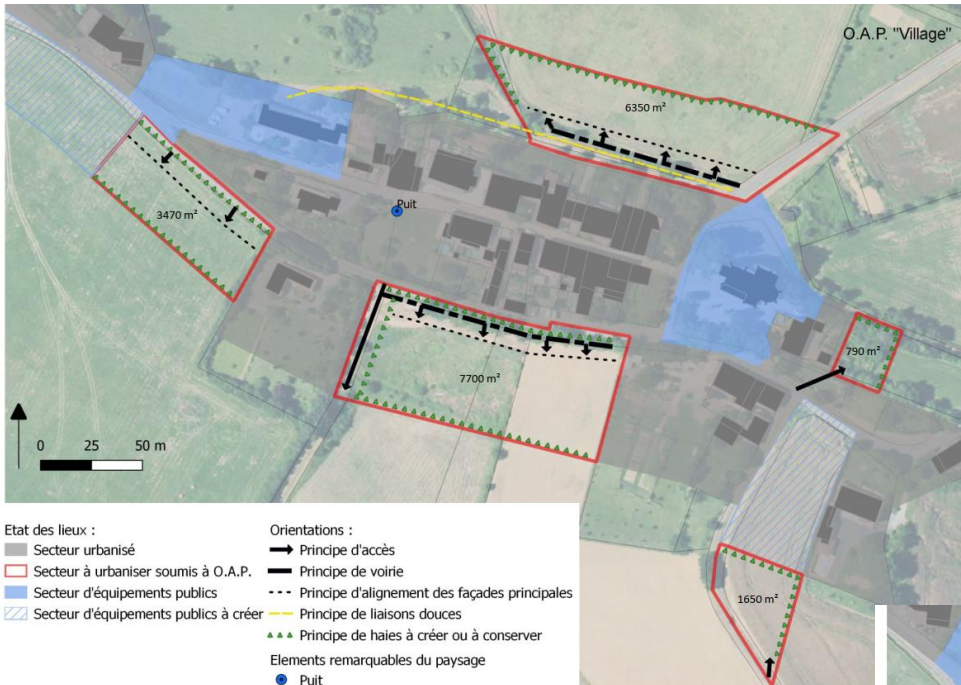
Evolution de la réglementation concernant les sièges d'exploitations agricoles



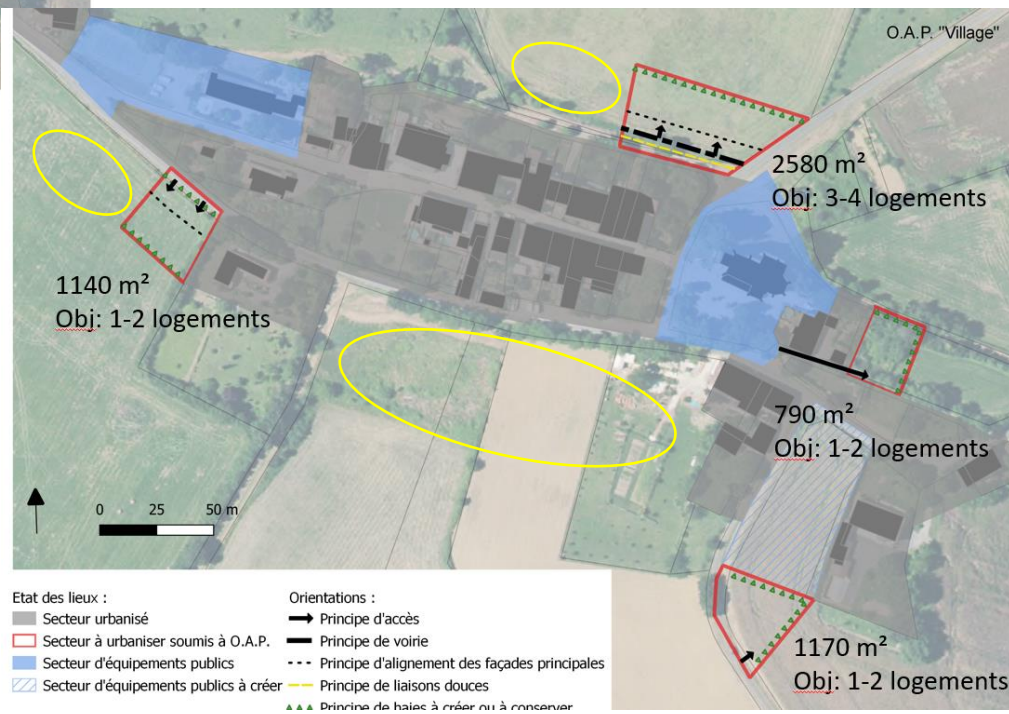
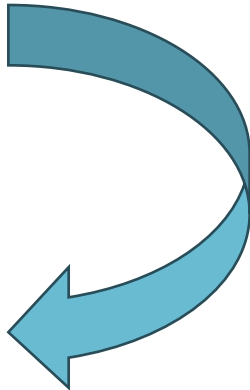
**Suppression des
STECAL « Aa »
pour toutes les
exploitations
agricoles.**

**Seuls les
secteurs
concernés par
des projet de
diversification
agricole sont
conservés**

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION :



PROJET 2022



PROJET 2023

SUITES DE L'ETUDE :

1 ^{er} trimestre 2024	Les nouveau projet de PLU sera une nouvelle fois ARRETE en Conseil Communautaire (transfert de compétence)
Avril – Mai – Juin 2024	Nouvelles consultations des Personnes Publiques Associées dont CDPENAF (conso foncière) et MRAE (Environnement)
Septembre 2024	Enquête publique (3 mois)
Novembre 2024	Approbation du projet de PLU en Conseil Communautaire