

10 ans de PLU

Retour d'expériences des urbanistes

Pierre-Yves MATHIEU & Eric MARRO

Du POS au PLU : les difficultés rencontrées

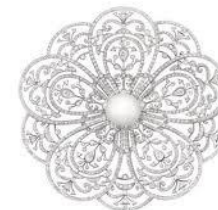


► **Le lourd héritage des POS :**

- Difficulté de remettre en cause un espace +/- figé
- Difficulté de remettre en cause la vision purement « foncière » des POS
- Difficulté de mettre en place une vision « de projet »

Du POS au PLU : les difficultés rencontrées

- ▶ **Élaborer un zonage de PLU : Un travail en 3 temps:**
 - ▶ Premier temps : poser un vrai diagnostic / identifier les besoins et les risques d'**évolution** « *au fil de l'eau* » ...
 - ▶ Second temps : **redécoupage** du territoire et notamment des zones NB
 - ▶ Enveloppe urbaine, ouvertures à l'urbanisation ...
 - ▶ Zonage agricole et naturel ...
 - ▶ Troisième temps : **affinage et travail en dentelle** au sein des zones notamment constructibles
 - ▶ Travail plus qualitatif : TVB au sein des zones U
 - ▶ Travail sur les EBC // enjeux paysagers
 - ▶ Sectorisation au sein des zones urbaines



Du POS au PLU : les difficultés rencontrées

► « Toulon » / « Riboux » : même combat !

- Mêmes dispositions législatives applicables à TOUS les territoires : petites ET grosses communes !
 - Délais, études complémentaires, CDCEA, évaluations environnementales, commission des sites, SCOT etc.
- ... identiques pour une petite commune ou une grosse commune



Du POS au PLU : les difficultés rencontrées

► La concertation publique :



- Difficultés de faire partager le projet politique et l'intérêt général
 - Les débats portent encore trop souvent sur le devenir des parcelles privées...
- Difficultés de mise en place d'ateliers « extra municipaux »
 - Des élus, des techniciens ET des associations ET des habitants ?



- Une parole encore difficile à libérer ...



- ▶ Transforme le document d'urbanisme : « la base »
- ▶ Prise de conscience du projet politique
- ▶ Favorise le débat
- ▶ Permet d'envisager un panel de scénarii de développement futur de la Commune
- ▶ *Néanmoins : le PADD doit encore mûrir et évoluer en qualité et affirmer sa complémentarité avec les Agendas 21 lorsqu'ils existent*

Du POS au PLU : les grandes avancées



► **L'environnement :**

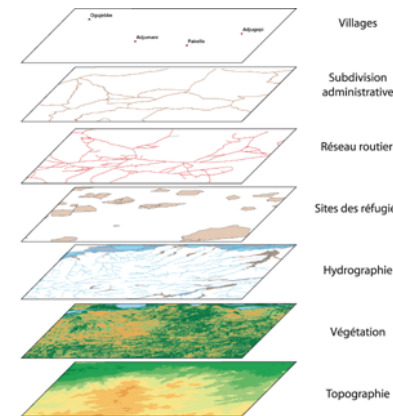
- De la « contrainte » à « l'atout » ?
- Les « paysages », le « cadre de vie », la « nature en ville », la « biodiversité » (espèces emblématiques) autant d'atouts participant à l'attractivité communale
- **Environnement = stratégie de communication**



Du PLU (U = urbanisme) au PLE (E = environnement) ???

Du POS au PLU : les grandes avancées

- ▶ **L'utilisation des S.I.G. (Système d'Information Géographique) et de la 3D:**
 - ▶ Géomatique (création de données, analyse spatiale)
 - ▶ Révolution technologique dans la conception des documents d'urbanisme
 - ▶ Facilite la prise de décision politique, la communication
 - ▶ Vers une donnée géographique consultable en commune
 - ▶ *Néanmoins, attention aux limites de la représentation graphique 3D pouvant « figer » le projet avant sa conception*
 - ▶ *Facilité apparente !! Or, beaucoup d'heures de saisie = technicité supplémentaire*



Du POS au PLU : les grandes avancées

► **La concertation publique:**



- Petit à petit l'idée fait son nid !
- D'innovantes méthodes de concertation voient le jour :
 - Tables rondes, expositions, débat public, les « *samedi du PLU* », la « *semaine du PLU* », boîte à idées, commission des enfants ...

- **Internet et site web :**
indispensable !



Du PLU au PLU 21 : les marges de progressions

► Des Chantiers à ouvrir entre Maîtres d'ouvrage, Maîtres d'œuvre et les Administrations:

- La Concertation outil de gouvernance.
- L'urbanisme de projet.
- L'Environnement « intégré ».
- Des Marchés d'Urbanisme adaptés.

Du PLU au PLU 21 : les marges de progressions

- ▶ **La concertation outil de gouvernance**
 - ▶ Privilégier l'écoute, favoriser l'échange des savoirs,
Ouvrir des ateliers
 - ▶ *Accepter que le projet évolue, le laisser s'enrichir,
le laisser « prendre sens ».*
 - ▶ *Faire Comprendre les contraintes, faire de la pédagogie.*
 - ▶ *Faire vivre le projet, faciliter la projection dans le temps.*

Du PLU au PLU 21 : les marges de progressions

► L'Urbanisme de projet

► De l'urbanisme concerté à l'urbanisme négocié :

- *Sortir du simple champ de la planification pour entrer dans celui de la conception urbaine.*
- *Jouer carte sur table.*
- *Négocier le financement.*
- *Contractualiser le projet par des règles.*

Du PLU au PLU 21 : les marges de progressions

► L'environnement « Intégré »

► Urbanisme vs Environnement ?

- *L'urbanisme : une approche réglementaire seulement ?*
- *L'empilement législatif : une sectorisation et une juxtaposition des approches ?*

Du PLU au PLU 21 : les marges de progressions

► L'environnement « Intégré »

- Etudes environnementales, Etudes urbaines :
 - Des durées d'études en contraintes
 - *Des évaluations environnementale sur plusieurs saisons*
 - *Des projets concertés dont le sens s'évapore avec le temps*
 - *Des urgences qui attendent.*

Du PLU au PLU 21 : les marges de progressions

► L'environnement « Intégré »

► L'environnement dans l'urbanisme

► *Les études environnementales : un socle de réflexion*

► *Elles doivent prendre leur place à côté des AUTRES préoccupations d'urbanisme que sont :*

- ☐ Le logement, Les Déplacements, le développement économique
- ☐ Le vivre ensemble dans des spatialités cohérentes et riches d'offre sociales et culturelles

Du PLU au PLU 21 : les marges de progressions

► Des marchés d'urbanisme à adapter

- La qualité de la commande conditionne la qualité du travail fourni
 - *Les marchés doivent s'adapter au fil de la procédure à la réalité du travail à effectuer*
 - ☐ *Certains thèmes, à l'expérience des études préliminaires prennent plus de poids*
 - ☐ *Des projets nouveaux surviennent*
 - ☐ *L'appareil législatif et réglementaire change...*

Du PLU au PLU 21 : les marges de progressions

- ▶ **Des marchés d'urbanisme à adapter**
 - ▶ Un découpage des phase de mission moins « universitaire » et plus pragmatique
 - ▶ *Un diagnostic n'est pas d'un bloc. Rien que par l'effet de la durée des études il est en perpétuelle actualisation.*
 - ▶ *Des itérations sont permanentes.*
 - ▶ *La copie « contractuelle » ne peut jamais être rendue !*

Du PLU au PLU 21 : les marges de progressions

- ▶ **Des marchés d'urbanisme à adapter**
 - ▶ Des relations de confiance sur la durée doivent pouvoir se nouer :
 - ▶ *Une rémunération qui doit être plus lissée dans le temps.*
 - ▶ *Les marchés à bon de commande sont à privilégier aux marchés forfaitaires.*

Du PLU au PLU 21 : les marges de progressions

► Je vous remercie

