

DU POS AU PLUi

*Quel avenir pour nos territoires
varois ?*



MENU

➤ **Loi ALUR et Plan d'Occupation des SOLS « adieu mon POS »**

- *Caducité des POS : comment faire ?*
- *Quelles procédures encore possibles*

➤ **Le nouveau contenu des Plans Locaux d'Urbanisme**

- *Montée en puissance environnementale*
- *Un urbanisme de projet*
- *Renouvellement urbain, Densification et production de logements, Lutte contre la consommation de l'espace*

➤ **Retours d'expériences dans le Var**

- *La suppression du COS et de la superficie minimale*
- *Vers la fin de la constructibilité en zones N et A ?*
- *Les CDPENAF*

➤ **Vers la généralisation des PLU intercommunaux « PLUi »**

- *Le transfert de la compétence*
- *Quelle ingénierie mettre en place ?*
- *Quelle gouvernance ?*

➤ **Grenelle 2 et urbanisme (second diaporama)**

- *La question de l'énergie dans notre département*
- *Comment les Trames vertes et bleues aident à repenser l'urbanisme*

**LOI ALUR ET PLAN
D'OCCUPATION DES
SOLS :**

ADIEU MON POS

LOI ALUR ET PLAN D'OCCUPATION DES SOLS : ADIEU MON POS

**Caducité des POS :
Comment faire ?**

LOI ALUR ET PLAN D'OCCUPATION DES SOLS : ADIEU MON POS

Caducité des POS : Comment faire ?

- Caducité au **31 décembre 2015**
- Sursis de 3 ans pour les POS
- Conditions:
 - ✓ révision engagée avant le 31 décembre 2015
 - ✓ achevée avant le 26 mars 2017
- Maintien du COS et de la taille minimale

LOI ALUR ET PLAN D'OCCUPATION DES SOLS : ADIEU MON POS

**Quelles procédures sont encore
possibles ?**

LOI ALUR ET PLAN D'OCCUPATION DES SOLS : ADIEU MON POS

Quelles procédures sont encore possibles ?

- Article 123-19 du code de l'urbanisme (*récemment modifié le 13 octobre 2014 / loi AAAF*) /

Les plans d'occupation des sols approuvés avant l'entrée en vigueur de la loi SRU ont les mêmes effets que les plans locaux d'urbanisme. Ils sont soumis au régime juridique des plans locaux d'urbanisme.

- Les POS (en cours de révision ou non) peuvent encore faire l'objet :
 1. D'une procédure de **modification** (*voir exemple 1*)
 2. D'une procédure de **mise en compatibilité** (*déclaration d'utilité publique ou de déclaration de projet*) (*voir exemple 2*)

LOI ALUR ET PLAN D'OCCUPATION DES SOLS : ADIEU MON POS

1°) Le POS peut faire l'objet d'une modification :

- S'il n'est pas porté atteinte à « l'économie générale du plan » (L123-19)
- Si la modification envisagée de réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole, naturelle ou forestière (L123-13)
- Si la modification de réduit pas une protection liée aux risques (ou qui aggraverait un risque), une protection liée à la qualité des sites, paysages, milieux naturels... (L123-13)
- LA MODIFICATION EST SOUMISE A ENQUETE PUBLIQUE

EXEMPLE 1 DE MODIFICATION DE POS :

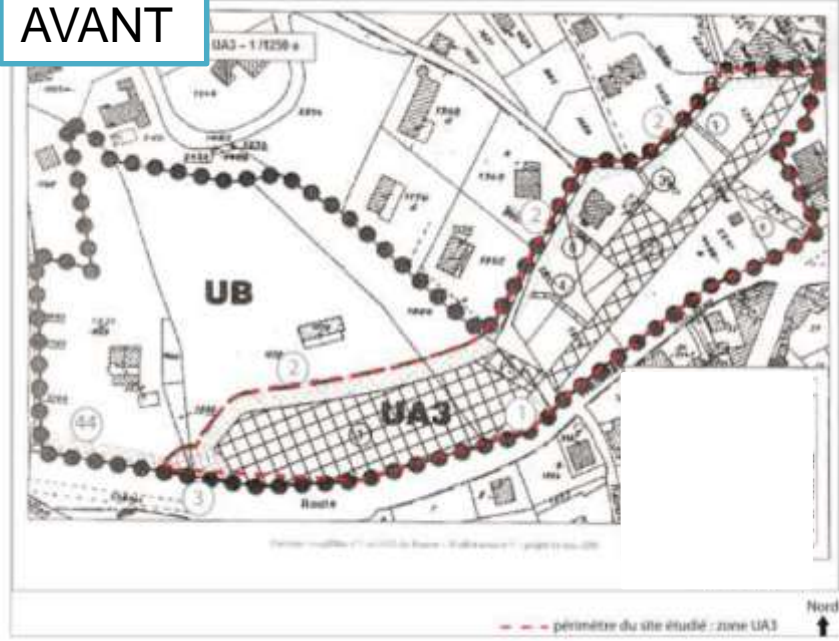
Le contexte :

- Commune périurbaine de +4000 habitants Commune en situation de carence de logements sociaux
- Des terrains non bâtis en plein cœur de village
- Des projets immobiliers conséquents
- Des documents « supra-communaux » : SCOT, DTA, PLH,
- Une volonté communale : maîtriser l'urbanisation du centre village
- Un POS ne correspondant plus au projet urbain souhaité par les élus

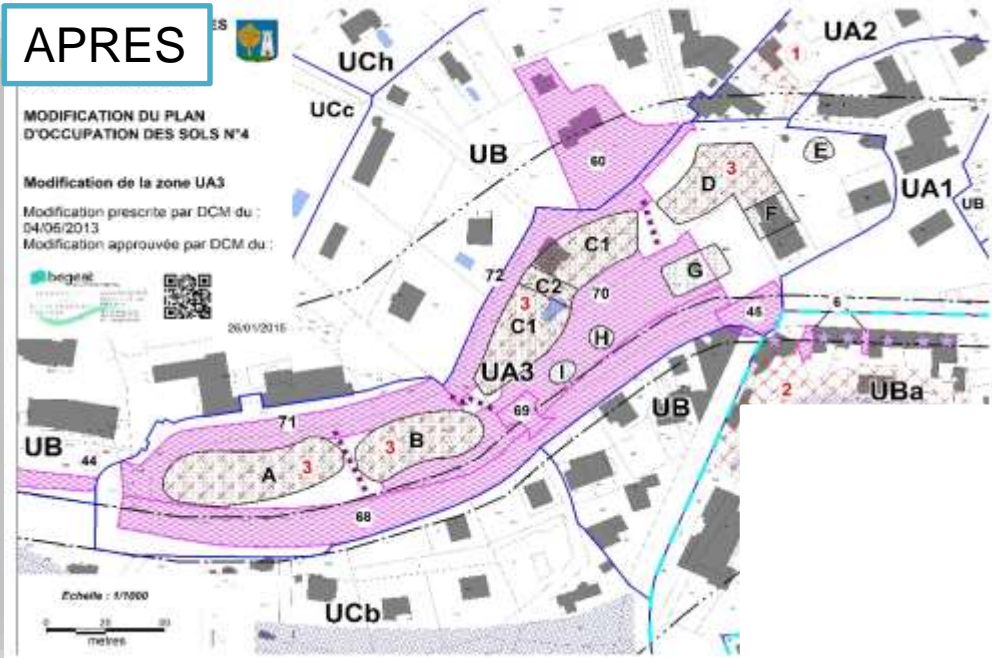


EXEMPLE 1 DE MODIFICATION DE POS :

AVANT



APRES



Pourquoi avoir engagé une modification du POS ?

- Situation « d'urgence » qui ne pouvait « attendre le PLU »
- Pour dessiner le projet souhaité
- Pour localiser l'emprise des futures constructions : « polygones »
- Pour identifier les futurs chemins piétons
- Pour préciser les emplacements réservés aux espaces publics : placette, stationnements...
- Pour instaurer une servitude de mixité sociale (*permettant de produire au minimum 45 LLS sur les 125 de la zone*)

EXEMPLE 1 DE MODIFICATION DE POS :

Les limites rencontrées durant la procédure :

- Difficulté rencontrée : Comment traduire un projet communal très précis avec comme seuls outils : la modification du POS (un zonage, un règlement ..)



- PADD et OAP sont les outils adaptés à ce type de projet : le PLU est un document qui permet plus facilement la mise en œuvre de projets urbains complexes, **contrairement au POS**

LOI ALUR ET PLAN D'OCCUPATION DES SOLS : ADIEU MON POS

2°) Le POS peut faire l'objet d'une mise en compatibilité :

- Lorsque la réalisation d'un projet PUBLIC ou PRIVE présentant un **caractère d'utilité publique ou d'intérêt général** nécessite la mise en compatibilité du POS

- Le projet (public ou privé) peut faire l'objet :
 - d'une déclaration d'utilité publique DUP
 - **ou d'une déclaration de projet**

- L'enquête porte à la fois sur :
 - l'utilité publique ou l'intérêt général du projet
 - ET sur la mise en compatibilité du POS qui en est la conséquence

 **La procédure exige une réunion d'examen
conjoint des PPA et une enquête publique**


EXEMPLE 2 : DECLARATION DE PROJET ENTRAINANT MISE EN COMPATIBILITE DU POS

Le projet : parc solaire sur 20 ha

- Commune rurale
- Projet de parc solaire : intérêt général
- Un SCOT approuvé – compatibilité du POS

Le site :

- Friche industrielle
- Point noir paysager et environnemental (dépôts sauvages)
- Parc solaire : réversible – démantèlements garantis
- Zone sécurisée + Aménagements paysagers
- Retombées économiques intercommunales

 *Le Conseil d'Etat, par 3 arrêts du 13 juillet 2012, considère qu'une installation est d'intérêt public dès qu'elle contribue à la satisfaction d'un besoin collectif par la production d'électricité vendue au public.*

EXEMPLE 2 : DECLARATION DE PROJET ENTRAINANT MISE EN COMPATIBILITE DU POS



centrale équipée de 9360 panneaux photovoltaïques, fournissant l'équivalent de la consommation électrique annuelle de 5 160 habitants.

Produisant une électricité propre et renouvelable, la centrale permet également d'éviter le rejet dans l'atmosphère d'environ 1 580 tCO₂/an.

Pourquoi avoir engagé une déclaration de projet entraînant la mise en compatibilité du POS ?

- Zonage du POS incompatible avec le projet
- Procédure relativement rapide 9-12 mois
- Examen conjoint des PPA
- Enjeux écologiques, paysagers, risques et nuisances ... = *Etude d'impact menée par le porteur de projet*

EXEMPLE 2 : DECLARATION DE PROJET ENTRAINANT MISE EN COMPATIBILITE DU POS

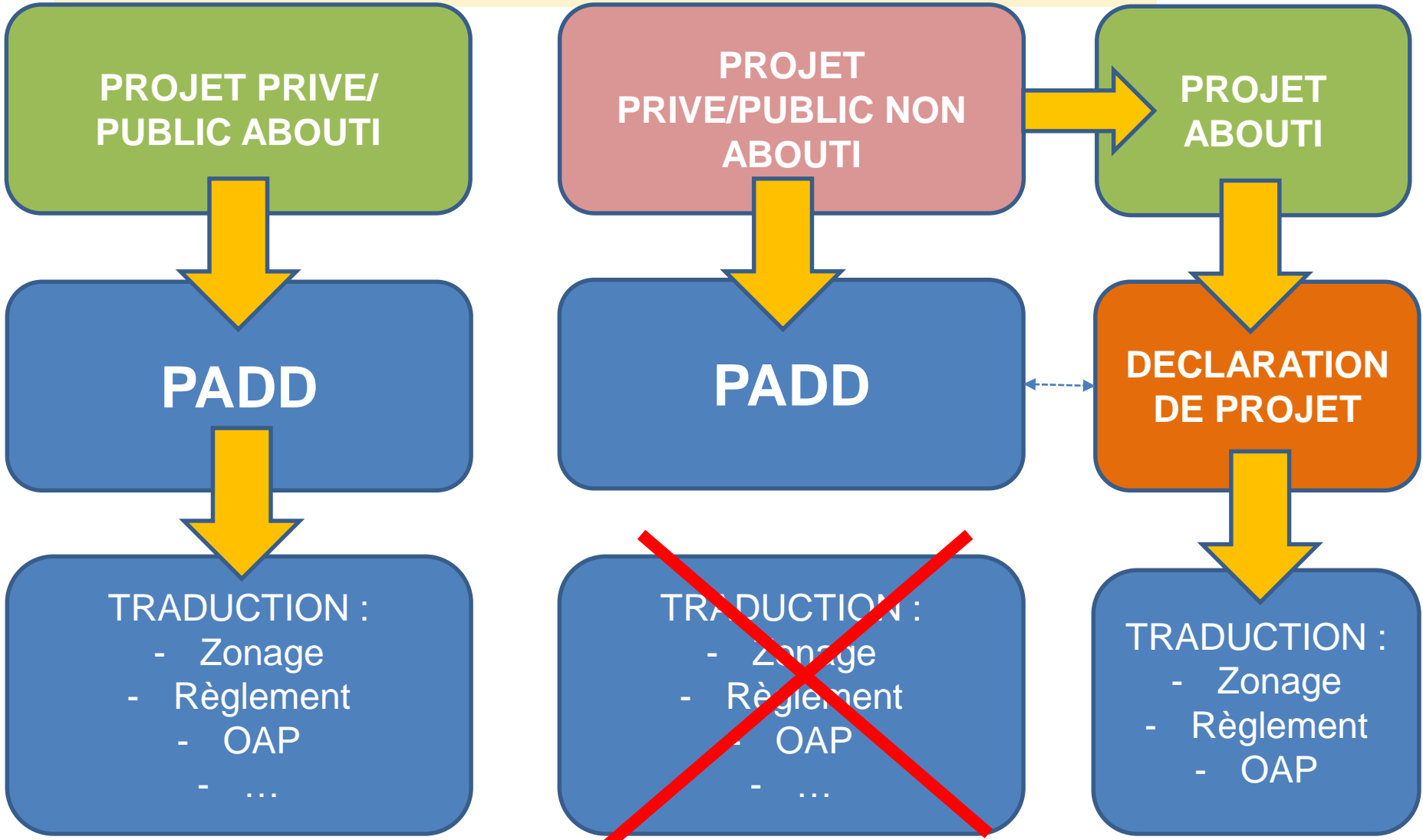
Les limites rencontrées d'une telle procédure :

- la déclaration de projet « a remplacé » les « révisions simplifiées » disparues le 31/12/2009.
- 😊 **Avantage** : procédure rapide pour permettre l'émergence d'un projet « ficelé » à caractère d'intérêt général que le POS ne permet pas
 - **PUBLIC** : Déchetterie, quai de transfert, équipements publics, Unité de potabilisation en zone rurale,
 - **PRIVE** : Zones de loisirs, centre pour autiste, projet économique, UTN en montagne ...
 - **PRIVE** : Parcs solaires, Parc éolien, mât de mesure ..
- 😞 **Limites** : absence de vision globale à l'échelle du territoire et de l'intercommunalité. Procédure « au coup par coup » : réticences exprimées par certaines PPA.
- 🖐️ **procédure cohérente avec le PADD du PLU**



LA PROCEDURE DE DECLARATION DE PROJET ET LE PLU :

Exemple : intégration d'un projet à caractère d'intérêt général



LOI ALUR : NOUVEAU CONTENU DES PLU

La montée en puissance environnementale

La montée en puissance environnementale

La loi ALUR insère la prise en compte des enjeux de la biodiversité dans les documents d'urbanisme :

L'article L. 123-1-4 relatif aux orientations d'aménagement et de programmation du plan local d'urbanisme (PLU) précise désormais que « *les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques* ».

La montée en puissance environnementale

LA PRISE EN COMPTE DE LA RICHE BIODIVERSITE

- VAR : patrimoine naturel exceptionnel :

DIVERSITE DES PAYSAGES :

- littoraux, lacs et mer, îles, montagne, rivières, forêts, espaces ouverts cultivés ou pâturés, falaises, gorges, landes et garrigues, zones humides ...

- PACA : des espèces remarquables :

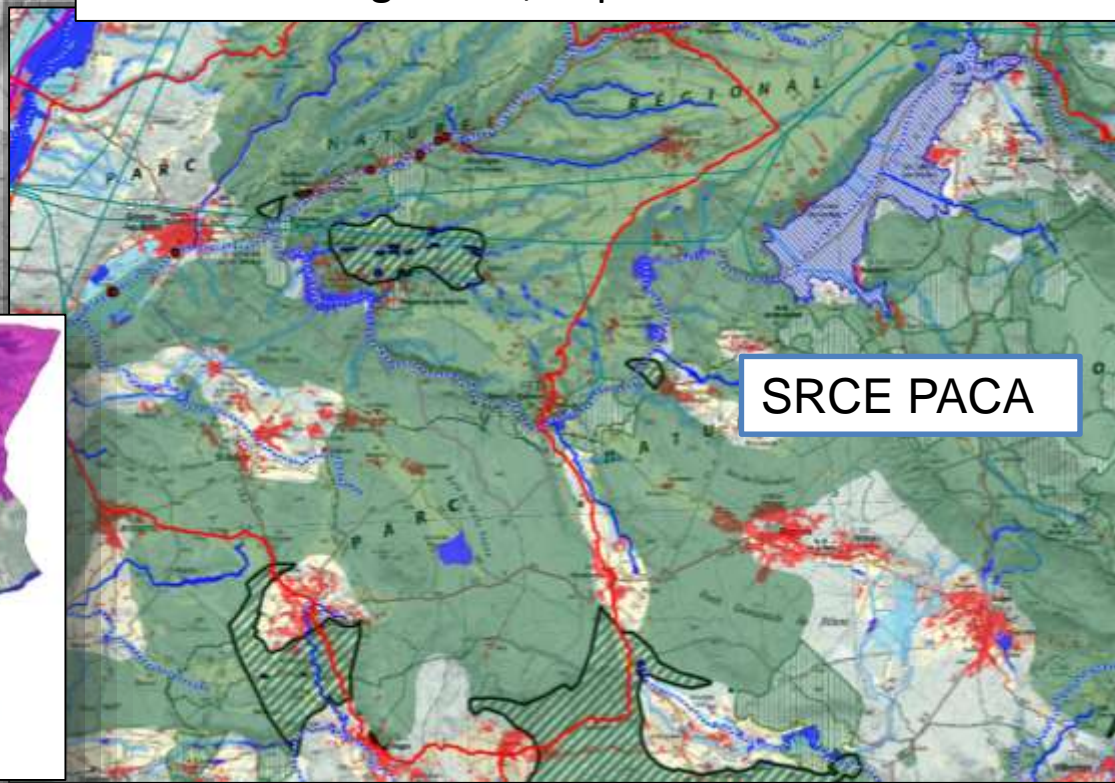
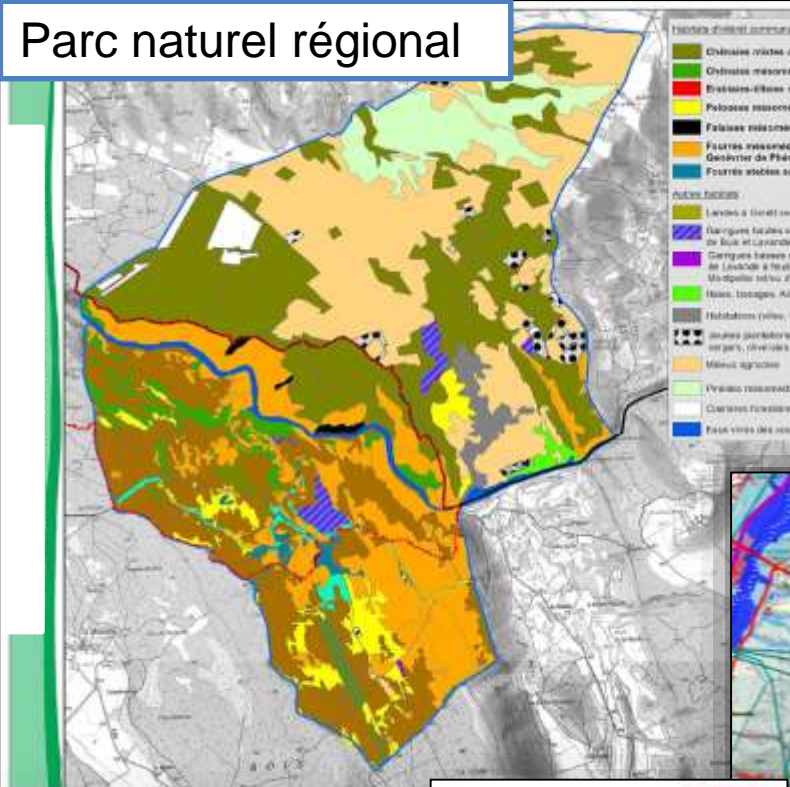
- 2/3 des espèces végétales françaises
- 1/3 des espèces d'insectes
- Oiseaux migrateurs et nicheurs
- « l'un des 10 hotspots méditerranéens de biodiversité »



Parc naturel régional

PORTER A LA CONNAISSANCE : BIODIVERSITE

- VAR : nombreuses Données environnementales
- Outils SIG incontournable
- Périmètres : ZNIEFF, Natura 2000, sites classés et inscrits, réserves naturelles ...
- Relevés de terrain : DOCOB N2000, Parcs Naturels régionaux, départements ...



ZNIEFF



NATURA 2000



SRCE PACA

**EXEMPLE : Comment l'analyse du
fonctionnement écologique d'un territoire
peut être un outils à l'origine de la lutte
contre l'étalement urbain**

EXEMPLE : Comment l'analyse du fonctionnement écologique d'un territoire peut être à l'origine de la lutte contre l'étalement urbain

- Etat initial de l'environnement
- Rayon de 10 km / fonctionnement
- Définir les réservoirs, les corridors

Les milieux naturels et la biodiversité

Enjeu fort

Natura 2000

↓

Pas de site sur le territoire communal

↓

Dans un rayon de 10km autour du territoire communal :

- 3 sites de la Directive Oiseaux
- 4 sites de la Directive Habitats

↓

Préserver les continuités écologiques et les espaces de repos, de chasse et de nidage des espèces protégées et « communes ».

Protéger les espèces.

10km

Spécies de la Directive Oiseaux observées sur le territoire communal

- Aigle royal
Espèce menacée
- Tourterelle Passerillette
Espèce protégée
- Petit Duc-Scops
Espèce protégée

Sites du réseau Natura 2000

- Directive Habitats
- Directive Oiseaux

Les milieux naturels et la biodiversité

Enjeu fort

Zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique

↓

Sur le territoire communal 2 ZNIEFF terrestres de Type II :

- « Plaine de Moissac-Belleveu »
- « Forêt de Péleuc »

↓

Dans un rayon de 10km autour du territoire communal :

- 3 ZNIEFF de type I
- 14 ZNIEFF de type II

↓

Préserver les continuités écologiques et les espaces de repos, de chasse et de nidage des espèces protégées et « communes »

Protéger les espèces

10km

Espèce identifiée sur le territoire communal déterminante de la ZNIEFF « Forêt de Péleuc »

- Serratula nana
Espèce menacée

Espèce observée sur le territoire communal déterminante de la ZNIEFF « Plaine de Moissac-Belleveu »

- Bolbet d'Europe
Espèce protégée

Les milieux naturels et la biodiversité

Enjeu fort

Schéma départemental des espaces naturels à enjeux

↓

Inventaire réalisé dans les zones ND du POS

↓

Prendre en compte les habitats et les espèces non inventoriées par le SDENE

10km

Il espèces identifiées par le SDENE sur le territoire

- Bucard (Pardaliparus versicolor)
- Inertité géomorphologique et paysager. Magnifique paysage typique de l'ancien Languedoc
- ZNIEFF terrestre de Type II : « Forêt de Péleuc »
- ZNIEFF terrestre de Type II : « Plaine de Moissac-Belleveu »

SDENE
Indicateur Ecologique

- Majeur
- Faible
- Moyen

Exemple : identification possible au PLU d'une zone humide qui n'apparaît dans aucun inventaire des Forêts à Connaissance (FAC)

Les milieux naturels et la biodiversité

Enjeu fort

Site d'intérêt écologique majeur : LANDES DE PELEUC

↓

Site de 72 hectares à protéger : habitat d'intérêt communautaire

10km

Exemple de fleurs :

- Excharbe de Nice
- Genet de Villars
- Serratula nana
- Petite pastorelle
- Scorsonère boréale
- Scorsonère d'Autriche
- Ibex des rochers

L. COURTIL - 2005

EXEMPLE : Comment l'analyse du fonctionnement écologique d'un territoire peut être à l'origine de la lutte contre l'étalement urbain

Le Fonctionnement écologique: SRCE

Enjeu Fort

Extrait de la planche 6 de la carte des objectifs du SRCE PACA approuvé en 2014.

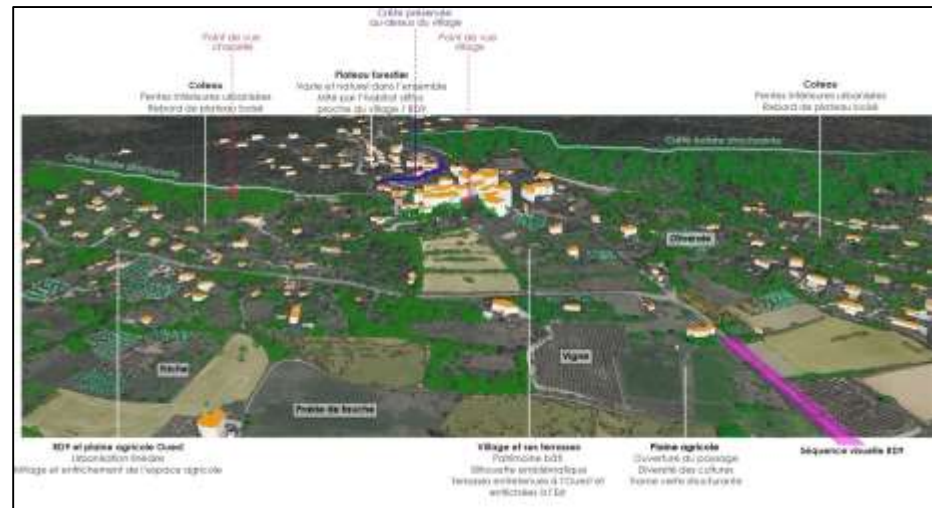
Schéma Régional de Cohérence Écologique

Lecture au 1/100 000 (échelle régionale)

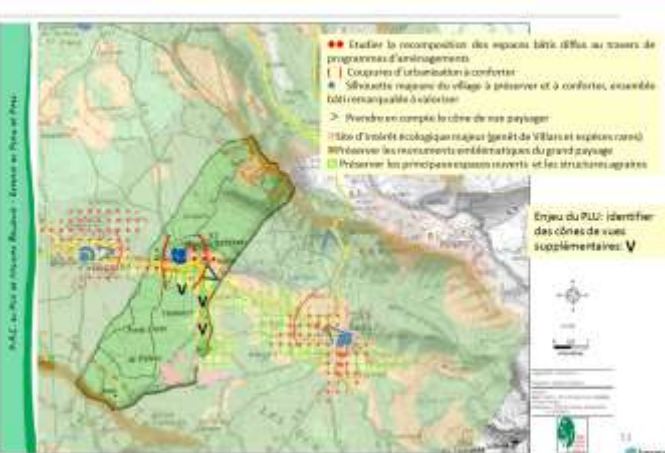
PLU: Réalisation d'une Trame Verte et Bleue communale qui ne va pas à l'encontre des objectifs du SRCE



- Prendre compte le SRCE
- Prendre en compte l'analyse des chartes des PNR
- Prendre en compte les relevés de terrain
- Identifier le fonctionnement écologique par quartiers notamment en zones d'habitat diffus : forestières, ouvertes, bocagères, en restanques ...



Les enjeux paysagers portés par le PNRV

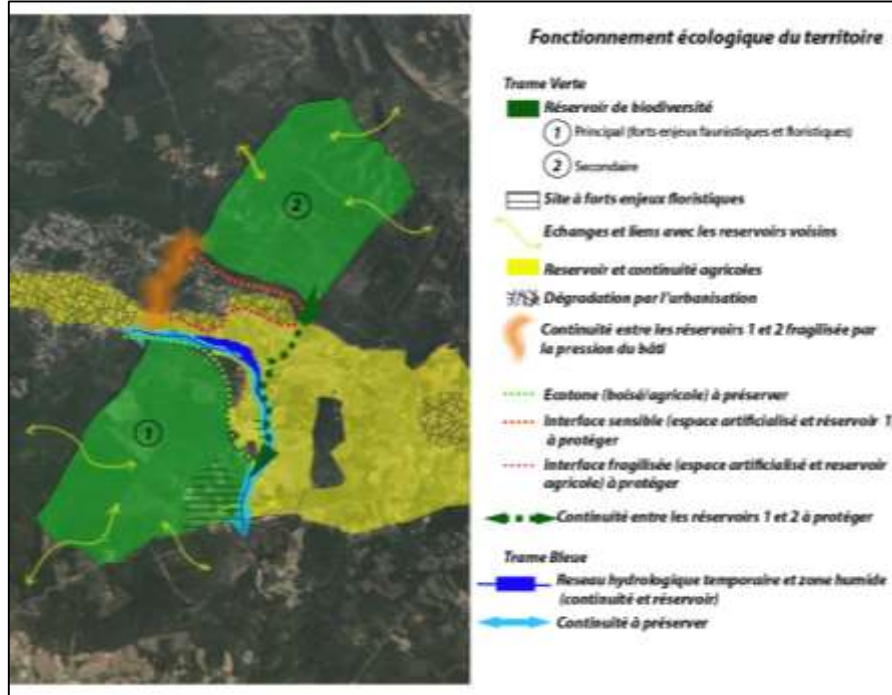


Les enjeux identifiés par le PNRV à intégrer à la TVB

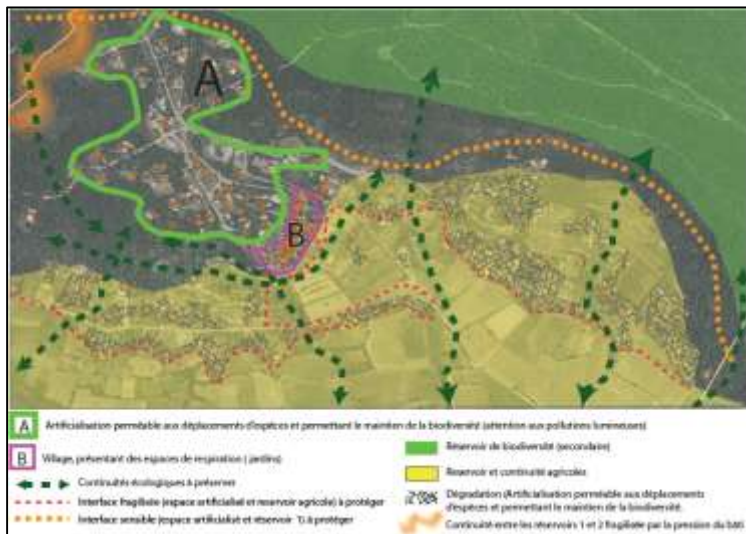
Enjeu Fort



EXEMPLE : Comment l'analyse du fonctionnement écologique d'un territoire peut être à l'origine de la lutte contre l'étalement urbain

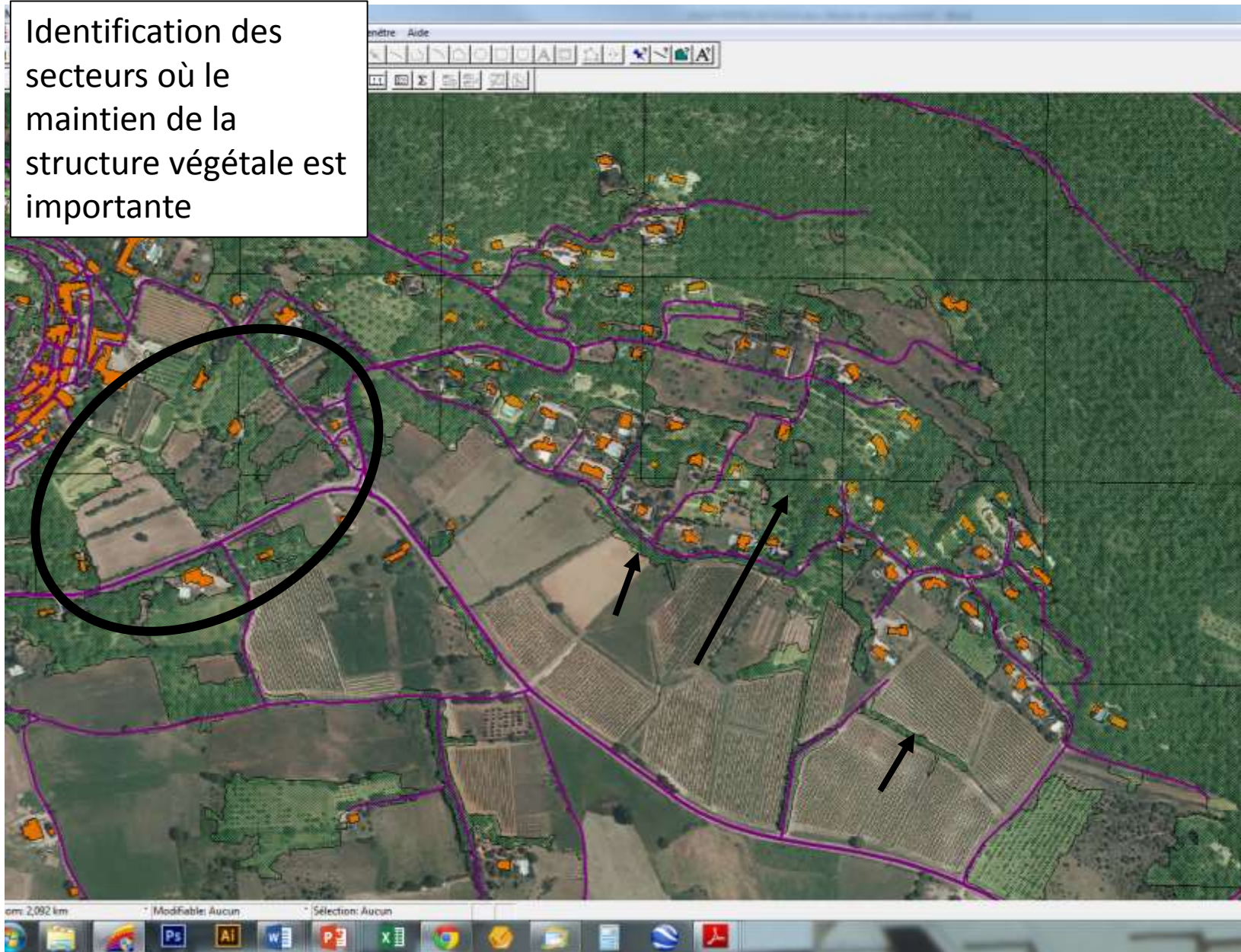


1. État initial de l'environnement : Identifier les quartiers dans lesquels la continuité écologique est fragilisée
2. Au PADD : identifier les quartiers où la continuité écologique doit être maintenue ou restaurée
3. Au zonage : identifier les haies, bosquets, jardins, terrasses, restanques, bancaus, les ruines à gîtes à chiroptères, ... à conserver
4. Au règlement : imposer un % de jardin non imperméabilisé, des EBC, ou imposer l'inconstructibilité (zonage N, A)



Muret
Alignement arbres
Oliviers

Identification des secteurs où le maintien de la structure végétale est importante



EXEMPLE : Comment l'analyse du fonctionnement écologique d'un territoire peut être à l'origine de la lutte contre l'étalement urbain

EXTRAIT DU CODE DE L'URBANISME

L125-1-5 - III 1° « Des règles peuvent, en outre, imposer une **part minimale de surfaces non imperméabilisées** ou éco-aménageables, éventuellement pondérées en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville »

L125-1-5 - III 2° « Identifier et localiser les éléments de paysage et **délimiter les quartiers**, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou **écologique**, notamment pour la préservation, **le maintien ou la remise en état des continuités écologiques** et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »

L125-1-5 - III 5° « Localiser, **dans les zones urbaines**, **les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles** quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent »

La montée en puissance environnementale

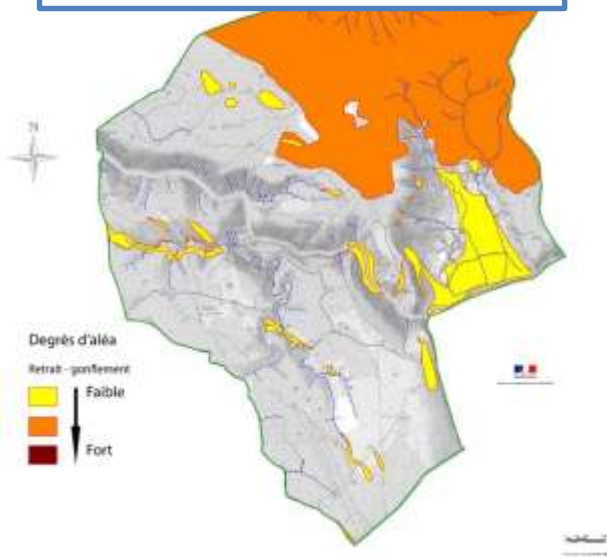
LA PRISE EN COMPTE DU RISQUE

- PACA : région la plus sismique de France
- 78% des communes de la PACA ont fait l'objet d'arrêtés de catastrophes naturelles
- PACA : caractère extrême du climat méditerranéen
 - Sécheresse estivale et violence des pluies à l'automne et au printemps = feux de forêts, inondations, mouvements de terrain
 - En départements alpins (04, 05, 06) : risque d'avalanche



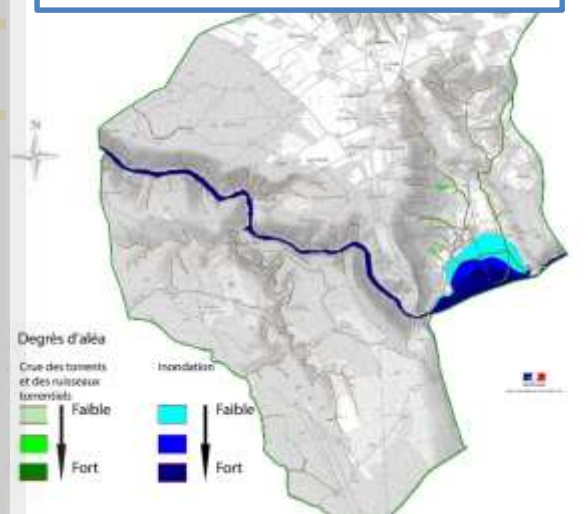
Aléa retrait - gonflement des argiles

Retrait gonflement des argiles



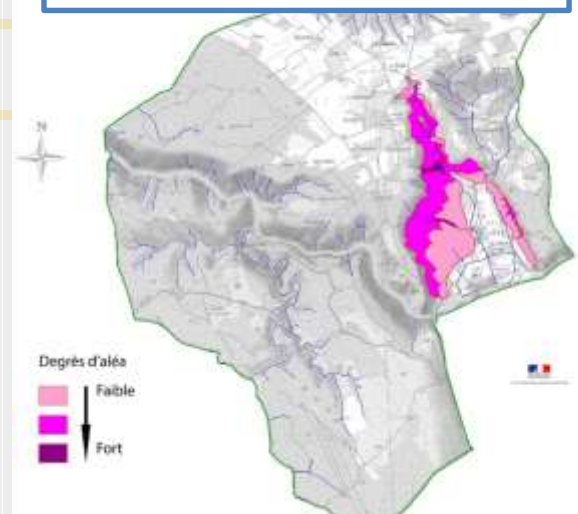
Aléa Inondation / Crues torrentielles

Inondations et crues

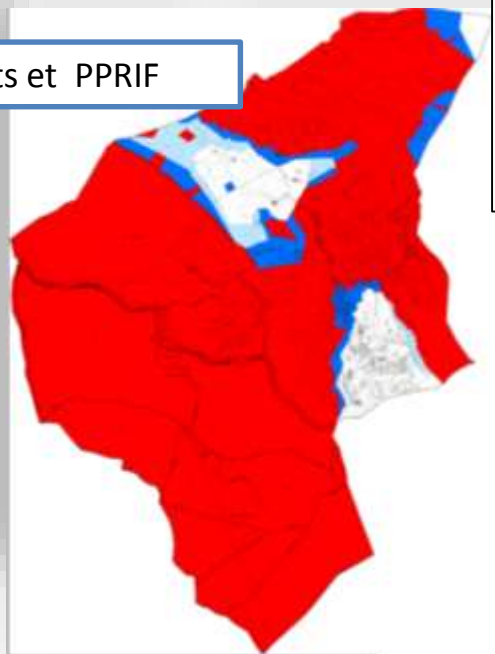


Aléa glissements de terrain

Glissements de terrains



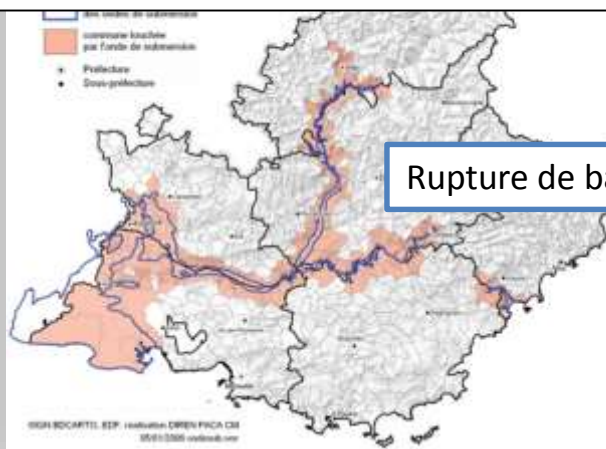
Aléa feux de forêts et PPRIF



PORTER A LA CONNAISSANCE : RISQUES

- nombreuses Données recensant les risques naturels et technologiques
- Outils SIG incontournable

Rupture de barrages



Atlas des Zones Inondables (AZI)

- Les Atlas des Zones Inondables sont des documents de connaissance des phénomènes d'inondations susceptibles de se produire par débordement de cours d'eau.
- La méthode utilisée pour délimiter les zones inondables est la méthode dite "**hydrogéomorphologique**" qui étudie le fonctionnement naturel des cours d'eau en analysant la structure des vallées.
- Les **espaces identifiés sont potentiellement inondables**.
- Les Atlas des Zones Inondables n'ont pas de valeur réglementaire en tant que tel et ne peuvent donc en aucun cas être opposables aux tiers comme documents juridiques. Seuls les Plans de Prévention des Risques Inondations disposent de ce caractère réglementaire .

Toutefois cet affichage porte à la connaissance les zones inondables étudiées ; elles ne peuvent donc être ignorées, notamment dans le cadre de l'élaboration des documents d'urbanisme des collectivités locales et de leur application.

EXEMPLE : la prise en compte du risque inondation

Atlas des Zones Inondables (AZI)

- + 60% des communes du Var sont concernées par l'AZI
- 🖐️ le Verdon n'y figure pas (études en cours / PPRI)

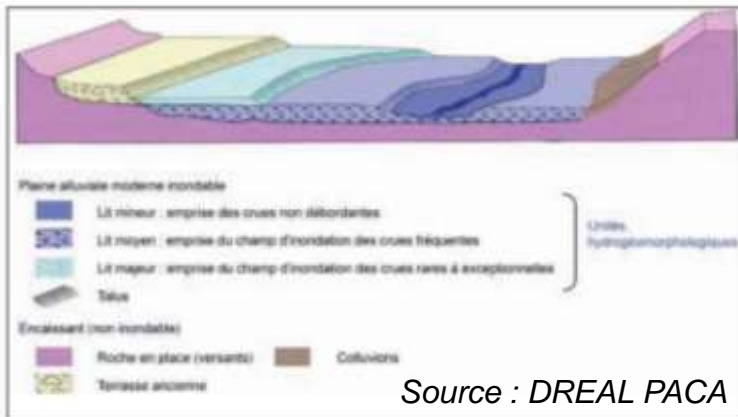
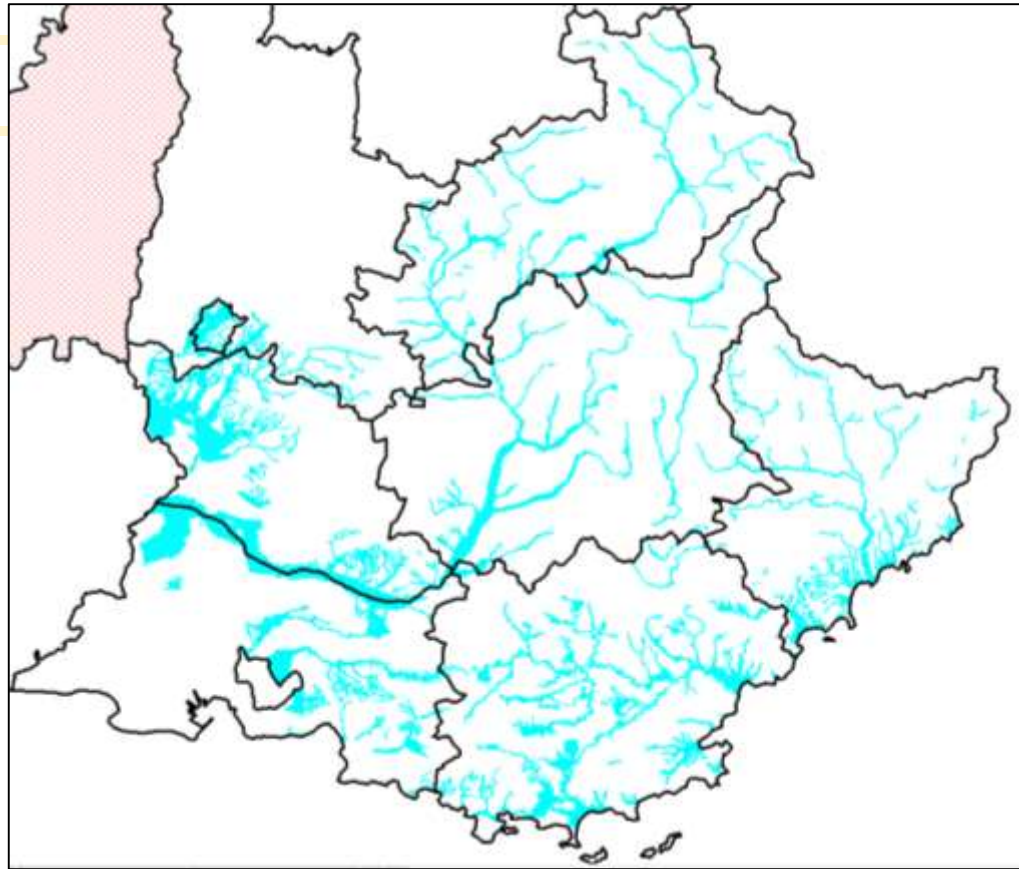


Schéma d'une plaine alluviale type © Masson Garry Ballais modifié par SIEE



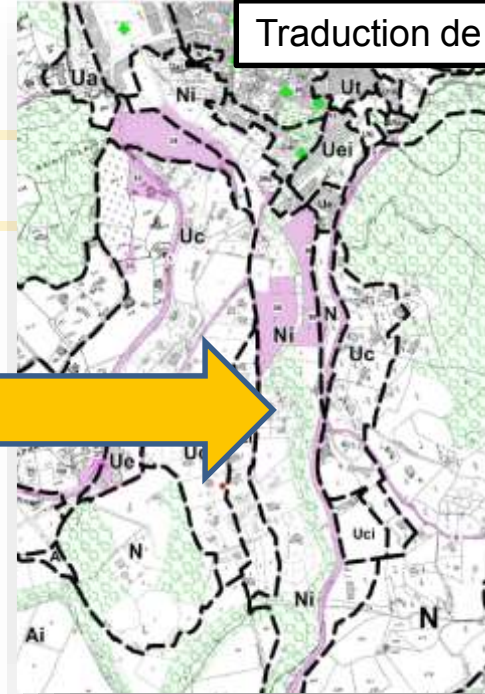
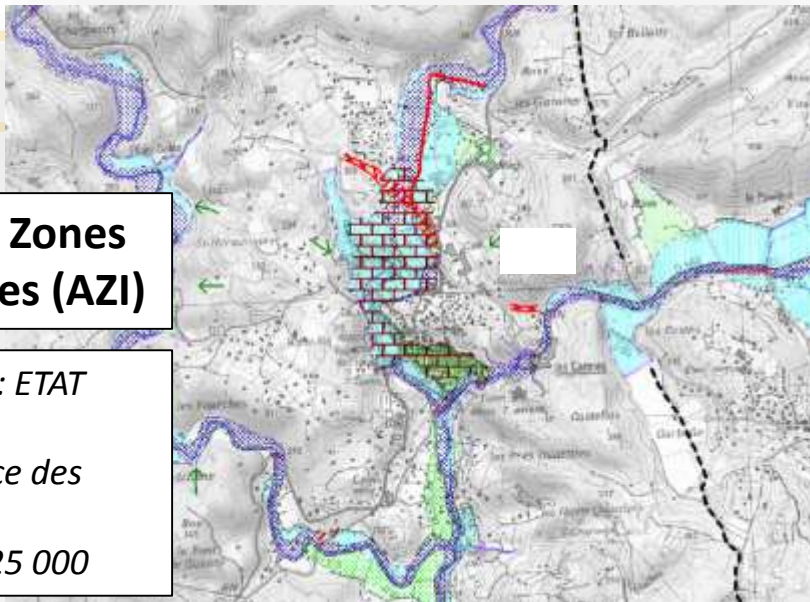
- Échelle 1/25 000
- Pas vocation à être retranscrits sur un fond cadastral
- Les espaces identifiés sont potentiellement inondables en l'état naturel du cours d'eau

EXEMPLE : la prise en compte du risque inondation

Traduction de l'AZI au PLU

Atlas des Zones Inondables (AZI)

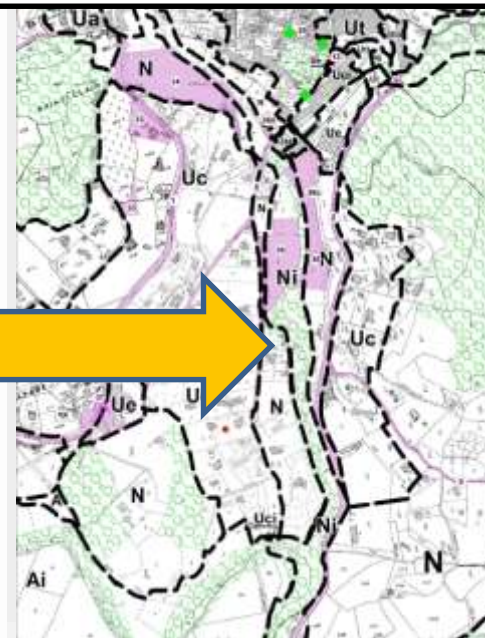
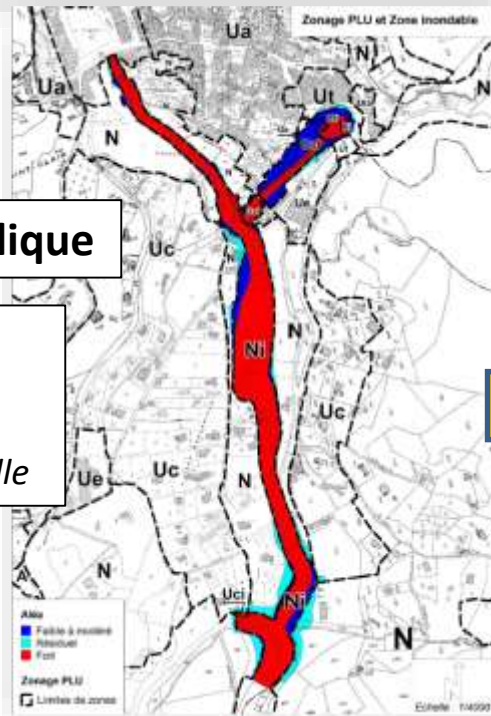
Réalisation : ETAT
Porté à la connaissance des communes
Echelle : 1/25 000



Traduction de l'étude hydraulique au PLU

Etudes hydraulique

Réalisation :
Commune après
réflexion PLU
Echelle : à la parcelle



Un urbanisme de projet

Un urbanisme de projet

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

- « Durables » prend un « S » depuis le Grenelle 2 (2010)
- PADD : Pièce maîtresse du PLU depuis loi SRU (2000)
- Le PADD est **l'économie générale du plan**
- En tant que pièce de référence du PLU, le PADD conditionne la mise en œuvre des futures procédures du PLU :
 - Modification ...
 - Révision ...
 - Déclaration de projet ...

Du simple document d'orientations d'aménagement
... au document **politique** !

urbanisme



Marseille, MuCEM, Musée des Civilisations de l'Europe et de la Méditerranée

L'urbanisme est un acte politique



Choix économiques
Choix de logements
Choix d'architectures
Choix sociaux



Télérama n°3135 – article de février de 2010

Miser sur l'agriculture

Vivre ET travailler au village

Tourisme vert : en avant toute !

NOTRE IDENTITE

Stopper l'urbanisation du quartier « Les Villas Dans La Forêt »

Vivre à la campagne

Cœur de ville : centre de vie

Sanctuariser les zones agricoles

Non à la commune dortoir !

Soutenir les énergies renouvelables

Produire 200 logements au quartier La Ferrage

Mieux vivre à VilleDesAlpes

Un urbanisme de projet

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ne sont pas obligatoires, sauf dans certains cas(EXEMPLE DES ZONES A URBANISER), et sont nécessaires :**
- dans le cas où le zonage et le règlement ne suffisent pas à solutionner la problématique rencontrée ou à traduire le projet souhaité ;
- dans le cas où un « phasage dans le temps » s'impose ;
- dans le cas où des précisions qualitatives s'avèrent être nécessaires ;
- dans le cas où des « intentions » sont souhaitées par la municipalité = dans ce dernier cas elles n'auront pas valeur d'obligation réglementaire.

Un urbanisme de projet

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

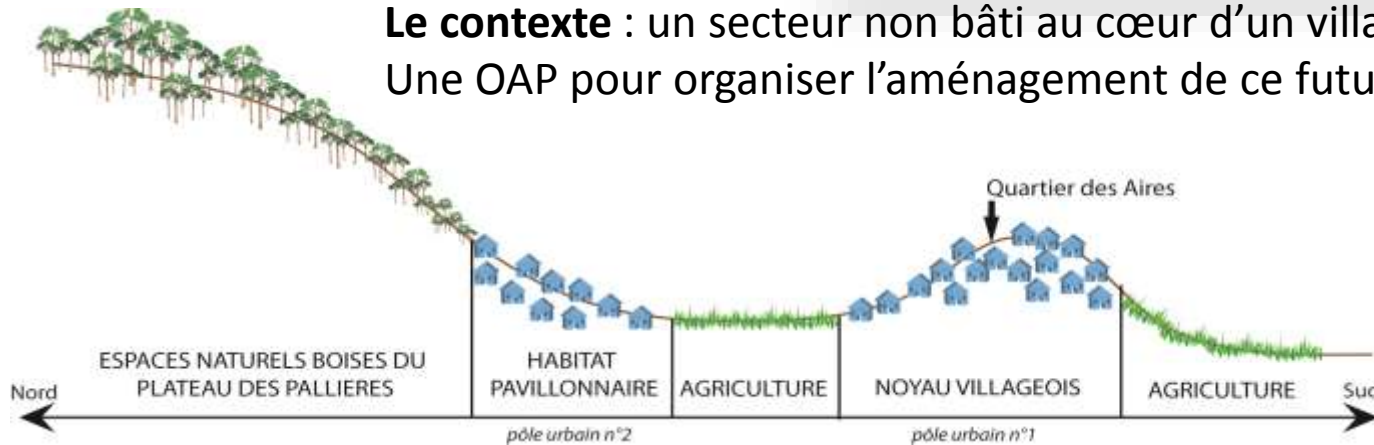
- **L'OAP peut concerner :**
- un secteur de quelques hectares (exemple : l'extension du noyau villageois).
- un corridor biologique traversant le territoire communal (exemple : la restauration d'une trame verte et bleue le long d'un cours d'eau).
- un projet paysager portant sur un secteur précis, tel :
 - une vallée agricole.
 - un piémont villageois.
- un projet agricole sur l'ensemble de la commune : avant de mettre en œuvre une Zone Agricole Protégée, il peut être judicieux d'imposer une OAP.

EXEMPLE : une OAP pour restructurer un quartier au cœur du village



Le contexte : un secteur non bâti au cœur d'un village

Une OAP pour organiser l'aménagement de ce futur quartier (AU au PLU)



EXEMPLE : une OAP pour retrouver la vocation pastorale d'un piémont villageois

Le projet :

Au début
du XXI^{ème}
siècle

Déboisement,
pastoralisme



Chemin piéton

Au début
du XX^{ème}
siècle



EXEMPLE : une OAP pour créer un espace public à vocation environnementale

OAP Secteur Les Bastides :

Etat initial de la zone et enjeux :

Espèces d'intérêt communautaire potentiellement présentes sur la zone



Systèmes agroécologiques d'intérêt pour cette faune



Pelouses à *Brachypodes* de Phénicie



Structuration du domaine par des haies de feuillus variés

Perspectives d'évolution "au fil de l'eau", sans intervention :

évolution vers un matorral à Genévrier commun et Oxycèdre

Objectif du PADD :

Conserver et entretenir les milieux naturels et habitats existants

Aménagement et programmation :



Principes d'aménagement

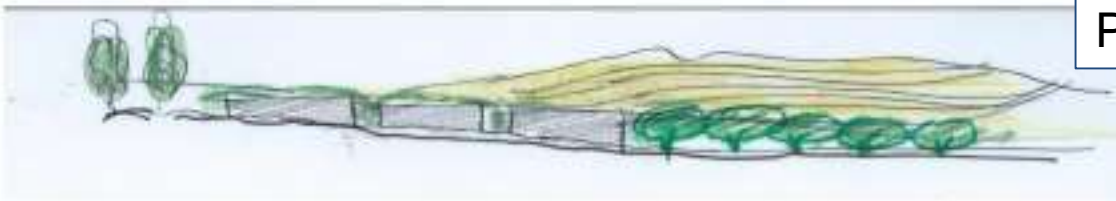
-  Haies de feuillus variés à conserver
-  Chênes truffiers à restaurer/entretenir
-  Pelouses / milieux ouverts à entretenir
-  Périmètre de la zone concernée
-  Matorral à genévrier oxycèdre à restaurer en milieu ouvert/ à contenir

Programmation et étapes de l'aménagement du "pôle nature" :

- 1- emplacement réservé dans le cadre du PLU sur l'ensemble de la zone concernée
- 2- acquisition du terrain par la collectivité
- 3- gestion du site en collaboration avec le PNRV, le Conservatoire du Littoral
- 4- entretien des milieux ouverts par un projet agro-environnemental : bilan fourrager et convention de pâturage avec la Chambre d'Agriculture

EXEMPLE : une OAP pour définir des orientations d'aménagements intégrées au paysage

déterminer des hauteurs de batt,



Pour déterminer des hauteurs

SUD

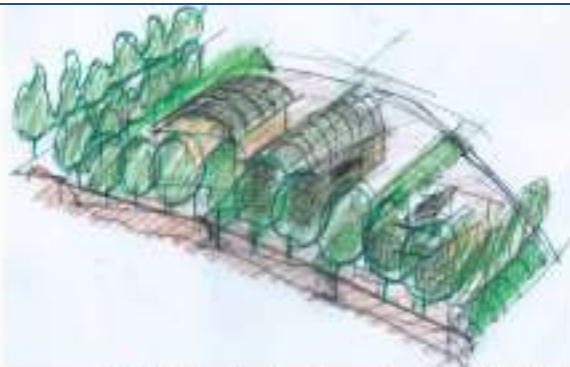


Pour intégrer des panneaux solaires

constructionx nouvelles : une partie des toitures accueille des panneaux solaires

Pour prendre conscience du relief

Pour maintenir un écran végétal

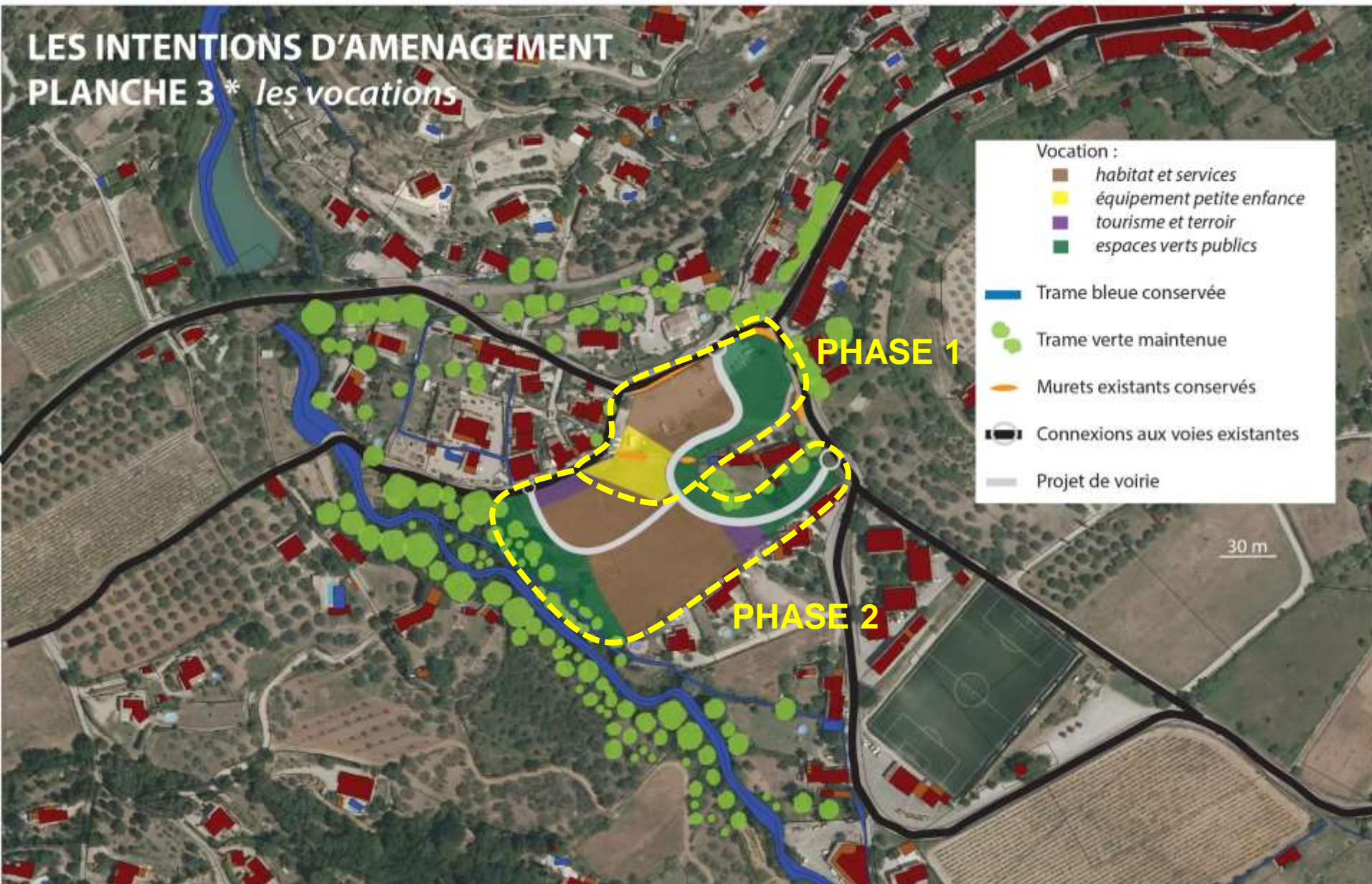


conserver le dénivelé entre la voie et les plateformes
conserver les arbres existants en périphérie



EXEMPLE : une OAP pour créer une greffe urbaine

LES INTENTIONS D'AMENAGEMENT PLANCHE 3 * *les vocations*



Une nouvelle articulation des documents de planification

Sortir d'une planification inadaptée

UN DOUBLE OBJECTIF:

COUVRIR TOUT LE TERRITOIRE NATIONAL DE SCoT

GENERALISER LES PLU INTERCOMMUNALES

- **Seul 1/4 du territoire est couvert par des SCoT**
- **Inciter à élaborer des SCoT :**
 - ✓ **caducité** des schémas directeurs au 1^{er} janvier 2013
 - ✓ la théorie du SCoT « écran »
 - ✓ le principe de la constructibilité limitée

SORTIR D'UNE PLANIFICATION INADAPTÉE: EN ABSENCE DE SCOT

- ❑ LA CONSTRUCTIBILITE EST LIMITEE AUX ZONES URBAINES**
- ❑ IMPOSSIBILITÉ D'OUVRIRE À L'URBANISATION (ART L 122-2 DU CU) :**
 - Les zones AU non équipées
 - Les zones naturelles, agricoles et forestières dans les communes dotées d'un PLU

Sortir d'une planification inadaptée

EN ABSENCE DE SCOT: DE RARES DEROGATIONS

- **Fortement encadrées** => L'urbanisation ne doit pas nuire :
 - ✓ à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers
 - ✓ à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques
 - ✓ à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services

L'urbanisation ne doit pas conduire à une consommation excessive de l'espace
L'urbanisation ne doit pas générer d'impact excessif sur les flux de déplacements

- **Après avis de la CDPENAF** - *commission départementale de préservation des espaces naturels agricoles et forestiers* - qui a pour rôle de lutter contre l'artificialisation des terres agricoles

- **Jusqu'en 2016** : EP chargé du SCoT peut accorder cette dérogation si périmètre arrêté

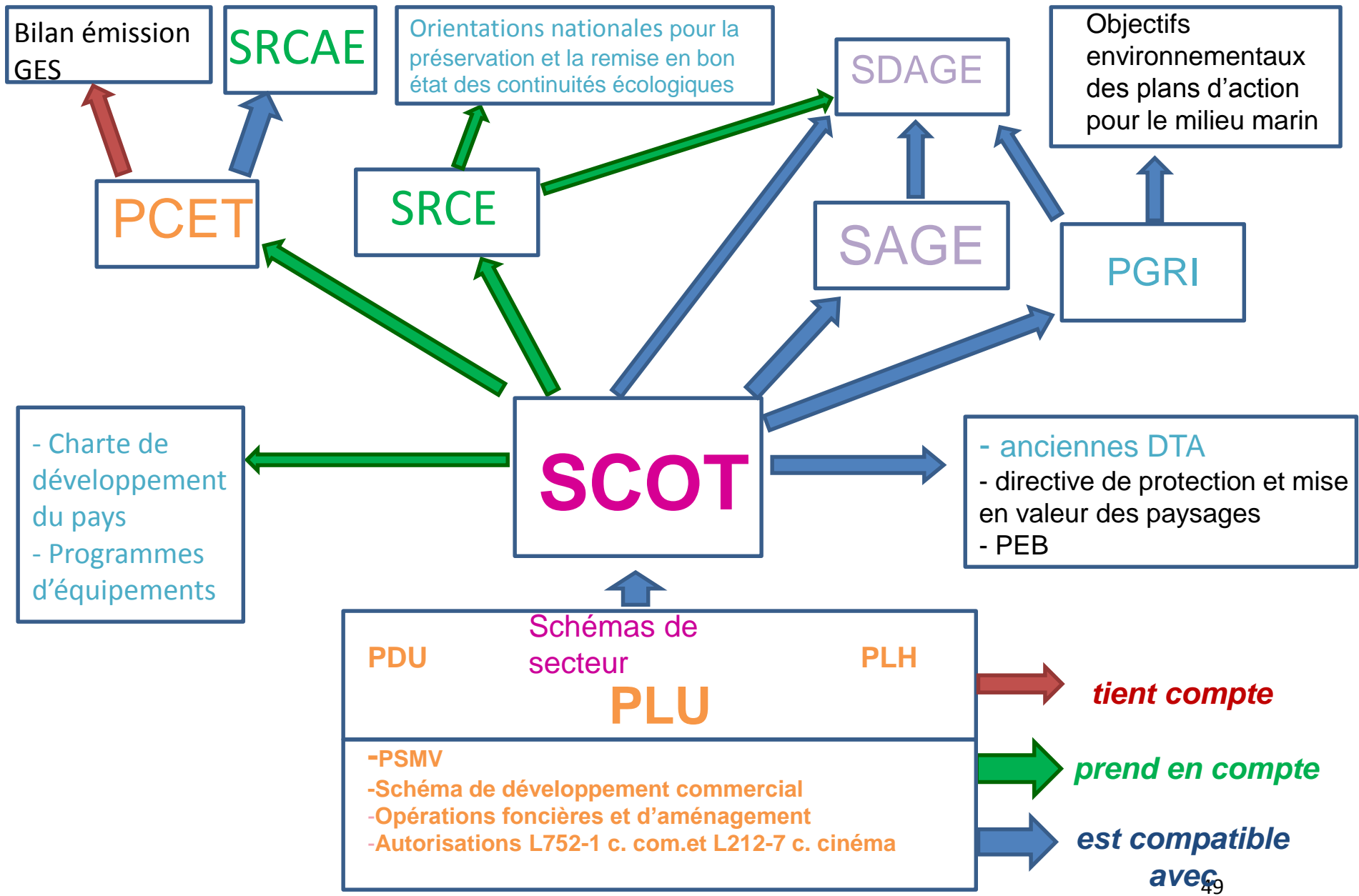
- **A compter de 2017** : seul le Préfet pourra accorder cette dérogation

Sortir d'une planification inadaptée

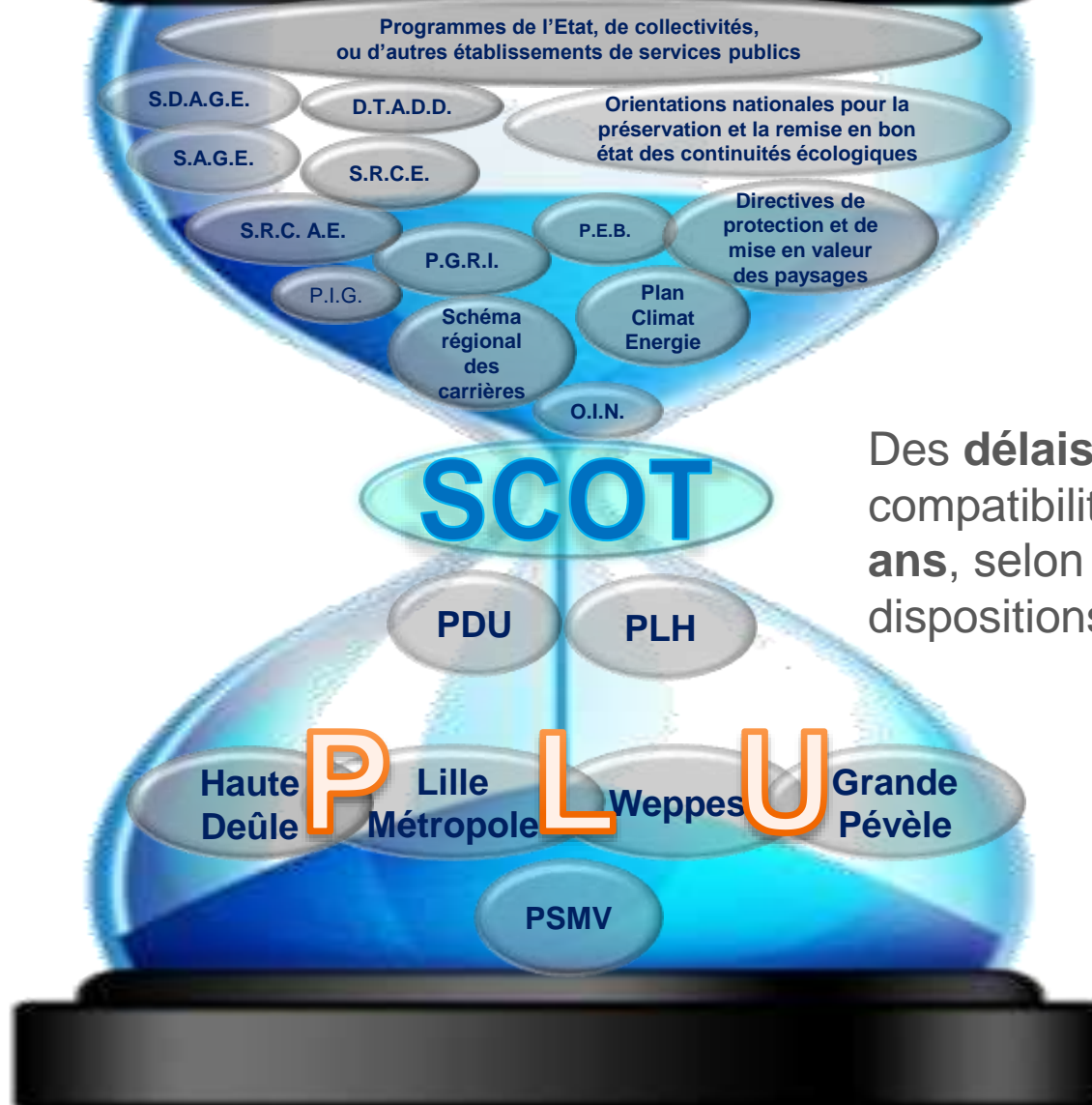
POUR LUTTER CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN: MEME EN PRESENCE D'UN SCOT

- **L'ouverture à l'urbanisation d'une zone AU (ou NA) qui ne l'a pas été dans les 9 ans suivant sa création** ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'EPCI (directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier) est soumis à la **procédure de révision du PLU**
- Lorsque le projet de **modification du PLU** porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone (**ayant moins de 9 ans**), la commune ou l'EPCI doit prendre une **délibération motivée** justifiant l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

→ **Dispositions applicables à compter du 1^{er} juillet 2015**



LA HIERARCHIE DES DOCUMENTS D'URBANISME PRÉCISÉE



Le SCOT :

- Réceptacle des politiques publiques
- En assure la cohérence

Le SCOT:

- Filtre des PLU
- Ces documents devant être compatibles avec le SCOT

Des **délais** de mise en compatibilité **de 1 à 3 ans**, selon l'ampleur des dispositions

LOI ALUR NOUVEAU CONTENU DES PLU

Renouvellement urbain

Densification et production de logements

Lutte contre la consommation de l'espace

L'analyse de la capacité de densification de l'espace bâti

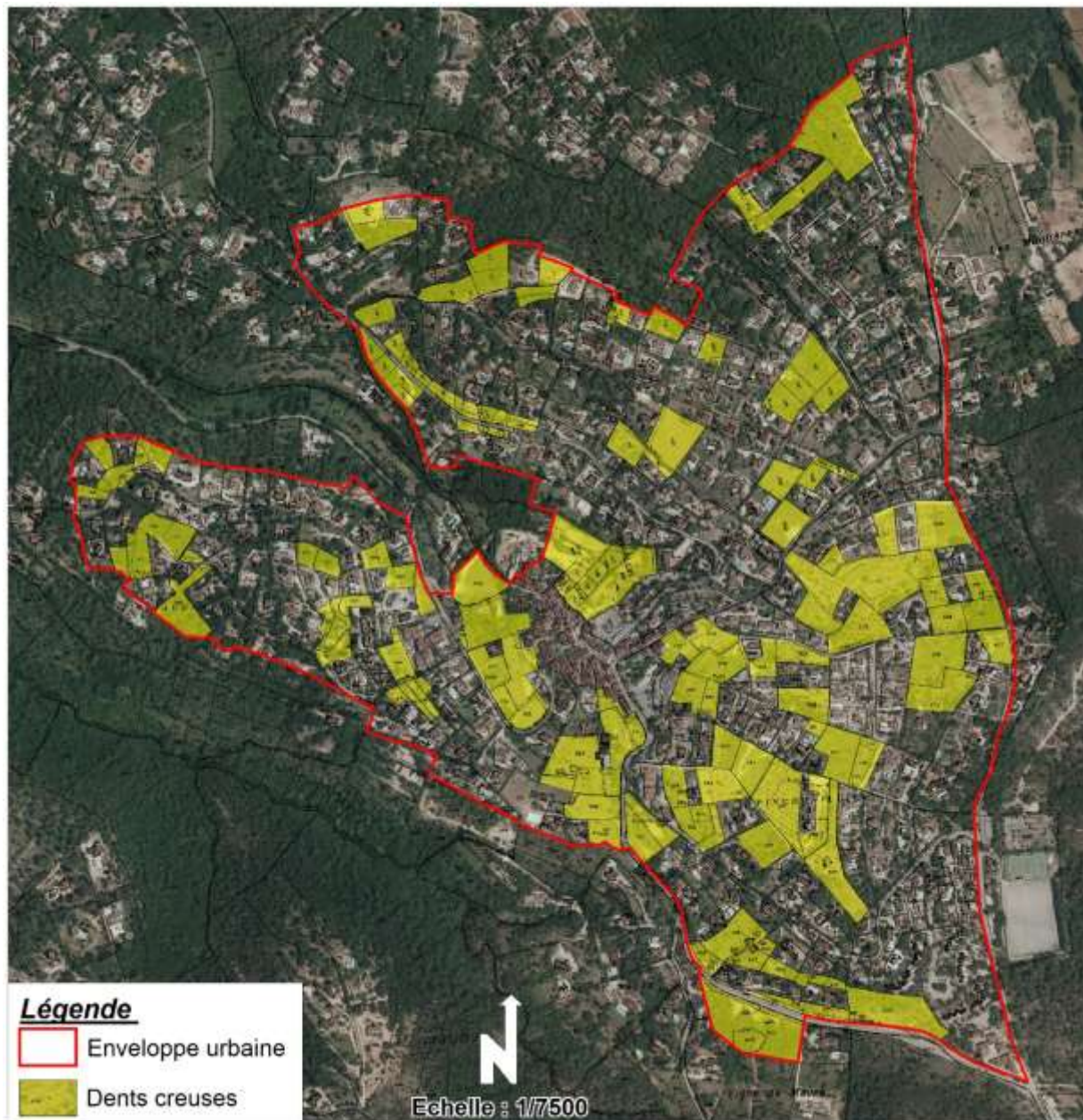
Nouveau contenu de l'article L123-1-2 du code de l'urbanisme

- Le PLU « *analyse la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers.* » = **étude de densification**

- Les étapes :
 1. définir l'enveloppe « des espaces bâtis »
 2. Identifier les espaces non bâtis au sein de cette enveloppe : « *dents creuses* »
 3. Sectoriser la densification : proximité des équipements, des arrêts de TC, ...
 4. Hypothèses de dvp : ratios x logements / hectares

EXEMPLE 1 : les études de densification : surprise générale !

23,5
ha



23,5 hectares
d'espaces non bâtis
au sein de l'enveloppe
urbaine équipée

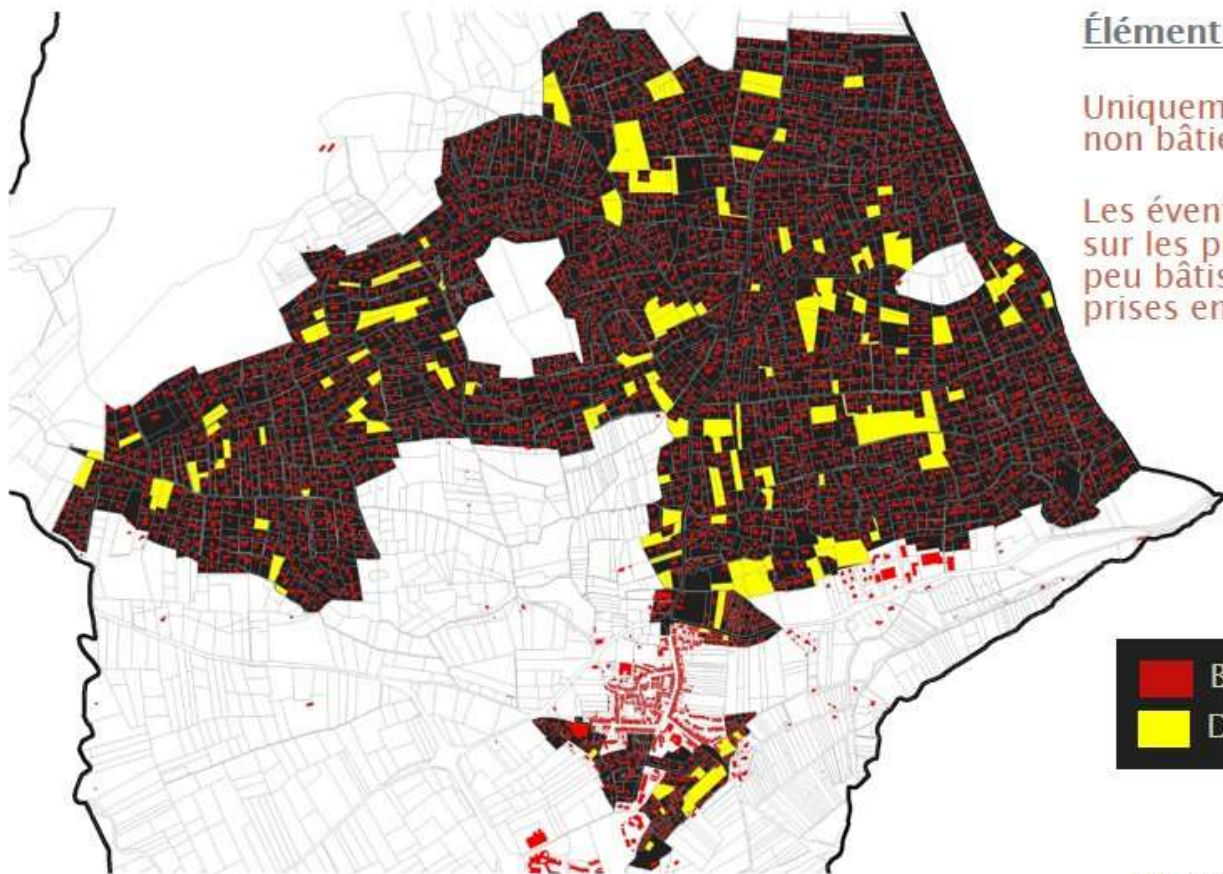
➡ Objectif communal :

identifier :

- les espaces à conserver en espace libre de respiration et/ou de jardin paysager,
- les espaces à bâtir en respectant

EXEMPLE 2 : les études de densification : surprise générale !

39 ha



Éléments de méthode :

Uniquement les parcelles non bâties.

Les éventuelles divisions sur les plus grand terrains peu bâtis ne sont pas prises en compte.

■ Bâti existant
■ Dents creuses

DENTS CREUSES IDENTIFIÉES

Un important gisement foncier

39 ha

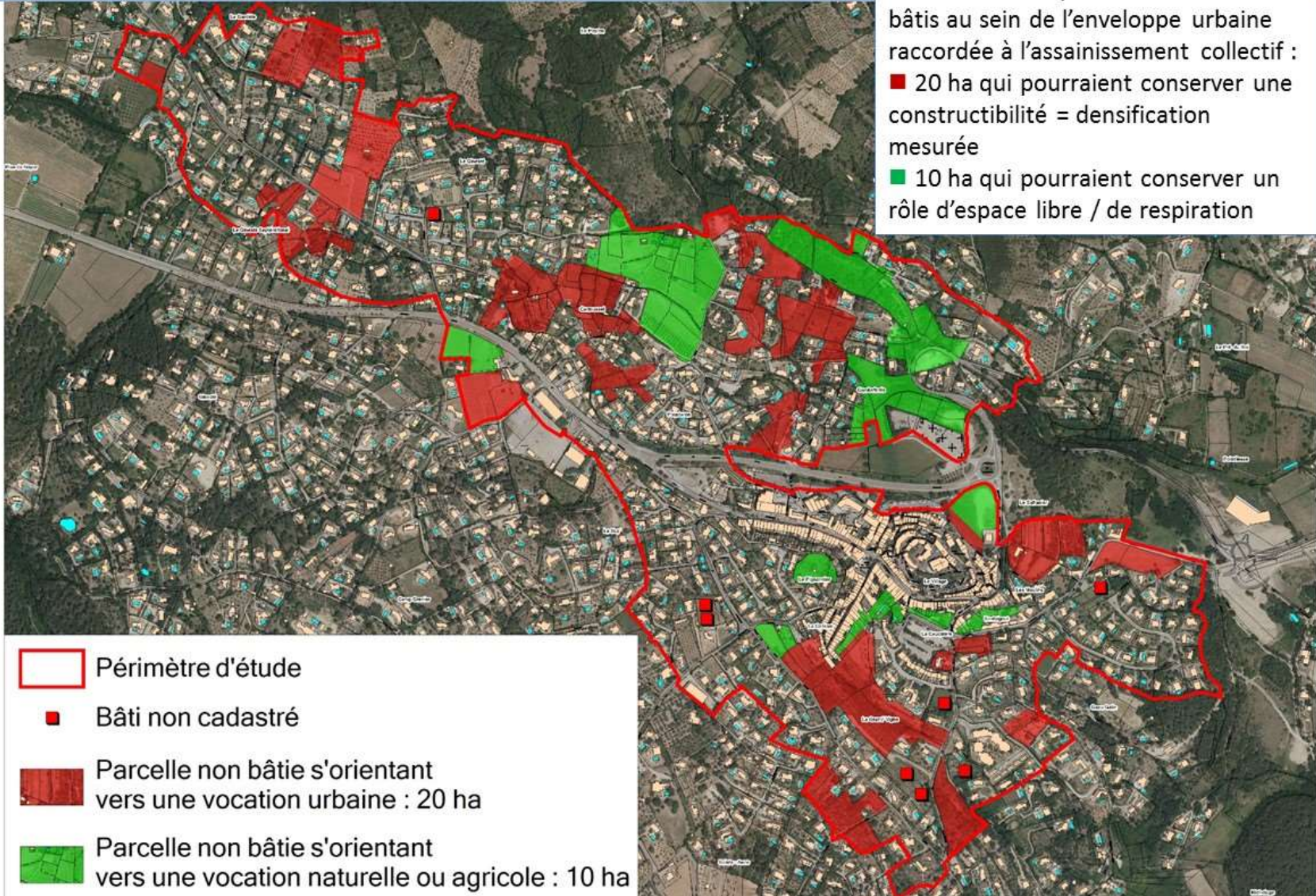
9 % des espaces inclus dans la zone d'étude

5500 habitants

EXEMPLE 3 : les études de densification : que faire de tout ce potentiel ?

30 ha

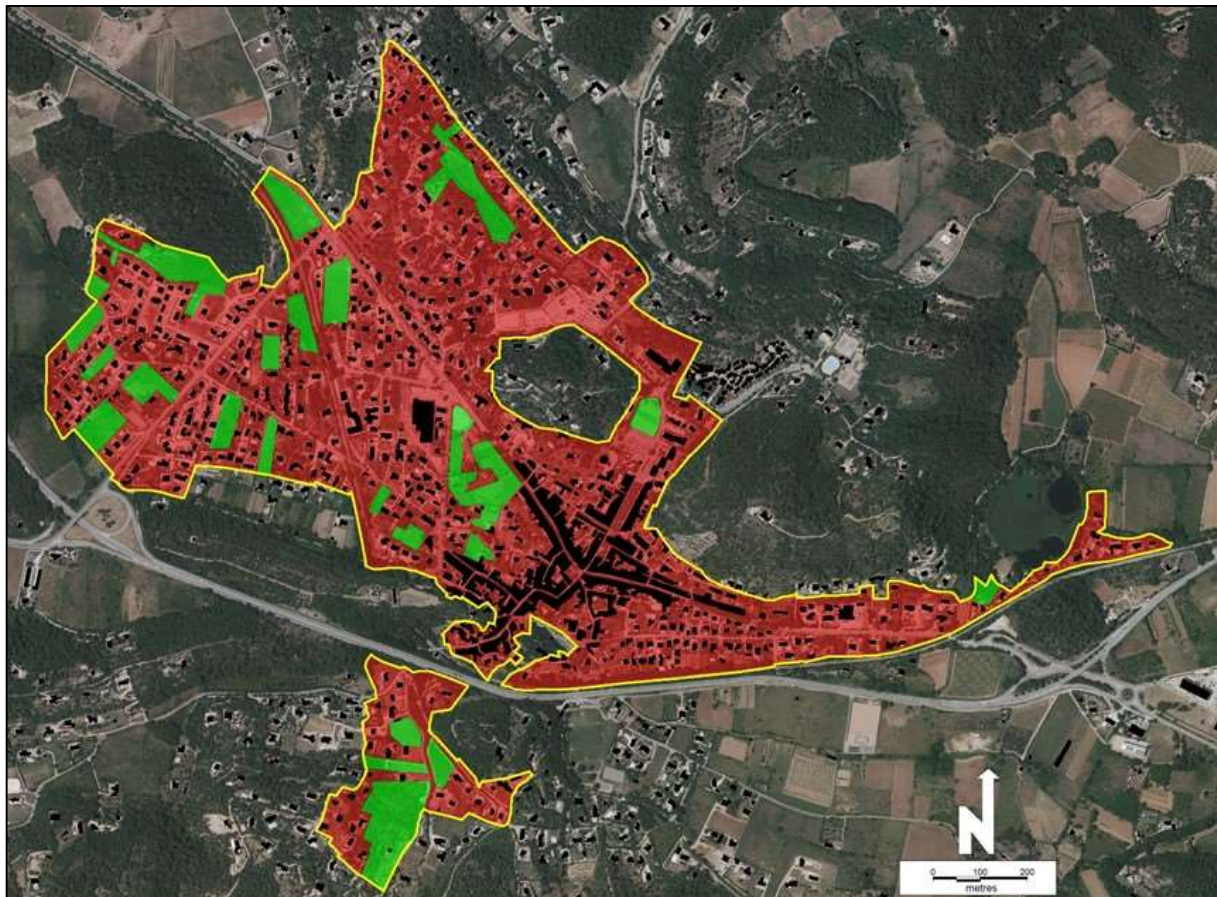
Localisation des « dents creuses » : 30 ha



EXEMPLE 4 : les études de densification : le cadrage des SCOT

14 ha

Un cadrage demandé par le SCOT :



Éléments de méthode :

Uniquement les parcelles non bâties.

Les éventuelles divisions sur les plus grands terrains peu bâtis ne sont pas prises en compte.

Document d'étude

- Bâti existant
- Dents creuses

DENTS CREUSES IDENTIFIÉES

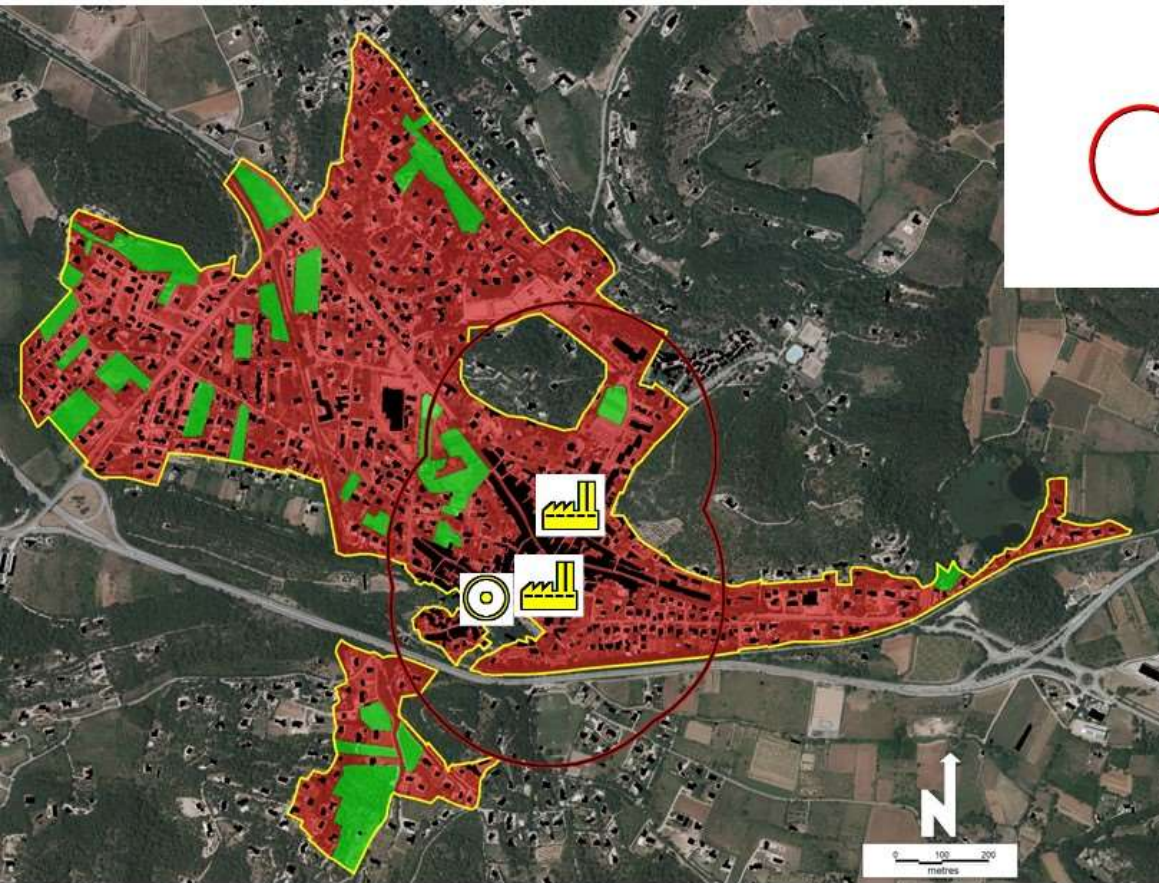
Un important gisement foncier

14 ha

12 % des espaces inclus dans la zone d'étude

Étape 1

EXEMPLE 4 : les études de densification : le cadrage des SCOT



Remarque :



Application d'un rayon de 300 mètres (soit 5-7 minutes à pieds) autour des éléments retenus

Document d'étude

ÉLÉMENTS DE CENTRALITÉ RETENUS

Équipements publics (mairie, écoles, salle des fêtes)

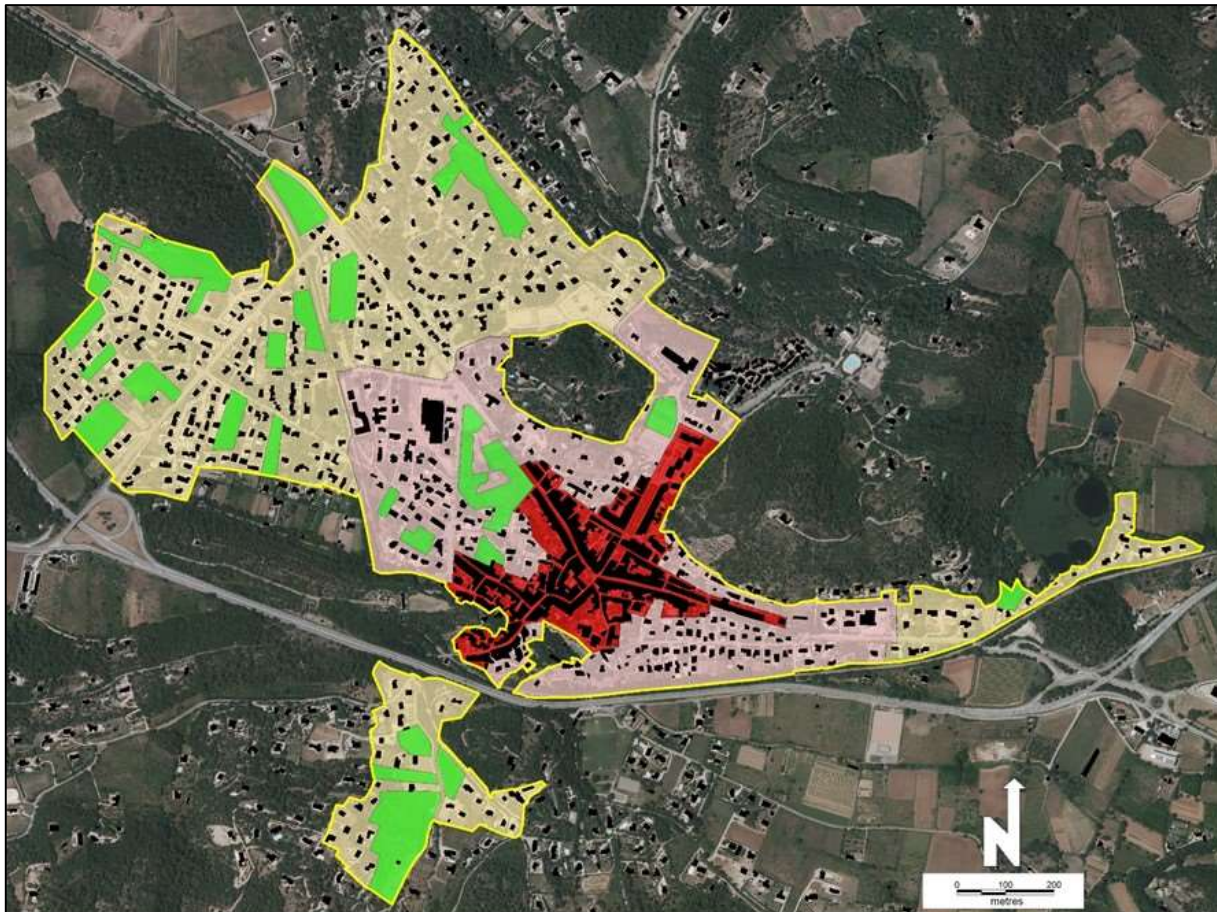


Commerces du centre ville



Étape 2


EXEMPLE 4 : les études de densification : le cadrage des SCOT



Objectifs de densités demandés par le Scot selon les secteurs :

 Secteur 1 – centre ville
75 logements / ha

 Secteur 2 – faubourg
25 logements / ha

 Secteur 3 – résidentiel proche de la centralité
10 logements / ha

Document d'étude

UNE DENSITÉ DIFFÉRENCIÉE
SELON 3 SECTEURS

EXEMPLE 5 : les études de densification : la doctrine Loi Montagne DREAL PACA

Application de la doctrine « *Loi Montagne* » élaborée par la DREAL PACA

RAPPEL :

- ARTICLES L145-3 - III du code de l'urbanisme
- « (...) , *l'urbanisation doit se réaliser en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants.* Lorsque la commune est dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'une carte communale, ce document peut délimiter les hameaux et groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants en continuité desquels il prévoit une extension de l'urbanisation, (...). »



EXEMPLE 5 : les études de densification : la doctrine Loi Montagne DREAL PACA

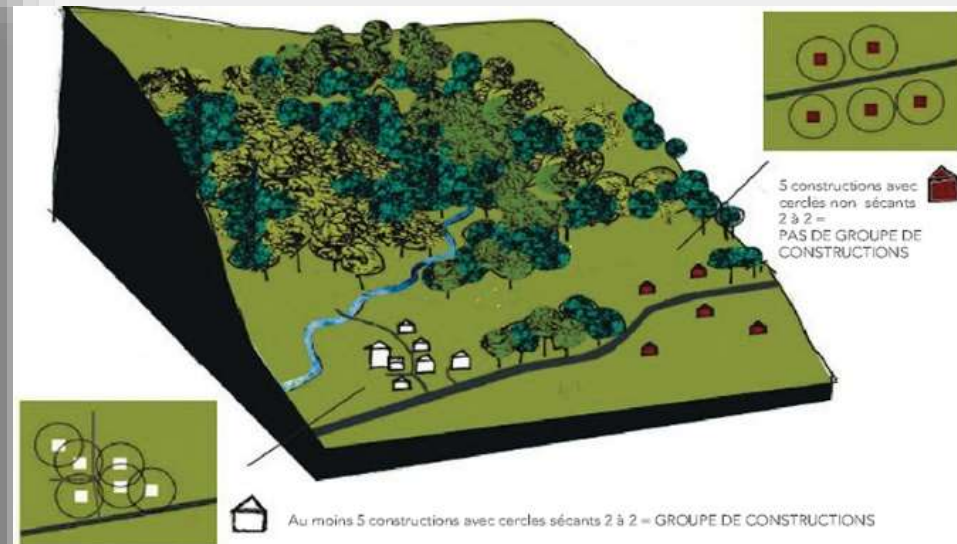
LES GROUPES DE CONSTRUCTIONS TRADITIONNELLES ET D'HABITATIONS EXISTANTS

CRITÈRES

Une forme urbaine groupée avec un nombre suffisant de constructions à dominante d'habitations : « ensemble urbain ».

Définition : Groupe de plusieurs bâtiments qui se perçoivent, compte tenu de leur implantation les uns par rapport aux autres (notamment de la distance qui les sépare), de leurs caractéristiques et de la configuration particulière des lieux, comme appartenant à un même ensemble.

- Nombre : 5 constructions minimum légalement autorisées et réalisées.
- Caractère groupé des constructions = un **secteur urbain constitué** soit « un ensemble urbain d'au moins 5 constructions, chaque construction ayant au moins 2 autres constructions à moins de 50 mètres (les cercles d'un rayon de 25 mètres autour de chacune des constructions doivent être sécants) ».
- Une urbanisation linéaire le long d'un axe routier ne constitue pas un « ensemble urbain ».
- La contiguïté des parcelles ne suffit pas à justifier du caractère groupé des constructions.
- La forme urbaine s'apprécie au regard des constructions existantes et non des projets potentiels à venir.



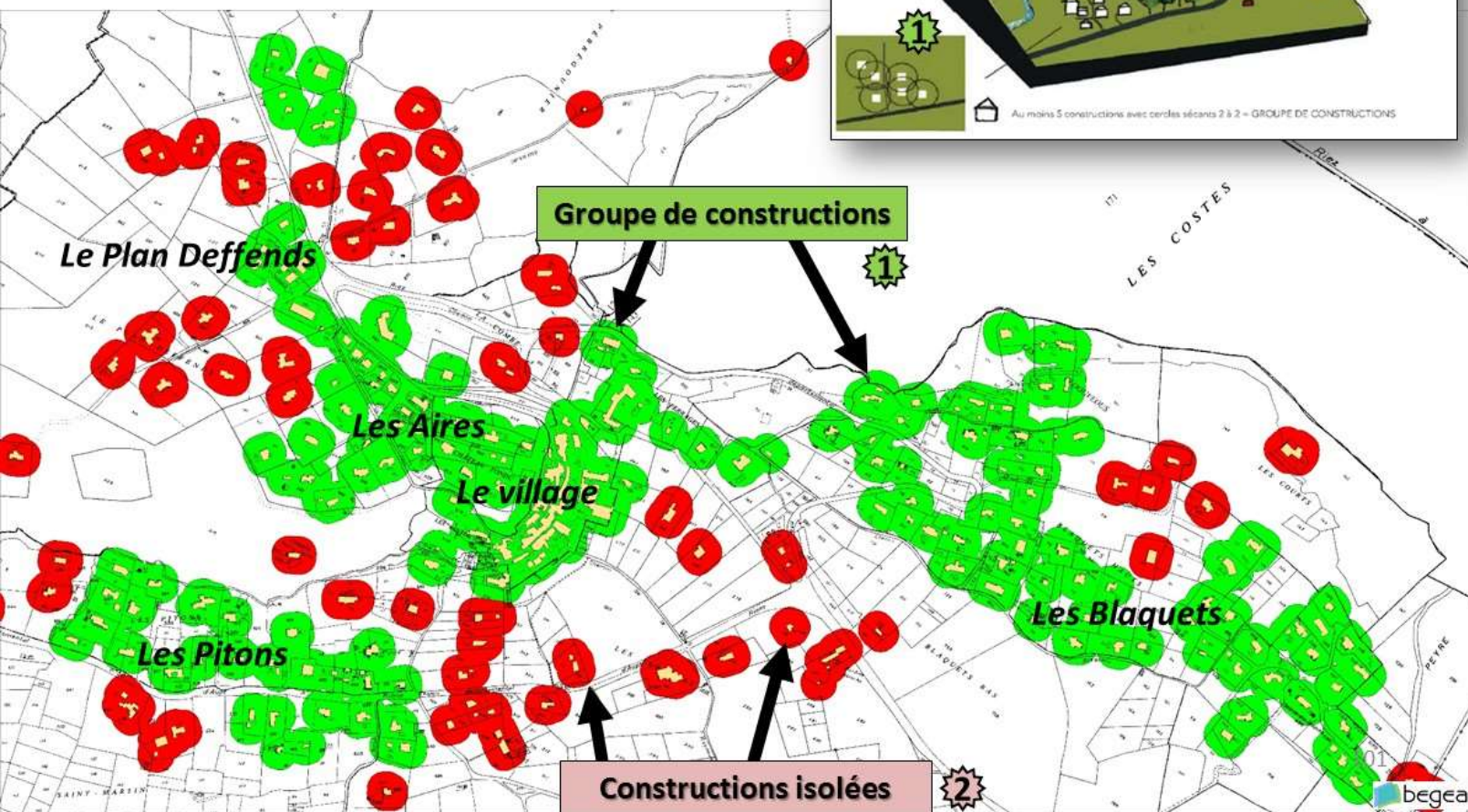
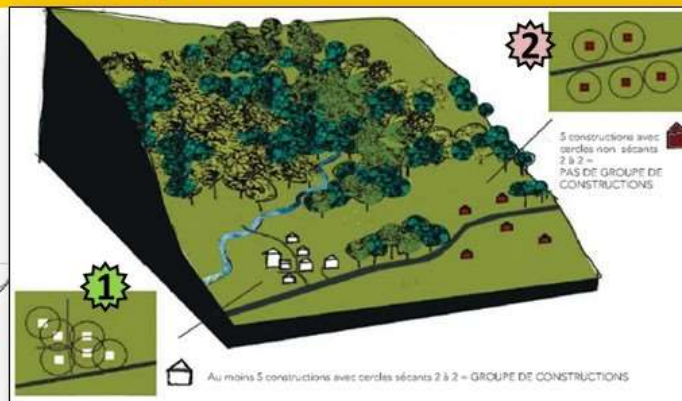
Au moins 5 constructions avec cercles sécants de 25 m de rayon = **groupe de constructions**

Source : DREAL PACA 2014

EXEMPLE 5 : les études de densification : la doctrine Loi Montagne DREAL PACA

Analyse de la loi Montagne

Définition des groupes de constructions



L'émergence des commissions CDPENAF : une nécessité dans le Var

Les commissions de lutte contre la consommation de l'espace

La Commission Départementale de la Consommation des Espaces Agricoles – CDCEA

- *Espaces A (agricoles)*




LAAAF d'octobre 2014 a élargi leurs compétences :

La Commission Départementale de de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers – CDPENAF

- *Espaces NAF (naturels agricoles et forestiers)*

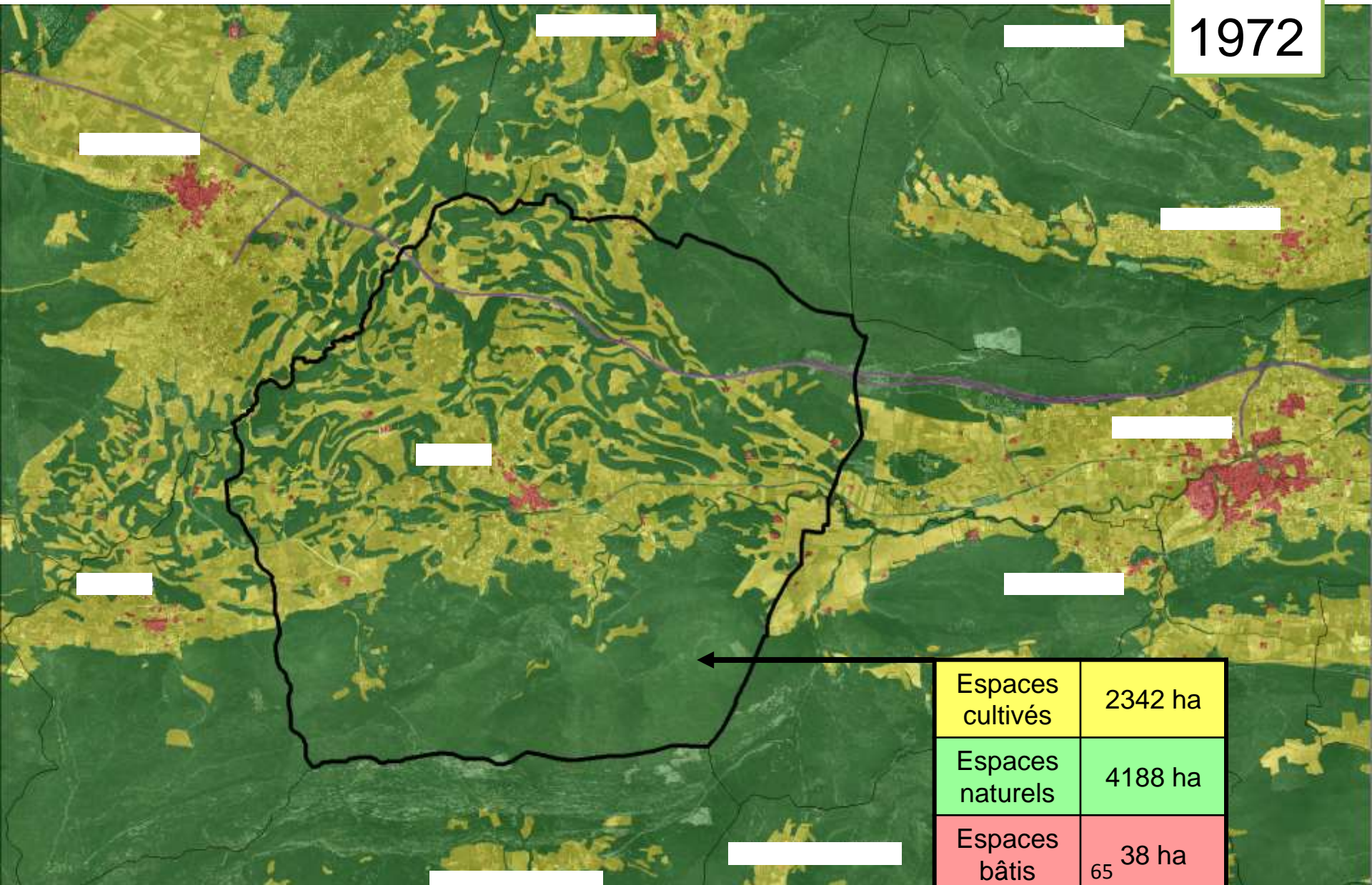
- A saisir lorsque le document d'urbanisme :
- *Consomme de l'espace NAF*
- *Délimite, au sein de la zone NAF, un secteur de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL)*

Les commissions de lutte contre la consommation de l'espace

- Objectif : préserver les espaces naturels agricoles et forestiers (NAF)
- Une nécessité dans le Var :
 - Constat : depuis 40 ans = Consommation excessive des espaces agricoles
 - Causes : Voir cartes pages suivantes ⇨
 1. Espaces plans, proches des zones urbanisées, en périphérie des zones urbaines = facilement urbanisables !
 2. Déprise agricole, primes à l'arrachage (milieux viticoles), successions difficiles, métier difficile = peu attractif, difficultés d'installation des jeunes agriculteurs, développement de la friche, restanques difficiles d'accès...
 3. En concertation publique : la majorité des habitants situés en zone agricole souhaitent voir leurs terrains constructibles !!
 **Evolution constatée ces 10 dernières années : prise de conscience de la préservation des terres cultivables 😊**

EXEMPLE 1 : évolution de la consommation de l'espace en 40 ans

1972

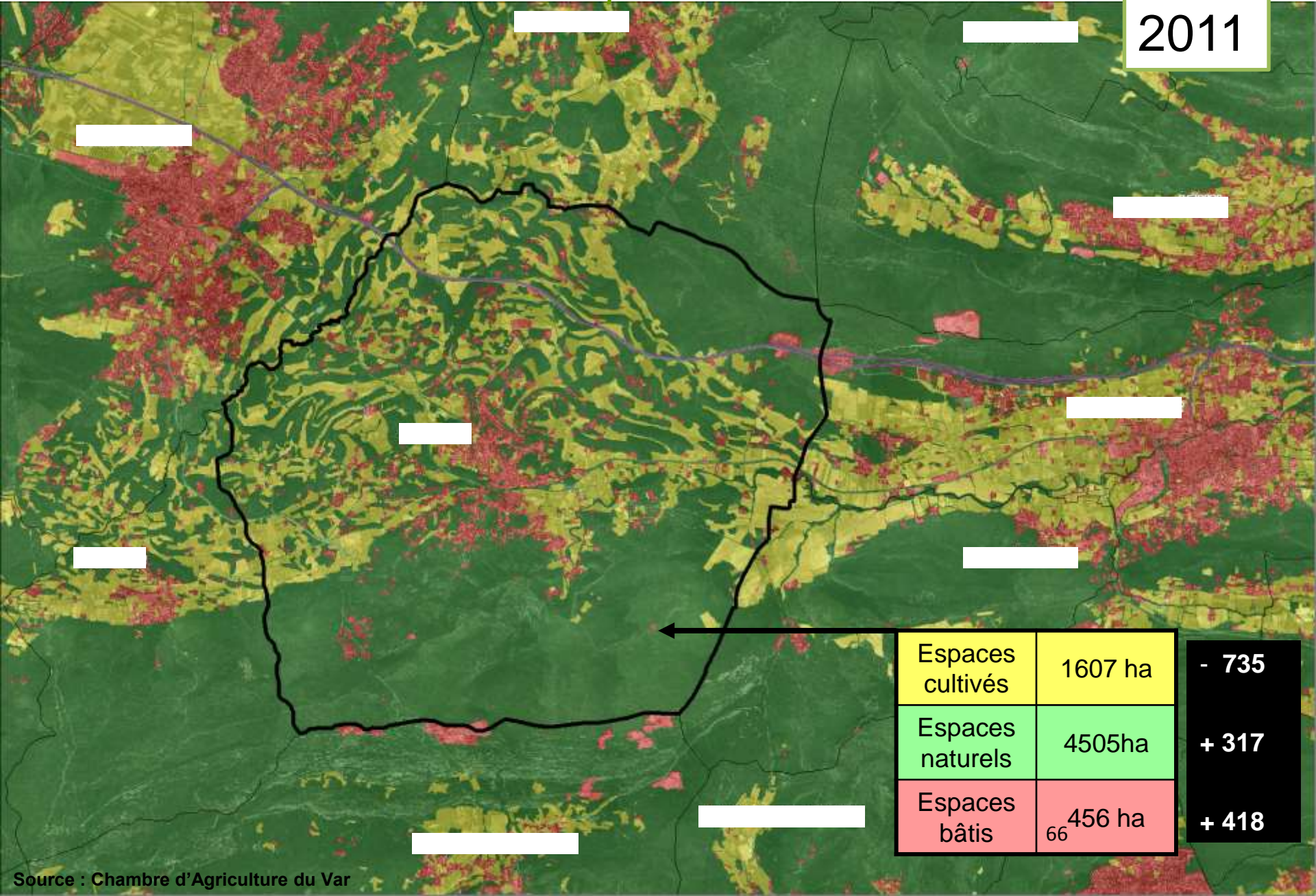


Espaces cultivés	2342 ha
Espaces naturels	4188 ha
Espaces bâtis	65 38 ha

« Un boom impressionnant »

Une attractivité résidentielle consommatrice d'espaces

2011



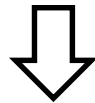
Espaces cultivés	1607 ha	- 735
Espaces naturels	4505ha	+ 317
Espaces bâtis	456 ha ⁶⁶	+ 418

EXEMPLE 2 : cas concret de consommation de l'espace NAF

- Contexte : commune littorale de lac (330 habitants)
- Besoin d'accueillir des artisans = installation au village = résidents à l'année = conserver l'école du village et principaux services publics



- Le Projet : extension de la zone artisanale existante



- besoin d'urbaniser en zone agricole

= consommation d'espace NAF =
passage en CDPENAF



EXEMPLE 3 : cas concret de consommation de l'espace NAF

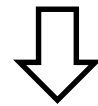


- Contexte : grand domaine viticole
- Projet d'extension du domaine : projet mise en culture des terres à potentiel AOC (défrichage, plantations ..)

Et :



- Projet de développement touristique créateur d'emplois (art, culture, festivals, restauration, séminaires, hôtellerie, SPA, expositions, ferme pédagogique,...) => Vocation non agricole
- besoin d'urbaniser en zone agricole



=consommation d'espace NAF = **CDPENAF**
=création d'un STECAL = **CDPENAF**

RETOUR D'EXPERIENCES

La suppression du COS et de la superficie minimale

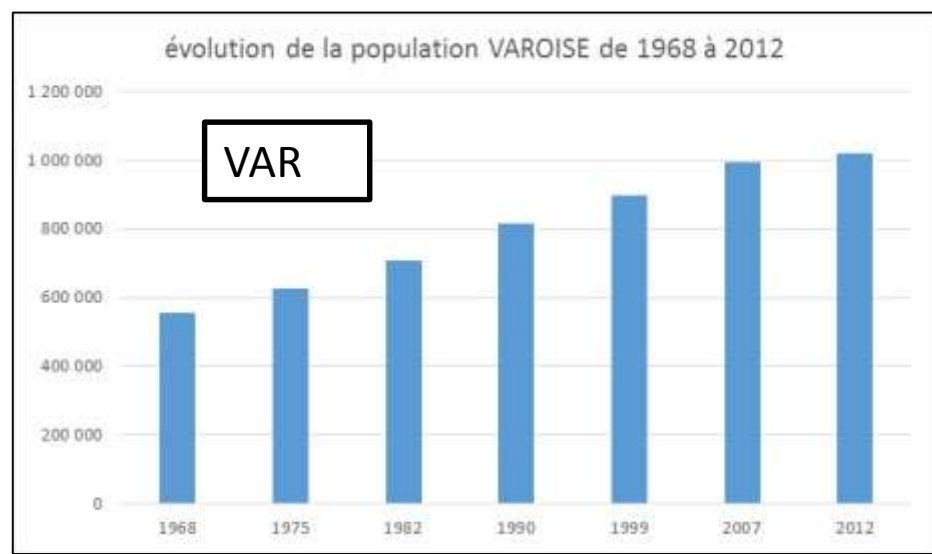
SUPPRESSION DU COS ET DE LA SUPERFICIE MINIMALE

LE CONTEXTE SPECIFIQUE PERIURBAIN ET RURAL

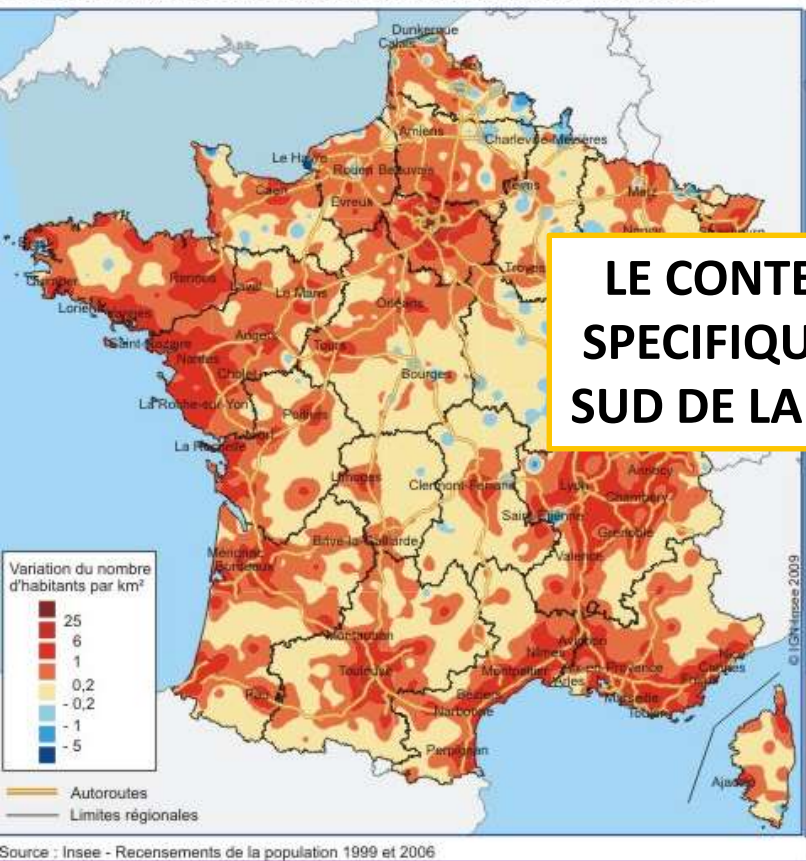
- Climat méditerranéen = facteur n°1 de l'attractivité
- Hausse démographique généralisée depuis les années 60
- Milieu rural et péri urbain : particulièrement touché



↳ Évolution démographique classique de commune rurale située non loin de l'autoroute A8

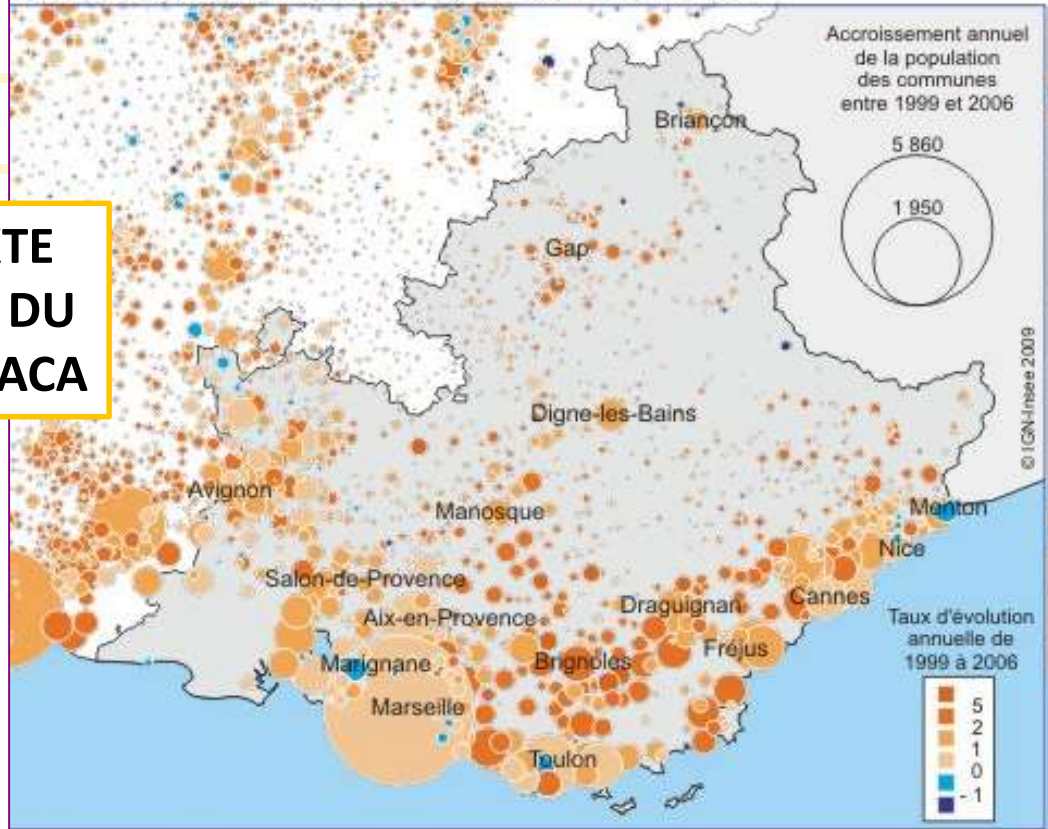


La densification de la population de Paca le long des autoroutes

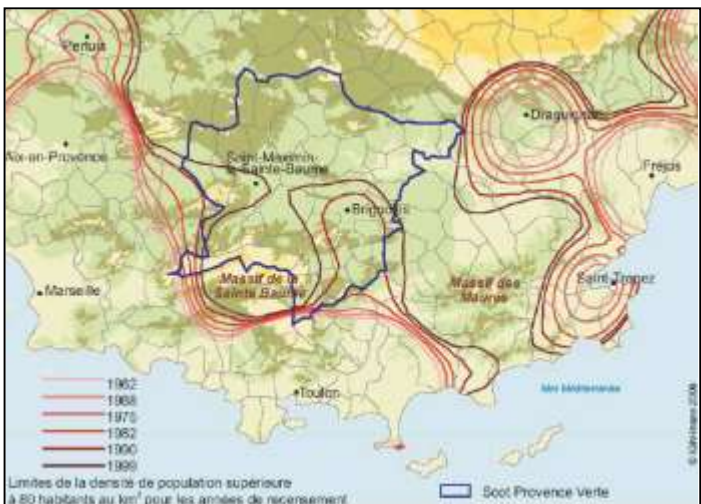
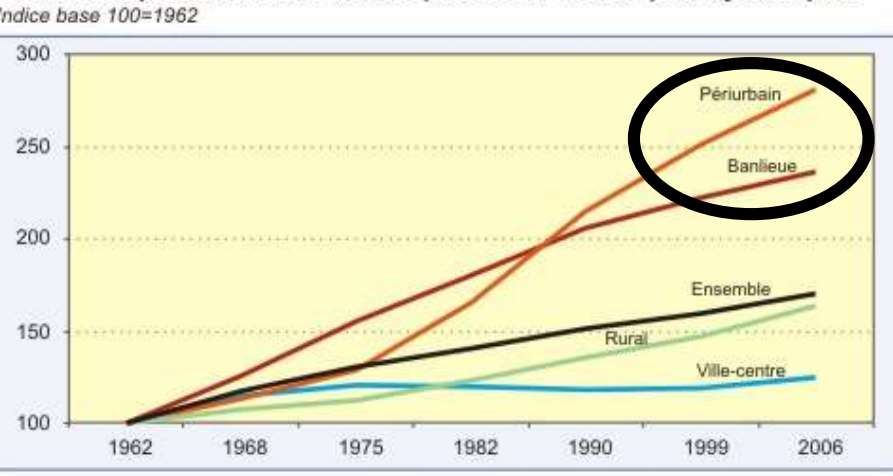


LE CONTEXTE SPECIFIQUE DU SUD DE LA PACA

Très peu de communes perdent des habitants en Paca



Banlieue et périurbain : les deux espaces de Paca les plus dynamiques



SUPPRESSION DU COS ET DE LA SUPERFICIE MINIMALE

LE CONTEXTE SPECIFIQUE PERIURBAIN ET RURAL DANS LE VAR :

- Hausse du nombre de **logements**
- **Résidences principales et résidences secondaires** (parfois prédominantes)
- D'une économie agricole à une **économie résidentielle**
- Première économie = Économie résidentielle basée sur l'artisanat (**bâtiment, construction**, services à la personne, pisciniers, jardiniers)
« la maison individuelle fait vivre l'artisanat local »
- Économie touristique émergente : tourisme familial, vert, rural étroitement **lié aux résidences secondaires** en plein essor (années 1960 à 2000)



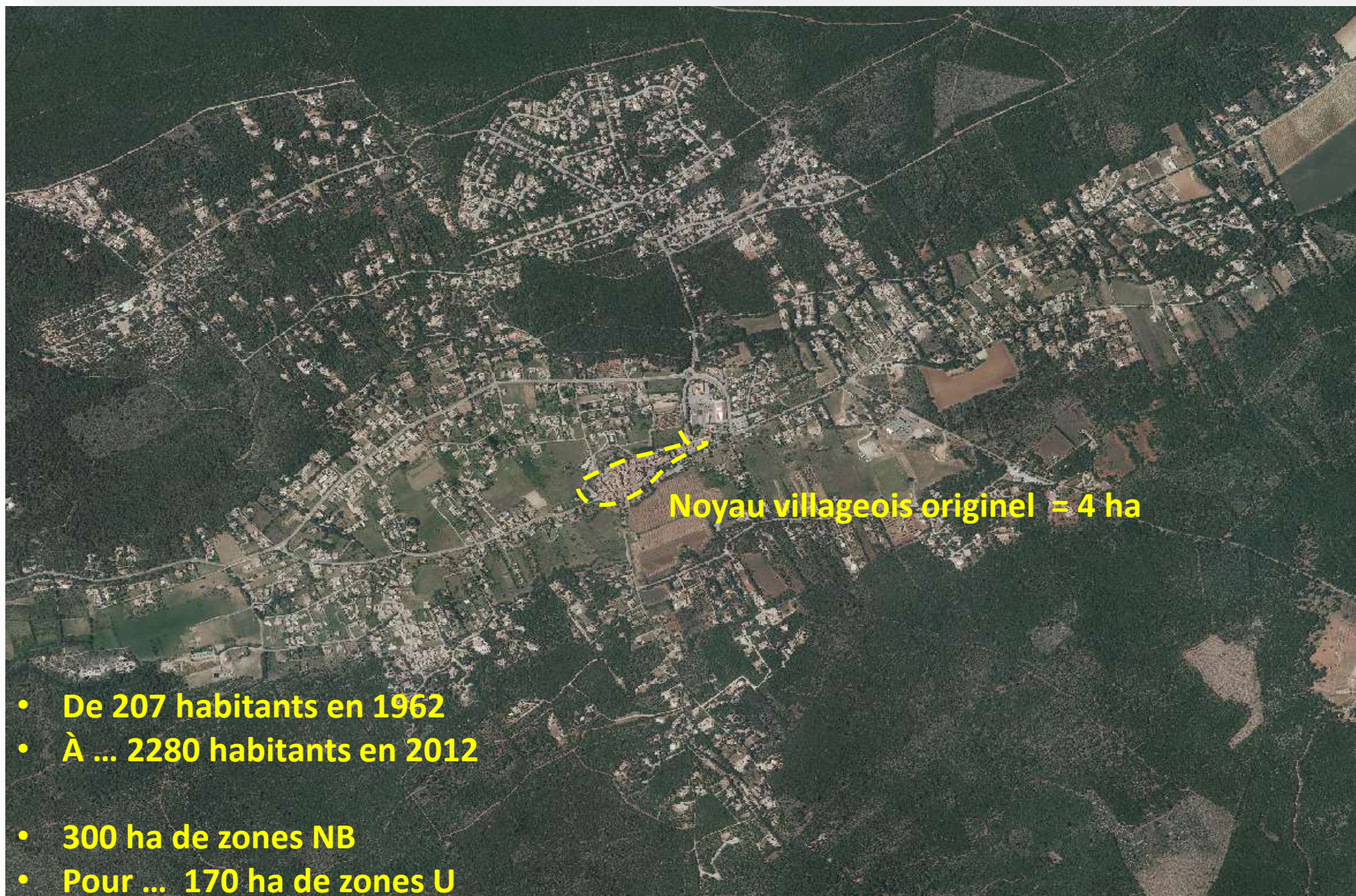
SUPPRESSION DU COS ET DE LA SUPERFICIE MINIMALE

LE CONTEXTE SPECIFIQUE PERIURBAIN ET RURAL :

- Conséquences : le document d'urbanisme de l'époque LE POS
- Années 1980-1990 : « **Vive la zone NB !** »
 - Habitat diffus sur **des centaines d'hectares par commune !**
 - Mitage de l'habitat pavillonnaire en zones forestières
 - Mitage de l'habitat pavillonnaire en zones agricole



EXEMPLE 1 : orthophoto d'un village du Haut-Var



SUPPRESSION DU COS ET DE LA SUPERFICIE MINIMALE

LE CONTEXTE SPECIFIQUE PERIURBAIN ET RURAL :

- Années 2000 – 2014 : les premiers PLU
- **La douloureuse problématique des zones NB** : « *l'épine dans le pied des élus* »
- Que faire de ces zones d'habitat diffus répondant à la demande des administrés ?
- Certaines zones ont été équipées en assainissement, sur des kilomètres ...
- Certaines zones ne sont pas toutes bâties ni « remplies » !
- **Le choix cornélien des élus** « *Impossible de les rendre toutes inconstructibles ou constructibles* »



SUPPRESSION DU COS ET DE LA SUPERFICIE MINIMALE

LE CONTEXTE SPECIFIQUE PERIURBAIN ET RURAL :

- Conséquences : dans certains PLU ruraux, la zone NB n'est pas réellement supprimée , elle est réduite et « transformée » en zone urbaine à très faible densité, soit :
 - Une Zone urbaine avec **un faible COS** (0,05 ou 0,10)
 - Ou bien une Zone urbaine dotée d'une **superficie minimale** : possibilité offerte si l'assainissement non collectif le préconisait (exemple : terrain à 2000 m², ou plus couramment à 1500 m², 1200 m²)
 - Ainsi, la densité de ces quartiers reste faible, les paysages ruraux sont préservés, les jardins dominant, l'habitat est individuel ... élus et habitants sont satisfaits.
 - **Néanmoins ... ce type d'urbanisation favorise l'individualisme, le tout-voiture, la prédominance de la maison individuelle au coût trop élevé pour les jeunes ménages !!...**



SUPPRESSION DU COS ET DE LA SUPERFICIE MINIMALE

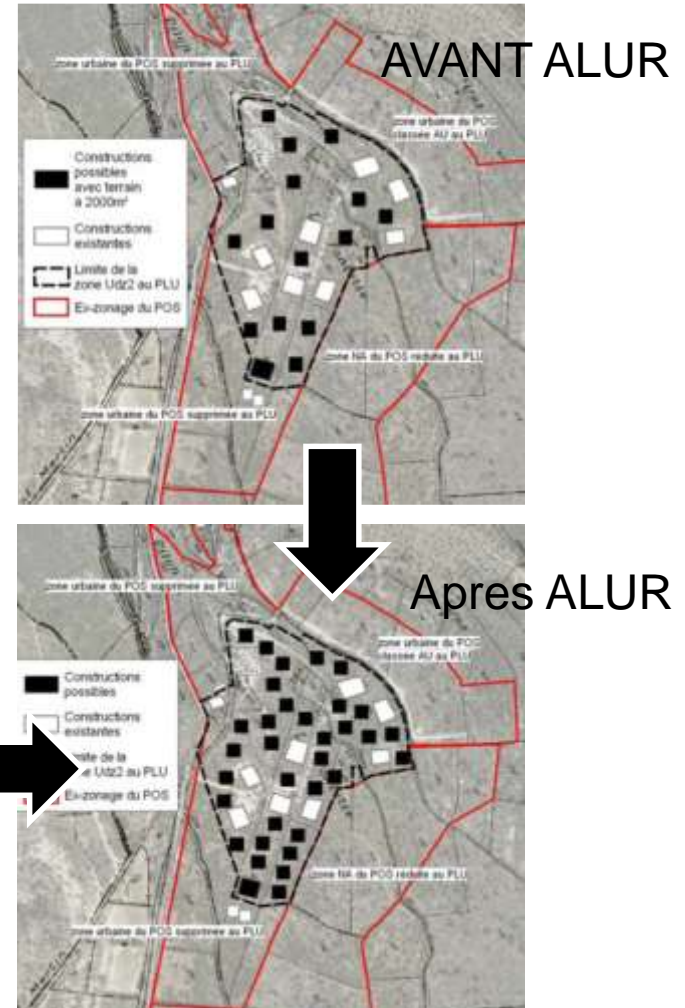
LE CONTEXTE SPECIFIQUE PERIURBAIN ET RURAL :

- **Mars 2014 : LOI ALUR – SUPPRESSION DU COS ET DE LA SUPERFICIE MINIMALE – APPLICATION IMMEDIATE POUR LES PLU**

Objectif du législateur : produire du logement

■ Incidences sur les PLU :

- Les zones urbaines à faible COS n'ont désormais plus de contraintes pour se densifier, s'étendre et diviser
- Les zones urbaines à superficie minimale n'ont désormais plus de contraintes pour diviser
- **Conséquences locales : le PLU ne correspond plus au PADD !**
 - *Les capacité d'accueil du PLU « explosent »*
 - *Les équipements ne sont plus en adéquation*
 - *Les paysages peuvent muter*



SUPPRESSION DU COS ET DE LA SUPERFICIE MINIMALE

LE CONTEXTE SPECIFIQUE PERIURBAIN ET RURAL :

En milieu rural, la suppression du COS et de la superficie minimale a pour conséquence :

1. Cas des communes en POS qui élaborent leur PLU : La fin des tergiversations au sujet des ex-zones NB : la majorité des espaces diffus est désormais reclassée en zone inconstructible (« *enfin !* »)
2. Cas des communes en PLU : modification/révision du PLU afin de stopper/maîtriser la densification des ex zones urbaines à faible COS (ex NB)
 - Afin de ne pas les densifier et de conserver leur cadre de vie rural
 - Afin de ne pas densifier des quartiers éloignés du centre du village
 - Afin de ne pas densifier des quartiers où la voirie ne serait pas adaptée à un surplus de population
 - Afin de ne pas dépasser des capacités d'accueil fixées dans le PADD !!

⇒ *Outils du code de l'urbanisme utilisés : le coefficient de jardin, l'emprise au sol, la distance // aux limites séparatives, le gabarit, les OAP par quartiers ...*

CONCLUSION

La loi ALUR a « chamboulé » le code de l'urbanisme en supprimant les outils *fétiches et préférés* des élus : le COS et la superficie minimale

Dorénavant, 15 ans après la loi SRU qui avait supprimé les zones NB, mais qui leur permettait une seconde vie, il n'y a plus de répit pour les zones d'habitat diffus : c'est la « densification » ou la « sanctuarisation »

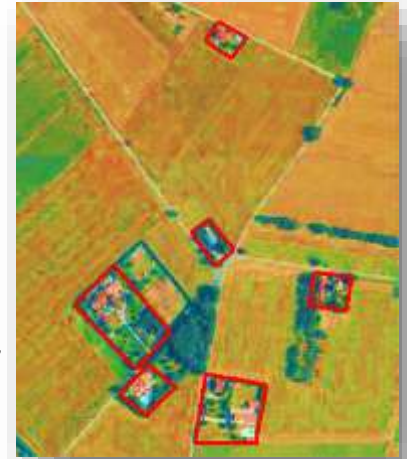
Le choix est vite fait : les zones NB sont « enfin » sanctuarisées

Qui de la constructibilité en zones N et A ?

LA CONSTRUCTIBILITE FORTEMENT LIMITEE EN ZONES A ET N

Fin du pastillage

- Le pastillage (micro zonage) délimité autour des constructions à usage d'habitation (non détenues par un exploitant) n'a plus lieu d'être
 - *L'arrêt rendu par le Conseil d'État le 31 mars 2010 (commune de Châteauneuf-du-Rhône) a mis fin à cette pratique en censurant les pastillages « N » en zone A qui ne répondent pas aux critères de la zone naturelle, laquelle doit être délimitée en raison du caractère d'espaces naturels des terrains ou de la volonté de préserver les milieux.*



Fin du gel des constructions

- La vitrification des zones agricoles entraînant le gel des constructions des « non agriculteurs » n'a plus lieu d'être puisque désormais l'extension des constructions à usage d'habitation est autorisée.



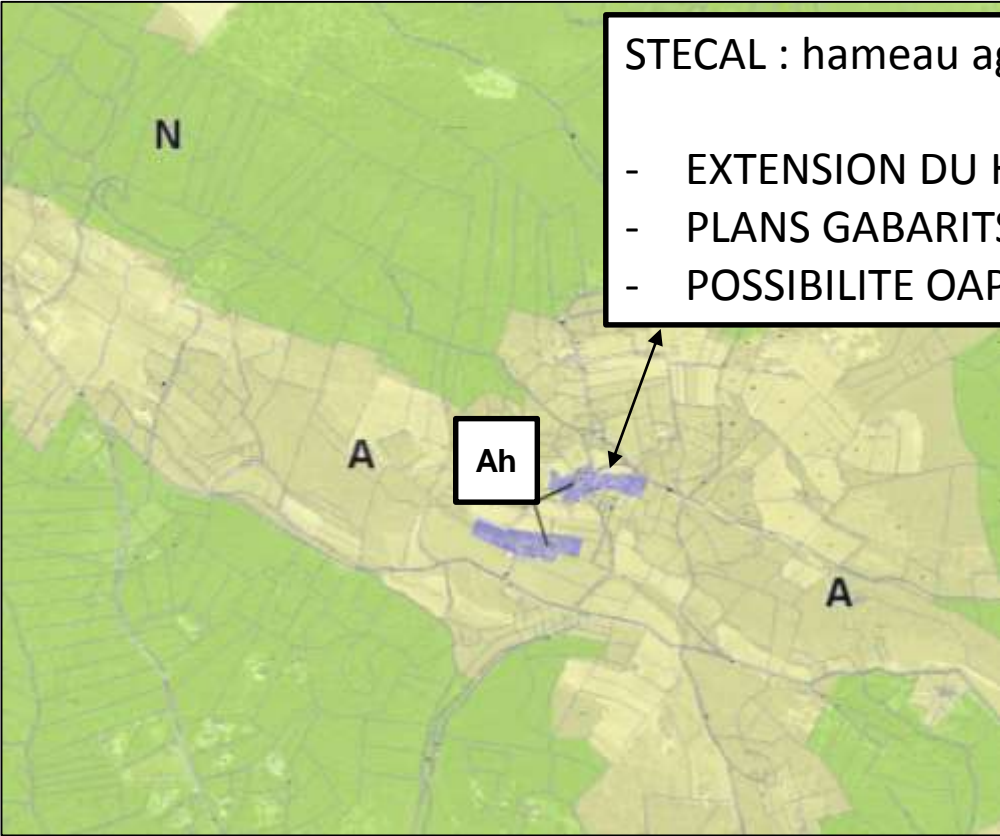
LA CONSTRUCTIBILITE FORTEMENT LIMITEE EN ZONES A ET N

• Les STECAL

- *A titre exceptionnel, le PLU peut délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés des constructions (...)*
- *Ces secteurs sont délimités **après avis de la CDPENAF**. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai de trois mois à compter de la saisine.*

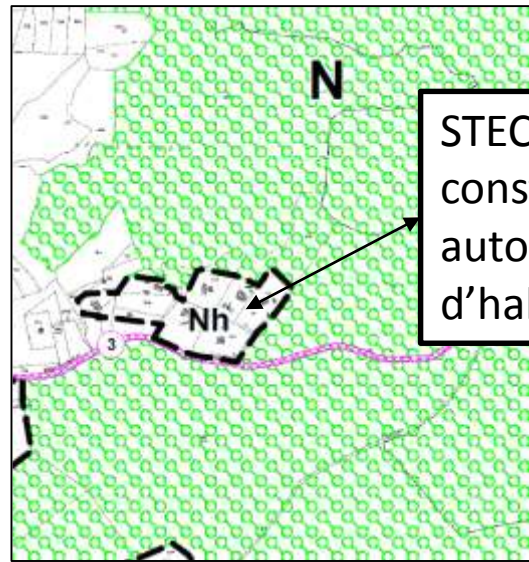
-  **Sensés être exceptionnels, les STECAL ne deviendraient-ils pas la règle ?**
 - Dans 3 PLU sur 4 on dénombre au moins un STECAL

LE STECAL : EXCEPTIONNEL ?



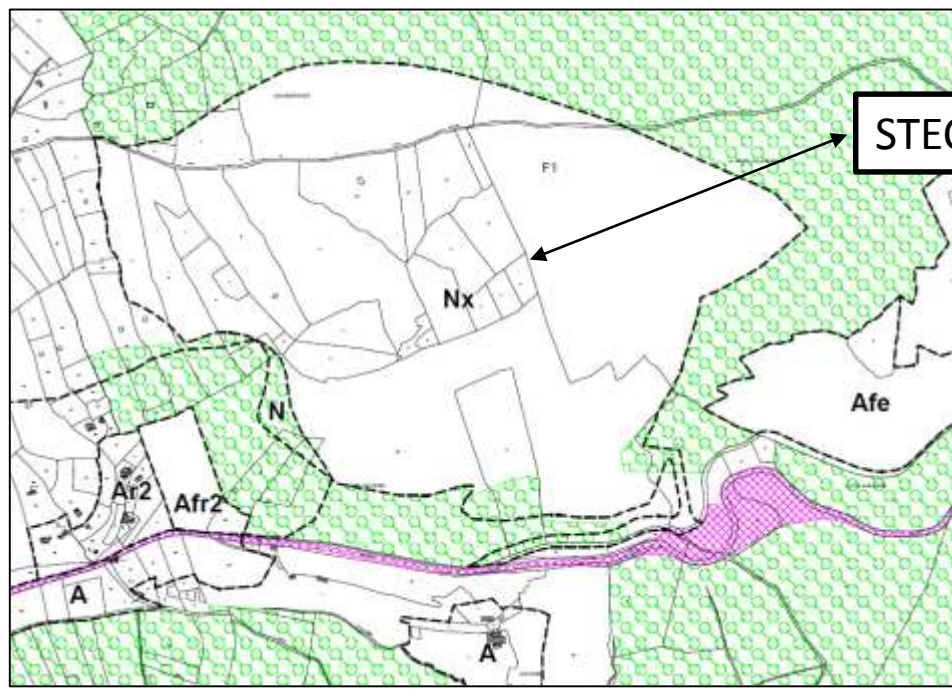
STECAL : hameau agricole

- EXTENSION DU HAMEAU
- PLANS GABARITS
- POSSIBILITE OAP



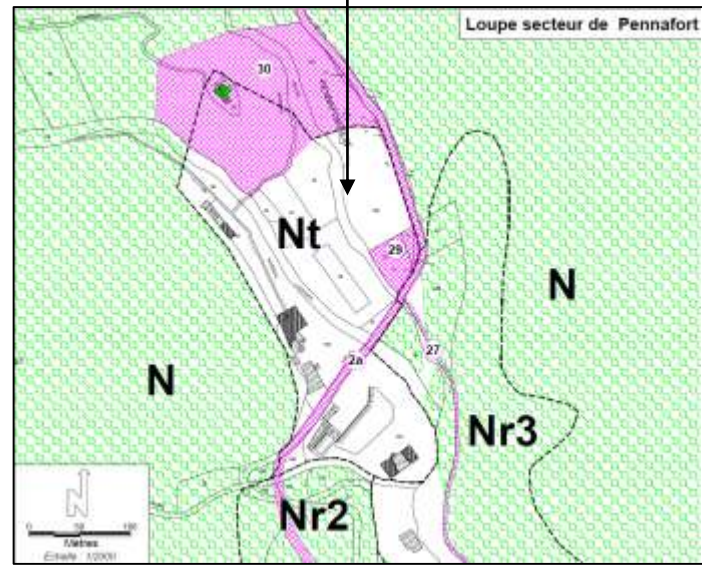
STECAL : constructions autorisées à usage d'habitation

LE STECAL : EXCEPTIONNEL ?

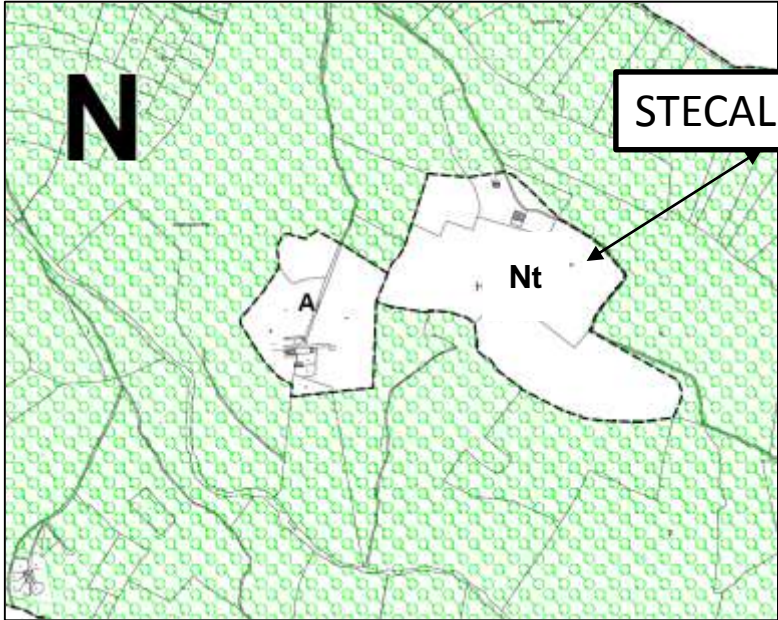


STECAL : carrière de calcaire

STECAL : Hôtel et domaine



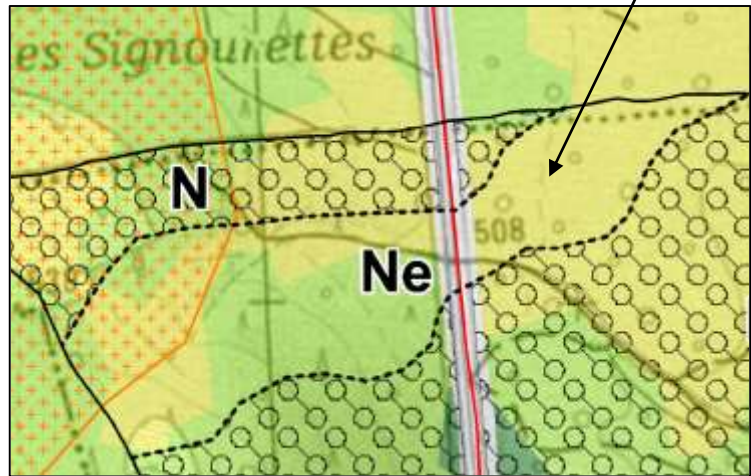
LE STECAL : EXCEPTIONNEL ?



STECAL : gite d'étape – maison de chasse



STECAL : parc éolien



LA GENERALISATION DES PLU INTERCOMMUNALES

L'intercommunalité

INTERCOMMUNALITE ET AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

Historique

1983	Le maire est l'acteur principal de l'aménagement du territoire
1992	Création des communautés de communes
1999	Création des communautés d'agglomération
2000	Création des PLU et SCOT (loi SRU)
2014	Communautés d'agglomération et de communes compétentes en urbanisme (loi ALUR) * <i>sauf si minorité de blocage</i>
2015	Seuil de l'intercommunalité 15 000 habitants (loi NOTRE)

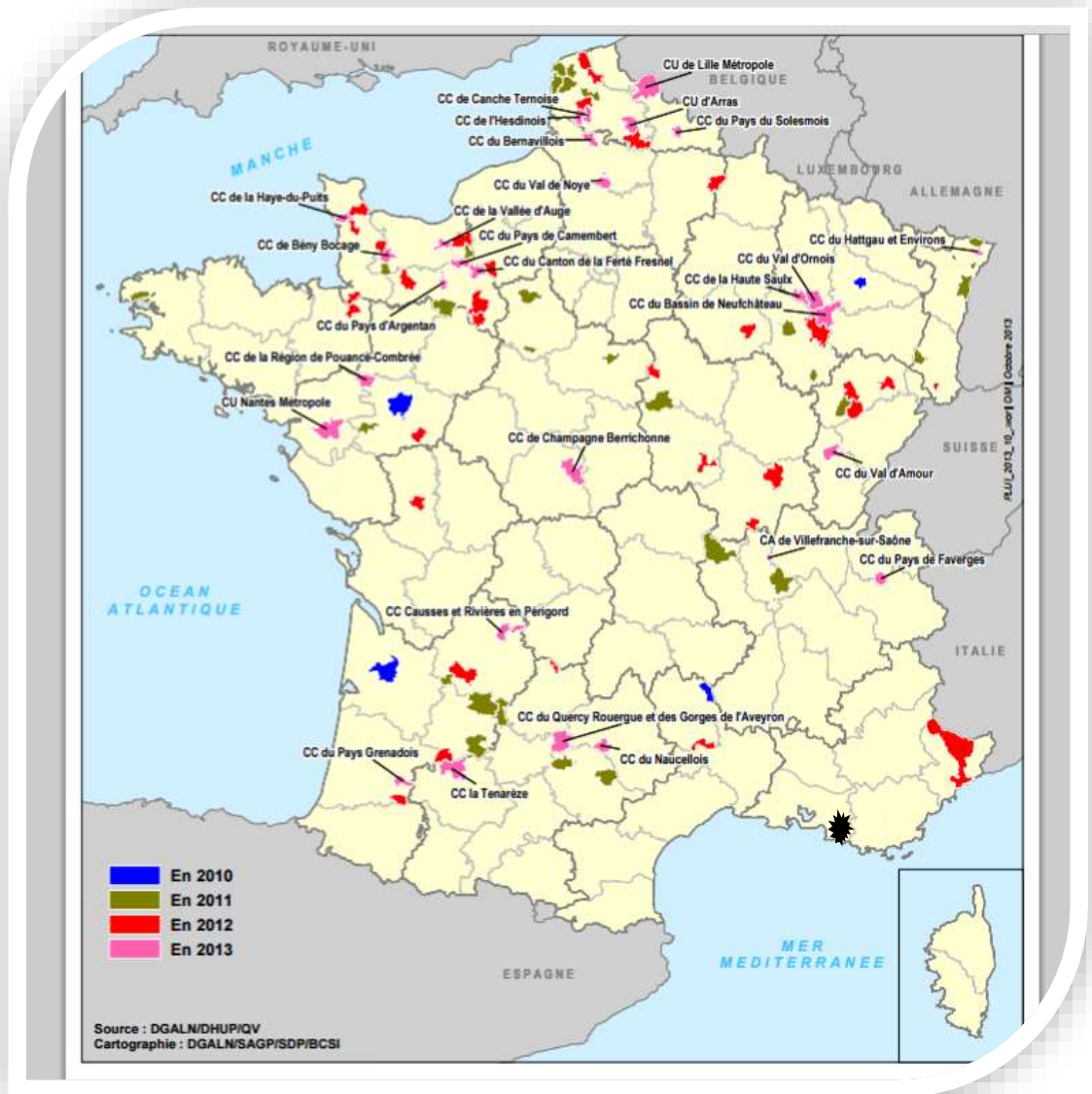
INTERCOMMUNALITE ET AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

L'intercommunalité dans le Var



VERS LA GENERALISATION DES PLUi

En PACA :
Métropole Marseille-Aix
Nice
→ PLUi



VERS LA GENERALISATION DES PLUi

Transfert automatique de la compétence

Transfert automatique, aux communautés de communes ou d'agglomération existantes ou celles créées ou issues d'une fusion, **de la compétence PLU**, le lendemain de l'expiration d'un délai de trois ans à compter de la publication de la loi ALUR, soit le **27 mars 2017** .

Droit de veto :

Si dans les trois mois précédant le 27 mars 2017 **le 27 décembre 2016** au moins 25% des communes représentant au moins 20% de la population s'y opposent, ce transfert de compétence n'a pas lieu. (Il article 136 de la loi)

VERS LA GENERALISATION DES PLUi

Transfert automatique de la compétence

Au-delà du 27 mars 2017 la communauté de communes ou la communauté d'agglomération, peut devenir compétente selon deux cas de figure :

- Elle le devient de plein droit le premier jour de l'année suivant l'élection du Président de la communauté consécutive au renouvellement général des conseils municipaux et communautaires, sauf veto.
- L'organe délibérant de l'EPCI peut également à tout moment se prononcer par un vote sur le transfert de cette compétence à la communauté (*Il article 136 de la loi*). S'il se prononce en faveur du transfert, cette compétence est transférée à la communauté, *sauf si les communes exercent leur droit de veto, dans les trois mois suivant le vote de l'EPCI.*

VERS LA GENERALISATION DES PLUi

Transfert automatique de la compétence

- A compter du 27 mars 2017, les communes membres d'une communauté de communes ou d'une communauté d'agglomération peuvent transférer la compétence en matière de PLU, selon les modalités prévues par le CGCT. (III de l'article 136 de la loi)
- Traitement des procédures engagées:
 - La communauté de communes ou d'agglomération devenue compétente peut décider, en accord avec cette commune, de poursuivre sur son périmètre initial ladite procédure (IV de l'article 136 de la loi)

LA GENERALISATION DES PLUi

Comment rendre les PLUi attractifs ?

➤ LE DÉCOUPLAGE AVEC LE RÈGLEMENT LOCAL DE PUBLICITÉ [RLP] : nouvelle rédaction du L.111-1-4

- La compétence pour élaborer un RLP est l'autorité compétente en matière de PLU
- La procédure est identique à celle du PLU et peut être menée indépendamment de la procédure de remaniement du PLU
- Le RLP est toujours annexé au PLU

➤ LE PLUi HD (Habitat Déplacement) : UNE FACULTE

- La *represcription* pour opter pour un PLU « non-HD»: c'est le cas de Lille
- Opter pour un PLUHD au moment de l'arrêt du projet de PLU: c'est le cas de Lyon

VERS LA GENERALISATION DES PLUi

Comment rendre les PLUi attractifs ?

➤ LA CONFÉRENCE INTERCOMMUNALE (L. 123-6 DU CODE DE L'URBANISME)

→ **Objectif** : Rassurer les maires et les inciter à rejoindre l'intercommunalité.
La loi crée une instance: une conférence intercommunale.

→ Deux temps:

- Avant la prescription du PLU, le Président de l'EPCI réunit une conférence de l'ensemble des maires des communes membres afin de débattre pour définir les modalités de collaboration.
- Le conseil de l'EPCI arrête par délibération les modalités retenues.
- La conférence est réunie après l'enquête publique.

VERS LA GENERALISATION DES PLUi

Comment rendre les PLUi attractifs ?

➤ LOI RELATIVE À LA SIMPLIFICATION DES ENTREPRISES (ART. 13): diverses dispositions...

- Limitation du nombre de places de stationnement imposé par les documents d'urbanisme
- Assouplissement des règles d'urbanisme en entrée de ville et dans les zones commerciales
- Modalités alternatives à l'enquête publique pour certains projets soumis à étude d'impact

...Mais surtout UN DOUBLE REPORT DU DÉLAI DE GRENELISATION pour Inciter à l'élaboration d'un PLU intercommunal

- Les dates et délais suivants ne s'appliquent pas aux EPCI ayant engagé cette procédure d'élaboration du PLUi avant le 31 décembre 2015: L'obligation, au plus tard le 1^{er} janvier 2017, de mise en conformité des PLU avec les dispositions de la loi Grenelle II
- L'obligation de mise en compatibilité du PLU ou du POS avec le SCOT prévue à l'article L111-1-1 modifié par ALUR)
- La caducité automatique des POS

VERS LA GENERALISATION DES PLUi

Comment rendre les PLUi attractifs ?

UN REPORT SOUS DEUX CONDITIONS:

- Que le débat sur les orientations générales du PADD ait lieu au sein de l'organe de l'EPCI avant le 27 mars 2017;
- Que le PLUI soit approuvé au plus tard le 31 décembre 2019.

ET ENFIN :

En cas d'avis défavorable d'une commune sur les OAP ou sur des dispositions du règlement qui la concernent directement , l'EPCI doit délibérer à nouveau pour arrêter le projet de PLUI à la majorité des 2/3 des suffrages exprimés et non plus des membres.

VERS LA GENERALISATION DES PLUi

Comment rendre les PLUi attractifs ?

- La mutualisation des moyens / La mutualisation de l'ingénierie
- La définition d'un projet de territoire commun / partager les analyses puis les projets
- Éviter le gaspillage d'espace / rationaliser l'espace / compenser entre communes
- Préserver l'intérêt de la commune : *double regard, double échelle*
 - ➔ Rôle de la « conférence intercommunale »
 - ➔ Possibilité du « plan de secteur »

VERS LA GENERALISATION DES PLUi

PLU INTEGRATEUR DES POLITIQUES D'HABITAT ET DEPLACEMENTS (PLU HD)

- ▶ La loi « *Grenelle 2* » encourage l'élaboration de Plans locaux d'urbanisme à l'échelle intercommunale. Ces PLUi doivent intégrer lorsqu'ils existent, les programmes locaux de l'habitat (PLH) et les plans de déplacement urbains (PDU).
- ▶ La loi ALUR précise que cette intégration est facultative
- ▶ Si la Collectivité fait le choix d'un PLU HD :
 - Une nouveauté : le programme d'orientations et d'actions (POA)
 - Des orientations d'aménagement et de programmations (OAP) spécifiques à l'habitat et aux déplacements
- ▶ Mais dans tous les cas le PLU doit être compatible avec le PLH et le PDU

VERS LA GENERALISATION DES PLUi

LE CONTENU DU PLUI INTÉGRATEUR

Le PLU intégrateur comprend conformément au décret 29 février 2012:

- Un rapport de présentation qui:
 - Comprend le diagnostic sur le fonctionnement du marché local du logement et sur les conditions d'habitat définies par l'article R 302-1-2 (relatif au document d'orientation du PLH) et R 302-1-3 du CCH (relatif au programme d'action du PLH) (R123-2-2 CU décret 29 février 2012).
 - Expose les dispositions retenues en matière de transports et de déplacements dans le PADD et dans les OAP (R123-2-2 CU décret 29 février 2012).

- Un projet d'aménagement et de développement durables (P.A.D.D.) qui:
 - Comprend les éléments de l'article L123-1-3 du CU (relatif à ce que définit, arrête et fixe le PADD du PLU).
 - Détermine, en outre, les principes mentionnés à l'article L1214-1 du code des transports (relatif à ce que s'engage à assurer un PDU).

VERS LA GENERALISATION DES PLUi

LE CONTENU DU PLUI INTEGRATEUR

Des orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P.) (décret 29 février 2012):
R 123-3-1 et R 123-4 du CU.

En matière d'urbanisme, elles peuvent :

- **Le cas échéant**, par quartier ou par secteur, prévoir les actions et opérations d'aménagement.

En matière d'habitat, elle définissent:

- Les objectifs et les principes exposés au L 123-1-4 du CU et les objectifs mentionnés aux articles R 302-1-2 et -3 du CCH.

En matière de déplacement, elles définissent :

- Le cas échéant, en ce qui concerne les transports et les déplacements, l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et le stationnement. Elles **déterminent** les mesures arrêtés pour permettre d'assurer la réalisation des objectifs mentionnés à l'article L 1214-2 du code des transports.
- **Possibilité** de délimiter, dans des secteurs situés à proximité des transports collectifs existants ou programmés, des secteurs dans lesquels une densité minimale de construction est imposée.
- Ces OAP **peuvent**, en outre comprendre tout élément d'information nécessaire à la mise en œuvre du logement, du transport et des déplacements.

VERS LA GENERALISATION DES PLUi

LE CONTENU DU PLUI INTEGRATEUR

Le programme d'orientations et d'actions (P.O.A.) créé par la loi ALUR

- Uniquement pour les PLUi tenant lieu de PLH et/ou de PDU.
- Le POA facilite l'intégration des mesures et des éléments d'information nécessaires à la mise en œuvre de la politique de l'habitat et des déplacements.
- Il n'est pas opposable aux demandes d'autorisation d'urbanisme.
- Ce document précise les éléments nécessaires à la mise en œuvre de la politique de l'habitat, des transports et des déplacements (échéanciers, plans de financement...).

**Une nouvelle gouvernance
de la planification
stratégique et de
l'aménagement:**

**Une nouvelle collaboration
entre EPCI et communes**

Quelle gouvernance politique ?

PORTAGE POLITIQUE INDISPENSABLE

LES DÉLIBÉRATIONS CADRES

**L'IDENTIFICATION DE TERRITOIRES ET LEUR
REPRÉSENTATION**

Quelle gouvernance politique ?

Une conférence intercommunale réunissant l'ensemble des maires:

- Promouvoir le PLUI.
- Rassurer les communes sur la bonne prise en compte de leurs enjeux.
- Définir les modalités de l'association des communes la délibération : quelles précautions.

Quelle ingénierie ?

En régie

en externalisation

un alliage précieux

Maire ou Président de l'EPCI: qui conduit la démarche?

- Le Président de la communauté conduit la procédure de révision du PLU sur son territoire.
- Au préalable le Président réunit les maires au sein d'une conférence intercommunale pour débattre des modalités de collaboration des communes.
- Le conseil communautaire arrête les modalités de collaboration des communes.
- Le conseil communautaire prescrit la révision du PLU.

Quels rôles jouent les Communes?

LES COMMUNES

- Représentées par leur maire au sein de la conférence intercommunale pour définir les modalités de collaboration.
- Participent à la « co-production » technique du document d'urbanisme par l'intermédiaire de leur service technique.
- Peuvent proposer des lieux de concertation publique et d'enquête publique.
- Sont représentées par leur maire au sein de la conférence intercommunale (L.123-10 a).

LES CONSEILS MUNICIPAUX

- Débattent sur les orientations générales du PADD du PLU.
- Émettent un avis sur le projet de PLU arrêté.

A quel moment mener l'enquête publique?

Nécessairement après :

- Le bilan de la concertation et l'arrêt du projet.
- la consultation administrative.
- La commission de conciliation chargée du règlement des différends dans le cadre de l'élaboration : saisine par les personnes publiques autres que communes membres (si EPCI) en cas d'avis défavorable.

Débat annuel du L.5211-62 du CGCT: comment l'organiser?

- Les Métropoles, Communautés Urbaines, Communauté d'Agglomération et Communautés de communes doivent organiser, chaque année, un débat sur la politique locale de l'urbanisme.
- Ce débat doit permettre aux maires et aux conseillers communautaires d'échanger sur le projet de territoire de la communauté et de formuler des propositions.
- Les Métropoles ou communautés compétentes en matière de PLU devront organiser le premier débat annuel au cours de la première année suivant la date d'entrée en vigueur de la loi (soit avant le 27 mars 2015), le débat aura lieu par la suite chaque année.

Place au débat

