URBANISME ET AMÉNAGEMENT
ÉLÉMENTS DE CADRAGE

LE DÉPARTEMENT

caue

Mardi 25 nov. 2014
Hôtel du Département

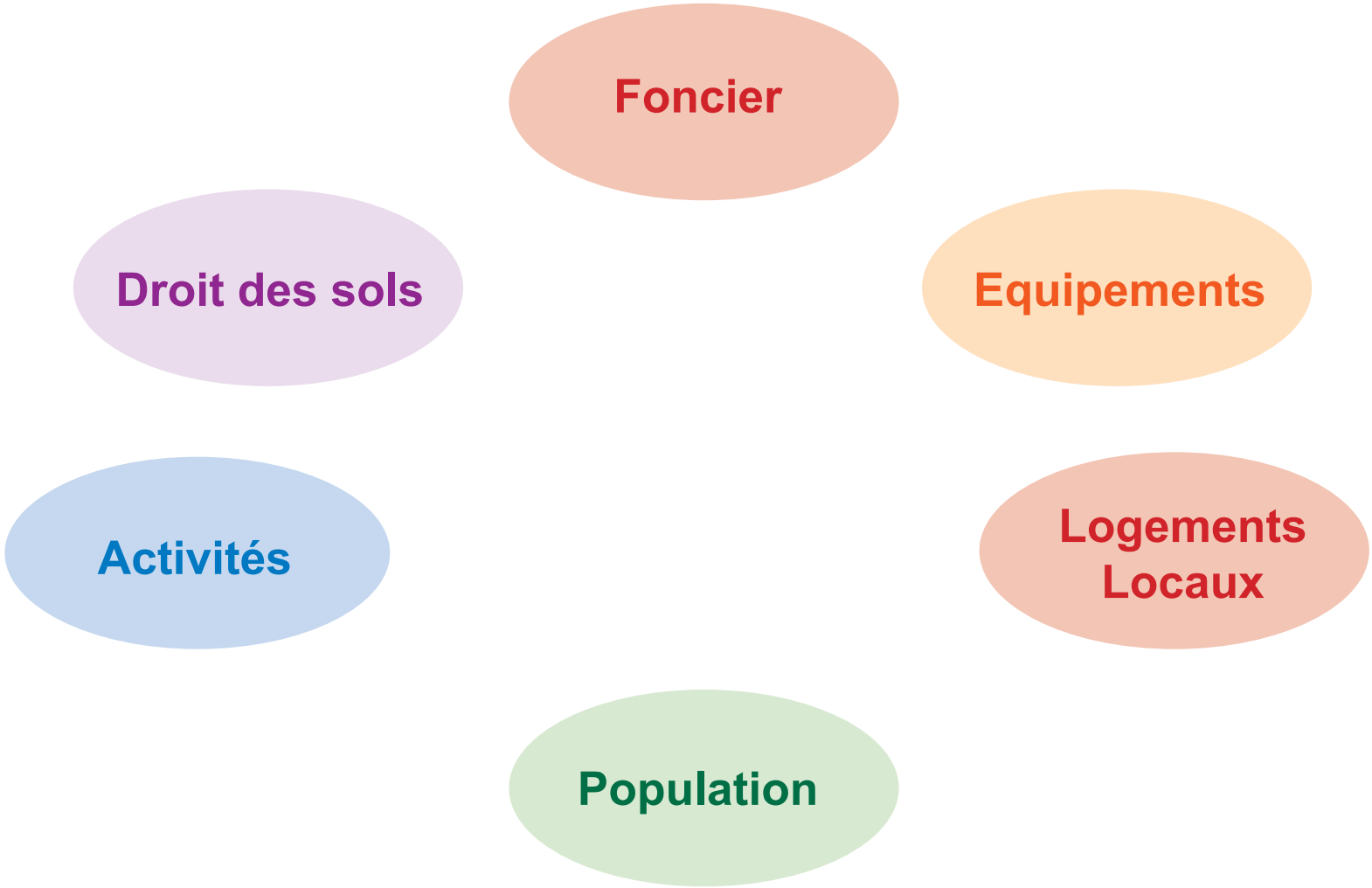
URBANISME ET AMÉNAGEMENT
ÉLÉMENTS DE CADRAGE

Sommaire

1. Système de l'aménagement urbain
2. Retrospective législative en matière d'urbanisme et aménagement
3. Planification : élaborer un projet pour le territoire

1. Système de l’aménagement urbain

> 6 domaines


Foncier
Droit des sols
Equipements
Activités
Logements
Locaux
Population

> 5 catégories d'acteurs

Propriétaires

Entreprises

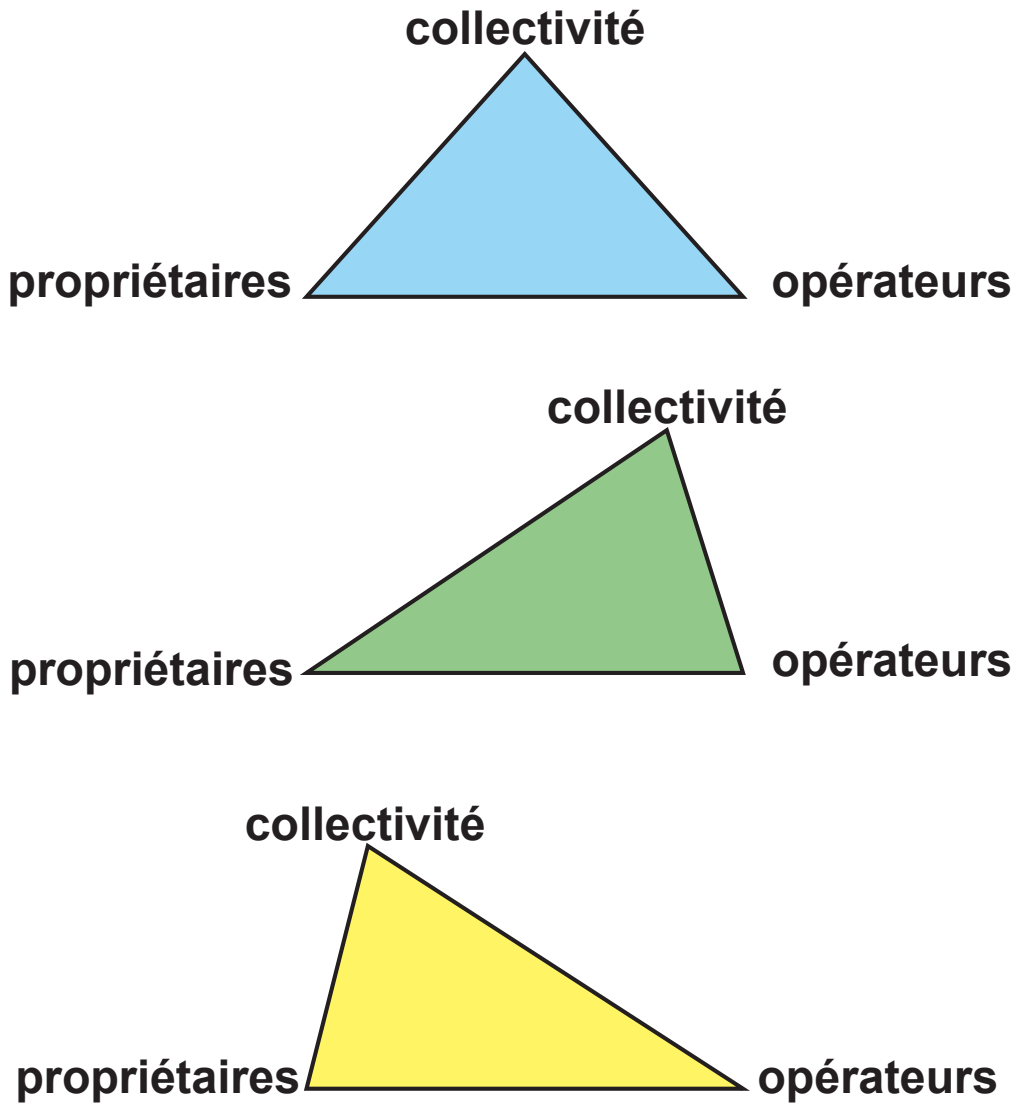
Collectivité

Opérateurs

Habitants

> 1 régulateur et de multiples interactions

> partage de la plus value foncière



2. Retrospective législative en matière d'urbanisme et aménagement

1967/2014 = Du POS au PLU intercommunal

1967 LOF / Loi d'Orientation Foncière

- SDAU / Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme
- POS / Plan d'Occupation des Sols - élaboration conjointe
- COS / Coefficient d'Occupation du Sol
- ZAC / Zone d'Aménagement Concerté
- TLE / Taxe Locale d'Equipement

1971 / 74 / 77

- ANAH / Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat
- AFU / Association Foncière Urbaine
- OPAH / Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat

1982 / 83

- Décentralisation
- Transfert compétence urbanisme
- SD / Schéma Directeur
- POS / élaboration associée

1984 / 85 / 86

- PAE / Programme d'Aménagement d'Ensemble
- Loi Montagne
- Loi Littoral

1991 / 92 / 93 / 95/ 99

- LOV / Loi Orientation de la Ville - PLH / Programme Local de l'Habitat
- Loi ATR / Administration des Territoires de la République intercommunalité à fiscalité propre
- Loi Paysage
- Loi «Pasqua» / Pays
- Loi «Chevènement» / renforcement intercommunalité
- Loi «Voynet» / corridors biologiques

2000 / 2001

- SCoT / urbanisation limitée
- PLU / PADD / Projet d'Aménagement et de Développement Durable

  OA / Orientation d'Aménagement
- PVNR / Participation pour Voiries Nouvelles et Réseaux

2008 / 2010

- Grenelle I & II / PLUi - Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
  TVB - Trame Verte et Bleue
  PCET - Plan Climat Energie Territoire

Quelques enjeux majeurs :

- habitat / logement
- énergie / climat (imbrication urbanisme)
- paysage / économie foncière (étalement)
- démocratie / concertation
- foncier (droit de propriété)
- financier (équipements publics)
- partenariat public / privé (unilatéral / négocié)
- échelles de territoire (intercommunalité)

••• / •••

3. Planifier :
élaborer un projet pour le territoire

PLANIFIER :
ÉLABORER UN PROJET POUR LE TERRITOIRE

Association des Maires et Présidents de Communautés de la Drôme

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES DE LA DRÔME

ADIL
LA DRÔME observation habitat

LA DRÔME
caue

PLANIFIER :
ÉLABORER
UN PROJET POUR
LE TERRITOIRE

SOMMAIRE

- Les principes généraux
- L'échelle du projet
- La démarche de projet
- Le SCoT
- Le PLU(i)
- La carte communale

ÉLABORER UN PROJET POUR LE TERRITOIRE

Planifier c'est élaborer un projet pour le territoire

Planifier, c'est anticiper et gérer l'évolution de son territoire **dans le temps** et **dans l'espace.**

Cela signifie :

- ***adopter une vision globale et transversale du territoire pour tenir compte d'un champ de thématiques élargi*** : habitat, développement économique, environnement, paysage,transport et déplacements...
- ***se projeter dans le temps*** pour anticiper le développement et ses impacts.
- Le projet est élaboré à un moment donné de l'histoire du territoire, il a vocation à évoluer.

SCoT et PLU(i) sont les outils d'expression d'un projet territorial.

La loi SRU (2000) a fixé les grands principes de la planification.

La planification territoriale est encadrée par le Code de l'Urbanisme, qui définit les principes fondamentaux de gestion et d'aménagement du territoire.

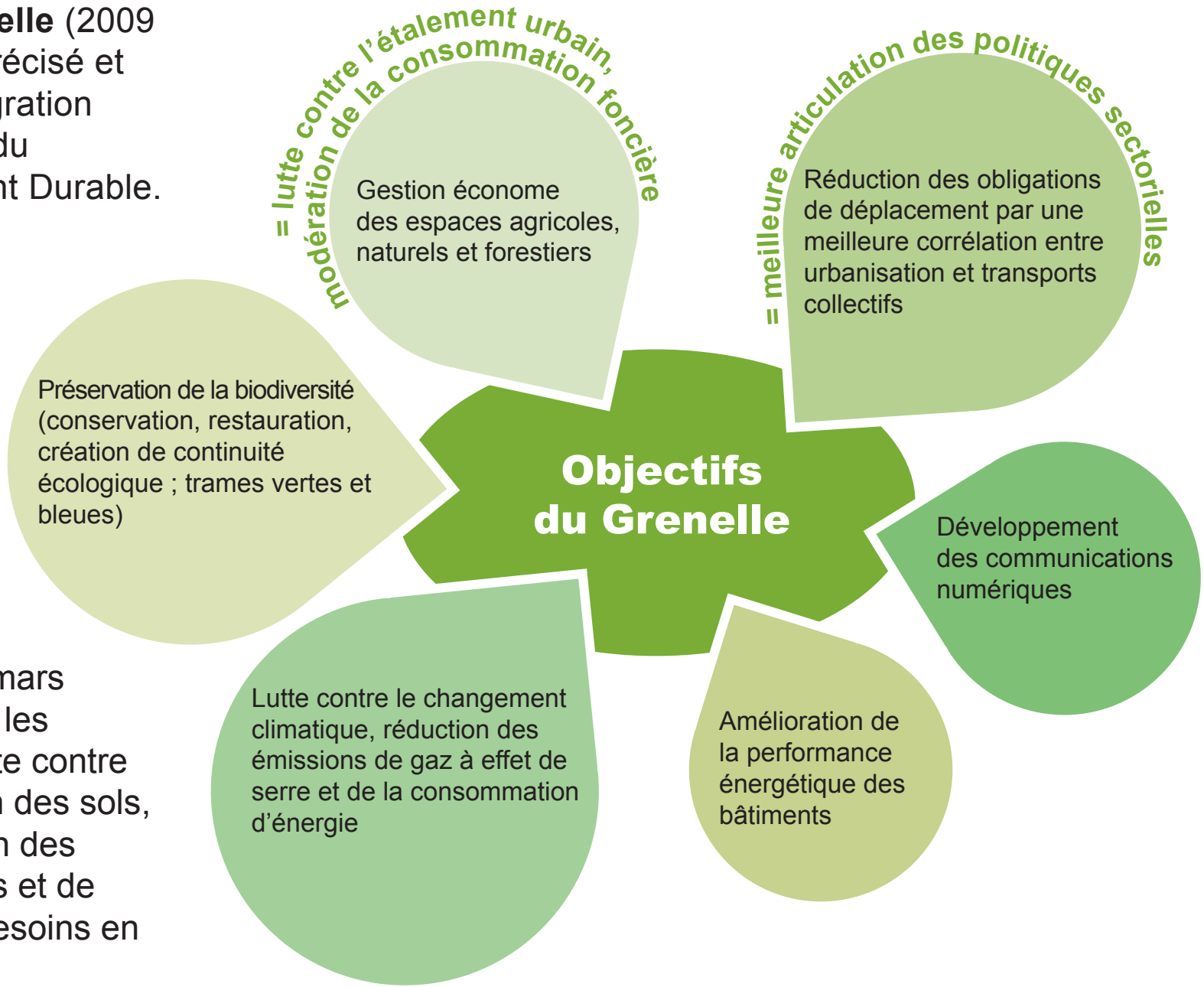
« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences.»

(article L 110 du Code de l'urbanisme)

3 grands principes à concilier pour un développement durable :

(article L 121-1 du Code de l'urbanisme)

Les lois Grenelle (2009 et 2010) ont précisé et renforcé l'intégration des principes du Développement Durable.



La loi ALUR (mars 2014) conforte les objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols, de préservation des terres agricoles et de réponse aux besoins en logements.

L'ÉCHELLE DU PROJET

■ **Le fonctionnement des territoires, de même que certains enjeux du cadre de vie dépassent largement les limites communales :**

- l'habitat et les parcours résidentiels
- l'activité et l'emploi
- les déplacements
- le paysage
- la prise en compte de l'environnement (énergie, biodiversité...)

■ **Pour répondre à ces enjeux et définir un projet territorial, différents «outils» de planification, utilisables à différentes échelles, co-existent.**

QUELLE ÉCHELLE TERRITORIALE PERTINENTE ?

AU NIVEAU INTERCOMMUNAL

Deux documents de planification existent (SCoT et PLUi), qui n'ont pas le même degré de précision et donc pas la même portée en termes réglementaires.

Le SCoT s'élabore obligatoirement à l'échelle d'au moins deux EPCI, tandis que le PLUi s'élabore à l'échelle d'un EPCI.

QUELLE ÉCHELLE TERRITORIALE PERTINENTE ?

LE SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE / SCoT

- **C'est un projet réalisé à l'échelle d'un bassin de vie : son périmètre doit correspondre à une réalité physique et humaine**, et permettre un accord local pour développer un projet partagé

  ► « *un juste dosage entre la géographie et la politique* »

  Le périmètre doit intégrer au moins deux EPCI (nouveauté ALUR) dans leur totalité, être d'un seul tenant, sans enclave.

- C'est l'outil de conception et de mise en œuvre d'une **planification stratégique intercommunale à 15 ou 20 ans (ou «l'horizon d'une vingtaine d'années» ?)**

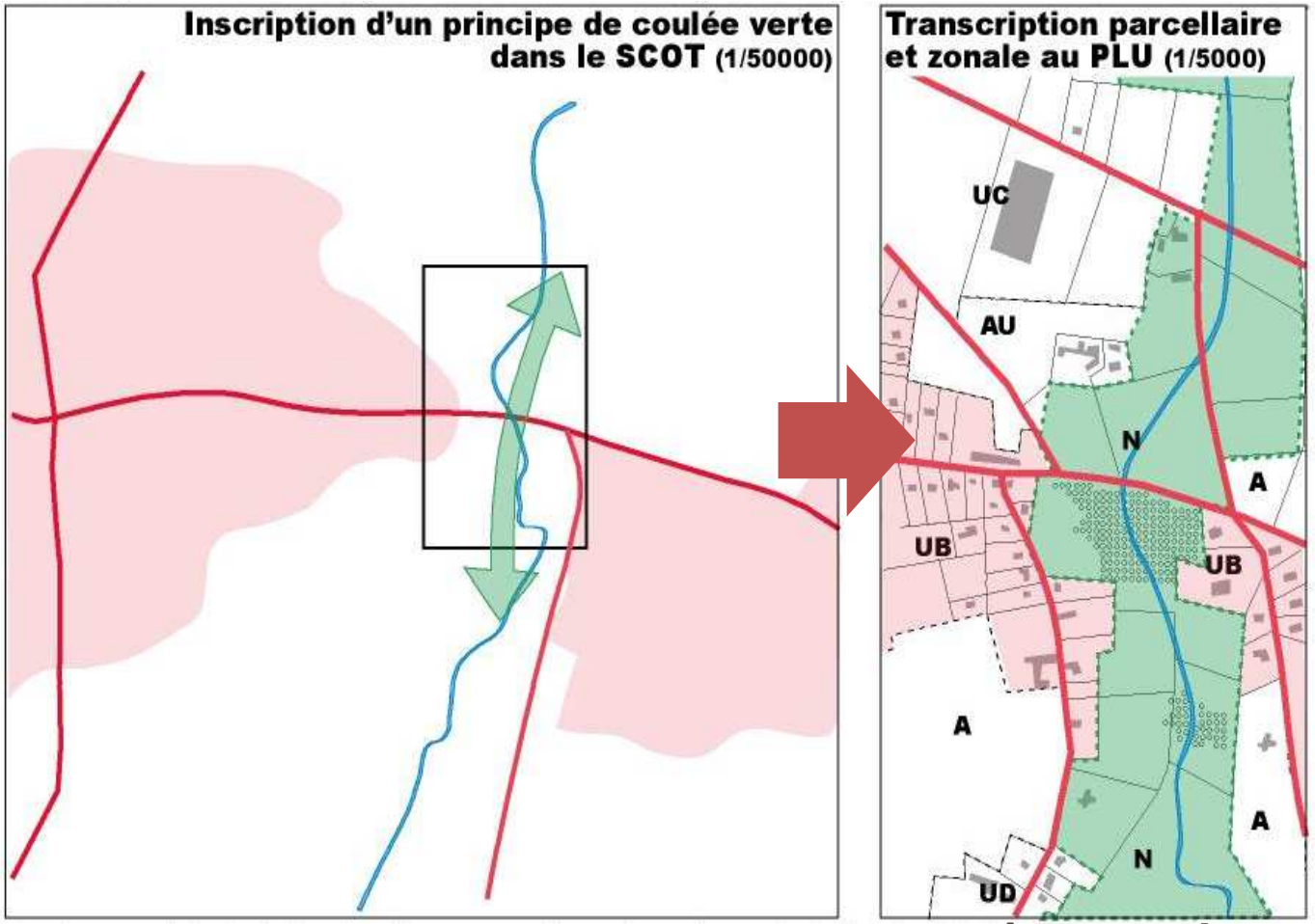
- **Il sert de cadre de référence et assure la cohérence** :
  - des différentes politiques en matière de : habitat, mobilité/transports, économie, aménagement commercial, paysage, environnement...
  - des documents thématiques et/ou à des échelles territoriales inférieures (intercommunales et communales) : PLH, PDU, PLU(i), Cartes communales

QUELLE ÉCHELLE TERRITORIALE PERTINENTE ?

LE SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE / SCoT (SUITE)

- Il donne des orientations générales et laisse aux communes assez d'espace pour élaborer leur propre projet communal ou intercommunal (principe de subsidiarité).

- Il ne peut pas déterminer l'utilisation du sol parcelle par parcelle.



SOURCE : SCoT GRAND ROVALTAIN DRÔME ARDÈCHE

QUELLE ÉCHELLE TERRITORIALE PERTINENTE ?

LE PLU (INTERCOMMUNAL)

Le PLU est le document qui traduit le projet global d'aménagement et d'urbanisme :

- d'une intercommunalité dans son ensemble (PLUi)
- ou d'une commune (PLU).

Le PLU(i) permet à la collectivité d'anticiper et de gérer dans le temps et dans l'espace son évolution dans les 10 ou 12 ans à venir. C'est un document d'**urbanisme opérationnel** qui fixe en conséquence des **règles d'occupation et d'utilisation des sols**.

L'échelle intercommunale est reconnue comme la plus pertinente pour concevoir et mettre en œuvre le projet d'urbanisme : **le PLU Intercommunal devient la règle** (lois Grenelle, puis loi ALUR). La loi ALUR a instauré le transfert de compétence des PLU aux Communautés d'agglomérations et aux Communautés de communes :

- 3 ans au plus tard après la publication de la loi (soit mars 2017)
- sauf si 25% des communes représentant 20 % de la population s'y opposent.

QUELLE ÉCHELLE TERRITORIALE PERTINENTE ?

L'ÉLABORATION D'UN PLU PAR UNE COMMUNE RESTE POSSIBLE

Cependant le projet, même s'il reste communal, pourra gagner en pertinence s'il s'enrichit de réflexions ou de démarches pluricommunales :

- diagnostic agricole, étude paysagère, étude biodiversité et environnement... en commande groupée par des communes situées dans une même vallée par exemple,
- Élaboration conjointes des cahiers des charges pour missionner des BET pour les différents PLU (réflexions amont partagées)
- Choix d'un même BET et mutualisation du diagnostic
- Réalisation d'un «PADD» intercommunal avec des déclinaisons communales (PLU communaux)

Cette mutualisation peut être aussi source d'économie pour chacune des communes concernées.

QUELLE ÉCHELLE TERRITORIALE PERTINENTE ?

AU NIVEAU COMMUNAL, CHOISIR SON DOCUMENT D'URBANISME

Le choix entre Carte communale et Plan Local d'Urbanisme dépend généralement des enjeux de la commune, de ses projets, et parfois de sa taille.

■ **Le PLU s'adresse à des communes :**

- qui reçoivent régulièrement des demandes de permis traduisant une réelle pression foncière.
- Et qui **veulent mettre en place un projet urbain cohérent et durable sur leur territoire** (à l'horizon d'environ 10 ans).

■ **La carte communale s'adresse à des communes :**

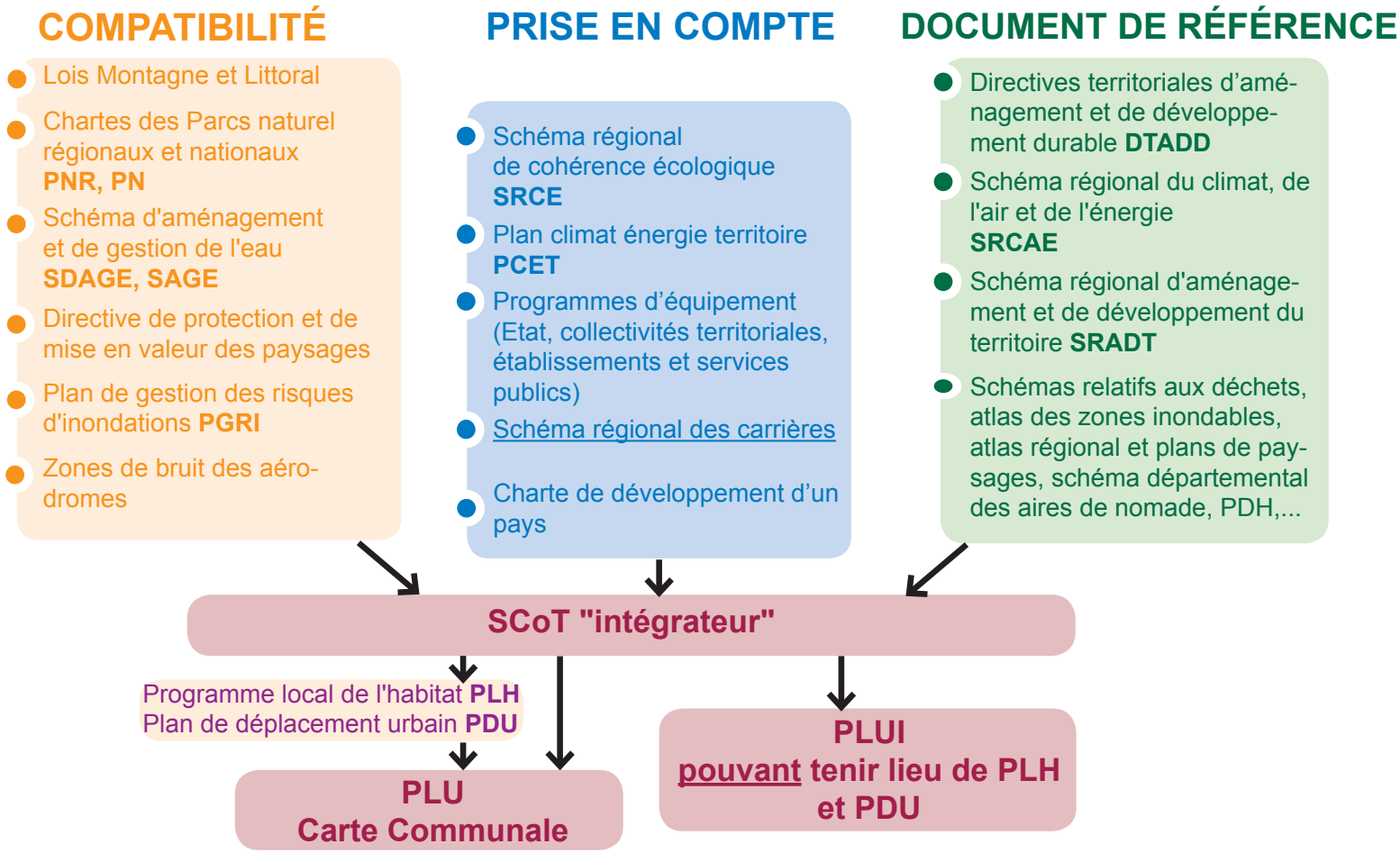
- qui reçoivent peu de demandes de permis de construire par an et n'ont pas de pression foncière

Et qui :

- rencontrent des difficultés dans l'application du RNU (► *volonté d'afficher un périmètre constructible)*
- voient émerger un projet (installation d'entreprise, création d'un lotissement, d'une petite zone d'activité, d'un équipement)
- ont la volonté de préserver des secteurs non bâtis (intérêt agricol, paysager, environnemental, ...)

UNE NÉCESSAIRE COMPLÉMENTARITÉ

Liens entre les différents documents - La "hiérarchie des normes"



- Le SCoT devient l'unique document intégrant les documents de rang supérieur
  - ► *garantit la cohérence, sécurise les liens juridiques*
- Délai de mise en compatibilité des PLU, POS et Cartes Communales avec le SCoT : 1 an, sauf si la mise en compatibilité nécessite une révision auquel cas c'est 3 ans.

LA DÉMARCHE DE PROJET

L'élaboration d'un document de planification, comme l'élaboration de tout projet :

- est une démarche collective, car elle concerne l'ensemble des acteurs et les citoyens du territoire
- est un processus itératif, qui nécessite de fixer en amont des objectifs clairs qui seront interrogés et précisés tout au long de la mise en œuvre du projet

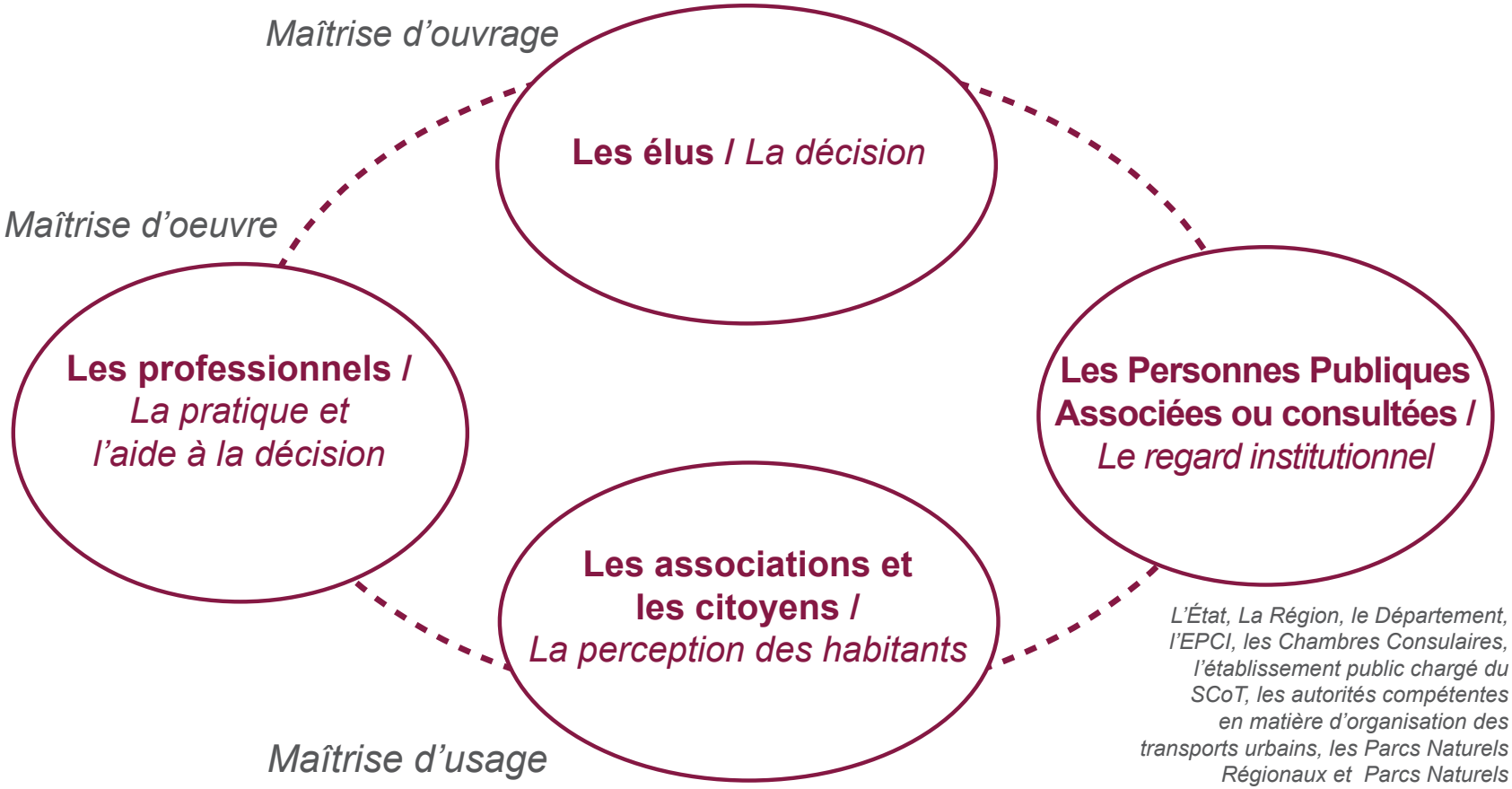
Les grandes étapes :

- l'organisation de la maitrise d'ouvrage et la mise en place de la concertation
- le cadrage de la commande et le choix du BET
- l'élaboration du document d'urbanisme
- l'évaluation du document d'urbanisme

CONSTRUIRE LE PROJET AVEC LES ACTEURS ET LES CITOYENS

L'élaboration **d'un projet de territoire** est une démarche collective s'appuyant sur la participation de nombreux acteurs.

Dès ses réflexions préliminaires (la phase programme), la collectivité se doit de réfléchir à la façon dont elle va travailler avec les autres.



L'État, La Région, le Département, l'EPCI, les Chambres Consulaires, l'établissement public chargé du SCoT, les autorités compétentes en matière d'organisation des transports urbains, les Parcs Naturels Régionaux et Parcs Naturels Nationaux, ...

CONSTRUIRE LE PROJET AVEC LES ACTEURS ET LES CITOYENS

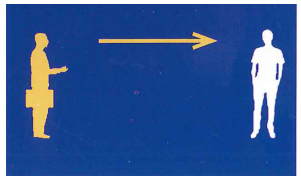
L'ORGANISATION DE LA MAÎTRISE D'OUVRAGE

- Mettre en place un mode de pilotage politique et technique du projet
- Rechercher un équilibre entre pilotage efficace et appropriation par tous, ceci **d'autant plus que le nombre des acteurs est important.**

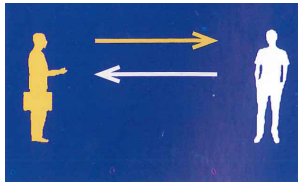
CONSTRUIRE LE PROJET AVEC LES ACTEURS ET LES CITOYENS

LES DIFFÉRENTS NIVEAUX DE PARTICIPATION DE LA MAÎTRISE D'USAGE

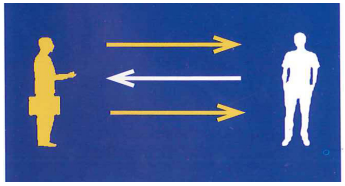
INFORMATION



CONSULTATION



CONCERTATION



CO-PRODUCTION

LA CONCERTATION est un élément fondamental de réussite d'une démarche d'urbanisme durable.

- elle permet d'enrichir le projet en recueillant une «expertise d'usage» des habitants et une analyse spécifique des PPA
- elle favorise une connaissance et une culture commune
- elle renforce la légitimité du projet.

La concertation est, dans le domaine de la planification de l'urbanisme, une **obligation légale** (art L 300-2 du CU).

La collectivité définit les modalités de cette concertation :
les modalités de la concertation doivent être annoncées dans la délibération de prescription du PLU(i) ou du SCoT.

ÉLABORER SON CAHIER DES CHARGES

Comme dans tout lancement de projet, il appartient à la collectivité de «**cadrer sa commande**», d'élaborer son cahier des charges.

Cela suppose un travail préliminaire visant à :

- **recueillir les attentes et besoins**
- **préciser et formuler les grands enjeux de son territoire, et ses objectifs, en tenant compte des études et projets existants.**

Ce travail préliminaire sera d'autant plus pertinent qu'il associera les divers acteurs concernés :

- communes voisines rencontrant des problématiques similaires,
- représentants d'une catégorie (ex. agriculteurs, chambre d'agriculture, artisans, ...)
- simples citoyens

Outre les objectifs de la collectivité, le cahier des charges précise le contenu de la mission du bureau d'étude.

CHOISIR SON BET

- Un document d'urbanisme aborde des échelles et thématiques différentes. Il faut donc rechercher une **équipe pluridisciplinaire** :
  - réunissant des compétences en : urbanisme, architecture, paysage, environnement...
  - ayant des capacités de communication, d'animation, de conduite de concertation...

- Outre les compétences réunies, les critères de choix peuvent être :
  - les références,
  - la méthodologie proposée (dont la concertation),
  - le prix

Un bon cahier des charges permettra au BET de faire une offre adaptée à vos besoins

ÉVALUATION

- Le SCoT doit faire l'objet d'une évaluation au plus tard 6 ans suivant son élaboration ou sa dernière révision.
  Ses résultats doivent être analysés en ce qui concerne : la consommation d'espace, l'environnement, l'implantation commerciale et les transports et déplacements ceci afin de décider de son maintien ou de sa révision.

  A défaut : le SCoT devient caduc.

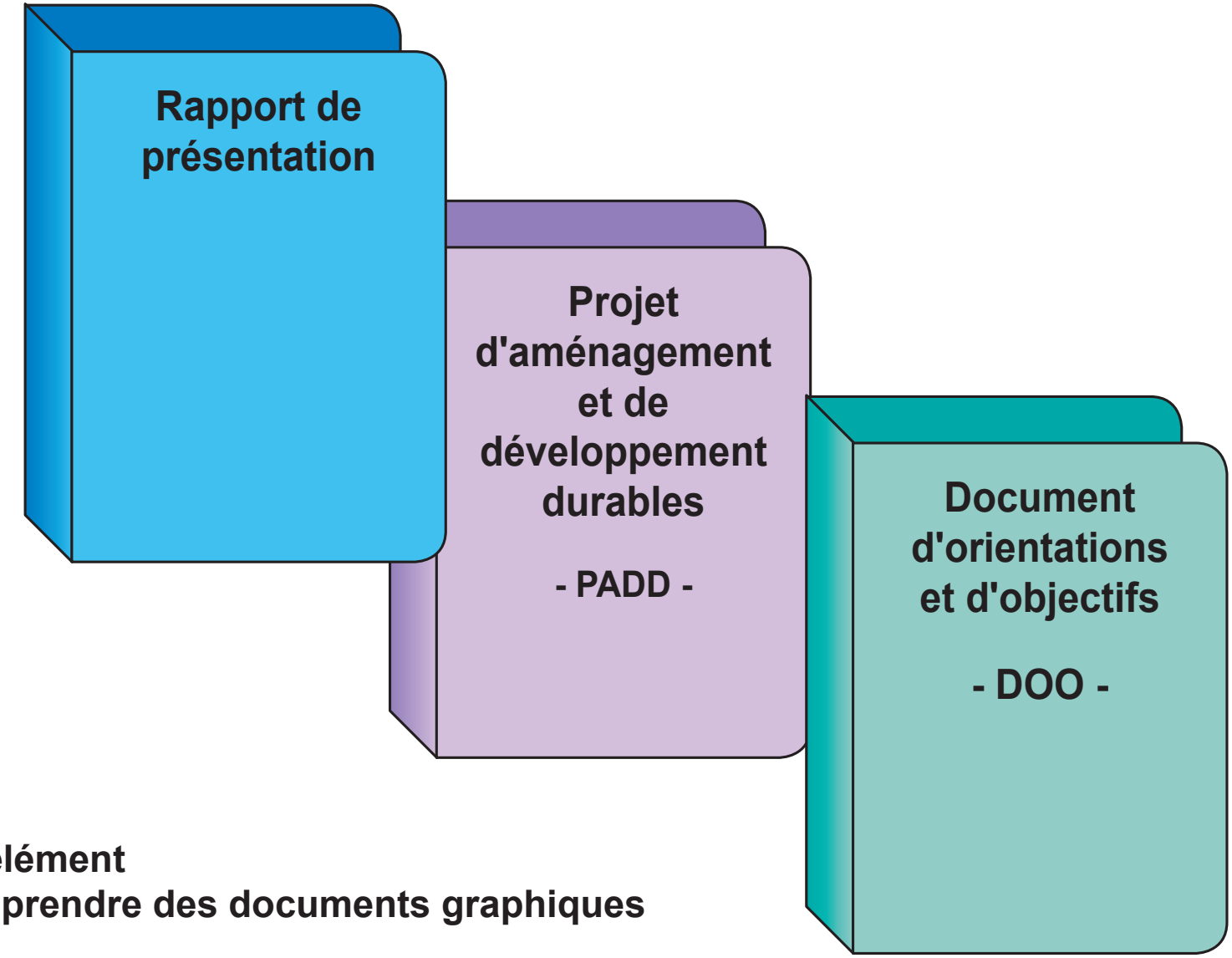
- Le PLU doit faire l'objet d'un bilan d'étape après 6 ans et doit comprendre une analyse de la maîtrise de la consommation des espaces.

►Ceci suppose que des outils et des critères d'évaluation aient été définis pendant l'élaboration du SCoT ou du PLU(i)

LA PLANIFICATION STRATÉGIQUE : LE SCoT

CARTE ETAT DES LIEUX SCoT EN DROME ? VOIR CLAUDIE

LE CONTENU DU SCoT



Chaque élément
peut comprendre des documents graphiques

NOTA : la possibilité d'élaborer des Schémas de secteurs est supprimée. Ceux qui sont existants subsistent.

LE CONTENU DU SCoT

LE RAPPORT DE PRÉSENTATION

Il explique les choix retenus pour établir le projet du SCoT sur la base d'un diagnostic intégrant un état initial de l'environnement.

- **Il expose un diagnostic du territoire établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de** :
  - développement économique,
  - aménagement de l'espace,
  - environnement, notamment en matière de biodiversité,
  - équilibre social de l'habitat,
  - transports,
  - équipements et services.

Le diagnostic doit permettre une lecture globale du territoire, de son évolution, de ses besoins, de ses atouts et contraintes.
Il doit formuler des enjeux hiérarchisés.

Ses conclusions doivent être partagées

LE CONTENU DU SCoT

LE RAPPORT DE PRÉSENTATION (SUITE)

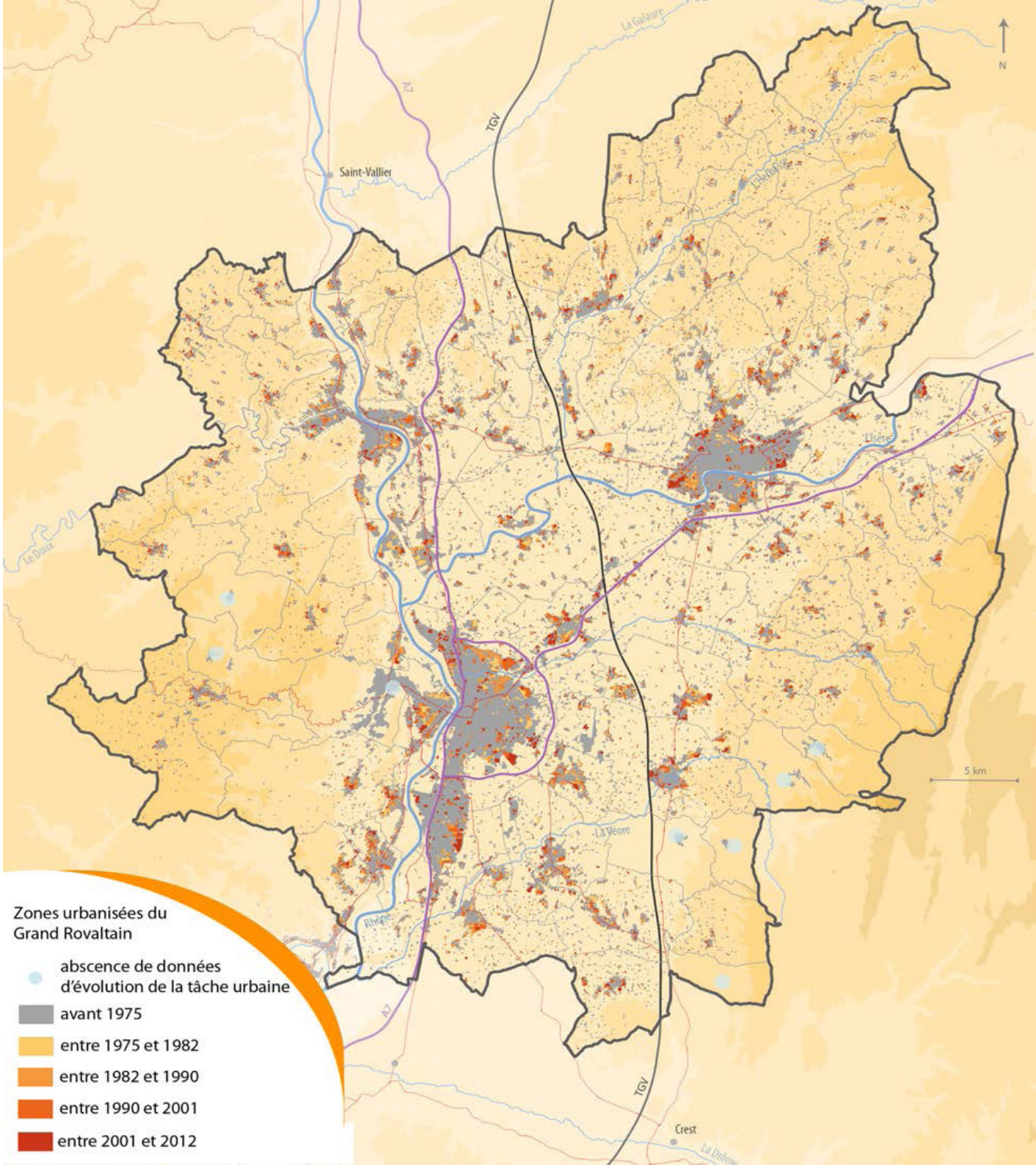
- **Il comprend une évaluation environnementale** (analyse de l'état initial de l'environnement, analyse des incidences du SCoT sur l'environnement, présente les mesures pour éviter, réduire ou compenser ces incidences, explique les choix retenus)

- **Il présente une analyse de la consommation d'espaces naturels et agricoles au cours de 10 années précédentes et justifie les objectifs chiffrés de limitation de cette consommation compris dans le DOO**

- **Il identifie les espaces dans lesquels les PLU devront analyser les capacités de densification et de mutation (nouveauté ALUR)**

- **Il décrit l'articulation avec les autres documents d'urbanisme, schémas, projets**

- **Il précise les indicateurs élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du SCoT**



SOURCE :
SCoT GRAND ROVALTAIN
DRÔME
ARDÈCHE

LE CONTENU DU SCoT

LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES / PADD

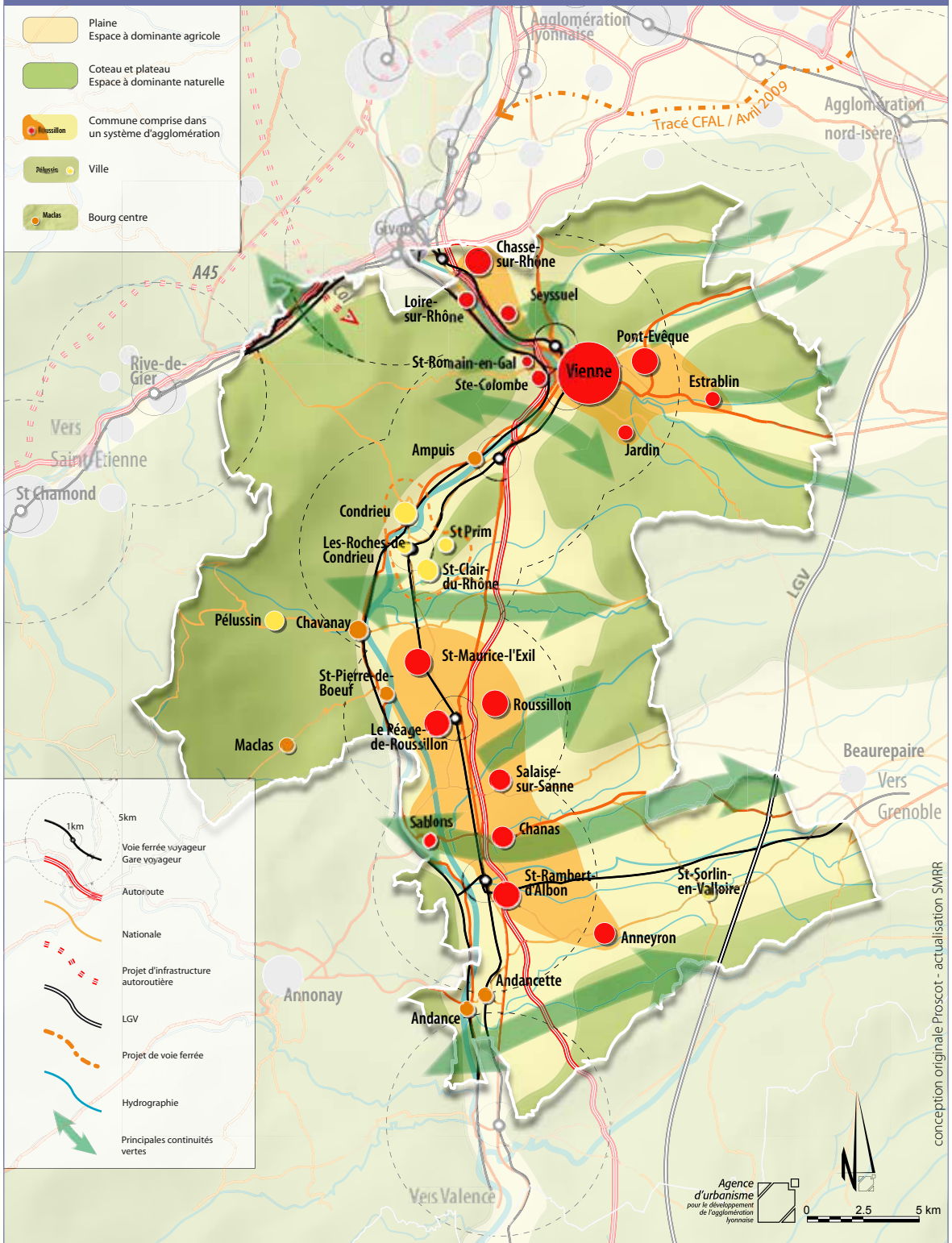
C'est le projet politique du territoire. Il articule les politiques sectorielles entre elles :

- urbanisme, logement, transports et déplacements

  Dans le cadre de l'objectif visant à diminuer les besoins en déplacements motorisés : il doit intégrer une approche qualitative prenant en compte les temps de déplacement (ALUR)
- implantation commerciale
- équipements structurants
- développement économique, touristique et culturel
- protection/mise en valeur des espaces naturels, agricoles et forestiers
- lutte contre l'étalement urbain
- préservation et remise en état des continuités écologiques
- qualité paysagère (ALUR)

Il reste synthétique
Il comporte une cartographie schématique
Il fait l'objet d'un débat au conseil syndical

LE MODÈLE DE DÉVELOPPEMENT CHOISI*



SOURCE : SCoT DES RIVES DU RHÔNE

* Établi sur la base d'une augmentation d'environ 40 000 habitants entre 2009 et 2030

LE CONTENU DU SCoT

LE DOCUMENT D'ORIENTATIONS ET D'OBJECTIFS / DOO

C'est le document opérationnel du SCoT.

Il définit les conditions de mise en oeuvre du projet dans le respect des orientations définies par le PADD.

Le DOO est un document à valeur prescriptive, il est opposable en termes de compatibilité aux PLU, PLH, PDU…

Il comprend :

- des prescriptions
- des objectifs annoncés
- des représentations graphiques de 3 types : orientations générales, principes localisés schématiquement et localisations précises.

Il peut comprendre un Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC).

LE CONTENU DU SCoT

LE DOCUMENT D'ORIENTATIONS ET D'OBJECTIFS / DOO

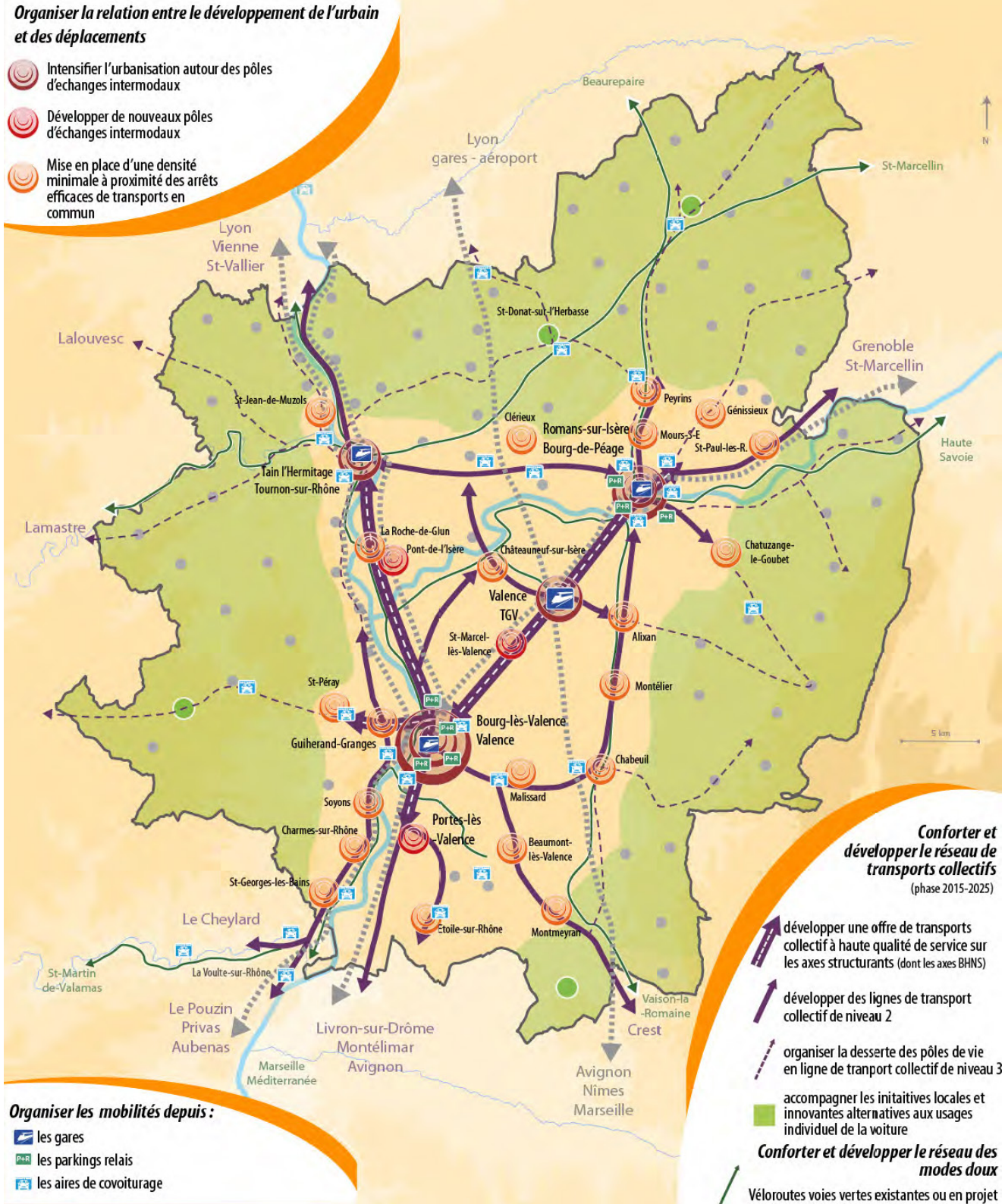
■ **Il détermine les orientations générales de l'organisation de l'espace et les équilibres** entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces ruraux, naturels, agricoles et forestiers

■ **Il définit les conditions d'un développement urbain maîtrisé et les principes de** :

- restructuration des espaces urbanisés
- revitalisation des centres urbains et ruraux
- mise en valeur des entrées de ville
- valorisation des paysages
- prévention des risques

■ **Il définit les grands projets d'équipements et de services.**

■ **Il définit les grandes orientations de la politique de transport et de déplacements.**



SOURCE : SCoT GRAND ROVALTAIN DRÔME ARDÈCHE

LE CONTENU DU SCoT

LE DOCUMENT D'ORIENTATIONS ET D'OBJECTIFS / DOO (SUITE)

Il doit :

- arrêter des objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain (ventilation / secteur)
- déterminer les espaces naturels, agricoles, forestiers et urbains à protéger
- préciser les modalités de protection (ou de remise en état) des principales continuités écologiques
- préciser les objectifs d'offre de nouveaux logements, le cas échéant répartis entre EPCI ou par commune.
- préciser les objectifs de la politique d'amélioration et de la réhabilitation du parc de logements existants publics ou privés
- préciser les orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal, en définissant notamment la localisation préférentielle des commerces (ALUR)

LE CONTENU DU SCoT

LE DOCUMENT D'ORIENTATIONS ET D'OBJECTIFS / DOO (SUITE)

Dans un objectif de densification et d'utilisation économe de l'espace et de réduction des gaz à effet de serre,

il <u>peut</u> aussi :

- imposer des conditions préalablement à toute ouverture à l'urbanisation d'un secteur nouveau (ex : imposer l'utilisation de terrains situés en zones urbanisées, imposer la réalisation d'une étude d'impact...)

- délimiter des secteurs dans lesquels l'urbanisation est subordonnée :
  - à leur desserte en transports collectifs,
  - à des critères renforcés en matière de performances énergétiques ou de communications numériques

- délimiter des secteurs dans lesquels une valeur plancher de densité des constructions est imposée

LE CONTENU DU SCoT

LE DOCUMENT D'ORIENTATIONS ET D'OBJECTIFS / DOO (SUITE)

il <u>peut</u> aussi :

- définir des secteurs, situés à proximité des transports collectifs existants ou programmés, dans lesquels les PLU doivent imposer une densité minimale de construction
- définir des normes de qualité urbaine, architecturale et paysagère applicables en l'absence de PLU
- préciser, en fonction de la desserte en TC réguliers et, le cas échéant, en tenant compte de la destination des bâtiments les obligations minimales ou maximales de réalisation d'aires de stationnement que les PLU doivent imposer (si absence PDU)

LA PROCÉDURE D'ÉLABORATION DU SCOT

Evaluation du SCoT tous les 6 ans maximum

LA GÉNÉRALISATION DES SCOT

Afin d'inciter à la généralisation d'une planification stratégique et des SCoT, la loi SRU a posé le principe de constructibilité limitée en leur absence.
La loi ALUR a renforcé ce principe.

Ainsi, en l'absence de SCoT :

- **Depuis le 1er janvier 2013**, toutes les communes comprises dans un périmètre de 15 km autour des unités urbaines de + de 15 000 habitants doivent demander une dérogation pour ouvrir de nouveaux secteurs à l'urbanisation.
  Depuis ALUR, la règle des 15 km s'applique à partir de la limite communale de l'agglomération (et non de la limite de la zone bâtie continue de l'agglomération → le périmètre est plus large)

  Sont concernés : les communes avec PLU et - depuis ALUR - les secteurs non constructibles des cartes communales et les territoires régis par le RNU (= hors des parties actuellement urbanisées : dérogations impossibles hors des parties actuellement urbanisées).

- **A partir du 1er janvier 2017** : l'obligation de demande de dérogation est généralisée à l'ensemble du territoire.

LA GÉNÉRALISATION DES SCoT

Des dérogations sont possibles mais ont été limitées par la loi ALUR :

- Avis systématique de la nouvelle Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers /CDPENAF (ancienne CDCEA) - et non plus de la commission des sites - et du Syndicat Mixte du SCoT, ou du Préfet en l'absence de SCoT

- Pour les demandes de dérogations commerciales :

  le projet doit remplir certaines conditions en termes de consommation d'espace, d'impact/déplacements, de préservation de continuités écologiques ...

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PRÉFECTURE DE LA DRÔME

Article L 122.2 du code de l'urbanisme.

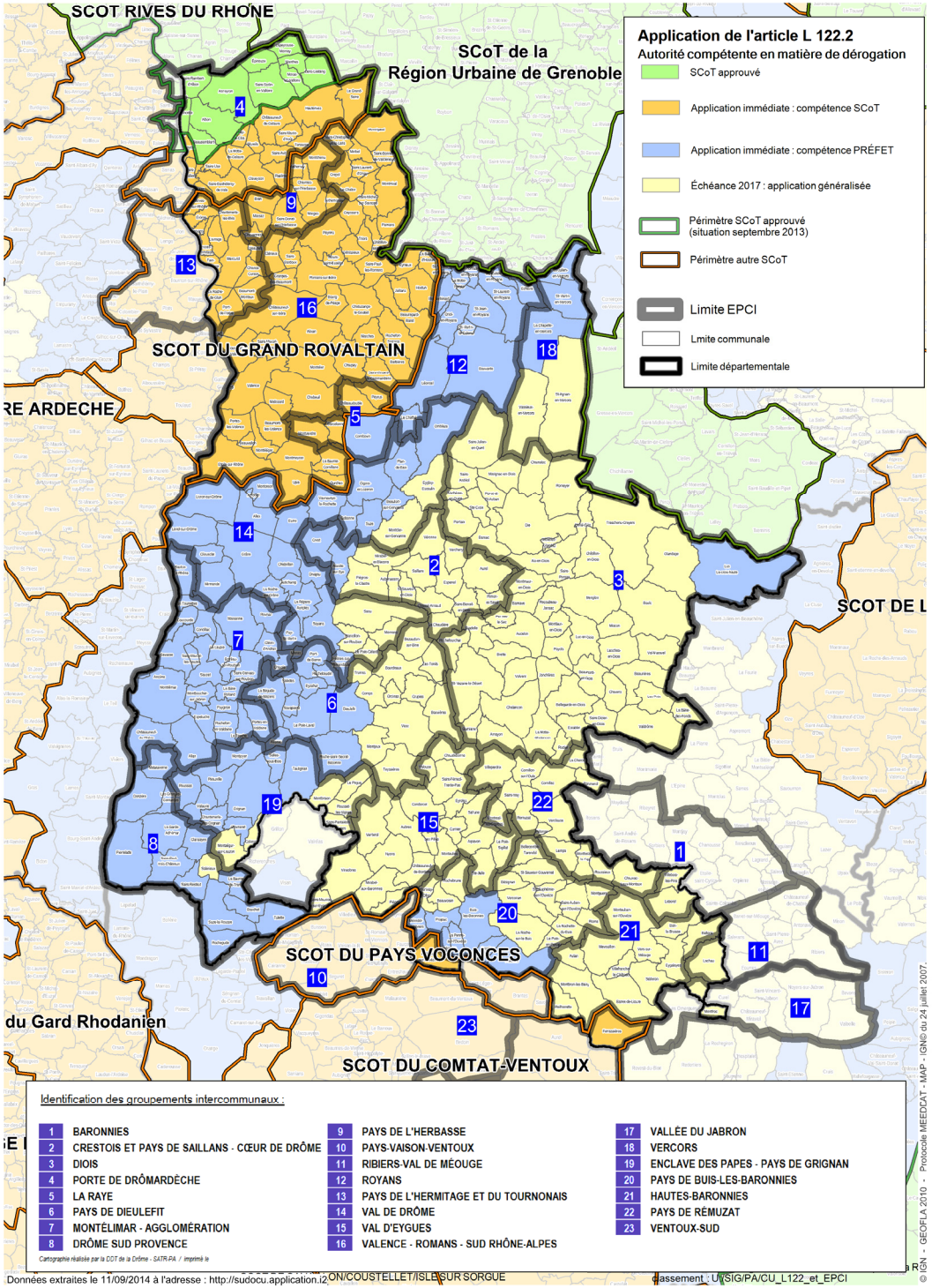
Autorité compétente en matière de dérogation.

Calendrier d'application

Données DDT de la Drôme
SATR - Pôle Aménagement

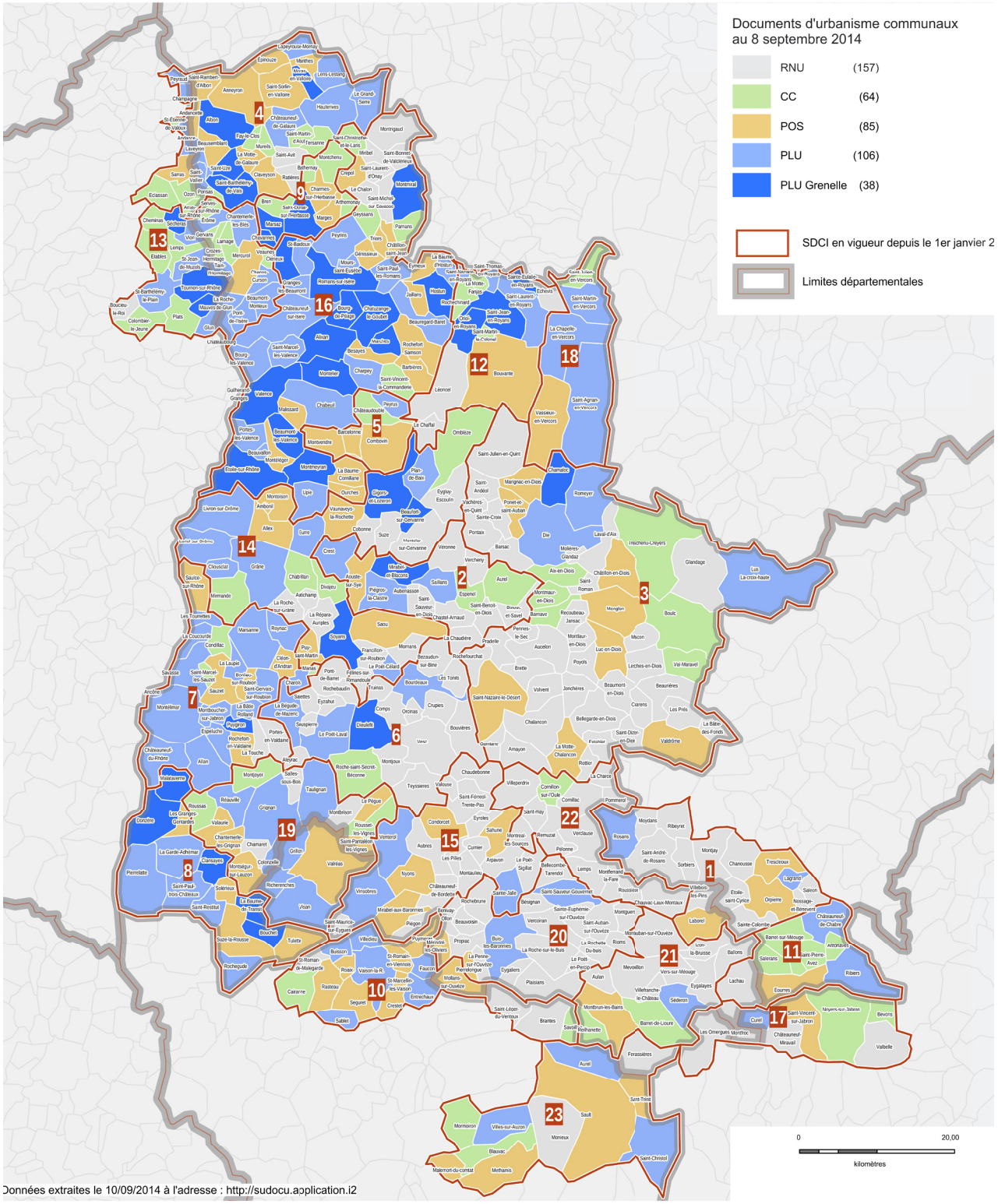
Mise à jour du :

11/09/2014



Données extraites le 11/09/2014 à l'adresse : http://sudocu.application.i2...ON/COUSTELLET/ISLE-SUR-SORGUE
...classement : U:\SIG\PA\CU_L122_et_EPCI

ETAT DES LIEUX DES DOCUMENTS D'URBANISME

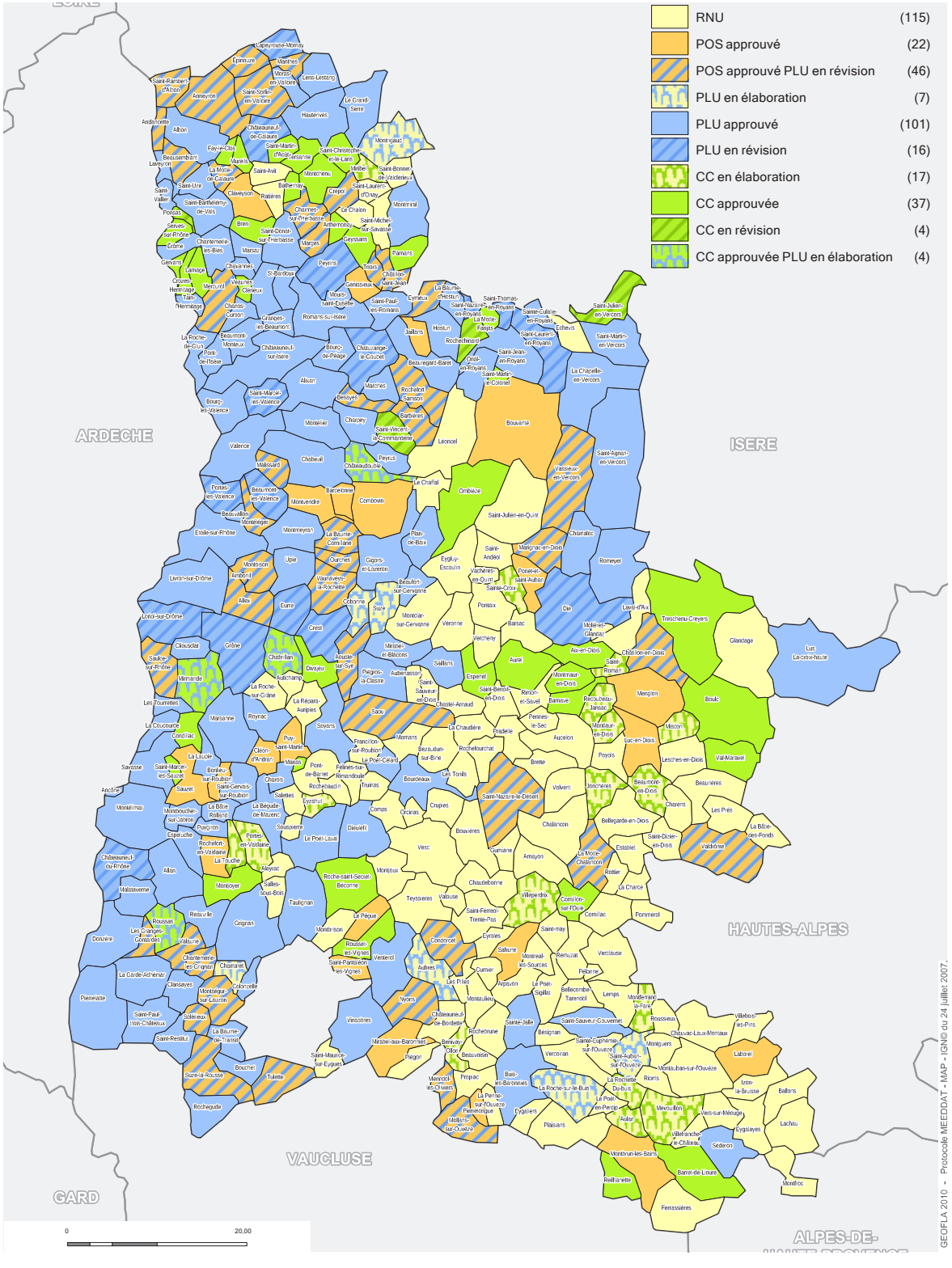


LE PLU (I)

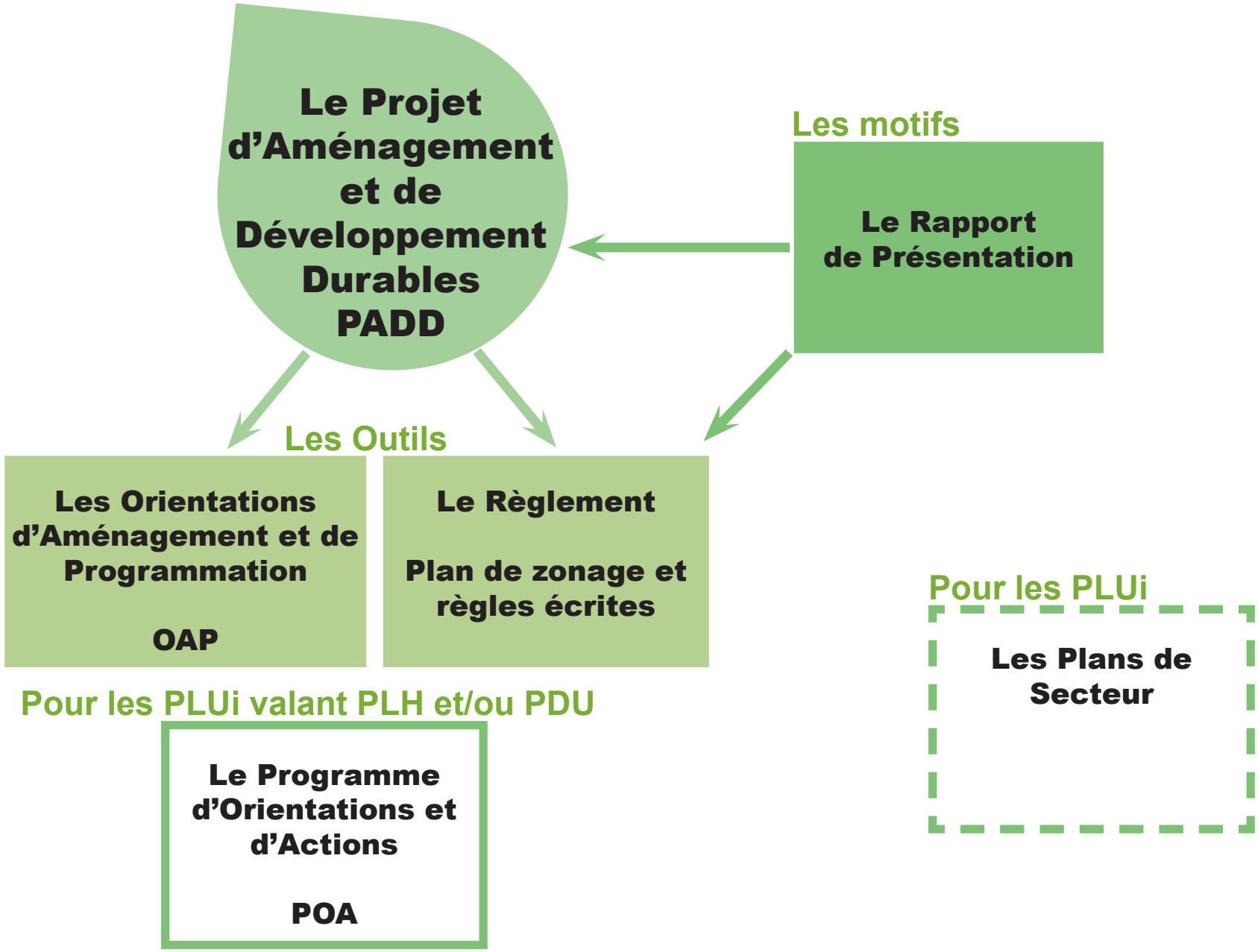
- **Les collectivités en POS doivent engager leur transformation en PLU avant le 1er janvier 2016** et doivent l'avoir approuvé au plus tard dans un délai de 3 ans après la publication de la loi (le 27 mars 2017). Dans le cas contraire, elles redeviennent soumises au **RNU**.

- **Tous les SCoT et PLU devront être «grenellisés» avant le 1er janvier 2017.**

ETAT D'AVANCEMENT DES PROCÉDURES



LE CONTENU DES PLU(I)



LE CONTENU DES PLU(I)

LE RAPPORT DE PRÉSENTATION

Il justifie les choix réalisés pour élaborer le PLU à partir de l'analyse du territoire et des objectifs fixés dans la loi.

Il comprend :

- un diagnostic,
- une analyse de l'état initial de l'environnement,
- les choix retenus pour établir le PADD, pour délimiter les zones et pour définir les règles que le PLU impose,
- une évaluation des incidences des orientations du PLU sur l'environnement (c'est-à-dire un exposé sur la manière dont le PLU prend en compte le souci de préservation de l'environnement et de sa mise en valeur).

LE CONTENU DES PLU(I)

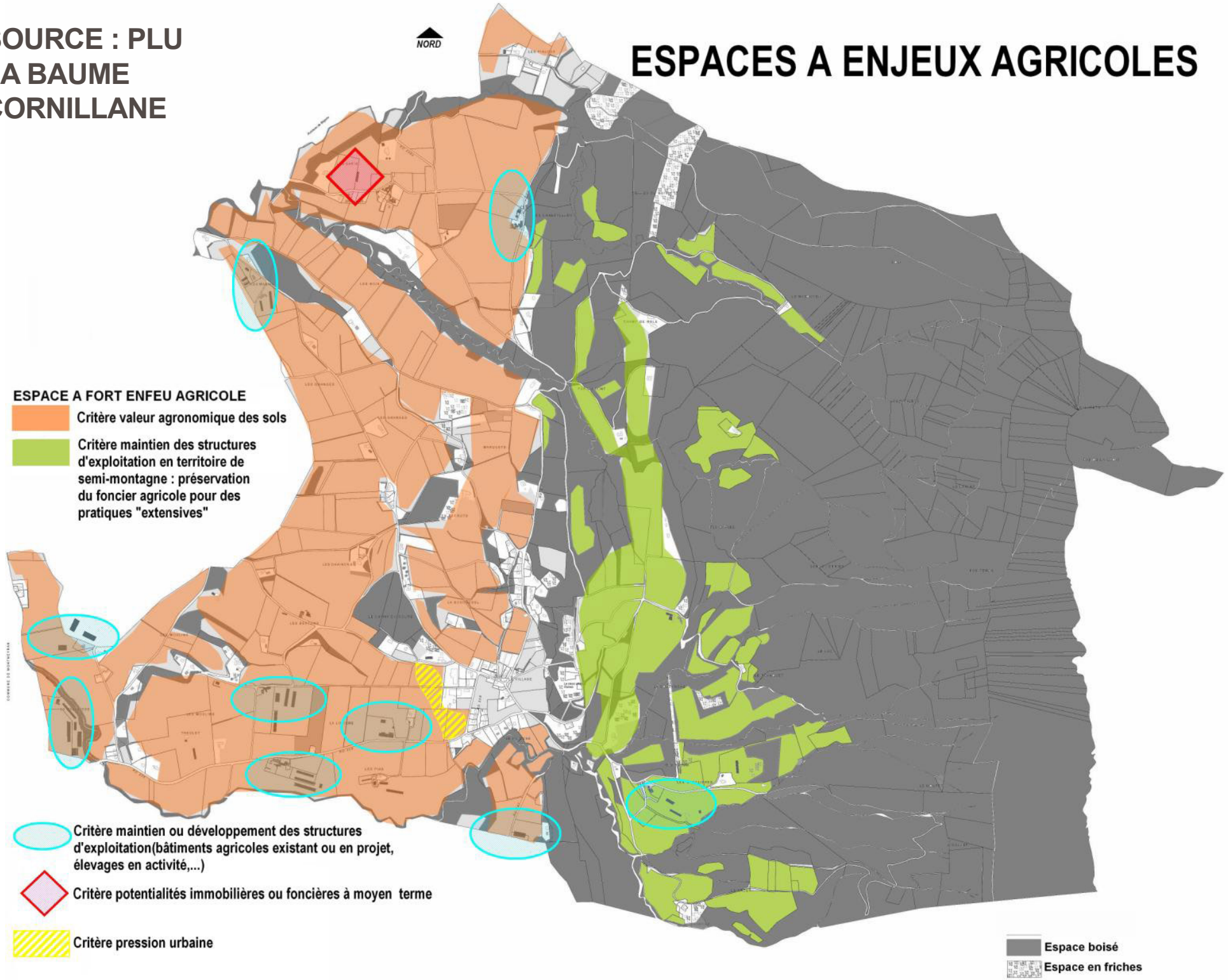
LE RAPPORT DE PRÉSENTATION (SUITE)

Depuis les lois Grenelle II et ALUR, il doit aussi :

- présenter une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des 10 dernières années
- justifier les objectifs du PADD au regard de la consommation d'espace, au vu de l'analyse du diagnostic, et au regard du SCoT le cas échéant
- analyser la capacité de densification et de mutation de tous les secteurs bâtis et exposer les dispositions qui favorisent la densification
- inventorier les capacités de stationnements ouverts au public et les possibilités de mutualisation de ces espaces

SOURCE : PLU LA BAUME CORNILLANE

ESPACES A ENJEUX AGRICOLES



LE CONTENU DES PLU(I)

LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES / PADD

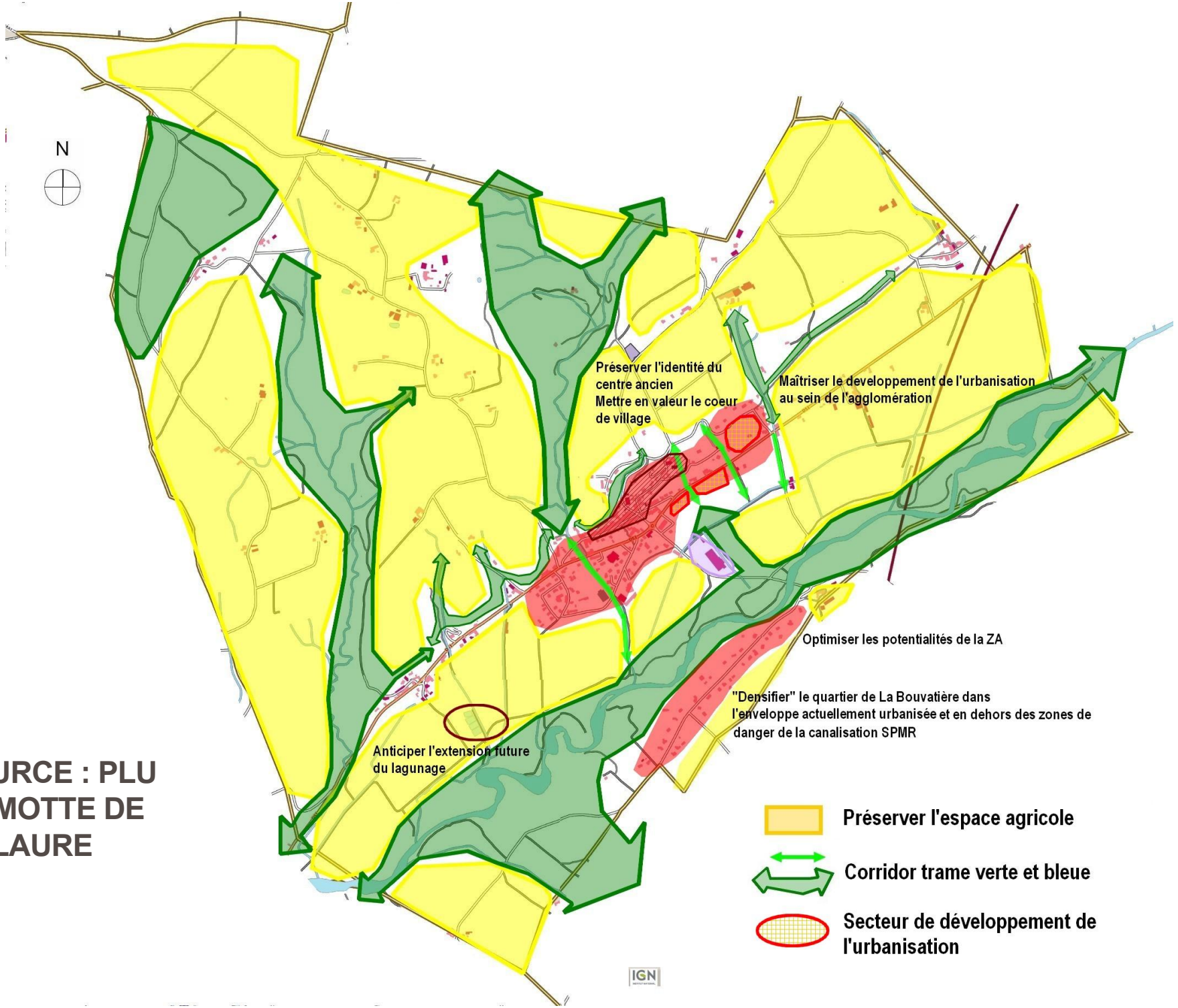
Document pivot du PLU, il concrétise le projet global de la collectivité.

Son écriture est l'aboutissement d'un double processus :

- l'expression des objectifs des élus,
- l'appropriation du diagnostic réalisé qui, en précisant la nature des grands enjeux du territoire, permet aux élus de fonder leur projet.

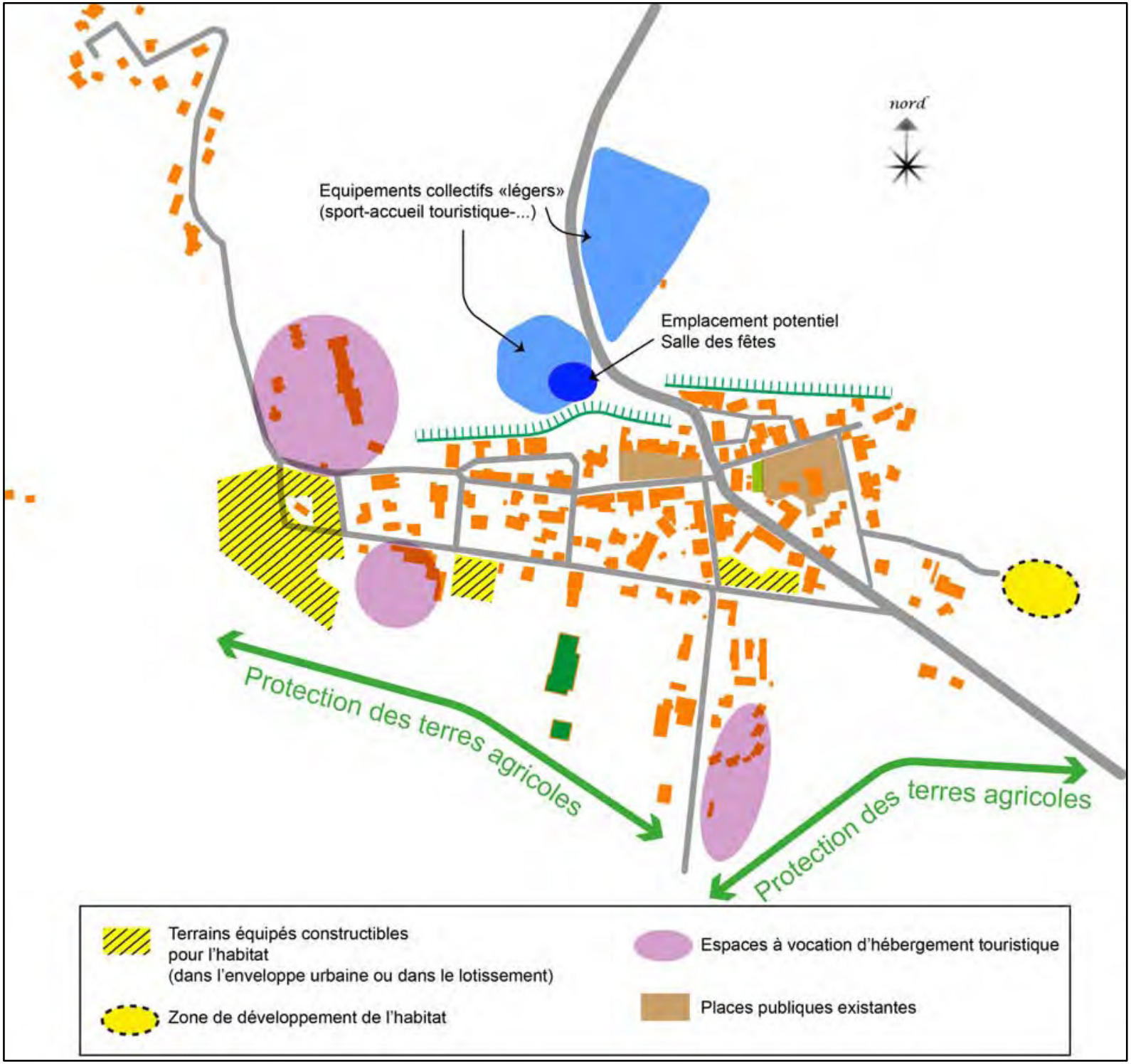
Il doit fixer clairement les **objectifs** en matière d'habitat, d'équipement, de transport et déplacement, de développement économique, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques, et en matière de paysage (loi ALUR)

Il doit fixer des **objectifs chiffrés** (loi ALUR) de **modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain**.



SOURCE : PLU LA MOTTE DE GALAURE

SOURCE : PLU VASSIEUX EN VERCORS



LE CONTENU DES PLU(I)

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION / OAP

Elles permettent d'anticiper l'aménagement opérationnel.

Elles déclinent les objectifs du PADD sur des thèmes à l'échelle du territoire (OAP thématiques) ou sur des secteurs géographiques (OAP de secteurs) à forts enjeux.

L'OAP définit un **programme** et des **principes d'aménagement**.

L'OAP est un document opposable aux tiers en termes de compatibilité (il faut en respecter l'esprit et non la règle).

L'OAP définit un cadre d'intervention pour les opérations à venir sans figer leur contenu (les aménageurs gardent une latitude d'action).

L'OAP doit être techniquement et économiquement réaliste.

LE CONTENU DES PLU(I)

LES OAP (SUITE)

Elle peut porter sur les actions et opérations nécessaires à la mise en valeur de l'environnement, du paysage, des entrées de villes et du patrimoine, à la lutte contre l'insalubrité, au renouvellement urbain.

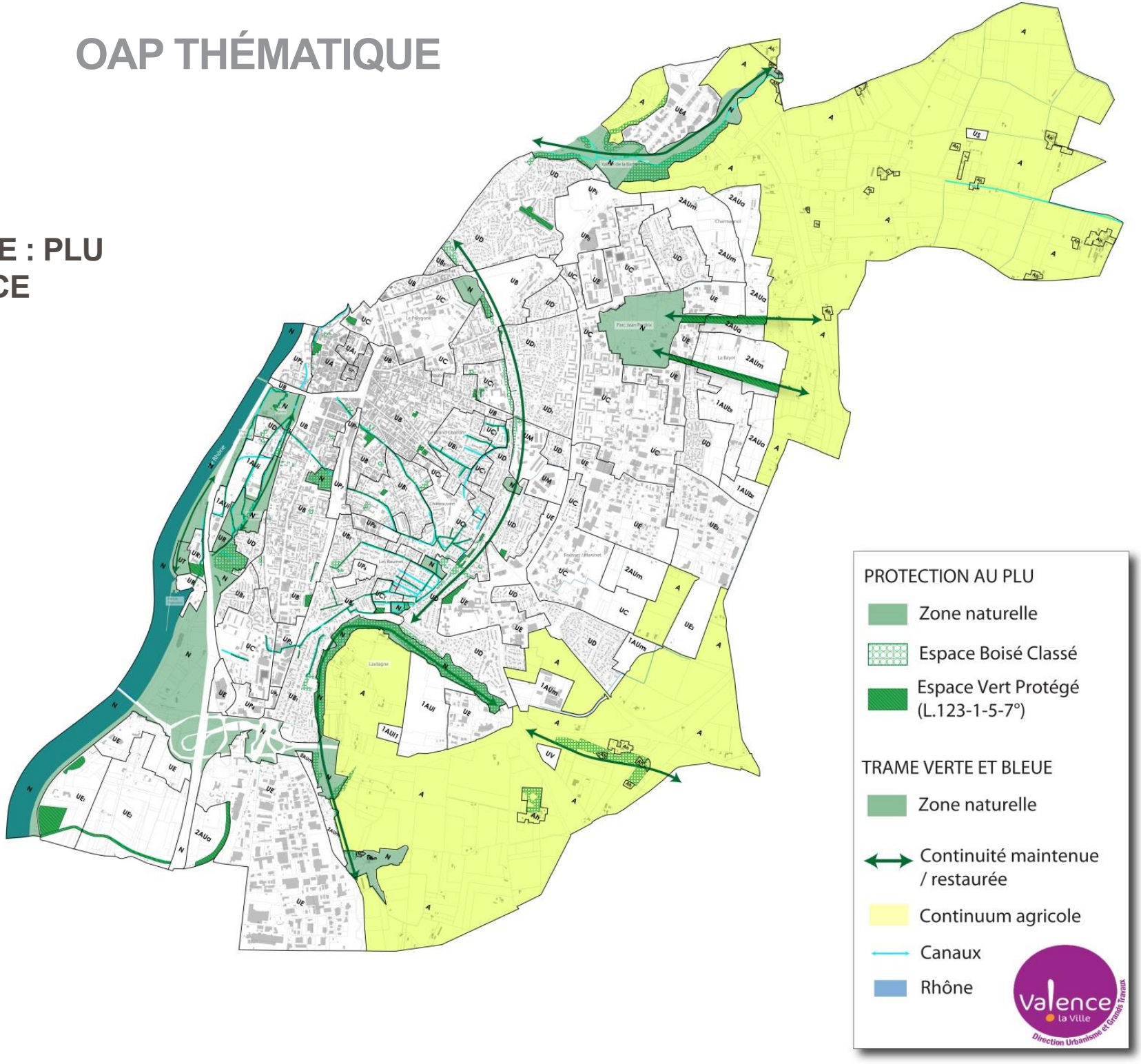
Elle peut comporter une indication de pourcentage de commerces dans les opérations d'aménagement (loi ALUR).

Elle peut définir les continuités écologiques (loi ALUR).

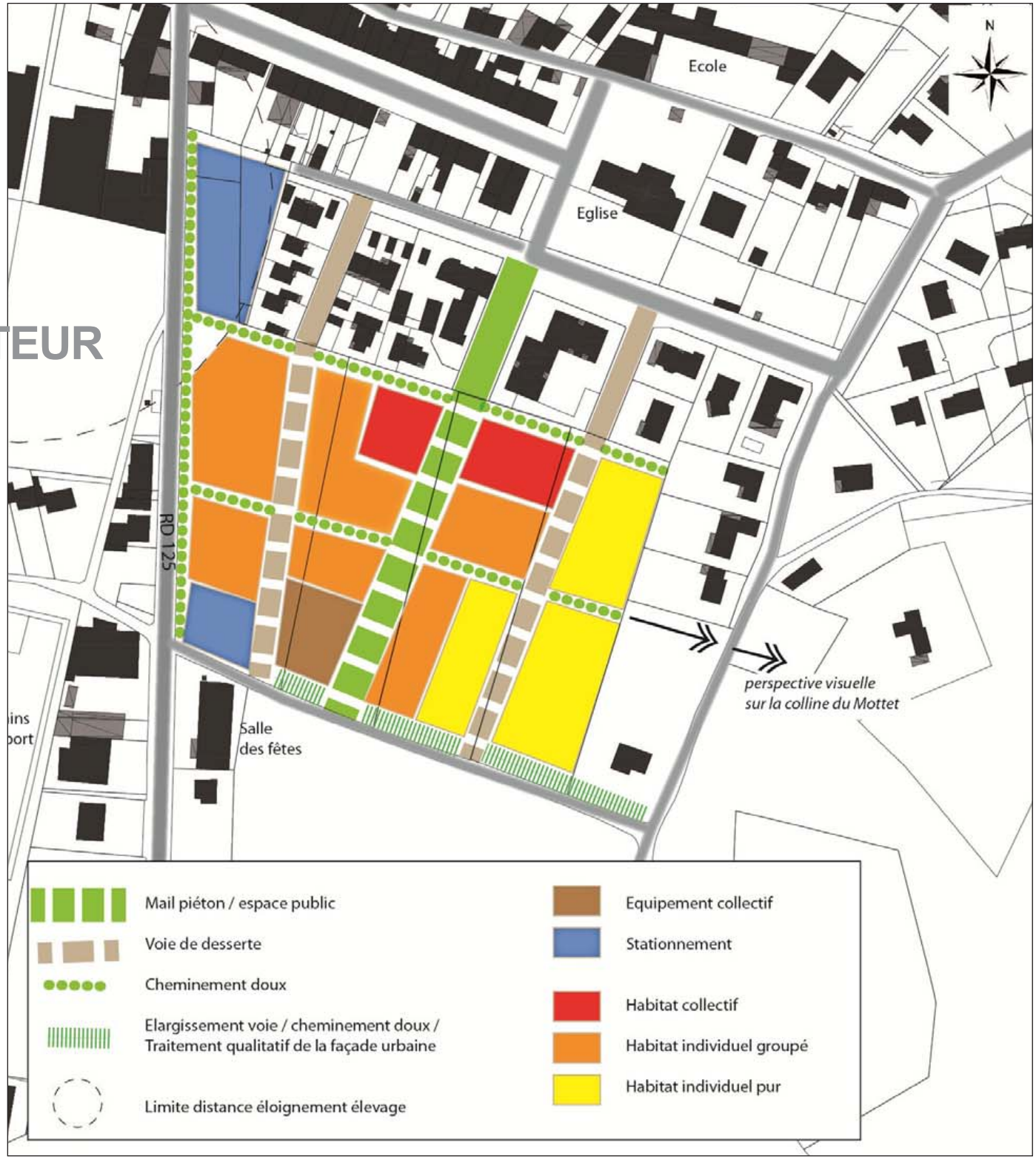
Elle peut comporter un «échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et à la réalisation des équipements correspondants».

OAP THÉMATIQUE

SOURCE : PLU VALENCE



OAP DE SECTEUR



SOURCE : PLU HOSTUN

LE CONTENU DES PLU(I)

LE RÈGLEMENT (SUITE)

Les règles graphiques (plan de zonage) traduisent le projet à travers la délimitation de 4 types de zones :

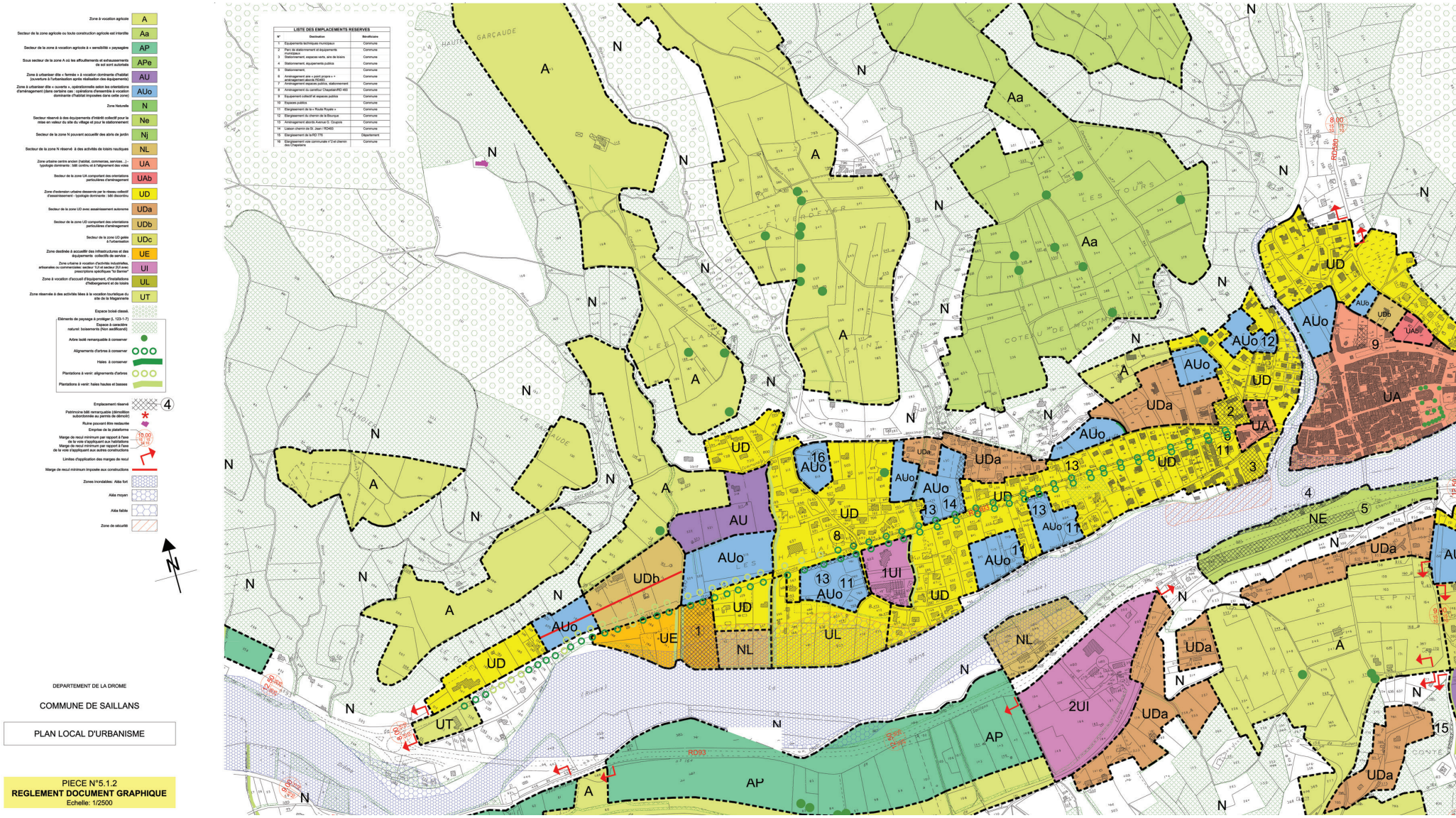
- **urbaines (U) :** secteurs déjà urbanisés dont les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à venir

- **à urbaniser (AU) :** secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation ► deux types de zones AU (ouvertes ou fermées) selon le critère de desserte en équipements publics à la périphérie immédiate de la zone

- **agricoles (A)** : secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

- **naturelles ou forestières (N)** : secteurs à protéger en raison
    - soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt (esthétique, historique ou écologique),
    - soit de l'existence d'une exploitation forestière,
    - soit de leur caractère d'espaces naturels

PLAN DE ZONAGE DE SAILLANS



SOURCE : PLU SAILANS

LE CONTENU DES PLU(I)

LE RÈGLEMENT (SUITE)

La loi ALUR accentue la lutte contre l'étalement urbain et la consommation des espaces agricoles et naturels.
A compter du 1er juillet 2015, l'ouverture à l'urbanisation d'une zone AU fermée de plus de 9 ans impose une procédure de révision.

Les possibilités d'évolution du bâti en zones A et N (nouvel article L123-1-5 /Loi d'Avenir de l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt) :

- Les **STECAL** (Secteur de Taille Et de CApacitée Limitée) sont autorisés à titre exceptionnel pour les constructions, aires d'accueil et de terrains familiaux locatifs destinés aux gens du voyage, résidences démontables constituant l'habitat permanent de leur utilisateur.

- Les **changements de destination et les extensions** en zone A et N sont autorisés et encadrés par le règlement, et dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. En zone A, ils sont soumis à avis conforme de la CDPENAF et en zone N de la CDNPS.

LE CONTENU DES PLU(I)

LE RÈGLEMENT (SUITE)

Les règles écrites fixent les modalités d'utilisation du sol pour chaque zone du PLU.

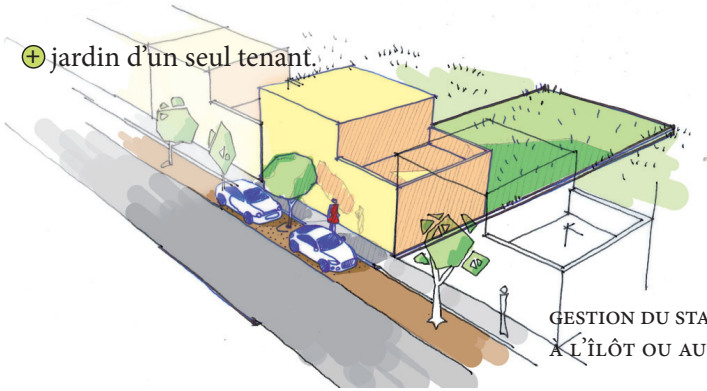
Le règlement <u>doit</u> comporter des règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, et par rapport aux limites séparatives.

Ce sont les seules obligatoires

Elles sont essentielles car elles déterminent en grande partie la forme urbaine.

• IMPLANTATION SUR DEUX LIMITES SÉPARATIVES.
• ALIGNEMENT SUR LE DOMAINE PUBLIC.

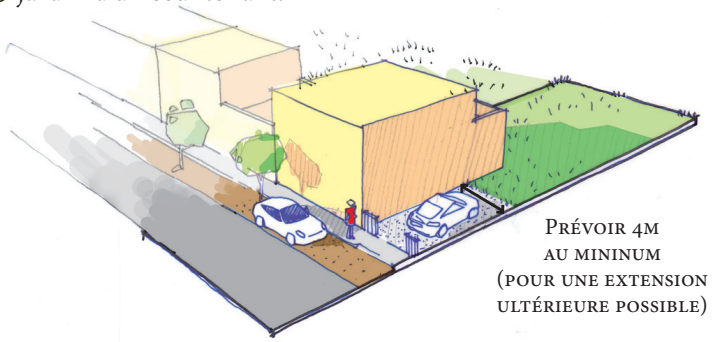
⊕ jardin d'un seul tenant.



GESTION DU STATIONNEMENT À L'ÎLÔT OU AU QUARTIER.

RÈGLEMENT :
• IMPLANTATION SUR UNE LIMITE SÉPARATIVE.
• ALIGNEMENT SUR LE DOMAINE PUBLIC.

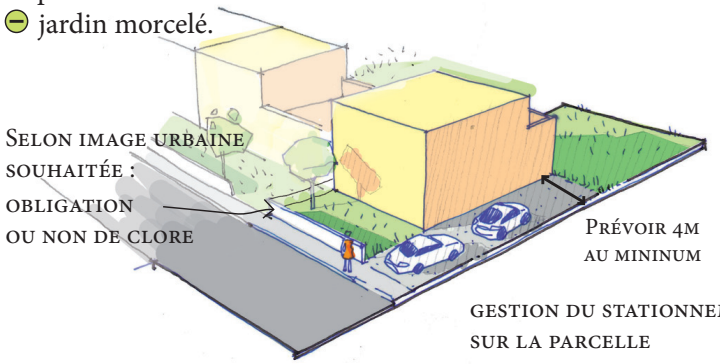
⊕ possibilité d'extension latérale future.
⊖ jardin d'un seul tenant.



PRÉVOIR 4M AU MININUM (POUR UNE EXTENSION ULTÉRIEURE POSSIBLE)

RÈGLEMENT :
• IMPLANTATION SUR UNE LIMITE SÉPARATIVE.
• RETRAIT DE 5M PAR RAPPORT AU DOMAINE PUBLIC.

⊕ possibilité d'extension latérale future.
⊖ jardin morcelé.



SELON IMAGE URBAINE SOUHAITÉE : OBLIGATION OU NON DE CLORE

PRÉVOIR 4M AU MININUM

GESTION DU STATIONNEMENT SUR LA PARCELLE

LE CONTENU DES PLU(I)

LE RÈGLEMENT (SUITE)

«Une boite à outils» plus souple et plus lisible (loi ALUR)

L'ensemble des règles est réorganisé en 3 rubriques :

1/ Usage des sols et destination des constructions

2/ Caractéristiques architecturale, urbaine et écologique

3/ Équipement des zones

LE CONTENU DES PLU(I)

LE RÈGLEMENT (SUITE)

1/ Usage des sols et destination des constructions

Usages des sols ; destination et nature des constructions

Logement en zones AU et U : possibilité de délimiter des secteurs respectant certains quotas en types ou catégories de logements

Possibilité d'identifier des quartiers, îlots ou rues dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale et définir les prescriptions destinée à assurer cet objectif **nouveauté ALUR**

2/ Caractéristiques architecturale, urbaine et écologique

Dimensionnement (hauteur maxi, emprise au sol...) et implantation des constructions (par rapport aux voies et emprises publiques, par rapport aux limites séparatives, au sein d'une même parcelle)

- Suppression du COS et de la superficie minimale pour les terrains constructibles (maintenu en POS) **nouveauté ALUR**
- Possibilité d'imposer une densité minimale dans les secteurs situés à proximité des transports en commun **nouveauté ALUR**

LE CONTENU DES PLU(I)

LE RÈGLEMENT (SUITE)

Aspect extérieur des constructions et traitement de leurs abords (stationnement, espaces «verts»)

Performances énergétiques et environnementales des constructions, travaux, installations et aménagements

Possibilité d'imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou «éco aménageables» lors d'opérations de construction (coefficient de biotope)

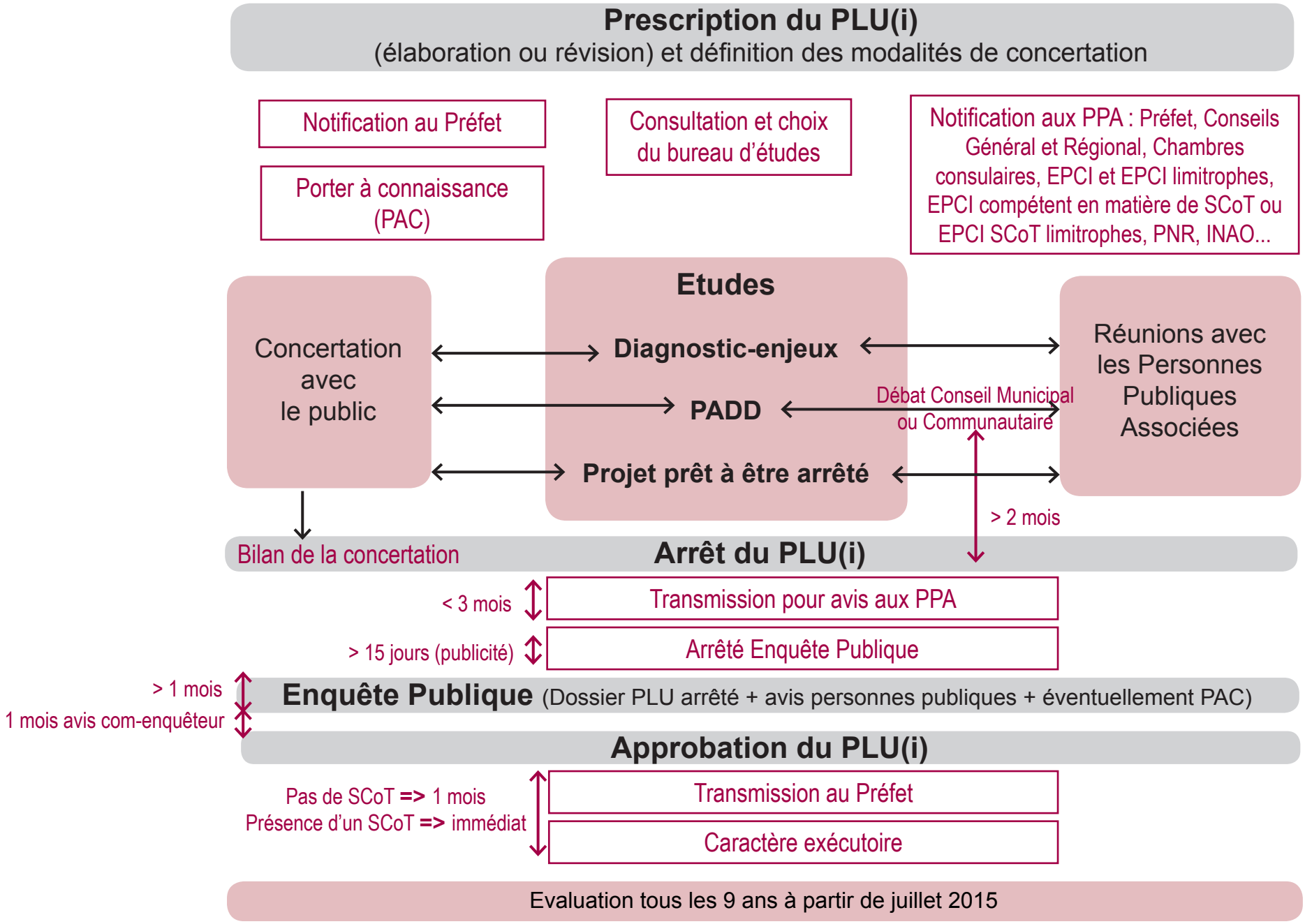
3/ Équipement des zones

Voies et desserte, réseaux publics

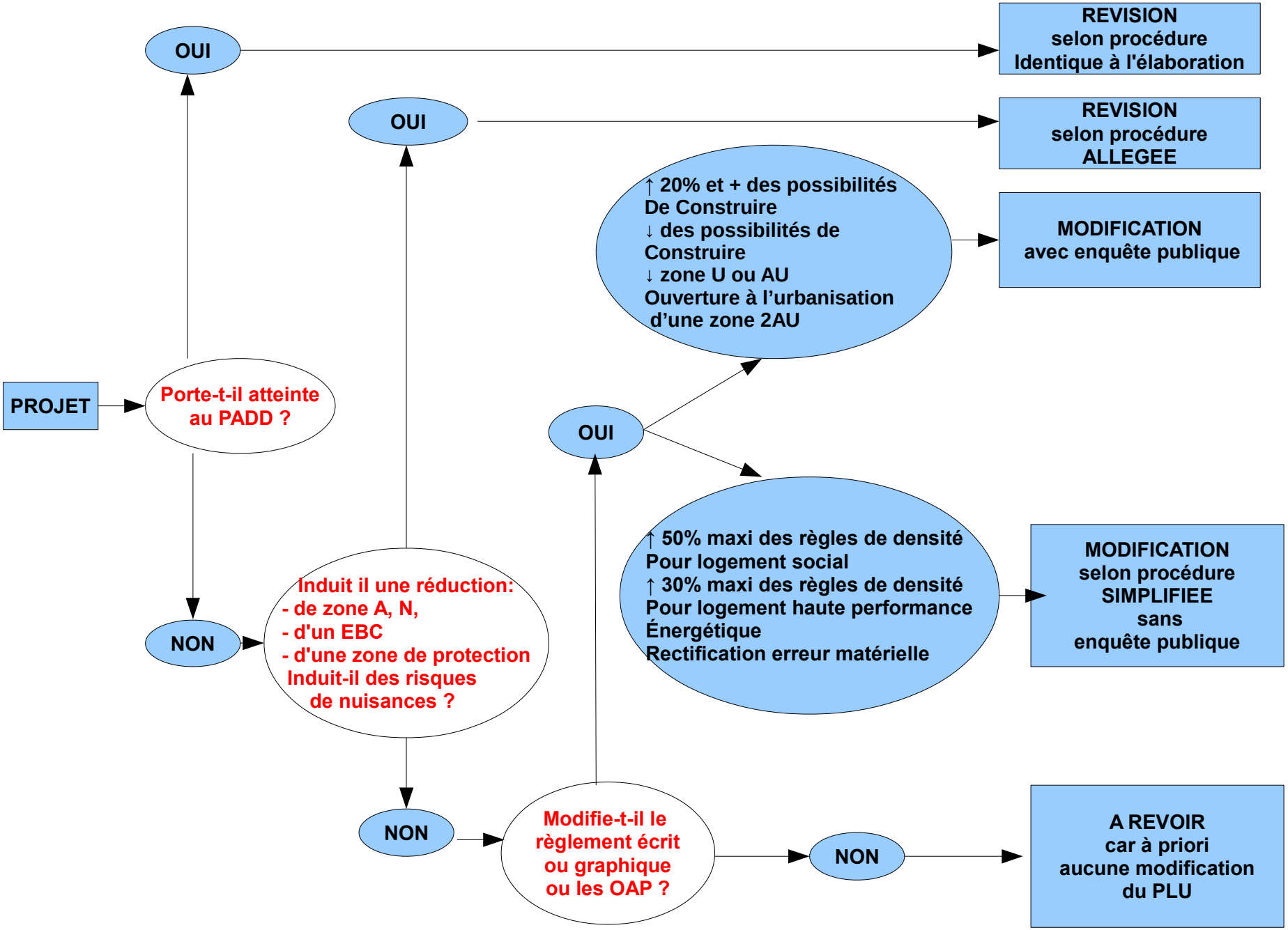
Obligations minimales pour le stationnement des vélos dans les immeubles d'habitation et de bureaux

Communications électroniques : critères de qualité renforcés dans les secteurs ouverts à l'urbanisation à proximité des transports en commun

LA PROCÉDURE D'ÉLABORATION DU PLU(I)



LES PROCÉDURES SECONDAIRES DU PLU(I)



N.B. : à compter du 1°/07/2015 l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU de plus de 9 ans donneront lieu à révision du PLU

LA CARTE COMMUNALE

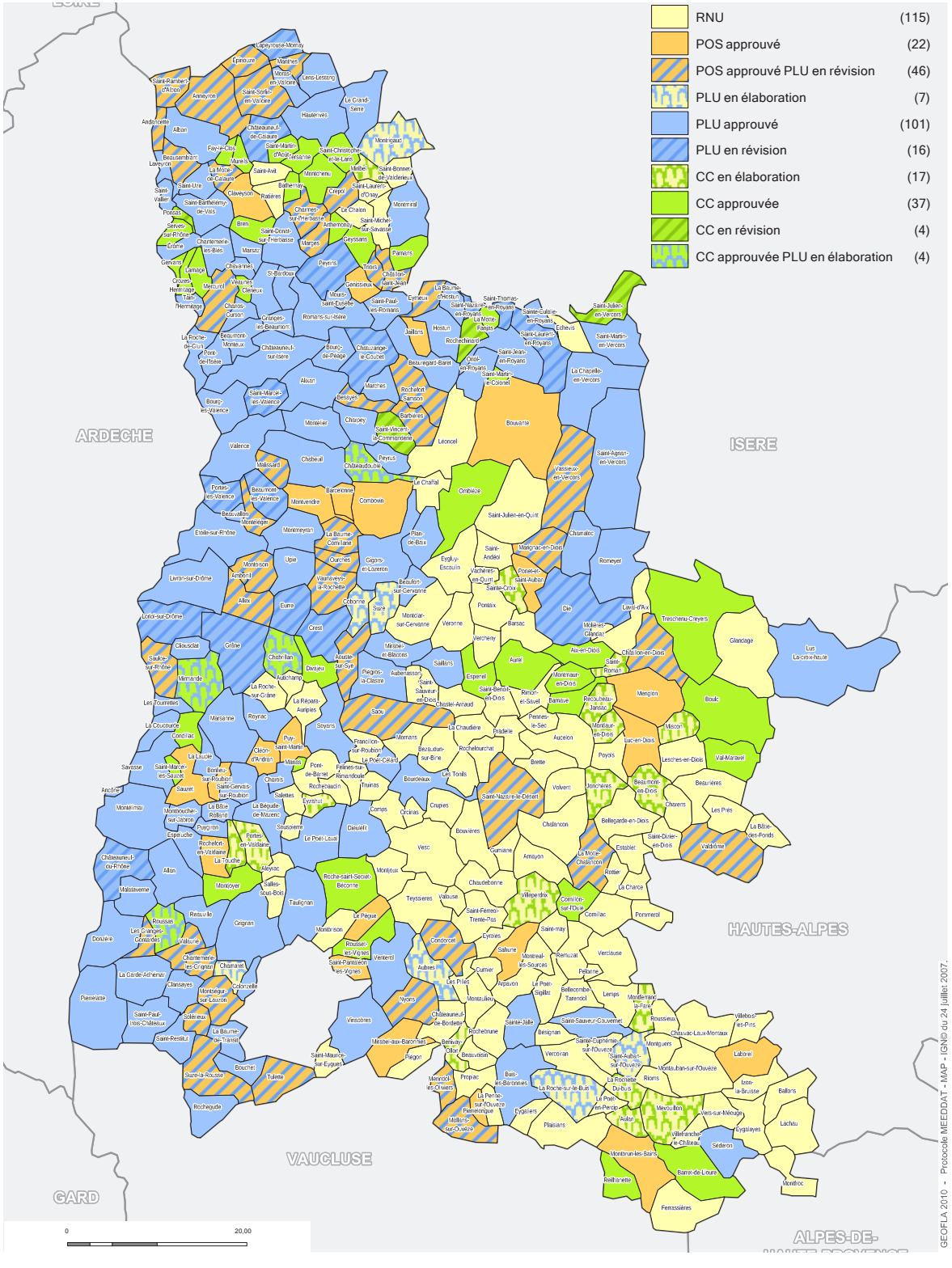
Dans les communes qui se dotent d'une CC depuis la publication de la loi ALUR (mars 2014) :

▶ Transfert automatique de compétence au maire au nom de la commune en matière de délivrance des autorisations de construire

Pour les communes ayant adopté une CC avant ALUR :

▶ Le maire devient compétent après délibération du CM. En l'absence de délibération, elles deviennent automatiquement compétentes à partir du 1er janvier 2017

ETAT D'AVANCEMENT DES PROCÉDURES



LE CONTENU DE LA CARTE COMMUNALE

Document d'urbanisme simplifié qui a pour objet de délimiter les secteurs constructibles et les secteurs inconstructibles de la commune.

La carte communale ne définit pas de règles (►application du Règlement National d'Urbanisme)

Le dossier de CC comporte :

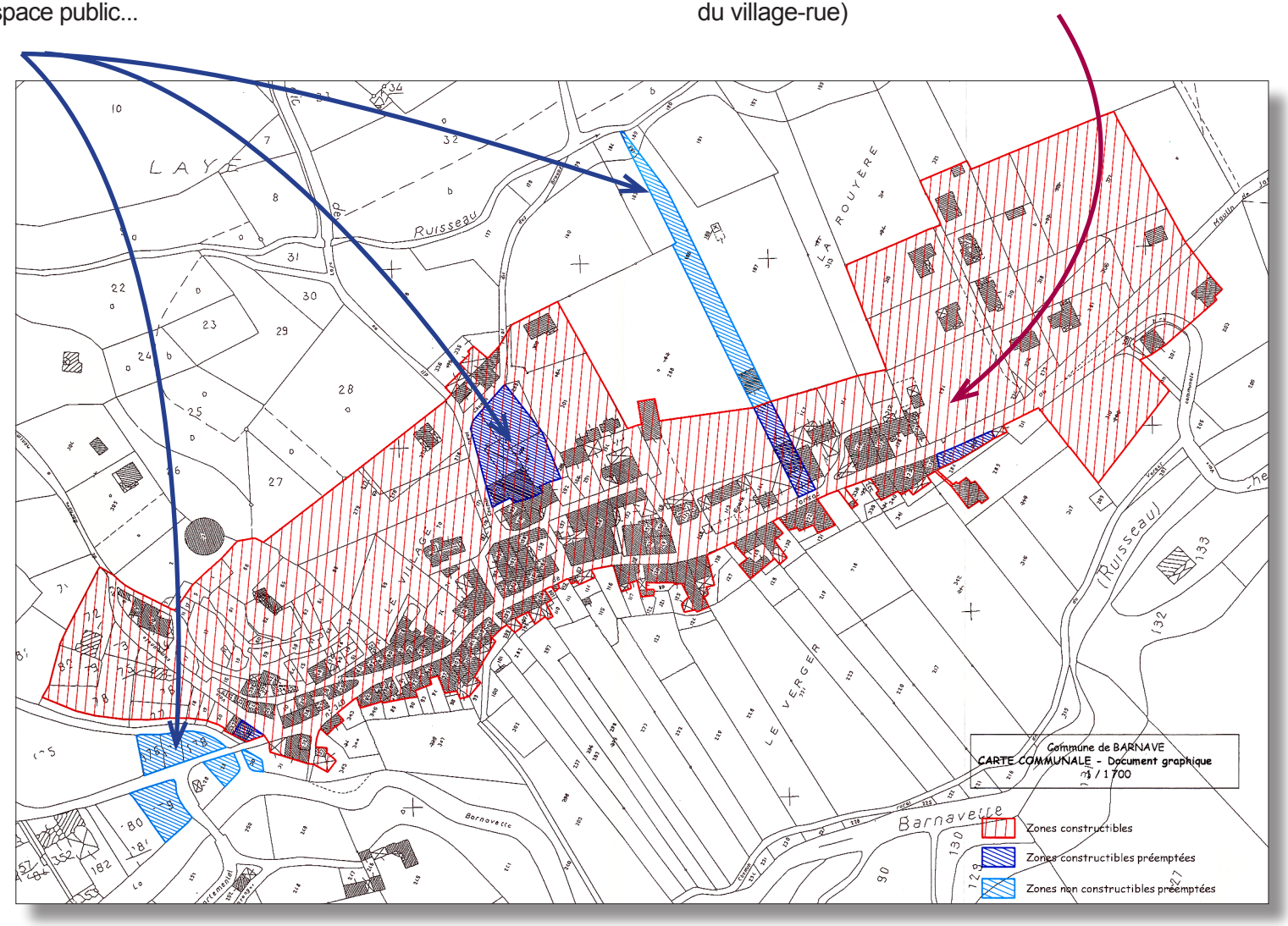
- un rapport de présentation comprenant un diagnostic, un état initial de l'environnement, l'explication des choix retenus
- des documents graphiques
- une notice explicative concernant le projet communal **nouveauté ALUR**
- en annexe : les servitudes d'utilité publique **nouveauté ALUR**

Si le projet de la commune est susceptible d'avoir des effets notables sur l'environnement, la CC doit faire l'objet d'une évaluation environnementale **nouveauté ALUR**

LE CONTENU DE LA CARTE COMMUNALE

Zone préemptée (en hachuré bleu) :
> **en zone constructible**
> **ou en zone non constructible** pour la création d'une nouvelle voie de desserte ou la réalisation d'un espace public...

Zone constructible (en hachuré rouge) :
> calée sur l'existant au sud (préservation du socle paysager)
> ouverte de façon modérée au nord (épaississement du village-rue)



LA PROCÉDURE D'ÉLABORATION DE LA CC

	Délibération du conseil municipal prescrivant la Carte Communale
	Dotation générale de décentralisation : Participation aux frais de procédures et notamment de bureau d'études
	Information de l'Etat pour lui permettre d'établir un porter à connaissance
	Désignation d'un bureau d'études
N	Elaboration de la Carte Communale (études et réunions techniques) - 1ère réunion avec les services de l'Etat (diagnostic communal) - 2ème réunion avec les services de l'Etat (présentation du projet de carte)
N+8	Soumission pour avis à la Chambre d'Agriculture, la CDPENAF, l'INAO, etc.
	Arrêté du maire soumettant la Carte Communale à enquête publique (mesures de publicité)
N+10	Enquête publique et rapport du commissaire enquêteur
	3ème réunion avec les services de l'Etat (résultat de l'enquête) Eventuellement commission de conciliation (L 124-4)
N+12	Délibération du conseil municipal approuvant la Carte Communale
2 MOIS MAX	Arrêté du Préfet
N+14	Mesures de publicité

LES POSSIBILITÉS D'ÉVOLUTION DE LA CC

Une carte communale peut être révisée selon les mêmes modalités que l'élaboration.

Toutefois, le projet de révision n'est soumis à la CDPENAF que s'il y a réduction des surfaces agricoles dans une commune située en dehors d'un périmètre de SCoT approuvé.

Une carte communale peut faire l'objet d'une modification simplifiée pour rectifier une erreur matérielle.

La modification simplifiée est engagée à l'initiative du maire.

URBANISME
ET AMÉNAGEMENT

Merci de votre attention

LE DÉPARTEMENT

caue

Mardi 25 nov. 2014
Hôtel du Département
Mardi 25 nov. 2014