



RÉVISION GÉNÉRALE DU PLU

Pourquoi réviser notre Plan Local d'Urbanisme ?

Depuis juin 2024, accompagné par le bureau d'études Géostudio, les élus de la commune travaillent à la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) afin de le rendre compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pôle Métropolitain Loire Angers.

Notre PLU doit être repensé afin de garantir la qualité de notre cadre de vie dans les domaines du logement, des équipements, des déplacements et de l'activité économique.

Ce cadre de vie doit être construit et pensé dans un souci de modération de la consommation foncière des espaces et du respect de notre environnement.

Cette révision générale du PLU doit nous permettre de construire collectivement un projet d'aménagement cohérent et ambitieux pour notre commune dans le cadre de la réglementation du SCoT et des lois nationales.

Une révision contrainte par la loi et les documents cadres

La loi Climat et Résilience de 2021, une loi qui a un double objectif :

- réduire de moitié le rythme d'artificialisation des espaces naturels entre 2021 et 2031 par rapport à la décennie précédente.
- atteindre zéro artificialisation nette d'ici à 2050 (objectif ZAN), c'est à dire avoir au moins autant de surfaces "renaturées" que de surfaces artificialisées.

Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) - Pôle Métropolitain Loire Angers

Le PLU devra être compatible avec les objectifs de développement, de logements et de consommation foncière définis par le SCoT.

Le PLU c'est quoi ?



Le PLU est un outil de planification stratégique qui définit le droit du sol et de la construction sur la commune.

C'est un document encadrant l'instruction des autorisations d'urbanisme. Il dit OÙ, QUOI et COMMENT construire...

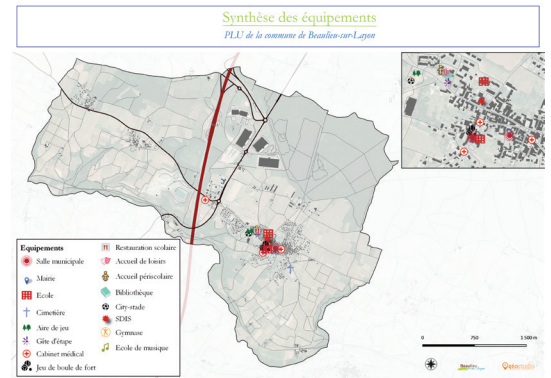
Quel est le contenu du Plan Local d'Urbanisme ? Comment élabore-t-on un Plan Local d'Urbanisme ?

Le Diagnostic

Quelle est la situation actuelle ?

Diagnostic général de la commune pour mieux cerner les enjeux à prendre en compte et présentation des choix et évaluation des incidences du PLU sur la commune et son environnement.

Etape
1



PADD

Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Que voulons-nous pour notre territoire ?

Etape
2

Document clé qui expose les orientations politiques de la commune en matière d'aménagement du territoire pour les années à venir. Il donne sens aux choix faits par la suite en matière de zonage, règlement et orientations d'aménagement.

Le règlement et le zonage

Comment atteindre nos objectifs ?

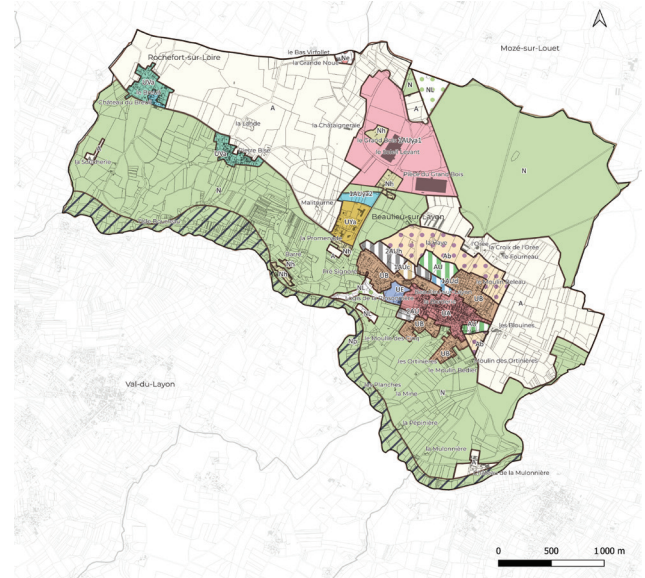
ZONAGE

Document qui délimite les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles (N)

REGLEMENT ECRIT

Le règlement écrit définit des règles d'implantation, d'aspects extérieurs, de hauteur, d'emprise au sol...

Etape
3



Document actuel en vigueur

OAP (Orientation d'aménagement et de Programmation)

Document qui définit les principes d'aménagement pour l'ensemble des secteurs à urbaniser ainsi que certains secteurs à enjeux déjà urbanisés.

La Validation

Prise en compte officielle des avis des partenaires publics et de la population par une consultation des Personnes Publiques Associées puis d'une enquête publique menée par un commissaire enquêteur.

Etape
4

Qui sont les Personnes Publiques Associées ?

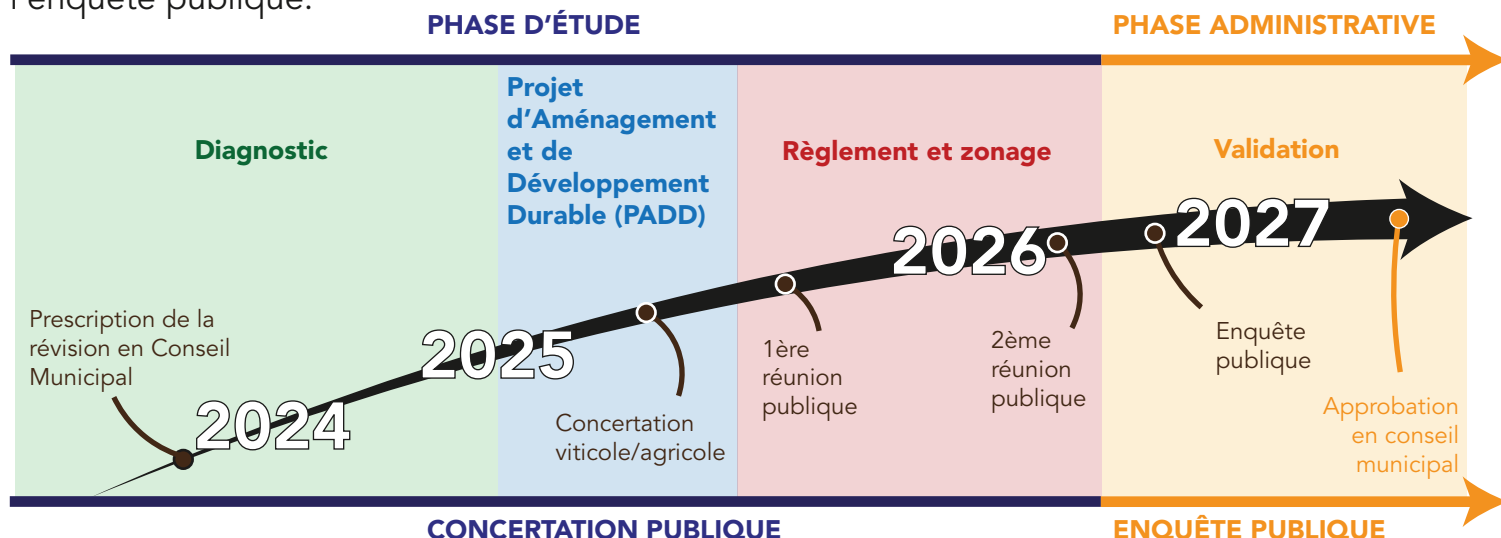
Ce sont les collectivités, administrations ou organismes qui doivent être associés à l'élaboration du PLU.

Il s'agit de l'Etat, la région, le département, les communes limitrophes, l'intercommunalité, les chambres de commerce et d'agriculture...

Les grandes étapes de la révision

La révision générale se scinde en deux grandes phases :

- Une phase d'étude qui permet d'élaborer le nouveau PLU
- Une phase administrative consacrée à la consultation des Personnes Publiques Associées et à l'enquête publique.



CONCERTATION PUBLIQUE

Échanges avec la population pour partager et affiner les enjeux que la commune doit relever. 2 réunions publiques seront programmées aux grandes phases de la procédure.

Consultation des viticulteurs/agriculteurs pour recueillir leur projets et leurs besoins.

ENQUÊTE PUBLIQUE

Mise à disposition du dossier au public pour informer et recueillir ses observations

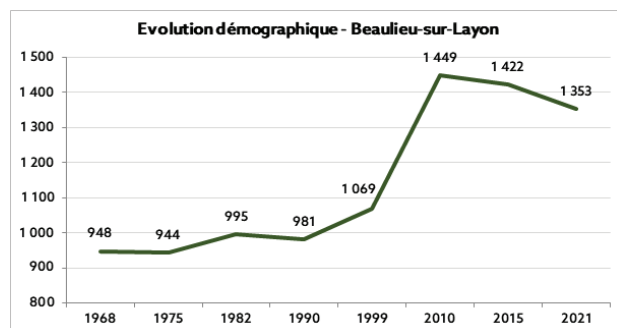
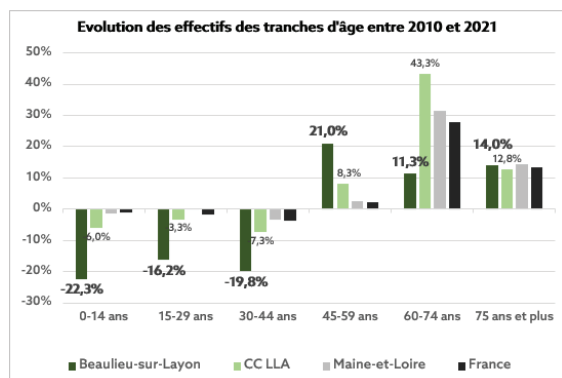
Pour s'informer : Les éléments constitutifs du PLU sont mis à disposition en mairie aux jours et heures habituels d'ouverture, jusqu'à l'approbation définitive du PLU.

Pour s'exprimer : Un registre de concertations est à la disposition de tous en mairie et 2 réunions publiques sont prévues.

Synthèse du diagnostic

Une baisse de la population depuis 2010

- 1 353 habitants en 2021
- Une démographie en croissance continue depuis les années 70, en baisse depuis 2010



Un phénomène de vieillissement de la population

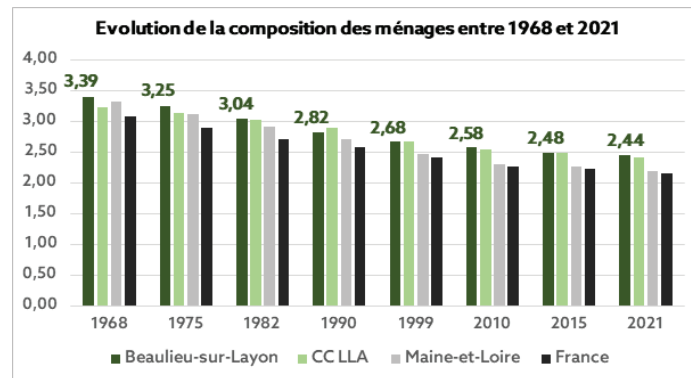
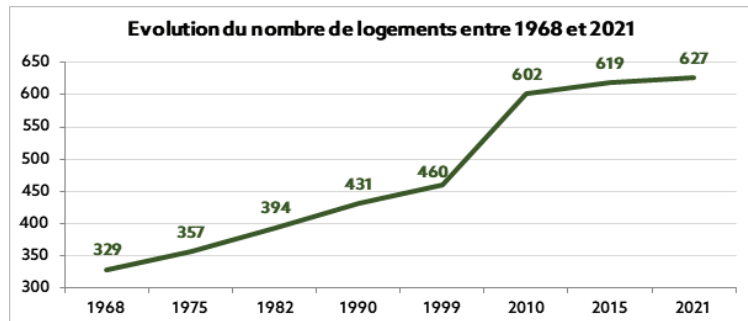
- Une baisse des - de 20 ans et une hausse des + de 50 ans
- Un indice de jeunesse en baisse par rapport à 2010 (nombre de personnes de - de 20 ans par rapport au nombre de personnes de plus de 60 ans)

Des ménages de plus en plus petits...

2,44 Nombre de personnes par ménage moyen sur la commune en 2021

- "Un desserrement des ménages" augmentant les besoins en logements

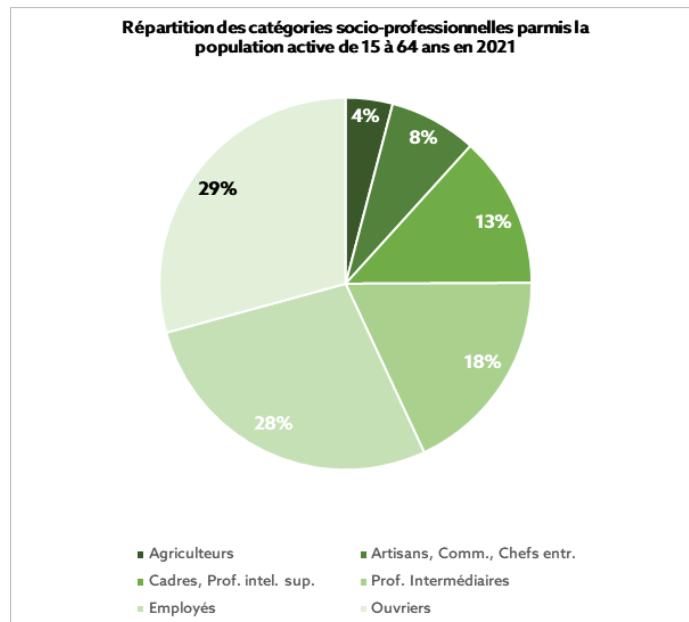
Le logement, un enjeu majeur



- 627 logements en 2021 dont 8,3% de logements sociaux
- 89% de résidences principales et 7,8% de logements vacants
- Un parc composé de grands logements : 56% des résidences principales ont 5 pièces ou plus

Une commune économiquement dynamique

- 75% des actifs sont ouvriers, employés ou occupent un poste d'emploi intermédiaire (administratif, santé, éducation...)
- La viticulture/agriculture représente encore 4% des actifs
- 79% des actifs travaillent en dehors de la commune
- Une commune autonome en matière d'emploi : 650 emplois sur la commune pour 642 actifs



Qui participe à cette procédure de révision du PLU ?



La commune de Beaulieu-sur-Layon



Les techniciens et les institutions



Vous, habitants et acteurs de la commune