COMMUNE DE OCHEY Réunion publique du **12 novembre 2013** Révision du Plan d'Occupation des Sols en Plan Local d'Urbanisme



Sommaire

- 1. Qu'est-ce qu'un PLU?
- 2. Pourquoi réviser le POS d'Ochey en PLU ?
- 3. Comment révise-t-on un POS en PLU ?
- 4. Modifications engagées sur le dossier de PLU



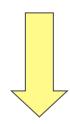




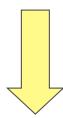
SOMMAIRE 1. Qu'est-ce qu'un P.L.U.?

C'est un **DOCUMENT propre à la commune** qui :

dresse un constat du territoire



définit un projet de développement pour les années à venir



fixe des règles de construction





SOMMAIRE

1. Qu'est-ce qu'un P.L.U.?

C'est un OUTIL qui sert à :

> PLANIFIER

Planifie le **développement communal** des 15 années à venir

> PROTEGER

Protection des bois et forêts, des terres agricoles, des milieux naturels sensibles, des éléments de patrimoine

> GERER

Document sur la base duquel seront délivrées les autorisations d'urbanisme (permis de construire, de lotir, de démolir, ...)





1. Qu'est-ce qu'un P.L.U.?

C'est un **DOCUMENT D'URBANISME**:

> qui définit le droit des sols

Occupations et utilisations du sol autorisées et dans quelles conditions (d'implantation, de hauteur, de desserte en voirie et réseaux, de respect de règles architecturales et paysagères...)

> au moyen de documents graphiques (plans de zonage) associés à des règles écrites (règlement)

Le territoire est découpé en différentes zones (zones urbaines, à urbaniser, agricoles, naturelles et forestières). Chaque zone reçoit un règlement spécifique







- 1. Qu'est-ce qu'un P.L.U.?
- 2. Pourquoi réviser le P.O.S. ?

Aujourd' hui, la commune dispose d' un P.O.S. ...

... demain, elle disposera d'un P.L.U.

- ➢ la commune est actuellement couverte par un Plan d'Occupation des Sols approuvé en 1991. Ce document a fait l'objet de 2 modifications approuvées en 1995 et 1998
- la commune a ressenti le besoin de se doter d'un outil plus adapté pour maîtriser son développement





- 1. Qu'est-ce qu'un P.L.U.?
- 2. Pourquoi réviser le P.O.S. ?

Cette élaboration sera également l'occasion pour la commune :

- de définir un projet d'ensemble pour l'aménagement et le développement de la commune (P.A.D.D.) et ainsi de mener une réflexion à l'échelle du bourg quant à son organisation, sa structure urbaine, sa trame viaire, etc.
- de prévoir la réalisation de nouveaux projets communaux (groupe scolaire notamment)
- de protéger, de valoriser ou d'améliorer certains éléments du cadre de vie





SOMMAIRE

- 1. Qu'est-ce qu'un P.L.U.?
- 2. Pourquoi réviser le P.O.S. ?
- 3. Comment révise-t-on un P.O.S en P.L.U.?

La procédure de révision d'un P.O.S. en P.L.U.

Le Conseil Municipal prescrit la révision du P.L.U.

Réalisation des **études** - réunions de travail En parallèle : concertation avec la population

Débat en Conseil Municipal sur le projet communal

Arrêt du projet de P.L.U. par le Conseil Municipal

Consultation des services de l'Etat et des services associés (3 mois)

Enquête publique (1 mois) + 1 mois pour rendu rapport commissaire-enquêteur

Plan Local d'Urbanisme approuvé par le Conseil Municipal

le nouveau P.L.U. est applicable 1 mois après son approbation

D É S G Α U



Réunion publique



- 1. Qu'est-ce qu'un P.L.U.?
- 2. Pourquoi réviser le P.O.S. ?
- 3. Comment révise-t-on un P.O.S en P.L.U. ?

Historique du dossier

- ✓ La commune est actuellement couverte par un Plan d'Occupation des Sols approuvé en 1991. Ce document a fait l'objet de 2 modifications approuvées en 1995 et 1998
- ✓ Lancement de la procédure en juillet 2009
- ✓ Réunion PPA le 20 décembre 2010
- ✓ Arrêt du projet en décembre 2010
- ✓ Avis reçus :

Avis du Préfet et du syndicat du SCoT : demande de retravailler le projet sur la thématique de l'ouverture à l'urbanisation (surface totale des zones à urbaniser – 1AU)



COMMUNE DE OCHEY 4. Quelles modifications du projet pour OCHEY? Réunion publique du 12 novembre 2013



SOMMAIRE

- 1. Qu'est-ce qu'un P.L.U.?
- 2. Pourquoi réviser le P.O.S. ?
- 3. Comment révise-t-on un P.O.S en P.L.U. ?
- 4. Quelles modifications pour le projet d'Ochey?

Modifications engagées sur le projet

- ✓ En plus de la prise en compte de ces avis :
 - ✓ Intégration des thématiques du Grenelle :
 - √ Communication numérique
 - √ Trame Verte et Bleue et biodiversité
 - √ Consommation d'espace analyse des potentialités de renouvellement
 - ✓ Intégration du Schéma Intercommunal d'Aménagement et de Développement Durable de la Communauté de Communes du Pays de Colombey et du Sud Toulois





SOMMAIRE

- 1. Qu'est-ce qu'un P.L.U.?
- 2. Pourquoi réviser le P.O.S. ?
- 3. Comment révise-t-on un P.O.S en P.L.U. ?
- 4. Quelles modifications pour le projet d'Ochey?

Modifications engagées sur le projet

✓ Au niveau du PADD :

Communication numérique :

Assurer la desserte des nouvelles constructions en matière de communication numérique. Ainsi, les conditions d'un raccordement aux réseaux de communication, comme l'ADSL ou le Wi-Fi devront être prévues pour toute nouvelle construction à usage d'habitation, d'activités ou d'équipement.

Trame Verte et Bleue et biodiversité :

Maintien de la forêt autour du village

A l'intérieur du village, protection des alignements d'arbres et des secteurs de jardins

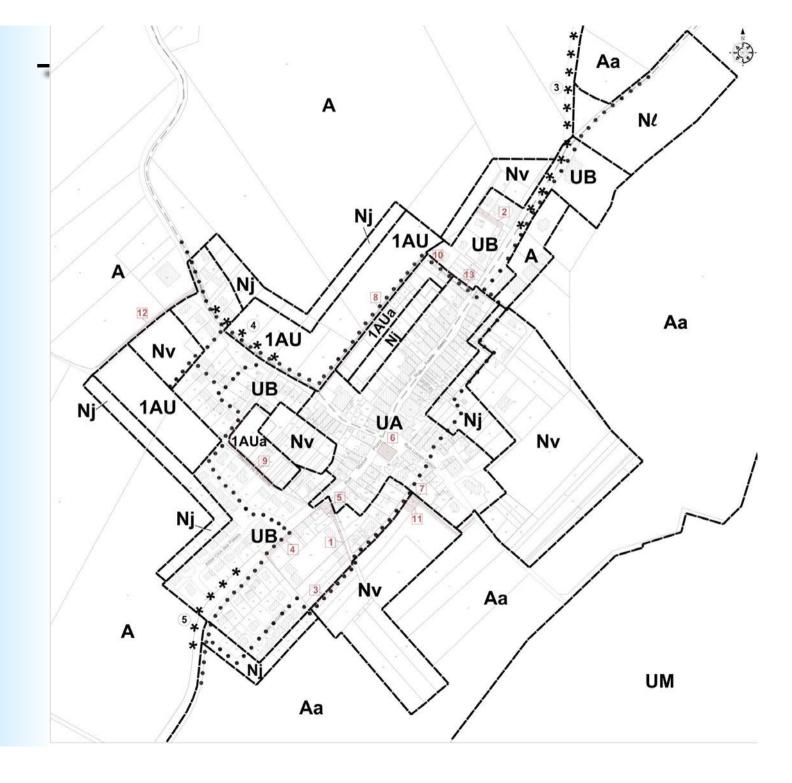
Objectif de modération de consommation d'espace :

Consommation ces 10 dernières années à vocation d'habitat ou d'équipement : 4,9 ha (2 lotissements + équipement en entrée de village) le tout en extension – surface 1AU/2AU/3AU : 3,64 ha dans le projet de PLU (5,2 ha dans le PLU arrêté)





ZONAGE PLU ARRETE EN 2010







SOMMAIRE

- 1. Qu'est-ce qu'un P.L.U.?
- 2. Pourquoi réviser le P.O.S. ?
- 3. Comment révise-t-on un P.O.S en P.L.U. ?
- 4. Quelles modifications pour le projet d'Ochey?

Modifications engagées sur le projet

Intégration du Schéma Intercommunal d'aménagement et de développement durable :

Sur Ochey, on recense:

- ➤ 18 terrains en dents creuses (zone UA et UB) soit 11 terrains après application du taux de rétention de 40%
- ➢ 9 bâtiments à rénover (3 vacants, 2 réhabilitations lourdes, 2 vacants en requalification, 2 hangars − Forte dynamique en matière de réhabilitation en cœur de village) soit 5 bâtiments après application du même taux de rétention

Total: 16 logements

Le Schéma Intercommunal prévoit **50 logements sur Ochey sur 25 ans.**

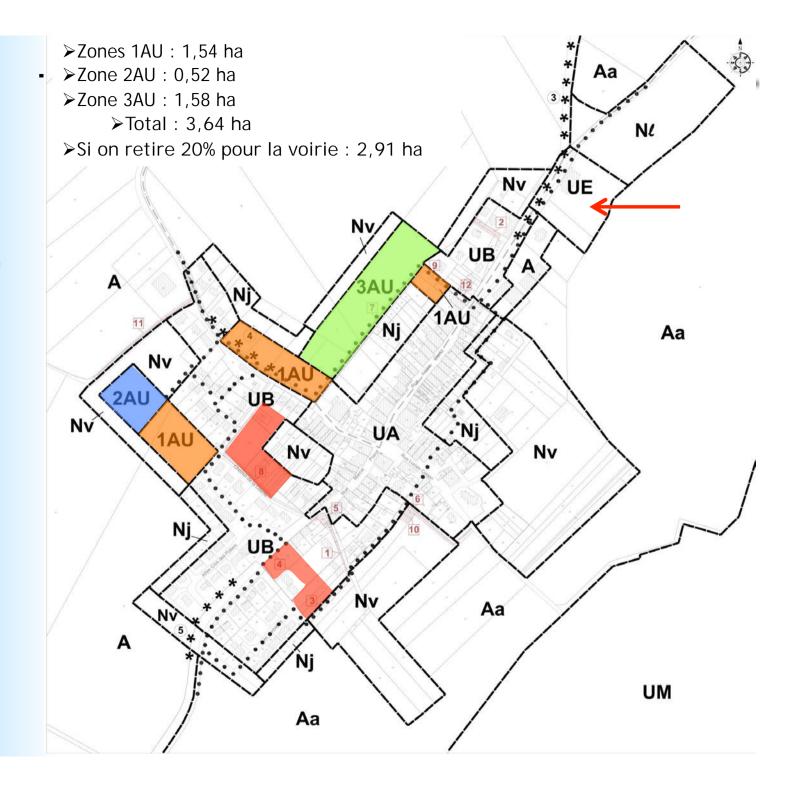
La commune d'Ochey a été identifiée comme **un pôle secondaire** en raison des services proposés, de la présence de la BA 133, de la proximité des pôles urbains de Toul et Nancy.



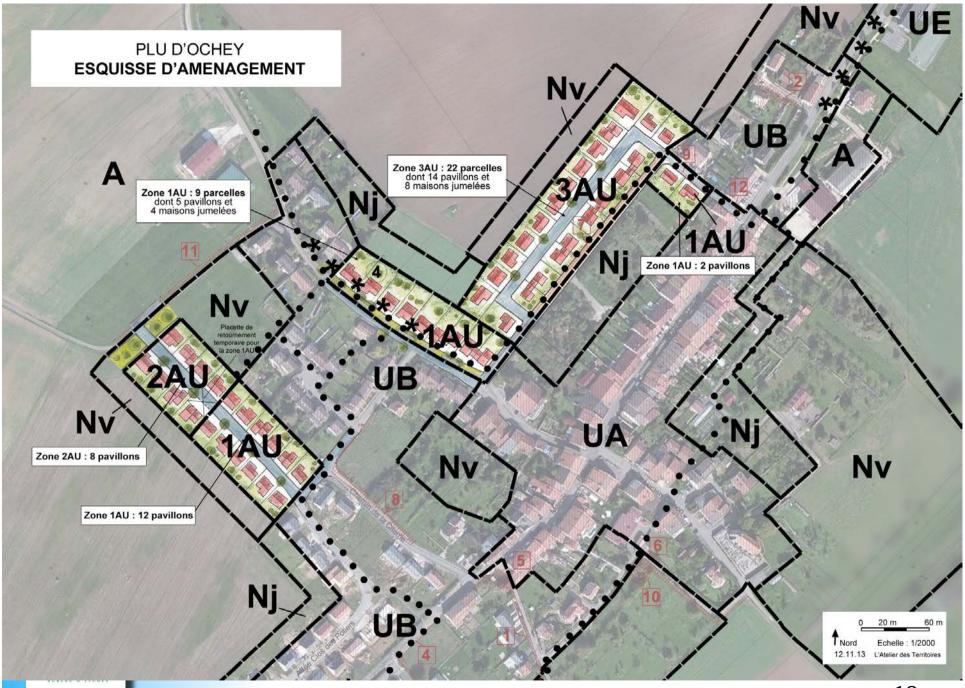


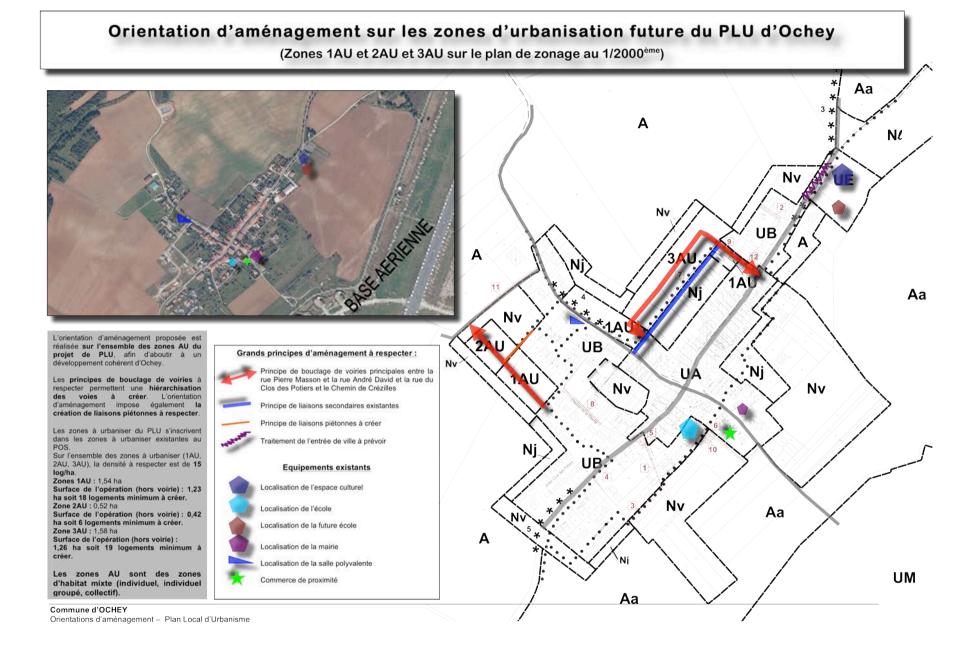
SOMMAIRE

- 1. Qu'est-ce qu'un P.L.U.?
- 2. Pourquoi réviser le P.O.S. ?
- 3. Comment révise-t-on un P.O.S en P.L.U. ?
- 4. Quelles modifications pour le projet d'Ochey?











SOMMAIRE

- 1. Qu'est-ce qu'un P.L.U.?
- 2. Pourquoi réviser le P.O.S. ?
- 3. Comment révise-t-on un P.O.S en P.L.U. ?
- 4. Quelles modifications pour le projet d'Ochey?

Modifications engagées sur le projet

✓ Au niveau du règlement

Article 15 – performances énergétiques : -

Article 16 – sur les communications numériques :

Un raccordement aux réseaux de communication électronique, comme l'ADSL ou le Wi-Fi devra obligatoirement être prévu pour toute nouvelle construction à usage d'habitation, d'activités ou d'équipement.

En Nj, on autorise les bâtiments agricoles liés à une exploitation agricole existante à la date d'opposabilité du PLU

Prise en compte des remarques avis DDT 54 sur zone UM





Merci de votre attention

