

PLAN LOCAL D'URBANISME

Bilan de la concertation

PLU révisé arrêté par délibération du Conseil Municipal en date du 30 juin 2017



La délibération qui a fixé les modalités de la concertation

Par délibération en date du 24 septembre 2014 le Conseil Municipal a prescrit la révision de son Plan Local d'Urbanisme s'appliquant sur l'ensemble du territoire communal. Conformément aux articles L.103-2 à 6 du Code de l'urbanisme, le Conseil Municipal a délibéré sur les objectifs poursuivis et sur les modalités de la concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants et toutes les autres personnes concernées.

La délibération a précisé les modalités de la concertation de la manière suivante :

- Des réunions d'information,
- Une information par voie d'affiches, panneaux d'affichage et sur le panneau électronique,
- Une information sur le site internet et le journal municipal.

La mise en œuvre effective de la concertation

Les modalités effectives de la concertation se sont déroulées tout au long de l'étude conformément aux modalités fixées dans la délibération du 24 septembre 2014 :

- Tenue de deux réunions publiques sous la forme d'ateliers le 5 novembre 2015 et d'un forum avec une exposition le 20 avril 2017,
- Un dossier spécial PLU dans le magazine de la commune en juin 2015,
- Un dossier spécial PLU dans le magazine de la commune en décembre 2015,
- Affiches et flyers pour annoncer les réunions publiques ainsi que sur le site internet de la commune.

Bilan de la concertation

Réunions publiques :

La première réunion publique s'est tenue le 5 novembre 2015.

Un document de quatre pages a été réalisé, il a été affiché sur les panneaux municipaux, distribué dans les boîtes aux lettres et l'information a été mise sur le panneau lumineux. La réunion s'est tenue à l'EBLC à partir de 17h00. Quatre panneaux ont été présentés : objet de la révision du PLU, diagnostic environnemental, diagnostic socio-économique et diagnostic territorial. 3 ateliers ont été organisés sur les thèmes du développement durable (cohérence), de l'économie de territoire (équilibre) et de la vie de quartier (proximité) et les habitants ont été invités à participer en répondant à un questionnaire et à échanger avec les techniciens et élus. Ce questionnaire a été mis à disposition à l'accueil de la mairie.

La deuxième réunion publique s'est tenue le 20 avril 2017.

Un flyer a été réalisé, il a été affiché sur les panneaux municipaux, sur le site internet et facebook. La réunion s'est tenue en mairie à partir de 18h00. Huit panneaux ont été présentés : PADD, Economie/emplois (OAP du Parc, du site d'Arny et centre village), Habitat/mixité (OAP Jouanette et les Terrasses de Trévoix/Pierreuse), La protection des espaces naturels et agricole (pôle agricole de proximité, aire d'accueil des gens du voyage), le projet de zonage et le projet de règlement. Ces panneaux sont restés par la suite à disposition des habitants.

La première réunion publique a permis des échanges et discussions sur de nombreux sujets concernant la vie dans la commune aujourd'hui mais aussi sur les questions relatives à son évolution, son développement, la nécessité également de veiller à la protection de son environnement. Lors de la deuxième réunion publique, la transcription réglementaire du PADD a été bien appréciée par les participants. Quelques points spécifiques ont été évoqués, ils ont concerné en particulier points suivants :

- Les impacts des travaux de la « Croix de l'Orme » sur les constructions existantes,
- Le manque de commerçants désireux de venir s'installer à Bruyères-le-Châtel,
- La nécessité de compléter les continuités écologiques sur le site du château d'Arny ainsi qu'une interrogation sur le type d'activités admises ou interdites dans ce secteur,

- La possibilité de créer un parcours pédagogique dans la zone N située juste au sud de la zone UI a été également mentionnée,
- Au titre de la protection de l'environnement, une attention particulière à la protection des lisières de la forêt a également été évoquée.

Tous ces points ont été pris en compte dans le projet de PLU qui a été élaboré.

Une trentaine de personnes ont participé à chacune de ces réunions.

La concertation a permis à toute personne intéressée de s'exprimer, sous différentes formes et notamment lors des réunions publiques. Il a été répondu à toutes les questions ou demandes d'explications.

Toutes les remarques ou propositions ont été étudiées. A chaque fois que cela a été possible, elles ont été prises en compte dans le projet de PLU, dans la mesure où elles ne remettaient pas en cause l'esprit et l'économie générale du projet.

Il n'a pas été manifesté d'opposition de principe ou de critique particulière aux propositions relatives aux différentes pièces du PLU qui ont été présentées lors des différentes phases de concertation. Le bilan de la concertation apparaît ainsi largement positif. Il a permis de conforter le projet de PLU élaboré par l'équipe Municipale, de le compléter et de l'enrichir sur un certain nombre de points, il apparaît donc opportun de passer à la phase d'arrêt du projet de PLU afin de poursuivre le déroulement de la procédure en vue de l'approbation définitive du PLU révisé.

Synthèse des observations formulées et présentation de la manière dont cela a été, ou non, pris en compte dans le projet de PLU

Dans le cadre de la concertation deux porteurs de projets spécifiques se sont manifestés. Leurs demandes ont été examinées, il s'agit du site du domaine d'Arny d'une part et du projet de parc d'aventure d'autre part. Le tableau ci-après rappelle les demandes et la réponse que le PLU a pu apporter.

Au-delà de ces deux projets une douzaine de personnes a manifesté par courrier des demandes relatives à la constructibilité des terrains dont ils sont propriétaires.

Observations	Réponses, prise en compte dans le PLU
<p>Domaine d'Arny : Demande de classement en zone constructible (UI) d'un secteur situé au sud de la voie médiane, le long de la rue de la Ferme d'Arny, sur environ 6000 m².</p>	<p>Plusieurs échanges ont eu lieu avec le propriétaire sur l'évolution du classement du site dans le PLU afin de permettre aux propriétaires de développer un projet de zone d'activités destinée à accueillir des activités diversifiées : activités du secteur tertiaire, (construction de locaux informatiques, d'activités artisanales, d'activités artistiques, d'activités de formation, d'activités en lien avec la nature, d'activités hôtelières et touristiques).</p>
<p>Diversification des activités du Parc Aventure Floreval</p> <p>Plusieurs demandes ont été formulées. La dernière demande formulée en novembre 2016 porte sur le déclassement de 73 873 m² d'espaces boisés classés afin de dynamiser et de diversifier les activités du parc aventure : dynamiser l'économie locale avec la création de 15 à 20 emplois, renforcer l'accueil des établissements scolaires et des centres de loisirs, sensibiliser le public sur la protection de l'environnement et la gestion durable. Le projet prévoirait notamment la construction de 6 cabanes isolées.</p>	<p>Compte tenu de l'importance de ce projet, de la sensibilité du site et de la nécessité de respecter l'ensemble des procédures instaurées par la réglementation (Code de l'environnement, Code forestier), il a été décidé de ne pas l'intégrer dans la présente révision du PLU. Ce projet pourra éventuellement faire l'objet d'une mise en compatibilité du PLU dans le cadre d'une déclaration de projet lorsque toutes les conditions favorables seront réunies.</p>
<p>Plusieurs demandes particulières ont été formulées, soit pour classer en zone constructible des terrains classés en zone agricole ou naturelle soit pour revoir les délimitations de certains espaces paysagers en zone urbaine.</p>	<p>Toutes les demandes formulées ont été analysées par la commission PLU. Une réponse favorable ou partiellement favorable a été donnée toutes les fois que cela était compatible avec les orientations retenues dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et ne remettait pas en cause la compatibilité du PLU avec les prescriptions supra communales et notamment avec le SDRIF.</p>

Tableau récapitulatif des demandes formulées par courrier

Demandeur	Objet de la demande	Pris en compte dans le PLU révisé
Monsieur et Madame POISSON	Question sur le maintien d'un emplacement réservé sur la parcelle AC 479.	Seule une petite partie de la parcelle est maintenue en emplacement réservé.
Monsieur Da Fonseca	Demande relative à la constructibilité de son terrain.	Ce terrain est inclus dans l'espace agricole, il ne peut donc accueillir que les constructions et installations autorisées en zone A.
Monsieur et Madame DUPUIS	Demande relative à la suppression des espaces paysagers remarquables sur leur terrain.	Le caractère du site, la volonté de préserver les cœurs d'îlot et l'identité du secteur notamment aux abords du sentier de Verville ont conduit à conserver les dispositions de protection du PLU initial.
Monsieur et Madame AGERON	Demande relative à la constructibilité de leur terrain.	Cette parcelle est intégrée dans la zone d'urbanisation future AUG du nouveau PLU.
Monsieur FERT et Madame AUSSEIL	Demande relative à la possibilité d'extension de leur maison.	Le nouveau règlement de la zone N permet l'évolution des constructions d'habitation existantes et leur extension.
Monsieur et Madame PRIGENT	Demande relative à la constructibilité de leur terrain.	Cette parcelle est partiellement intégrée dans la zone d'urbanisation future AUG du nouveau PLU.
Monsieur PETIT	Demande relative à la constructibilité de son terrain.	Cette parcelle est intégrée dans la zone d'urbanisation future AUG du nouveau PLU.
Monsieur SAULNIER	Demande relative à la constructibilité de son terrain.	Cette parcelle est partiellement intégrée dans la zone UD du nouveau PLU.
Monsieur et Madame BEAUMONT	Demande relative à la constructibilité de leur terrain.	La partie arrière de la parcelle est intégrée dans la zone d'urbanisation future AUG du nouveau PLU.
Monsieur BRUNEEL Vitakraft	Demande relative à la constructibilité des terrains.	La parcelle AE 23 est intégrée dans la zone d'urbanisation future AUG du nouveau PLU. La parcelle B 529 est incluse dans l'espace agricole, elle ne peut donc accueillir que les constructions et installations autorisées en zone A.
Madame LAFLORENCY	Demande relative à la suppression des espaces paysagers remarquables sur son terrain.	Le caractère du site, la volonté de préserver les cœurs d'îlot et l'identité du secteur notamment aux abords du sentier de Verville ont conduit à conserver les dispositions de protection du PLU initial.
Monsieur DUMESNIL	Demande relative à la constructibilité de son terrain.	La parcelle C117 est intégrée dans la zone d'urbanisation future AUG du nouveau PLU. Les parcelles C 118 et C119 sont incluses dans l'espace naturel, elles ne peuvent donc pas accueillir de constructions.
Monsieur SEIZE	Diverses questions et notamment une demande relative à la constructibilité de son terrain.	La parcelle AE 24 est intégrée dans la zone d'urbanisation future AUG du nouveau PLU. Les parcelles B 522, AE 62 et 63 sont incluses dans l'espace agricole, elles ne peuvent donc accueillir que les constructions et installations autorisées en zone A.

Extraits des modalités de concertation mises en œuvre durant la procédure

Extrait du magazine municipal de Juin 2015 - Dossier PLU



UN PÔLE DE COMMERCES ET DE SERVICES...

Une place de village commerciale et résidentielle

- Le pôle commercial sera développé sur l'ancien terrain de la Poste, l'ancien terrain de la Poste, l'ancien terrain de la Poste.
- Le pôle résidentiel sera développé sur l'ancien terrain de la Poste, l'ancien terrain de la Poste, l'ancien terrain de la Poste.

UN PÔLE DE LOISIRS ET DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE...

Un parc intercommunal

- Le parc sera développé sur l'ancien terrain de la Poste, l'ancien terrain de la Poste, l'ancien terrain de la Poste.
- Le parc sera développé sur l'ancien terrain de la Poste, l'ancien terrain de la Poste, l'ancien terrain de la Poste.

...son devenir s'écrit aujourd'hui

4 pages spécial PLU extraits Octobre 2015

PARTICIPEZ À LA RÉVISION DU PLU ! BRUYÈRES-LE-CHÂTEL RÉVISE SON PLAN LOCAL D'URBANISME

UNE RÉVISION MENÉE EN CONCERTATION AVEC LES HABITANTS

La commune est engagée, par délibération du Conseil Municipal du 24 septembre 2014, la révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU).

POURQUOI UNE RÉVISION ?

Le Plan Local d'Urbanisme actuel, approuvé en 2005, a permis d'acquiescer le développement de la commune et la construction d'équipements nouveaux pour une partie de son territoire. Mais, les besoins de la commune ont évolué et il est nécessaire de le réviser afin de mieux répondre aux besoins de la commune et de son territoire.

LES MODALITÉS DE LA CONCERTATION

- Des articles
- Une exposition publique
- Des réunions publiques

RÉUNION PUBLIQUE

La première réunion publique a lieu le jeudi 5 novembre à partir de 17h30 à l'Espace Bruyères (Centre Culturel).

LES GRANDES ÉTAPES DE LA RÉVISION



Réunion publique – Ateliers - 5 Novembre 2015

Bruyères-le-Châtel
révise son projet de territoire

Atelier « cohérence »

LE QUESTIONNAIRE





Bruyères-le-Châtel
révise son projet de territoire

Atelier « proximité »

LE QUESTIONNAIRE






Extraits de l'exposition - Novembre 2015

Bruyères-le-Châtel

Revisé son Plan Local d'Urbanisme (PLU)

La ville a lancé les travaux de révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) en 2014. Cette démarche a permis de définir une vision globale, partagée par tous, de l'avenir de Bruyères-le-Châtel et de son territoire.

1. QU'EST-CE QUE LE PLU ?

Le PLU est un document de planification qui définit les règles d'urbanisme applicables sur le territoire communal. Il est composé de plusieurs documents :

- 1. Le règlement (les règles d'urbanisme)
- 2. Le plan de zonage (le zonage d'affectation des sols)
- 3. Le plan de zonage de protection des sites (le zonage de protection des sites classés)
- 4. Le plan de zonage de protection des monuments historiques (le zonage de protection des monuments historiques)

2. POURQUOI RÉVISER LE PLU ?

Le PLU est un document qui évolue avec le temps. Il doit être révisé pour :

- 1. Prendre en compte les évolutions de la commune et de son territoire.
- 2. Adapter les règles d'urbanisme aux besoins de la commune.
- 3. Intégrer les orientations de la politique nationale et européenne.
- 4. Prendre en compte les évolutions de la réglementation nationale et européenne.

3. LE CALENDRIER DU PLU

Le calendrier de la révision du PLU est le suivant :

- 1. Diagnostic et concertation (2014-2015)
- 2. Rédaction du règlement (2015-2016)
- 3. Adoption du règlement (2016)
- 4. Mise à jour du plan de zonage (2016-2017)
- 5. Adoption du plan de zonage (2017)

Bruyères-le-Châtel

Le diagnostic socio-économique

1. LES HABITANTS ET LES LOGEMENTS

La commune compte 3 560 habitants, dont 1 400 résidents permanents. Le taux de chômage est de 12,5 %.

2. LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

La commune compte 133 entreprises. Le secteur de l'agriculture est le plus représenté, avec 45 entreprises.

3. LES ÉQUIPEMENTS

La commune dispose de plusieurs équipements publics, dont une école, une bibliothèque, une salle polyvalente, etc.

Réunion publique - forum du 20 avril 2017

BRUYÈRES-LE-CHÂTEL FINALISE LA RÉVISION DE SON PLAN LOCAL D'URBANISME

RÉUNION D'INFORMATION ouverte au public

Jeu. 20 avril - 18h à 20h
à la Mairie

Venez nombreux !

Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme (PLU), cette réunion d'information sera l'occasion de faire le point sur l'état d'avancement de l'étude et des projets pour les années à venir.

Après une présentation générale, des panneaux d'exposition seront installés. Ils illustreront les projets mis en œuvre et les perspectives en matière d'orientation d'aménagement et de programmation, de zonage et de règlement du PLU. Chaque point sera exposé librement auprès des élus et des habitants.




Extraits de l'exposition - Avril 2017

Bruyères-le-Châtel

vous présente le projet communal

1. QU'EST-CE QUE LE PADD ?

Le PADD (Plan d'Aménagement et de Développement Durables) est un document de la commune qui définit son projet de territoire à long terme. Il s'appuie sur les orientations générales et stratégiques du territoire communal, qui servent de référence à l'élaboration de la carte communale. Le PADD définit les orientations générales, les objectifs et les modalités d'action. Son rôle est de définir les orientations générales et de servir de référence à l'élaboration de la carte communale, qui définit les modalités d'action.

2. LA PHILOSOPHIE GÉNÉRALE DU PADD

Le PADD est un document qui définit les orientations générales et les modalités d'action de la commune. Il s'appuie sur les orientations générales et stratégiques du territoire communal, qui servent de référence à l'élaboration de la carte communale. Le PADD définit les orientations générales, les objectifs et les modalités d'action. Son rôle est de définir les orientations générales et de servir de référence à l'élaboration de la carte communale, qui définit les modalités d'action.

CARTE DU PADD



Bruyères-le-Châtel

La protection des espaces naturels et agricoles.

1. LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX :

- Le territoire communal est riche en espaces naturels et agricoles. Ces espaces sont essentiels pour la qualité de vie des habitants et pour la préservation de notre patrimoine.
- Il est important de protéger ces espaces et de les intégrer dans le développement durable de la commune.
- Le PADD définit les orientations générales et les modalités d'action pour la protection de ces espaces.

2. LE PÔLE AGRICOLE DE PROXIMITÉ

L'agriculture est un secteur clé de notre territoire. Elle contribue à notre sécurité alimentaire et à notre économie locale. Le PADD définit les orientations générales et les modalités d'action pour soutenir l'agriculture locale et promouvoir une agriculture durable.

3. L'AIRE D'ACCUEIL DES SEMS DU VOYAGE

Le territoire communal est une destination attractive pour les touristes. Le PADD définit les orientations générales et les modalités d'action pour accueillir les touristes de manière durable et améliorer l'expérience des visiteurs.