



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PLU et PLUi : procédure et contenu

12 et 13 mars 2015

Ali LOUNI

DDTM 59

Page 1

www.nord.equipement-agriculture.gouv.fr

Pourquoi un docurb ?

Présentation du règlement National d'Urbanisme :

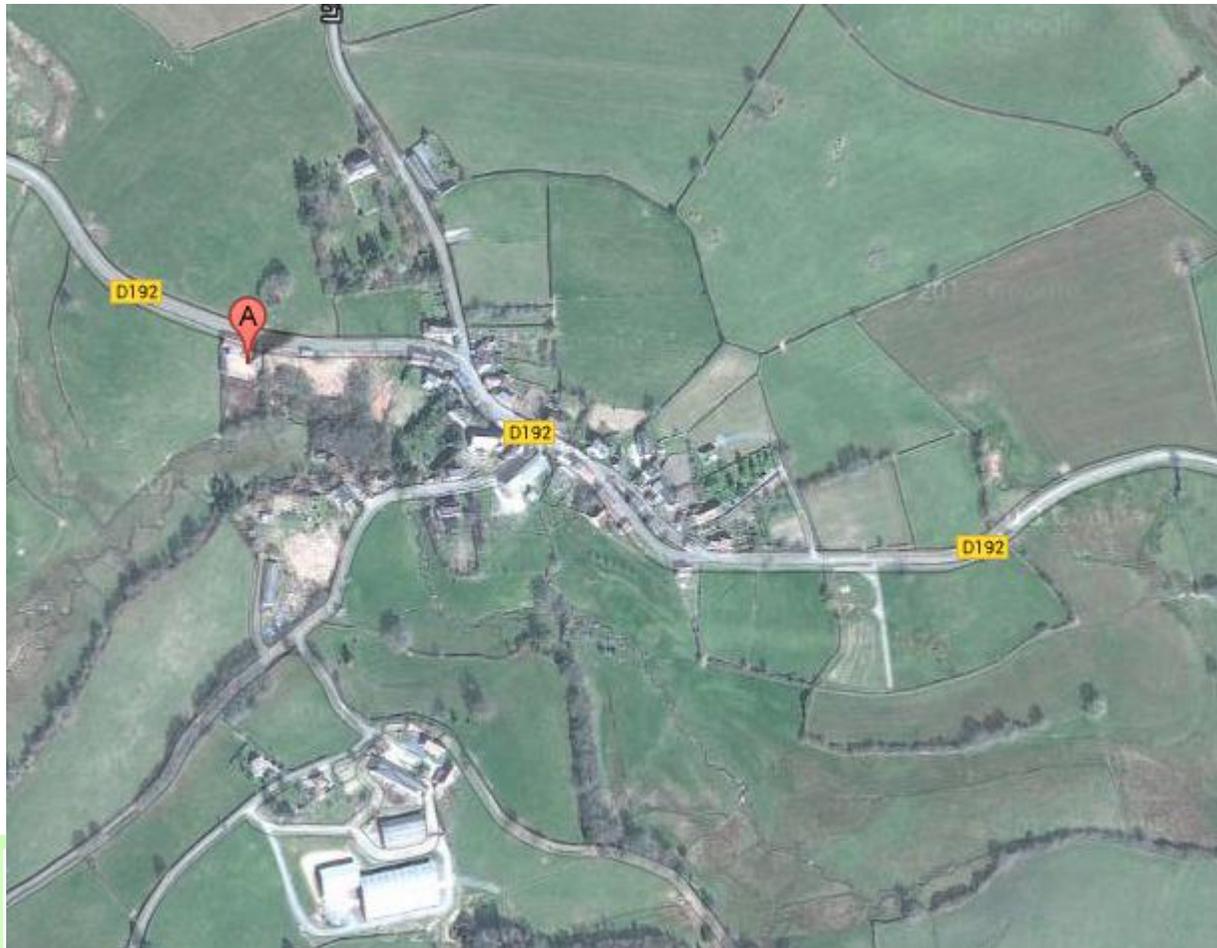
En l'absence de plan local d'urbanisme ou de carte communale opposable aux tiers, ou de tout document d'urbanisme en tenant lieu, seules sont autorisées, en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune :

L'adaptation, le changement de destination, la réfection, l'extension des constructions existantes

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, à des équipements collectifs, à la réalisation d'aires d'accueil ou de terrains de passage des gens du voyage, à la mise en valeur des ressources naturelles et à la réalisation d'opérations d'intérêt national.

Les constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées et l'extension mesurée des constructions et installations existantes.

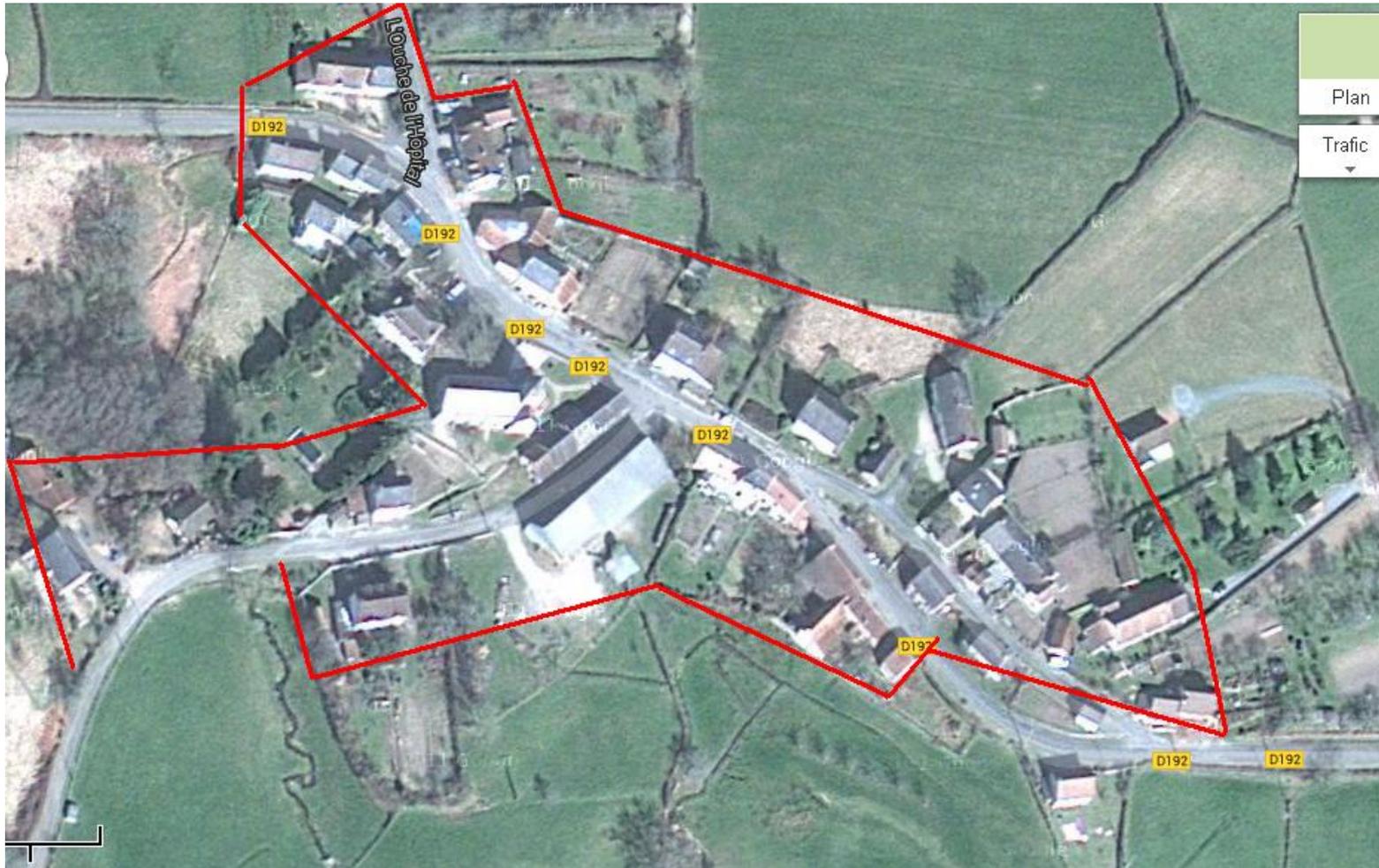
Exemple de PAU



Exemple de PAU



Exemple de PAU



L122-2 du Code de l'urbanisme

Dans les communes qui ne sont pas couvertes par un schéma de cohérence territoriale applicable, les zones et secteurs suivants **ne peuvent être ouverts à l'urbanisation** à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution d'un document d'urbanisme :

- 1° Les zones à urbaniser d'un plan local d'urbanisme ou d'un document en tenant lieu délimitées après le 1er juillet 2002 ;
- 2° Les zones naturelles, agricoles ou forestières dans les communes couvertes par un plan local d'urbanisme ou un document en tenant lieu ;
- 3° Les secteurs non constructibles des cartes communales.

III.-Dans les communes qui ne sont pas couvertes par un schéma de cohérence territoriale applicable, il ne peut être délivré ni **d'autorisation d'exploitation commerciale** en application de l'article L. 752-1 du code de commerce, ni d'autorisation en application des articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée à l'intérieur d'une zone ou d'un secteur rendu constructible après l'entrée en vigueur de la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 urbanisme et habitat.

Préambule : vocabulaire

Les différents niveaux d'opposabilité :

- Conformité : respect stricte de la norme supérieure
par exemple le PC vis-à-vis du règlement du PLU
- Compatibilité : non contrariété de la norme inférieure aux aspects de la norme supérieure. Pas d'obstacle possible à l'application de la norme supérieure
par exemple le PLU est compatible avec le PLH
- Prise en compte : compatibilité sous réserve de possibilité de dérogation pour des motifs justifiés, avec un contrôle approfondi du juge sur sa proportionnalité de la dérogation
Notion plus récente. Voir Jurisprudence CAA Lyon 18/11/2008 Association Roch'Nature)

Préambule : vocabulaire

Les différents niveaux d'opposabilité :

Conformité : respect stricte de la norme supérieure

par exemple le PC vis-à-vis du règlement du PLU

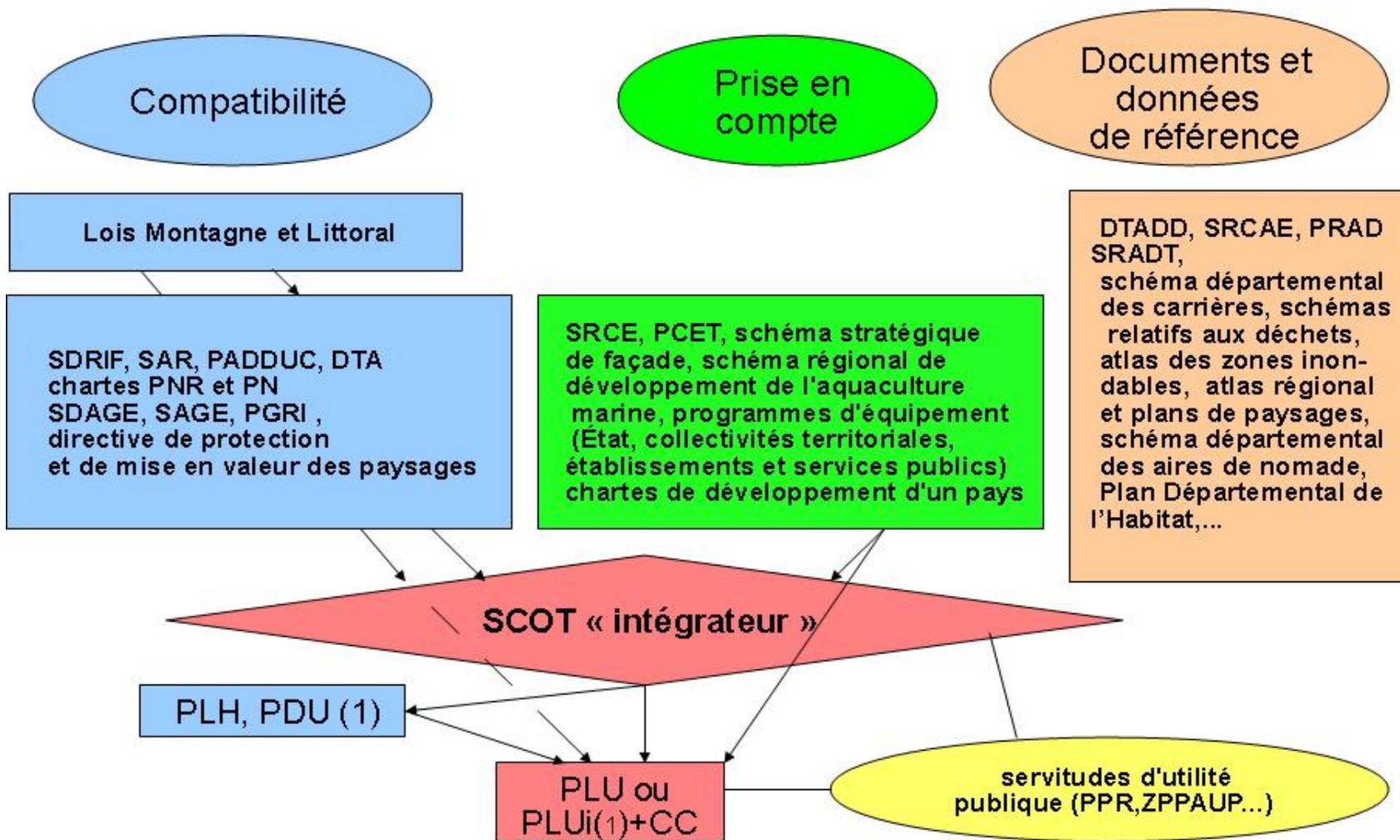
Compatibilité : non contrariété de la norme inférieur aux aspects de la norme supérieure. Pas d'obstacle possible à l'application de la norme supérieure

par exemple le PLU est compatible avec le PLH

Prise en compte : compatibilité sous réserve de possibilité de dérogation pour des motifs justifiés, avec un contrôle approfondi du juge sur sa proportionnalité de la dérogation

Notion plus récente. Voir Jurisprudence CAA Lyon 18/11/2008 Association Roch'Nature)

Quel document d'urbanisme



Les PLUi (+ ALUR)

Plan Local d'Urbanisme

Rapport de
Présentation

+

PADD

+

Règlement écrit
et graphique

+

OAP

+

Programme
d'Orientations et
d'Actions

+

Annexes

Délibération du CM ou du CC :

- Prescription du documents
- Définition des modalités de concertation.



DDTM 59



Page 11



www.nord.equipement-agriculture.gouv.fr



Deux lois phares pour la planification intercommunale :

Loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement

Échelle intercommunale comme échelle pertinente pour la planification

Mais pas d'obligation de prise de compétence

Obligation de transversalité : le PLUi tient lieu de PLH

Loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové

Prise de compétence obligatoire au 24 mars 2017 sauf minorité de blocage

Plus d'obligation de transversalité : possibilité laissé à l'EPCI

Dispositions Grenelle – ALUR : contenu

| | Echelle du PLU | Contenu du PLU Grenelle | Contenu du PLU ALUR |
|-----------------------------|--|---|--|
| EPCI compétent en urbanisme | PLU i couvrant l'intégralité du territoire | PLU tenant lieu PLH PLU tenant lieu PDU si EPCI = AOTU | Possibilité de tenir lieu de PLH Possibilité de tenir lieu de PDU |
| Communauté Urbaine | PLU i couvrant l'intégralité du territoire | PLU tenant lieu PLH PLU tenant lieu PDU si EPCI = AOTU | Possibilité de tenir lieu de PLH Possibilité de tenir lieu de PDU |
| Communauté d'agglomération | Selon la prise de la compétence urbanisme | Obligation du PLH à échelle de l'agglomération | |



Rappels généraux

Dispositions Grenelle – ALUR : contenu

| | Echelle du PLU | Contenu du PLU |
|--|----------------|--|
| Commune appartenant à un EPCI non compétent en urbanisme | PLU communal | <p>Dispositions générales du Grenelle ou ALUR (consommation des espaces agricoles, lutte contre étalement urbain,...)</p> <p>Obligation de réaliser un PLH pour les communauté de communes ayant pris la compétence habitat de plus de 30 000 hab. avec une ville d'au moins 10 000 hab</p> <p>Obligation de réaliser un PLH pour les communes de plus de 20 000 hab situées en dehors d'un EPCI</p> |



Rappels généraux

Dispositions ALUR : compétence

| | Compétence | Dérogation |
|--------------------|--|---|
| CC ou CA | D'office 3 ans après ALUR | 25 % des communes représentant au moins 20% de la pop s'oppose au transfert |
| Communauté Urbaine | PLU intercommunal couvrant l'intégralité du territoire | Aucune |

Les PLUi

Le PLUi est élaboré par l'EPCI, en collaboration avec les communes.

« L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale arrête les modalités de cette collaboration après avoir réuni une conférence intercommunale rassemblant, à l'initiative de son président, l'ensemble des maires des communes membres. »

Délibération du CM ou du CC :

- Prescription du documents
- Définition des modalités de concertation.

La délibération prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme et précise les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de concertation :

- Notion d'objectifs : en phase avec L121-1 et L110 du CU
- Modalités de concertation : L300-2

Ces modalités doivent, pendant une **durée suffisante** au regard de l'importance du projet, permettre au public **d'accéder** aux informations relatives au **projet et aux avis** requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de **formuler des observations et propositions** qui sont enregistrées et **conservées** par l'autorité compétente.

Exemple : Réunions publiques, site internet, animation...

Délibération du CM ou du CC :

- Prescription du documents
- Définition des modalités de concertation.

En temps masqué, la collectivité réfléchit à l'organisation qu'elle compte mettre en place (Elaboration en régie et/ou bureau d'étude, écriture d'un cahier des charges, choix du prestataire...)

Premier rôle de l'État : Contrôle de légalité de l'acte prescrivant le PLU (Compétence d'élaboration du PLU, Validité du territoire couvert par le futur PLU, Objectifs précisés, Modalités de concertation mentionnées)

Deuxième rôle de l'État : Porter à connaissance (R121-1 du Code de l'Urbanisme)

- Dispositions législatives et réglementaires applicables au territoire concerné.
- Documents applicables (DTA, Servitudes d'utilité publique dont les PPR, PEB, Projet d'Intérêt

Général, Opération d'Intérêt National)

ainsi que des études techniques sur différents thèmes (environnement, logement, déplacement, agriculture, risques...). Possibilité de rédiger une note d'enjeux sur les thématiques importantes du territoire.

Notification aux
PPA (Préfet,
CG, CR, CC...)

Le Porter à Connaissance (PAC) : une organisation et des modalités internes différentes selon les DDTM

- PAC papier ou numérique
- Contenu et organisation du PAC
- Plan de servitude réalisé ou liste des SUP mises à jour
- Compétence pour élaborer le PAC

Le Porter à Connaissance (PAC)

R123-19 du Code de l'Urbanisme : « Le dossier est composé des pièces mentionnées à l'article R. 123-1 et des avis émis par les collectivités ou organismes associés ou consultés. Il peut être complété par tout ou partie des documents mentionnés à l'article R. 121-1. »

La commune ou l'EPCI compétent peut verser tout ou partie du porter à connaissance au dossier soumis à enquête publique

Exemple du PAC numérisé de la commune de La Neuville

5 rubriques :

- Documents à valeur supra-communale
- Les Contributions
- Les Servitudes d'Utilité Publique
- Obligations Diverses
- Étude et données complémentaires

<http://www.nord.equipement-agriculture.gouv.fr/revision-du-plu-de-la-neuville-r1018.html>

Délibération du CM ou du CC :

- Prescription des documents
- Définition des modalités de concertation.

Études – Association - Concertation

Notification aux
PPA (Préfet,
CG, CR, CC...)

Délibération du CM ou du CC :
- Prescription des documents
- Définition des modalités de concertation.

Études – Association - Concertation

Diagnostic

Rapport de
présentation

Notification aux
PPA (Préfet,
CG, CR, CC...)

Rapport de Présentation

L123-1-2 du Code de l'Urbanisme

Diagnostic établi au regard des besoins en matière d'équilibre social de l'habitat

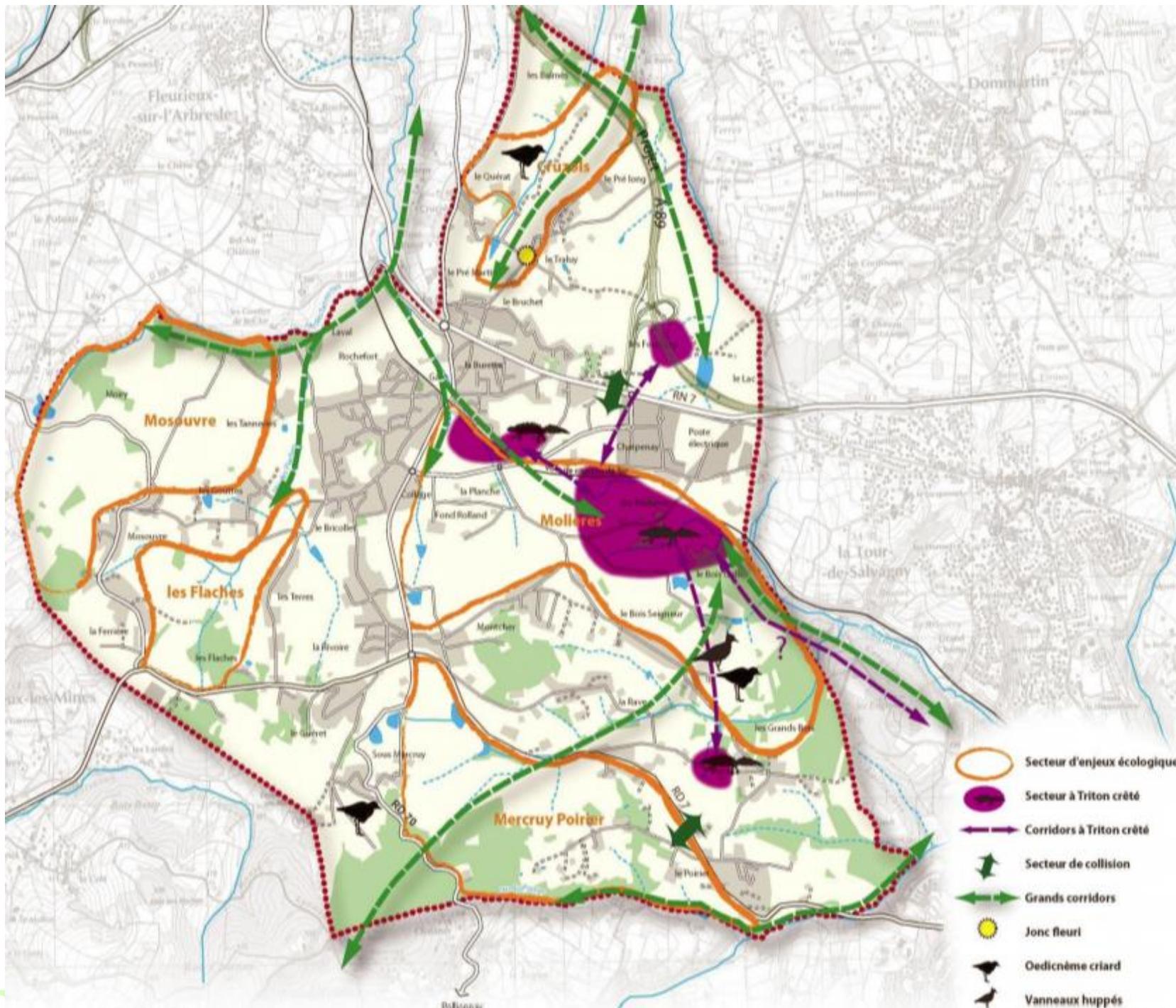
Explique les choix retenus pour établir le PADD, les OAP et le règlement

Diagnostic établi au regard des prévisions **économiques** et **démographiques** et des **besoins** répertoriés en matière de développement économique, de **surfaces** et de développement **agricoles**, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de **biodiversité**, d'équilibre social de **l'habitat**, de **transports**, de **commerce**, **d'équipements** et de **services**.

Analyse la **capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis**, en tenant compte des formes urbaines et architecturales.

Il établit un inventaire des **capacités de stationnement de véhicules motorisés**, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

Il présente une **analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers** au cours des **dix** années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme.



-  Secteur d'enjeux écologiques
-  Secteur à Triton crête
-  Corridors à Triton crête
-  Secteur de collision
-  Grands corridors
-  Jonc fleuri
-  Oedicnème criard
-  Vanneaux huppés

Délibération du CM ou du CC :
- Prescription des documents
- Définition des modalités de concertation.

Études – Association - Concertation

Diagnostic

Rapport de
présentation

PADD

Notification aux
PPA (Préfet,
CG, CR, CC...)



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Les PLUI : le PADD

Projet d'Aménagement et de développement Durables (PADD)

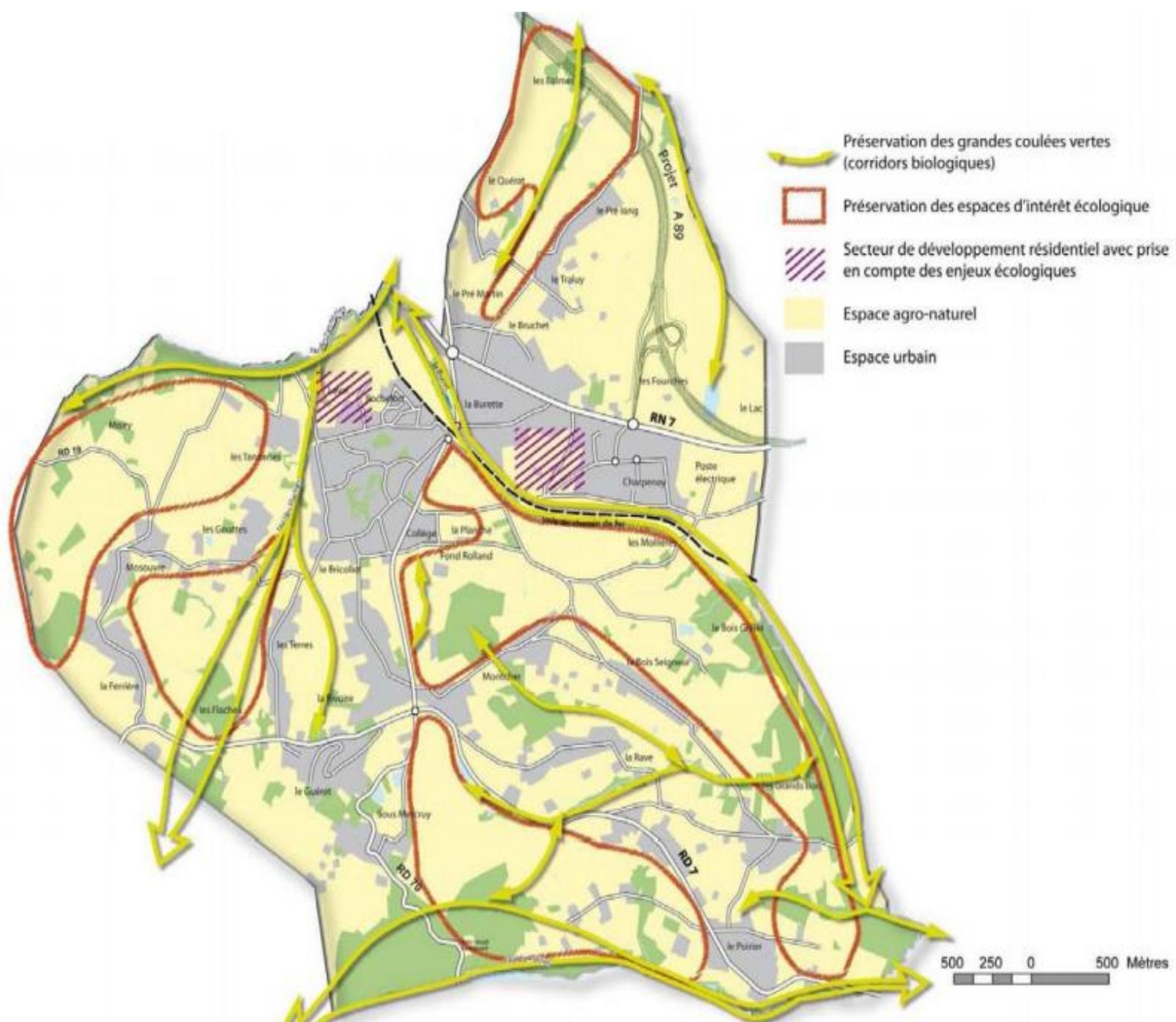
L123-1-3 du Code de l'Urbanisme

Projet politique (inter)communal

Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Un document politique exprimant les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune ou l'intercommunalité

définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques



et



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Le PADD

Projet d'Aménagement et de développement Durables (PADD)

Le PADD n'est pas opposable.

Mais, de la précision des orientations du PADD dépend la nécessité de réviser le PLU :

L123-13 :

« Le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une révision lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, la commune envisage :

[...] de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables »

Délibération du CM ou du CC :
- Prescription des documents
- Définition des modalités de concertation.

Études – Association - Concertation

Diagnostic

Rapport de
présentation

PADD

Notification aux
PPA (Préfet,
CG, CR, CC...)

Délibération du CM ou du CC :
- Prescription des documents
- Définition des modalités de concertation.

Études – Association - Concertation

Diagnostic

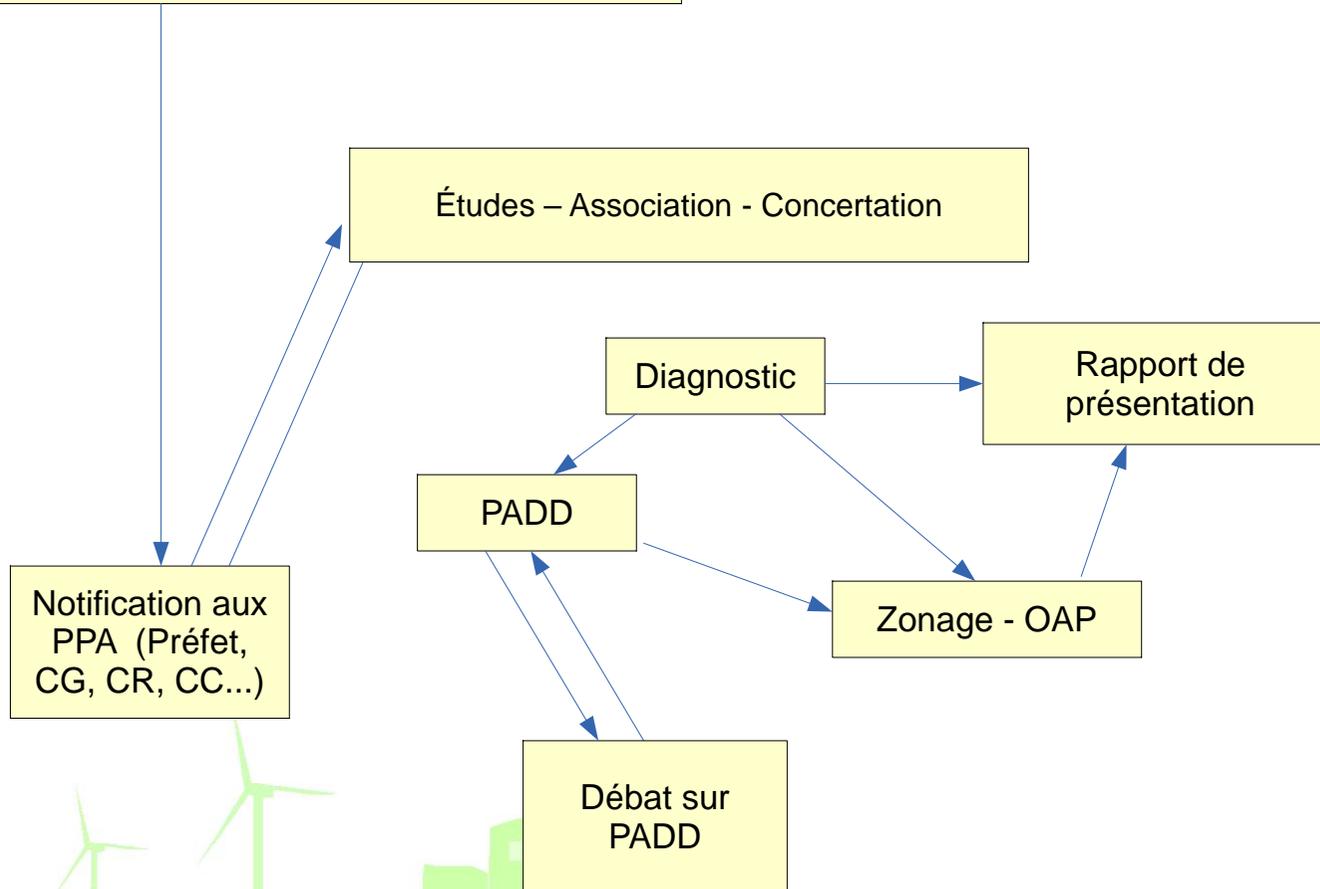
Rapport de
présentation

PADD

Débat sur
PADD

Notification aux
PPA (Préfet,
CG, CR, CC...)

Délibération du CM ou du CC :
- Prescription des documents
- Définition des modalités de concertation.



Les PLUi : le règlement

Règlement Écrit et Graphique

L123-1-5 du Code de l'Urbanisme

R123-3-2 et suivant

Le règlement fixe, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1

Délimitent les zones **urbaines** ou à **urbaniser** et les zones **naturelles** ou **agricoles et forestières** à protéger et définissent, en fonction des **circonstances locales**, les **règles** concernant l'implantation des constructions

Opposables aux autorisations d'urbanisme, avec un rapport de conformité

Fixe, en cohérence avec le PADD, les règles applicables aux terrains compris dans les zones du territoire couvert par le plan ;

Les règles concernant l'implantation sont obligatoires :

- par rapport aux voies et emprises publiques (art.6) ;

- par rapport aux limites séparatives (art.7).

Les PLUi : le règlement

Les zones du P.L.U sont :

Les zones agricoles (A)

Secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres .

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Les zones naturelles (N)

Secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N et A, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites milieux naturels et paysages.

Les bâtiments présentant un intérêt architectural ou patrimonial peuvent faire l'objet d'un changement de destination lorsqu'ils sont identifiés dans les documents graphiques.

Les PLUi : le règlement

Les zones naturelles (N)

Parcs nationaux et réserves naturelles

Zones NATURA 2000

ZNIEFF Type 1 (ou 2)

Sites inscrits et sites classés

Zones humides

Secteurs sous arrêté de protection de biotope...

Les PLUi : le règlement

Les zones agricoles et Naturelles

Possibilité **exceptionnelle** de Secteur de Taille et de capacité d'accueil limitées STECAL :

- Des constructions
- Possibilité d'autoriser les aires d'accueil des gens du voyage
- Les résidences démontables constituant un habitat permanent

Avis de la CDPENAF, réputé favorable après trois mois sans réponse.

Les PLUi : le règlement

Les zones du P.L.U sont :

Les zones urbaines (U)

Secteurs déjà urbanisés ou secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour les constructions.

Les zones naturelles à urbaniser (AU)

Secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Si les équipements nécessaires sont prévus à brève échéance ou à proximité immédiate, alors les AU sont « constructibles ».

Si ce n'est pas le cas, alors les zones AU ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation qu'après modification ou révision du P.L.U.

Les PLUi : le règlement

Le règlement des zones

Article 1 : Type d'occupation ou d'utilisation du sol interdites

Article 2 : Type d'occupation ou d'utilisation du sol soumises à des conditions particulières

Article 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement et conditions de réalisation d'un assainissement individuel dans les zones non desservies

~~**Article 5 : Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par un dispositif d'assainissement non collectif ou pour préserver l'urbanisation traditionnelle**~~

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les PLUi : le règlement

Le règlement des zones

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article 9 : Emprise au sol

Article 10 : Hauteur maximum des constructions

Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Article 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

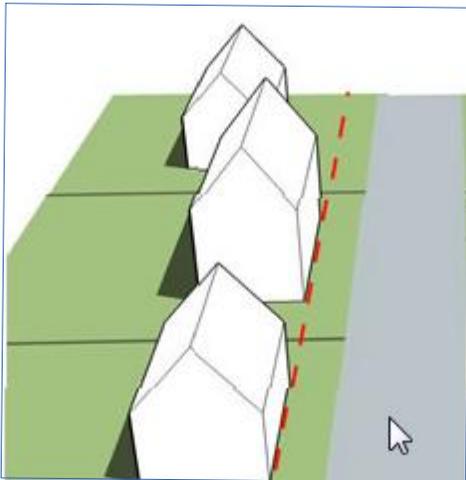
Article 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Article 14 : Coefficient d'occupation des sols (C.O.S).

Article 15 et 16: Obligations imposées aux constructeurs en matière de performances énergétiques/aménagement numérique

Le règlement des zones

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques



- Soit à l'alignement

- Avec un retrait

Les PLUi : le règlement

Le règlement des zones

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article 9 : Emprise au sol

Article 10 : Hauteur maximum des constructions

Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Article 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Article 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

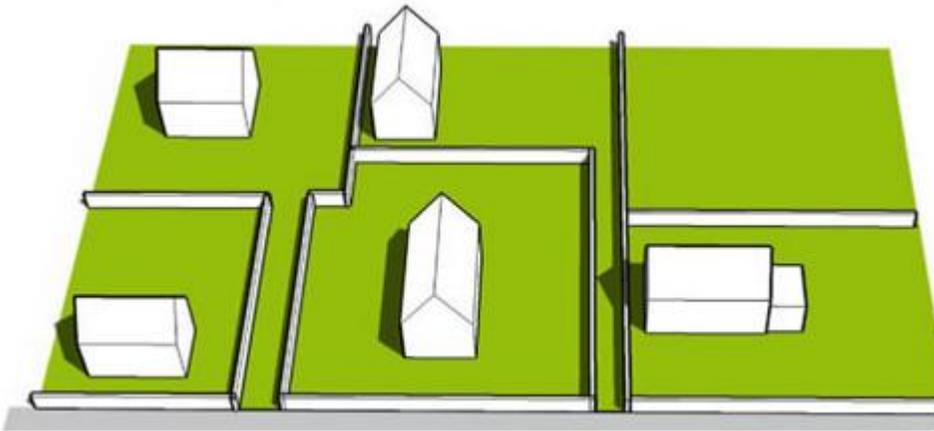
Article 14 : Coefficient d'occupation des sols (C.O.S).

Article 15 et 16: Obligations imposées aux constructeurs en matière de performances énergétiques/aménagement numérique

Les PLUi : le règlement

Le règlement des zones

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives



- Soit en limite

- Avec un retrait (en mètre, $R > h/2$...).

Les PLUi : le règlement

Le règlement des zones

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article 9 : Emprise au sol

Article 10 : Hauteur maximum des constructions

Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Article 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

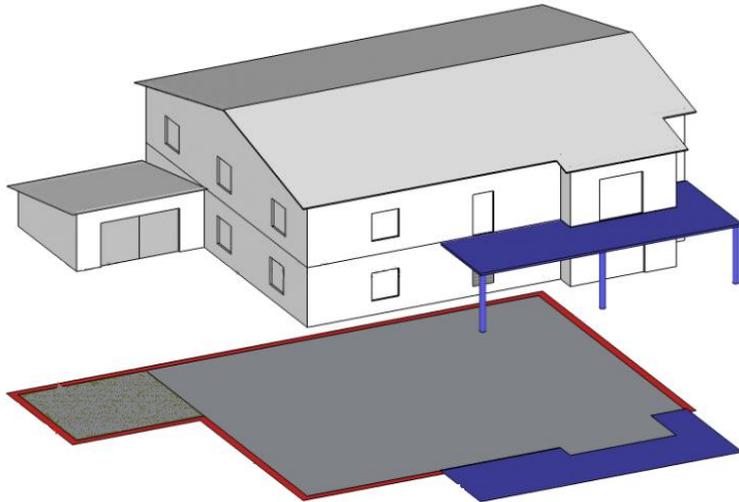
Article 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Article 14 : Coefficient d'occupation des sols (C.O.S).

Article 15 et 16: Obligations imposées aux constructeurs en matière de performances énergétiques/aménagement numérique

Le règlement des zones

Article 9 : Emprise au sol



- Généralement en % de la surface de l'unité
foncière

Les PLUi : le règlement

Le règlement des zones

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article 9 : Emprise au sol

Article 10 : Hauteur maximum des constructions

Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Article 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Article 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Article 14 : Coefficient d'occupation des sols (C.O.S).

Article 15 et 16: Obligations imposées aux constructeurs en matière de performances énergétiques/aménagement numérique

Les PLUi : le règlement

Le plan de zonage couvre **l'intégralité** du territoire

Il localise les secteurs et emplacements où s'appliquent les règles du P.L.U.

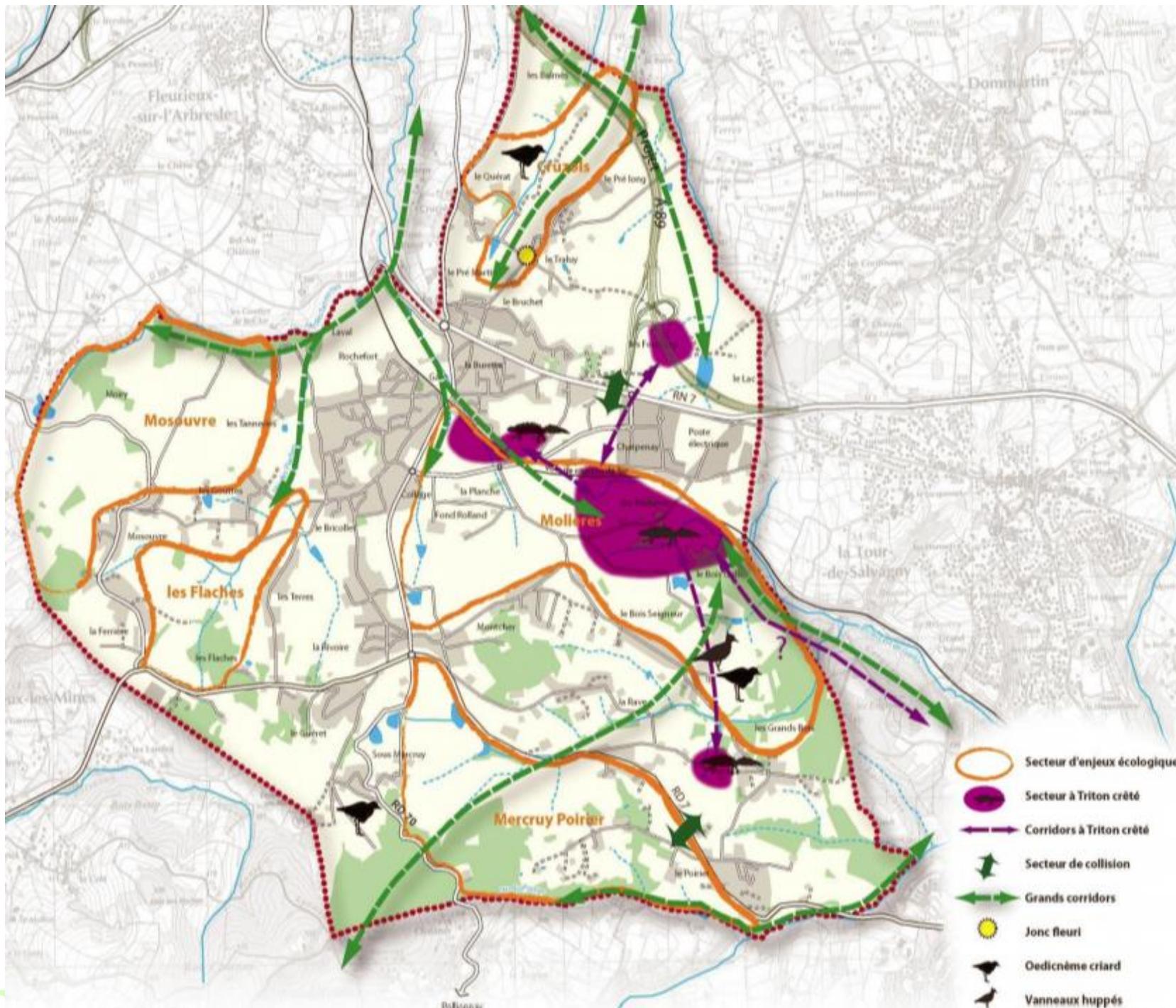
Le **découpage l'emporte**, au besoin, sur le parcellaire foncier.

Il est opposable aux autorisations de construire.

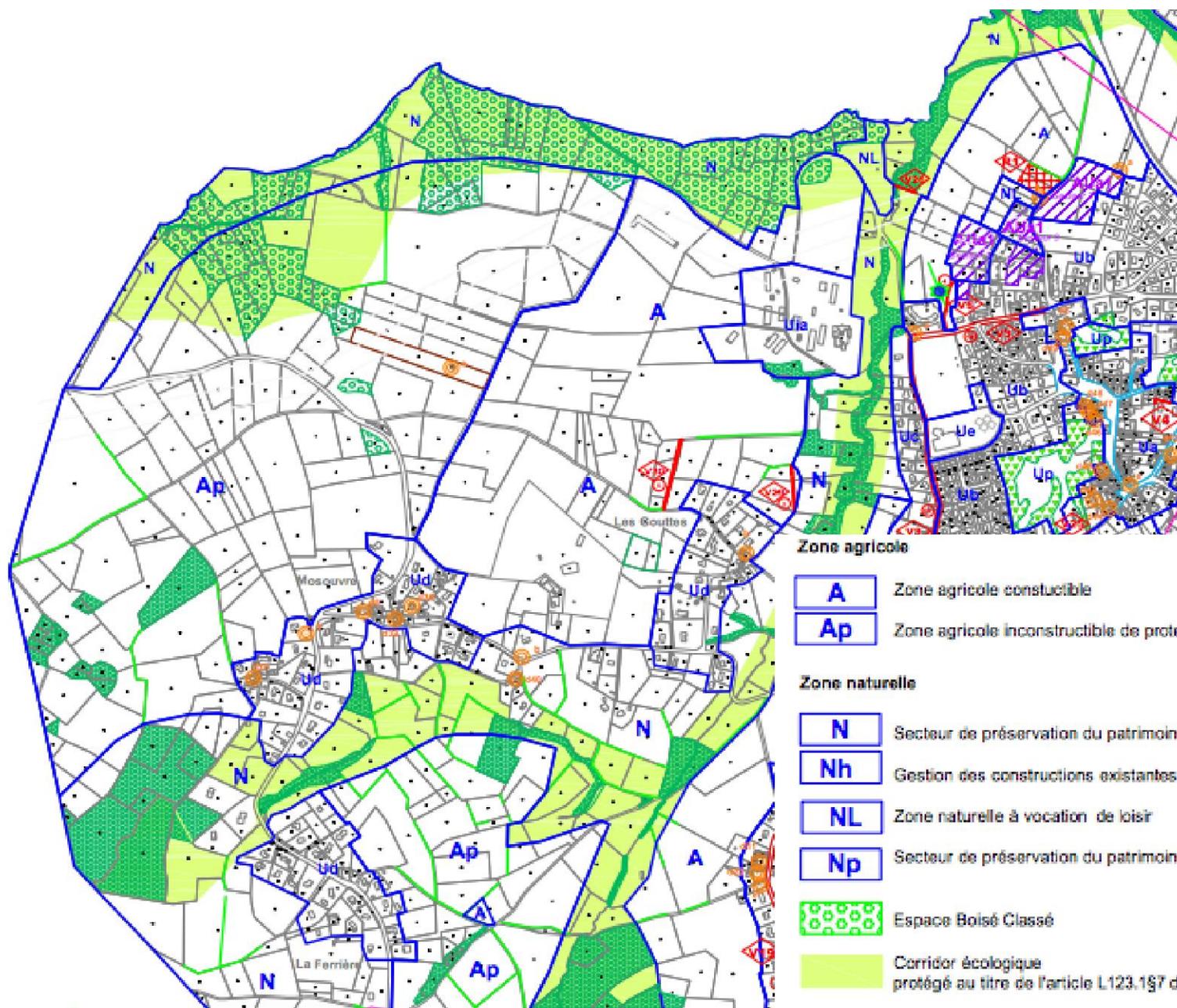
Il fait notamment apparaître les **espaces boisés classés**, les **emplacements réservés**, les **secteurs soumis aux risques et nuisances** ;

- dans des secteurs situés à proximité des transports collectifs existants ou programmés, imposer une densité minimale de construction

- lorsque les conditions de desserte par les transports publics réguliers le permettent, fixer un nombre maximum d'aires de stationnement



-  Secteur d'enjeux écologiques
-  Secteur à Triton crête
-  Corridors à Triton crête
-  Secteur de collision
-  Grands corridors
-  Jonc fleuri
-  Oedicnème criard
-  Vanneaux huppés

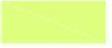


Zone agricole

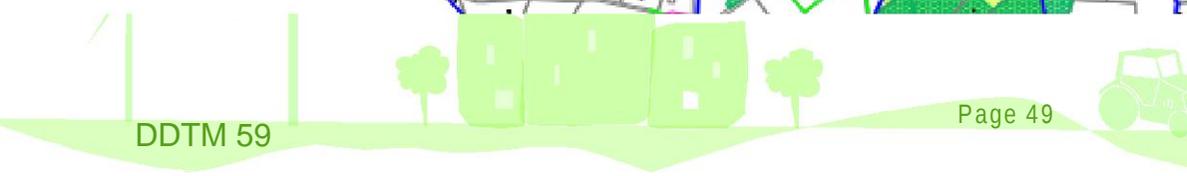
- A** Zone agricole constructible
- Ap** Zone agricole inconstructible de protection du paysage

Zone naturelle

- N** Secteur de préservation du patrimoine bâti et paysager
- Nh** Gestion des constructions existantes sans extensions urbair
- NL** Zone naturelle à vocation de loisir
- Np** Secteur de préservation du patrimoine bâti et paysager

-  Espace Boisé Classé
-  Corridor écologique protégé au titre de l'article L123.1§7 du CU
-  Elément remarquable du paysage (haies, arbres) protégé au titre de l'article L123.1§7 du CU
-  Elément remarquable du paysage (arbres, parc) protégé au titre de l'article L123.1§7 du CU

www.mra.equipement-agriculture.gouv.fr



Les PLUi : le « surzonage »

Le plan de zonage couvre **l'intégralité** du territoire

Il localise les secteurs et emplacements où s'appliquent les règles du P.L.U.

Le **découpage l'emporte**, au besoin, sur le parcellaire foncier.

Il est opposable aux autorisations de construire.

Il fait notamment apparaître les **espaces boisés classés**, les **emplacements réservés**, les **secteurs soumis aux risques et nuisances** ;

Les PLUi : le « surzonage »

Espaces boisés classés et éléments de paysage à préserver

L130-1 du Code de l'urbanisme :

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, **les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer**, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

L123-1-5 7° du Code de l'urbanisme :

Le règlement peut 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** ou **écologique** et définir, **le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection**

Les PLUi : le « surzonage »

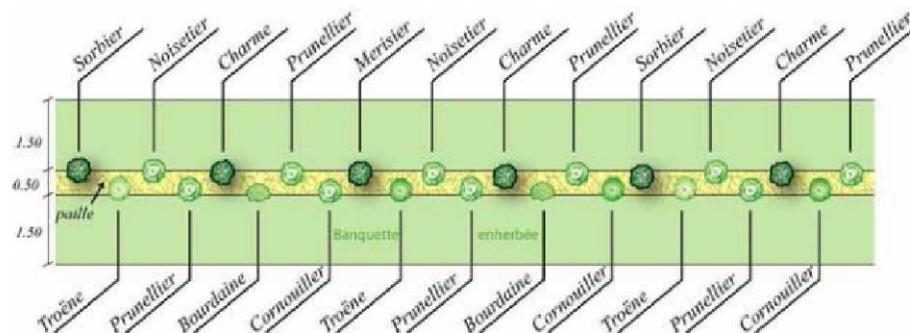
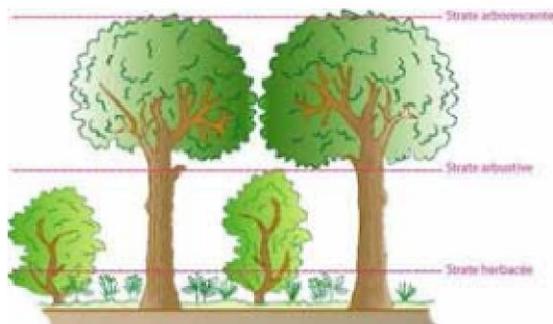
Toute intervention détruisant un de ces éléments est soumise déclaration préalable (art L123-1 §7 et R421.17 et R421.23 du Code de l'Urbanisme).

En cas d'intervention (abattage partiel), une replantation est obligatoire.

Les haies comprendront plusieurs strates et seront constituées d'essences locales et variées (excluant les thuyas, cyprès et laurier cerise) :

- Une strate herbacée,
- une strate comportant au moins trois espèces différentes d'essences figurant dans l'annexe du PLU
« Charte d'intégration urbaine et paysagère »
- une strate arborescente comportant au moins trois espèces différentes d'essences

Schémas de principe de plantation d'une haie champêtre :



Les PLUi : le « surzonage »

Secteurs soumis à risque

R123-11 b) du Code de l'urbanisme :

Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la **préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, incendies de forêt, érosion, affaissements, éboulements, avalanches, ou de risques technologiques** justifient que soient **interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations** de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ;

Traduction des PPR

Périmètres relatifs aux ICPE, exploitations agricoles soumises au RSD

Bande inconstructible (Loi Barnier L111-1-4)...

Les PLUi : le « surzonage »

Emplacement réservés

L123-2 du Code de l'urbanisme :

Servitude, en zone U ou AU, consistant à

A réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

A indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements

Les PLUi : Transports et Stationnement

Outils réglementaires

Dans des secteurs situés à proximité des transports collectifs existants ou programmés, imposer une densité minimale de construction

Lorsque le plan local d'urbanisme tient lieu de PDU, le règlement fixe les obligations minimales en matière de stationnement pour les véhicules non motorisés.

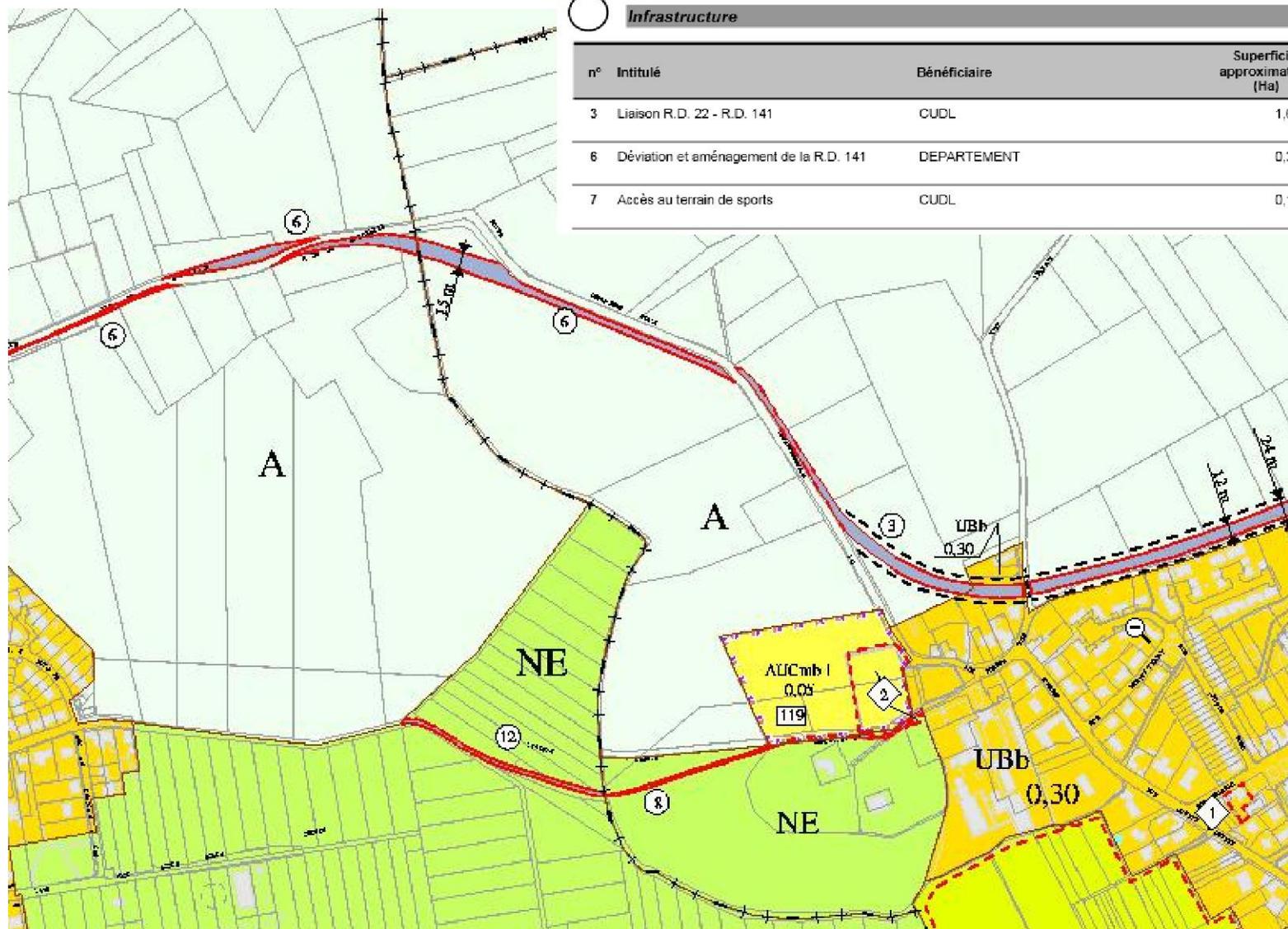
Il détermine des secteurs à l'intérieur desquels les conditions de desserte et de transports publics réguliers permettent de réduire ou de supprimer les obligations minimales en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, notamment pour la construction d'immeubles de bureaux.

Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

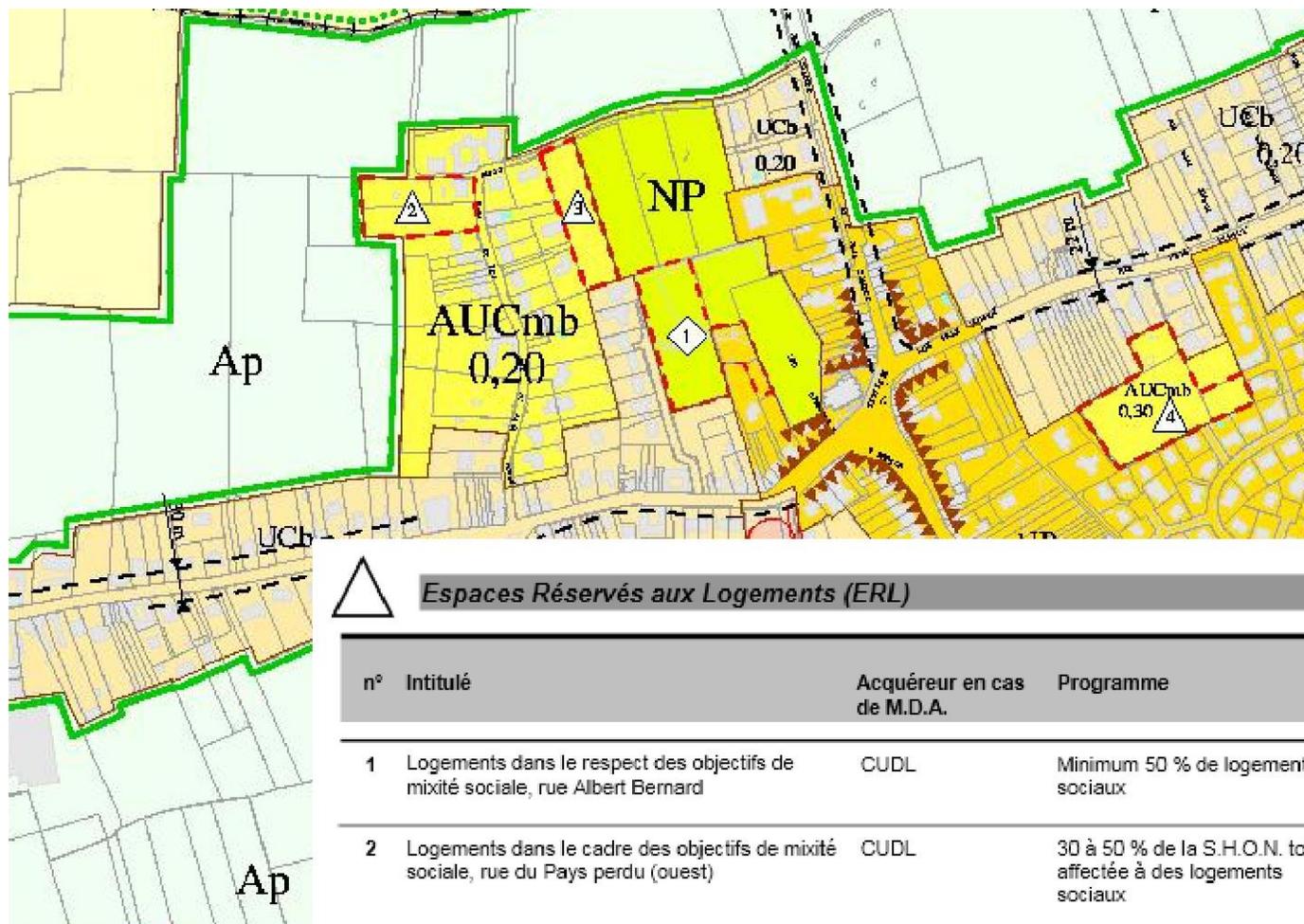
Pour les autres catégories de logements situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Les PLUi : le « surzonage »

| Infrastructure | | | |
|----------------|---|--------------|-------------------------------|
| n° | Intitulé | Bénéficiaire | Superficie approximative (Ha) |
| 3 | Liaison R.D. 22 - R.D. 141 | CUDL | 1,6840 |
| 6 | Déviations et aménagements de la R.D. 141 | DEPARTEMENT | 0,3483 |
| 7 | Accès au terrain de sports | CUDL | 0,1570 |



Les PLUi : le « surzonage »



Espaces Réservés aux Logements (ERL)

| n° | Intitulé | Acquéreur en cas de M.D.A. | Programme | Superficie approximative (Ha) |
|----|--|----------------------------|--|-------------------------------|
| 1 | Logements dans le respect des objectifs de mixité sociale, rue Albert Bernard | CUDL | Minimum 50 % de logements sociaux | 0,7396 |
| 2 | Logements dans le cadre des objectifs de mixité sociale, rue du Pays perdu (ouest) | CUDL | 30 à 50 % de la S.H.O.N. totale affectée à des logements sociaux | 0,5117 |
| 3 | Logements dans le cadre des objectifs de mixité sociale, rue du Pays perdu (est) | CUDL | 30 à 50 % de la S.H.O.N. totale affectée à des logements sociaux | 0,4165 |
| 4 | Logements dans le cadre des objectifs de mixité sociale, rue Max Dormoy | CUDL | 30 à 50 % de la S.H.O.N. totale affectée à des logements sociaux | 0,8913 |

Les PLUi : le « surzonage »

Emplacement réservés

Opposabilité :

Le dossier de permis doit comprendre un tableau indiquant **la surface de plancher des logements créés correspondant aux catégories de logements**

Droits de délaissement : possibilité de mise en demeure de procéder à l'acquisition d'un terrain bâti par le propriétaire (1 an pour se prononcer).

Les PLUi : le « surzonage »

Secteur de mixité sociale :

L123-1-5 4° du Code de l'urbanisme :

Délimitation de secteurs, en zone U ou AU, en cas de réalisation d'un programme de logements indiquant le % affecté à des catégories de logements qui seront précisées (logements locatifs ou en accession à la propriété, sociaux, intermédiaires ou privés)

Le dossier de permis doit comprendre un tableau indiquant la surface de plancher des logements créés correspondant aux catégories de logements (PLAI, PLUS, PLS)

Logements de taille minimale :

L123-1-5 3° du Code de l'urbanisme :

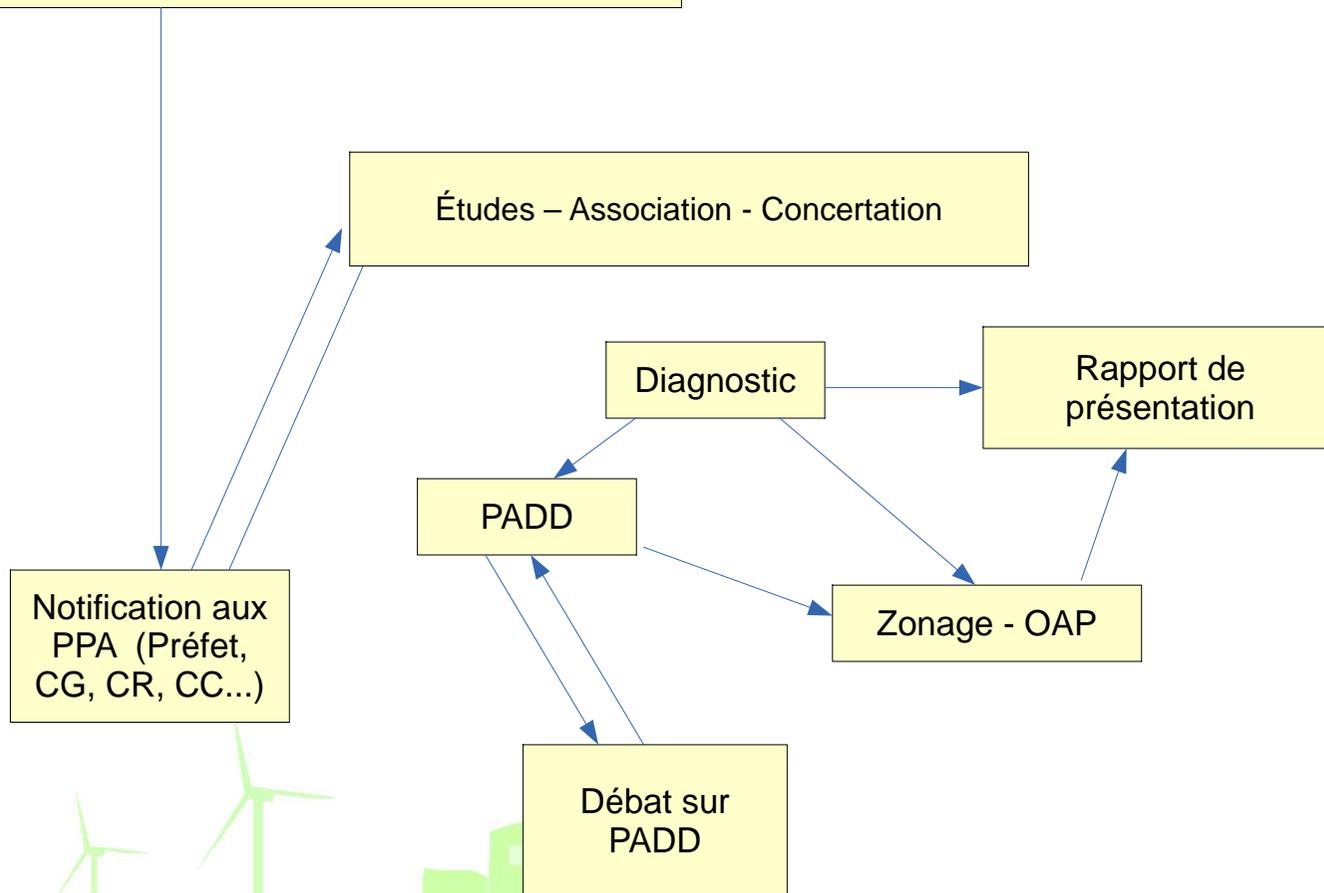
Délimitation de secteurs, en zone U ou AU, où est précisé une taille minimale de logement et le % affecté.

Exemple : pénurie de logements familiaux à affecter un % de T3 et T4 dans des programmes de logements de logement.

Le dossier de permis doit comprendre un tableau indiquant la surface de plancher des logements créés correspondant aux catégories de logements

Délibération du CM ou du CC :

- Prescription des documents
- Définition des modalités de concertation.



Orientations d'aménagement et de programmation

(OAP)

L123-1-4 du Code de l'Urbanisme

Respectent les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables

sont opposables aux autorisations de construire

En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces.

Elles peuvent comporter un **échancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation** des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur **des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager**.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Les OAP

Liberté de la forme :

- Peuvent être générales, thématiques, par quartier, secteurs
- Sous forme de schéma et/ou de littérature
- Précision plus ou moins grande selon la maturité des projets

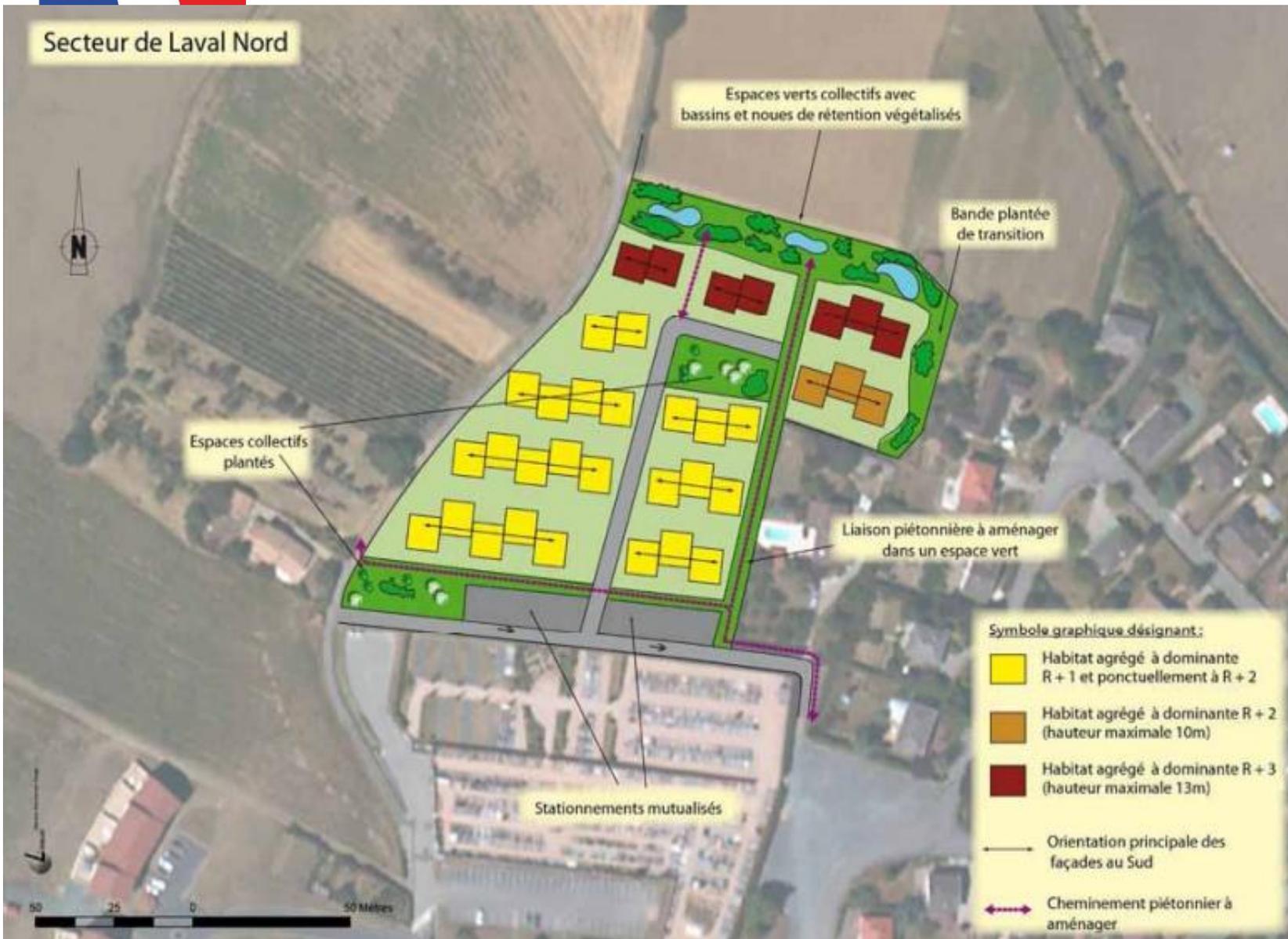
Enjeux :

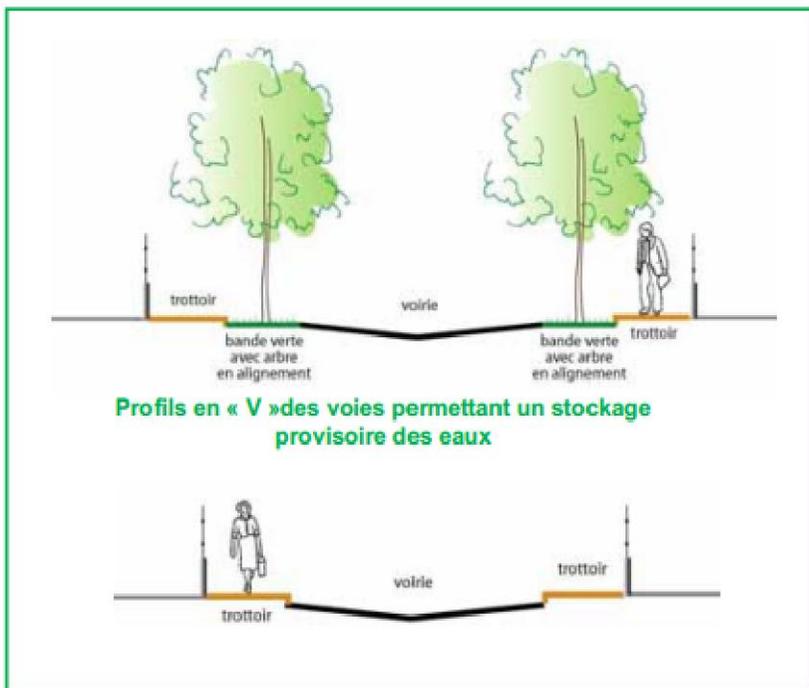
- Opposables aux autorisations d'urbanisme, avec un rapport de compatibilité
- Support de discussion avec les acteurs de l'habitat

Liberté de la forme cadré par des objectifs de lisibilité au regard des utilisateurs :

- Carnet/volet spécifique habitat quitte à rappeler les prescriptions dans les autres pièces ?
- Schéma/littérature synthétisant les obligations par zone d'aménagement ?
- Indication au plan de zonage ? Listing ?

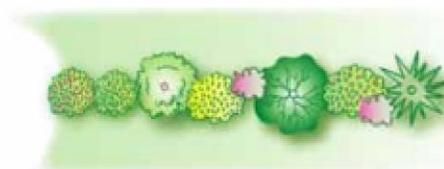
Secteur de Laval Nord





- La limite Nord du site sera traitée en lisière plantée de transition (haie champêtre et arbres de haute tige),
- Les autres espaces de stationnement seront aussi plantés d'arbres à haute ou moyenne tige à raison d'un arbre pour 4 places.
- Les clôtures participent à l'espace collectif, un soin particulier devra leur être apporté. Ainsi elles seront constituées de haies bocagères libres et d'espèces variées. En cas de nécessité, ces haies pourront être doublées d'un grillage (noyé dans la haie).
- Les haies seront constituées d'essences variées (au minimum 3 espèces distinctes) et avec une large proportion d'espèces caduques. Les haies monospécifiques sont proscrites. Les espèces de type thuya, cupressocyparis, chamaecyparis et laurier palmes sont interdites notamment en haies monospécifiques. En effet ces espèces sont aujourd'hui utilisées dans la majorité des développements urbains quelque soit la région et banalisent fortement le paysage. De plus elles constituent des effets de masques (murs végétaux) peu attractifs pour les piétons.

Les haies bocagères libres



➤ Les espaces collectifs (Principes obligatoires)

Chaque opération devra intégrer des espaces verts collectifs (allée plantée, courées, aires de jeux à hauteur minimale de 15 % de la superficie de l'unité foncière d'origine. Ces espaces devront obligatoirement bénéficier d'un aménagement paysager, et ne pas constituer des délaissés.

➤ Insertion et traitement paysagers (Principes obligatoires)

Une forte densité de plantations est souhaitée, pour cela :

- Les bandes de stationnement qui seraient aménagées le long des voies seront fragmentées tous les 3 ou 4 stationnements par une bande plantée (2.5 m minimum de long) plantée d'arbustes en bosquets.

- Les espaces verts collectifs seront traités par plantation d'espèces rustiques nécessitant peu d'arrosage : par exemple une prairie fleurie et/ou de végétaux couvre sols. Des arbustes seront plantés en bosquets.
- Les bassins de rétention des eaux pluviales, les noues et les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager.
- Les espèces végétales seront choisies préférentiellement dans la palette végétale proposée dans la charte paysagère annexée au PLU

Délibération du CM ou du CC :

- Prescription des documents
- Définition des modalités de concertation.

Études – Association - Concertation

Débat sur
PADD

Notification aux
PPA (Préfet,
CG, CR, CC...)

Délibération du CM ou du CC :

- Prescription des documents
- Définition des modalités de concertation.

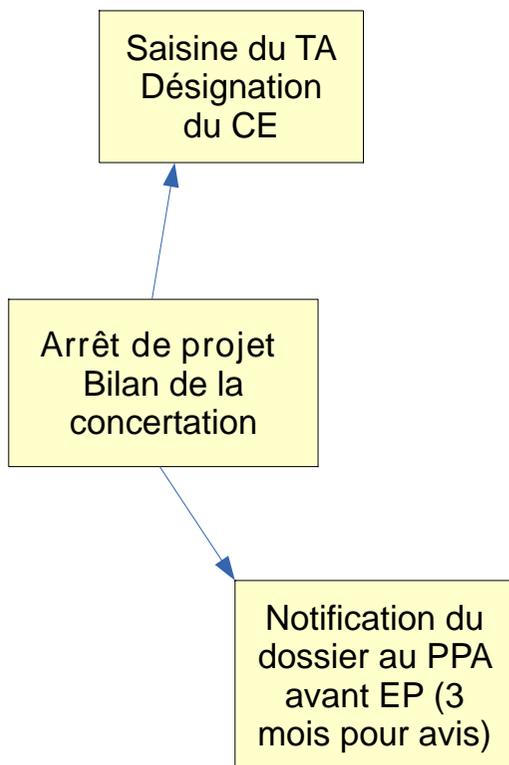
Études – Association - Concertation

Débat sur
PADD

2 mois avant minimum

Arrêt de projet
Bilan de la
concertation

Notification aux
PPA (Préfet,
CG, CR, CC...)



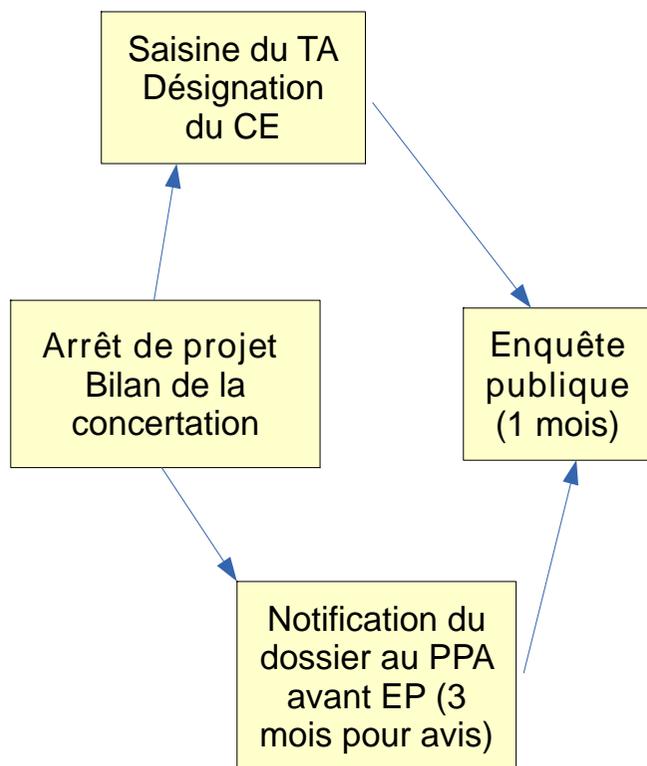
Avis du Préfet :

Avis de synthèse élaboré par la DDTM

Consultation des autres services de l'état (STAP, DREAL, VNF, Aviation civile...)

Délai de 3 mois à parti de la réception en Préfecture

L'absence d'avis après trois mois n'empêche pas le passage à l'enquête publique



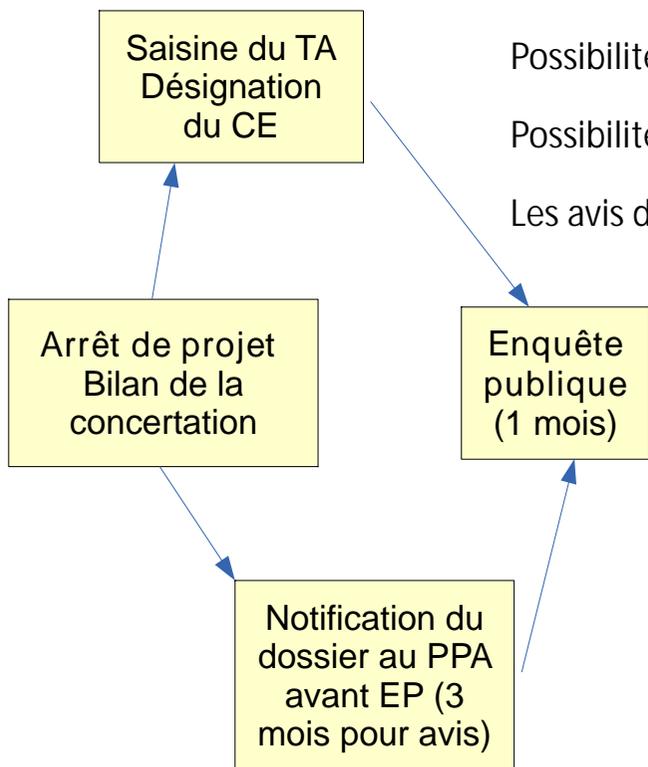
Les PLUi

Le dossier de PLU soumis à l'enquête publique devra être identique au dossier arrêté.

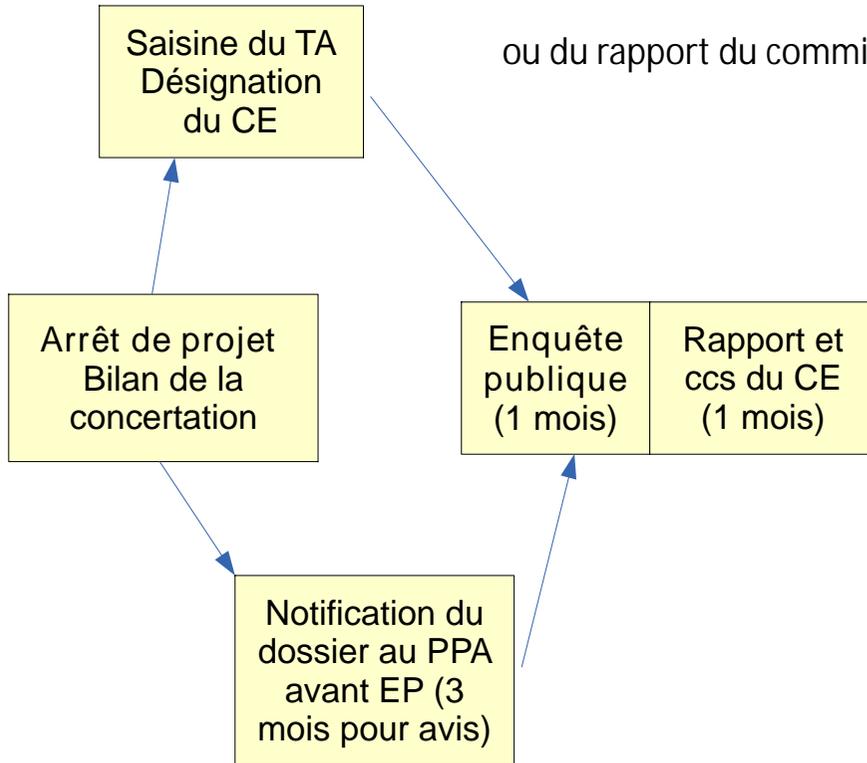
Possibilité de joindre un mémoire de prise en compte de l'avis de l'État.

Possibilité de verser tout ou partie du Porter à connaissance

Les avis des personnes publiques associées sont joints au dossier

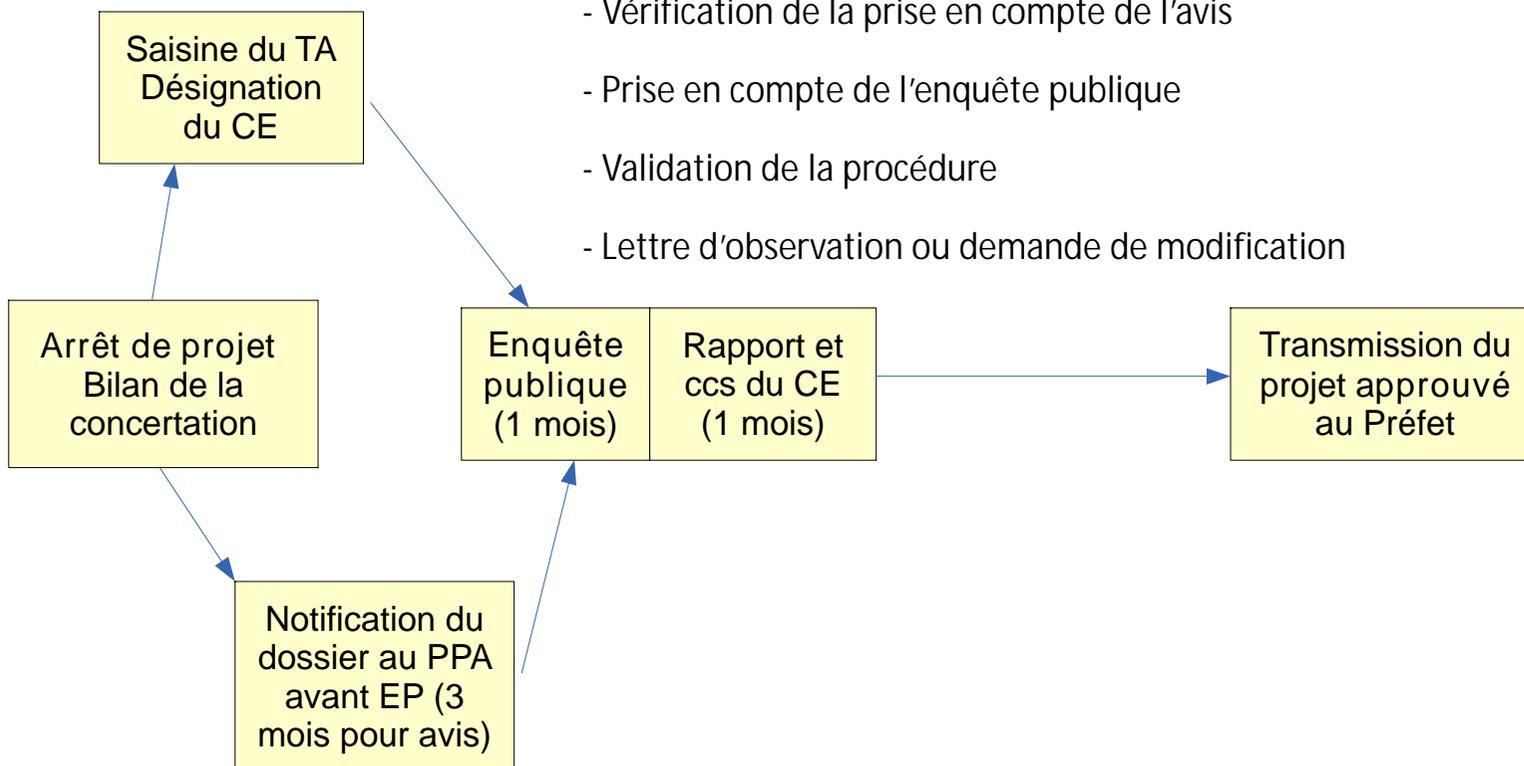


Modification éventuelle **uniquement** pour tenir compte de l'avis des PPA
ou du rapport du commissaire enquêteur

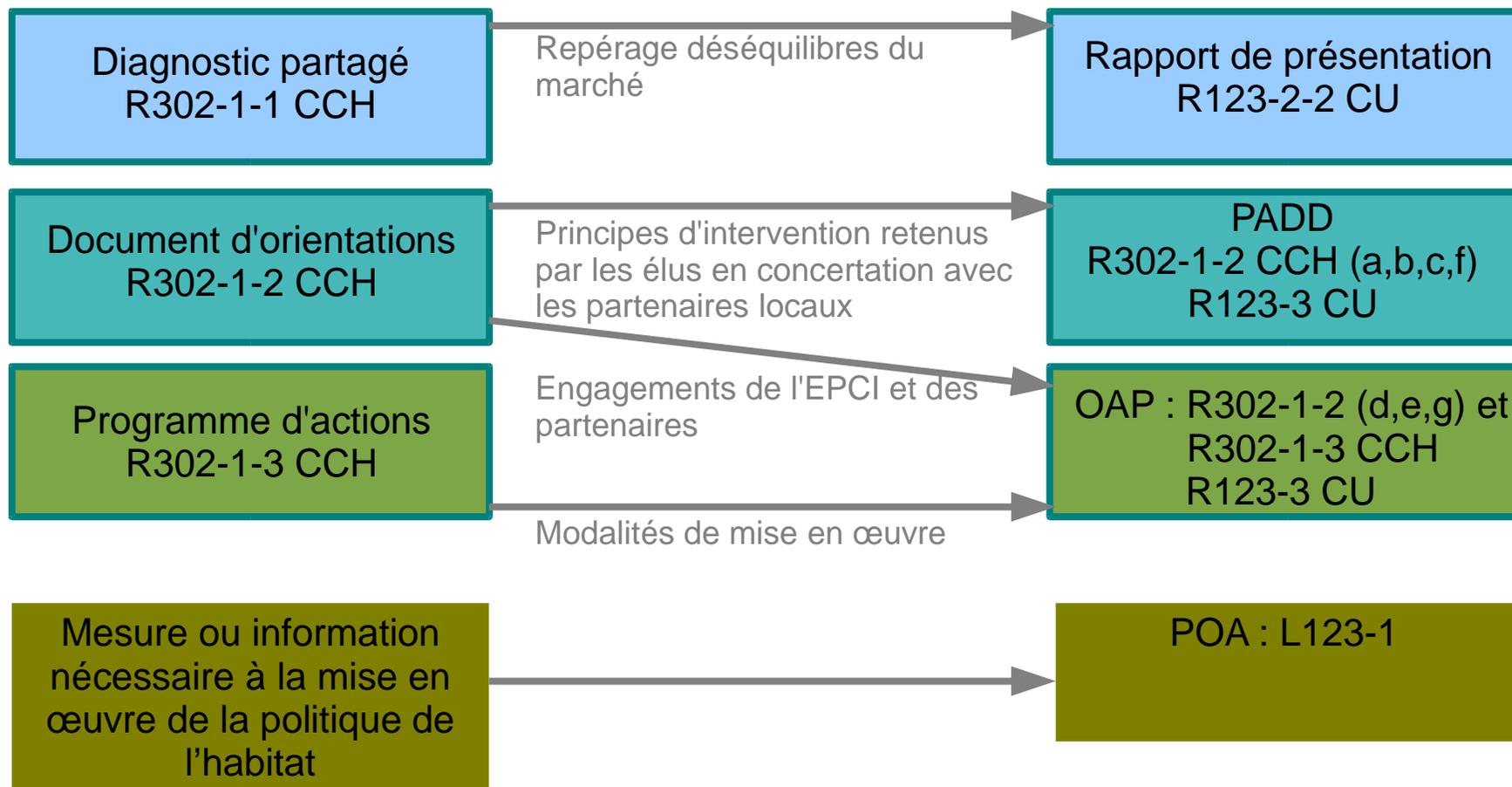


Le contrôle de légalité :

- Vérification de la prise en compte de l'avis
- Prise en compte de l'enquête publique
- Validation de la procédure
- Lettre d'observation ou demande de modification



Liens entre PLH et PLUi



PLUi

Diagnostic partagé du PLH

Contenu du diagnostic PLH

Une analyse de la situation existante et des évolutions en cours en ce qui concerne l'adéquation de l'offre et de la demande sur le marché local de l'habitat prenant en compte les enjeux liés aux déplacements et aux transports

Une évaluation des résultats et des effets des politiques de l'habitat mises en œuvre sur le territoire auquel s'applique le programme au cours des dernières années ou du précédent programme local de l'habitat

Offre : **Offre foncière**, offre publique et privée de logement et d'hébergement, ainsi que sur l'état du parc de logements existant ;

Demande : **estimation quantitative et qualitative des besoins en logements** (**sociaux**, jeunes, **développement démographique**, PDALPD, hébergements, étudiants, catégories de population spécifiques)

Évaluation : analyse des dysfonctionnement, évaluation des résultats des politiques mises en œuvre, bilan des actions réalisées, effets du SCoT

Diagnostic PLU

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et **démographiques** et des besoins répertoriés en matière [...] d **équilibre social** de l'habitat...

Il analyse la **capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis**, en tenant compte des formes urbaines et architecturales.

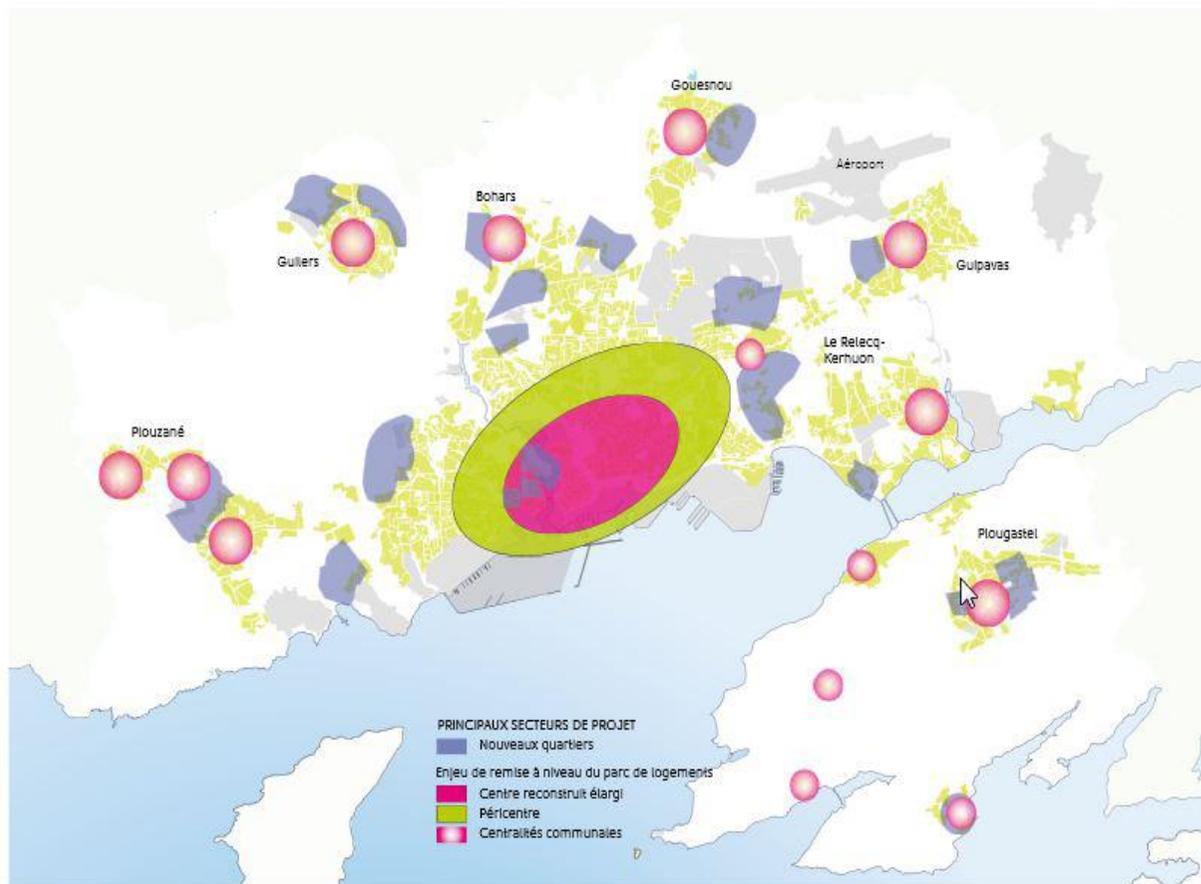
Il justifie les objectifs compris dans le projet d'aménagement et de développement durables

Document d'orientation du PLH

| Contenu du document d'orientation | PADD du PLUi |
|--|--|
| <p>Les principes retenus pour permettre, dans le respect des objectifs de mixité sociale dans l'habitat, une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements sur le territoire couvert par le programme local de l'habitat</p> <p>Les principes retenus pour répondre aux besoins et, notamment, à ceux des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières</p> <p>Les axes principaux susceptibles de guider les politiques d'attribution des logements locatifs sociaux</p> <p>Les principaux axes d'une politique d'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées ;</p> | <p>Projet politique collectif</p> <p>Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat</p> |

Exemple PADD CU Brest

PRINCIPAUX SECTEURS DE PROJETS HABITAT



Objectifs

Revenir à un équilibre démographique et social entre l'agglomération et le reste du Pays de Brest

- 1 300 lg/an dont 900 pour le maintien de la population (700 par an à Brest).

- 110 logements sociaux par an (prioritairement hors Brest déjà à 24,6%).

Exemple PADD CC Pays Sud Gâtines

Objectifs

Scénario au fil de l'eau

- 40 logements neufs par an soit 480 logements environ sur la période 2014-2026.



DDTM 59



Page 77



www.nord.equipement-agriculture.gouv.fr



Projet d'Aménagement et de Développement Durables

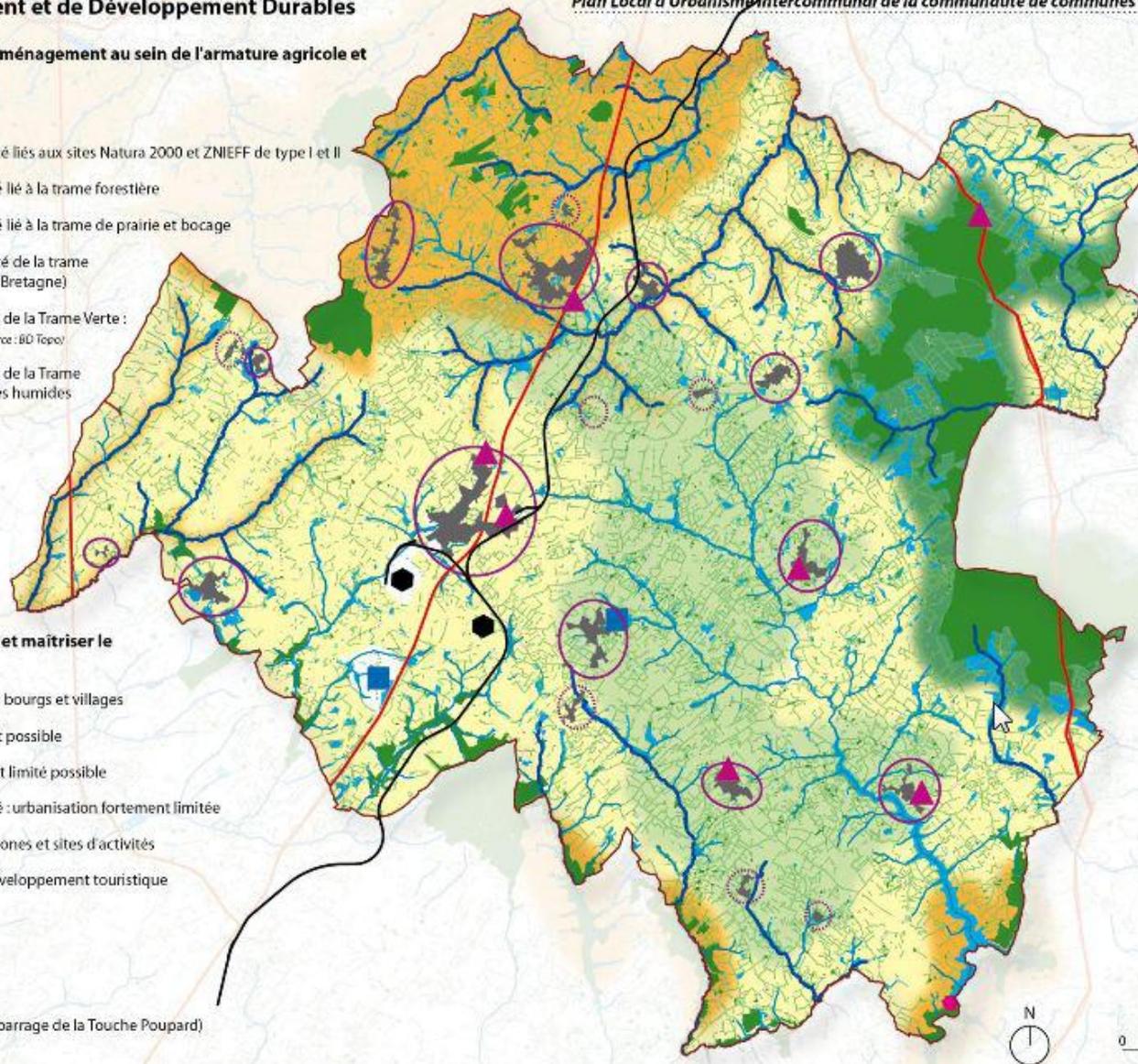
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la communauté de communes Pays Sud Gâtine

Axe 1 : Inscrire le projet d'aménagement au sein de l'armature agricole et naturelle

- Espaces agricoles
- Réservoirs de biodiversité liés aux sites Natura 2000 et ZNIEFF de type I et II
- Réservoir de biodiversité lié à la trame forestière
- Réservoir de biodiversité lié à la trame de prairie et bocage
- Réservoirs de biodiversité de la trame aquatique (SDAGE Loire Bretagne)
- Continuités écologiques de la Trame Verte : bocage, boisements (Source : BD Topo)
- Continuités écologiques de la Trame Bleue : cours d'eau, zones humides (Source : WCA Environnement)

Axe 2 : Maintenir, organiser et maîtriser le développement urbain

- Enveloppes urbaines des bourgs et villages
- Bourgs : développement possible
- Villages : développement limité possible
- Hameaux et habitat isolé : urbanisation fortement limitée
- Projets d'extension des zones et sites d'activités
- Principaux projets de développement touristique
- Carrières
- Voie ferrée
- Infrastructures routières
- Ouvrages hydrauliques (barrage de la Touche Poupard)



Source : DREAL Poitou-Charentes, BD Topo / Réalisation : EVEN Conseil, janvier 2014.

Orientations d'aménagement et de programmation

(OAP)

L123-1-4 du Code de l'Urbanisme

Respectent les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables

Comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

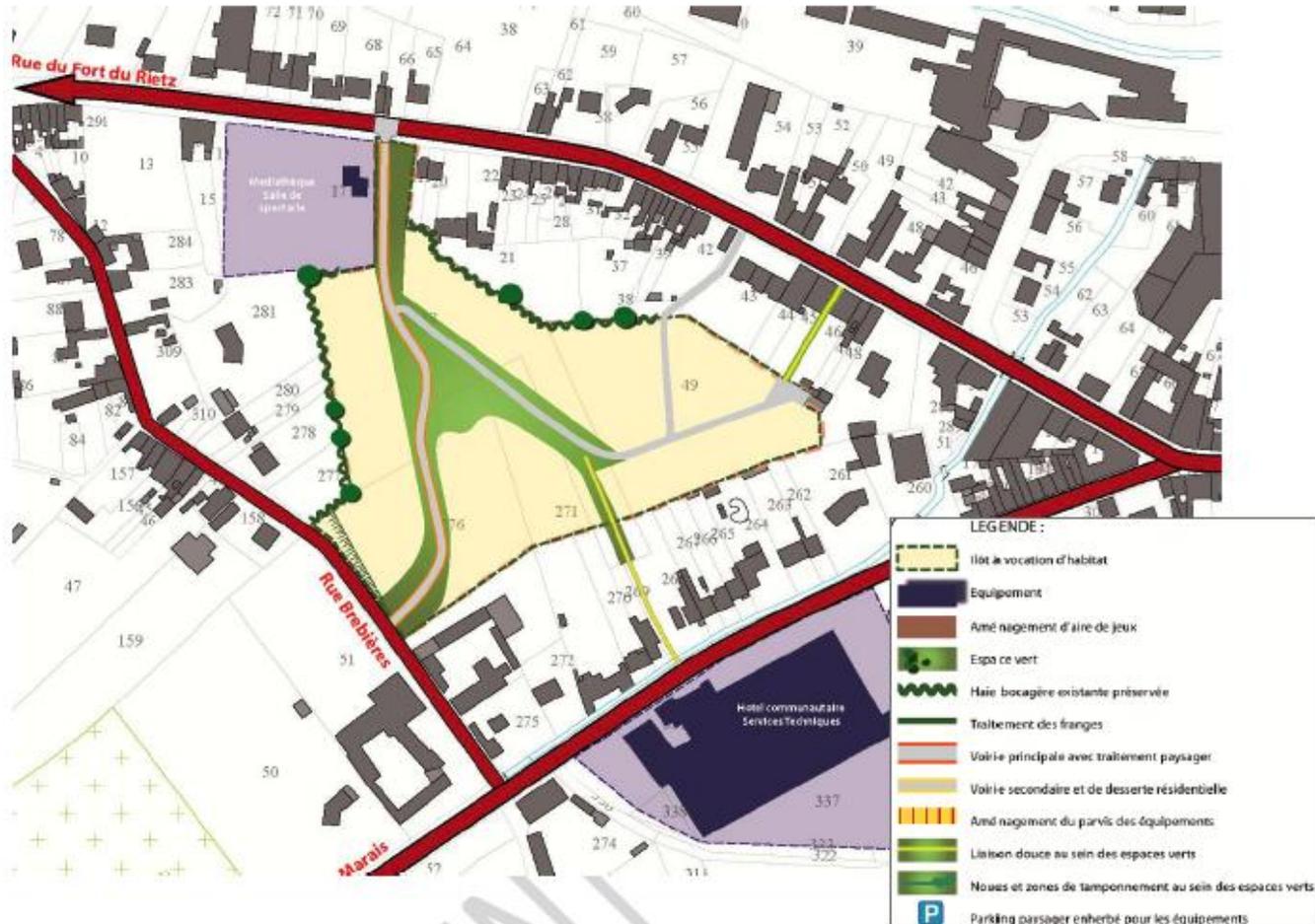
En ce qui concerne l'habitat, dans le cas des plans locaux d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat, ces orientations précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les objectifs énoncés à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.

En ce qui concerne les transports et les déplacements, dans le cas des plans tenant lieu de plan de déplacements urbains, elles précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les principes et les objectifs énoncés aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.

OAP esquisses :

- Plusieurs pages par secteurs : état des lieux, principe d'aménagement, assainissement, typologie des constructions...
- Une page récapitulative dite « schéma d'aménagement opposable »

SCHEMA D'AMENAGEMENT OPPOSABLE :



SCHEMA D'AMENAGEMENT OPPOSABLE :



PROGRAMMATION PAR STATUT D'OCCUPATION

Pour ce secteur, la programmation comprendra :

- Un minimum de 25% en logements locatif social,
- Un minimum de 30 % en accession sociale à la propriété,
- Environ 45% en logements libre de constructeur

DENSITE MINIMALE REQUISE : 20 logements à l'hectare

Soit un minimum de 44 logements à réaliser.

| LEGENDE : | |
|--|--|
|  | Ilot à vocation d'habitat |
|  | Équipement |
|  | Aménagement d'aire de jeux |
|  | Espace vert |
|  | Haie bocagère existante préservée |
|  | Traitement des franges |
|  | Voie principale avec traitement paysager |
|  | Voie secondaire et de desserte résidentielle |
|  | Aménagement du parvis des équipements |
|  | Liaison douce au sein des espaces verts |
|  | Nœuds et zones de tamponnement au sein des espaces verts |
|  | Parking paysager enherbé pour les équipements |

Document d'orientation du PLH

| Contenu du document d'orientation | OAP du PLUi |
|---|--|
| <p>Les communes et, le cas échéant, secteurs géographiques et les catégories de logements sur lesquels des interventions publiques sont nécessaires</p> <p>La politique envisagée en matière de requalification du parc public et privé existant, de lutte contre l'habitat indigne et de renouvellement urbain, en particulier les actions de rénovation urbaine et les actions de requalification des quartiers anciens dégradés</p> <p>Les réponses apportées aux besoins particuliers de logement des jeunes, et notamment des étudiants.</p> | <p>En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour permettre le renouvellement urbain</p> <p>Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.</p> |

Programme d'action du PLH

Contenu du programme d'action

- a) Les modalités de suivi et d'évaluation du PLH
- b) Les objectifs quantifiés et la **localisation de l'offre nouvelle de logement** et d'hébergement dans chaque commune + **répartition prévisionnelle des logements locatifs sociaux** nécessaires pour atteindre les objectifs article 55
- c) La liste des principales actions envisagées pour l'amélioration et la réhabilitation du parc de logements publics ou privés existant ainsi que, le cas échéant, les dispositifs opérationnels auxquels il est envisagé de recourir, dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat ;
- d) La description des opérations de rénovation urbaine et des opérations de requalification des quartiers anciens dégradés en précisant, pour les opérations de rénovation urbaine, les modalités de reconstitution de l'offre de logement social ;
- e) Les interventions en matière foncière permettant la réalisation des actions du programme.

Exemple OAP CU Brest

ORIENTATION 1 : MAINTENIR UN NIVEAU ÉLEVÉ DE PRODUCTION DE LOGEMENTS DANS L'AGGLOMÉRATION.7

- 1- Assurer une production moyenne de 1 300 logements/an répartie de manière équilibrée7
- 2- Privilégier le renouvellement de la ville sur la ville pour limiter l'étalement urbain8
- 3- Assurer la production de logements locatifs publics en adéquation avec les besoins, tout en respectant un équilibre des différents segments du marché9
- 4- Développer une politique foncière à la hauteur des ambitions exprimées.....12

ORIENTATION 2 : CONSTITUER UNE OFFRE COMPLÈTE ET ATTRACTIVE DE LOGEMENTS NEUFS 14

- 1- Proposer une alternative satisfaisante aux ménages les plus enclins à quitter l'agglomération14
- 2- Poursuivre la diversification de l'offre sociale publique pour mieux répondre aux caractéristiques des demandeurs16
- 3- Renforcer encore la solidarité à travers le logement et l'hébergement pour des publics spécifiques.....17
- 4- Développer l'offre d'habitat en faveur des personnes âgées.....18
- 5- Répondre aux besoins des personnes en situation de handicap19
- 6- Répondre aux besoins des gens du voyage20
- 7- Améliorer la réponse apportée aux jeunes travailleurs.....20

ORIENTATION 3 : RENOUVELER ET AMPLIFIER LA STRATÉGIE D'INTERVENTION SUR LE PARC PRIVÉ EXISTANT 22

- 1-Améliorer la qualité résidentielle et environnementale du parc existant.....23
- 2-Renforcer les interventions sur le parc en copropriété24
- 3- Préserver la diversité sociale et générationnelle du parc privé existant25

ORIENTATION 4 : CONFORTER LA GOUVERNANCE AU SERVICE DE LA POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT 27

- 1- Améliorer l'efficacité de la Conférence Intercommunale de l'Habitat et de ses commissions opérationnelles.....27
- 2- Renforcer la qualité du partenariat public-privé avec les acteurs de l'aménagement.....28
- 3- Poursuivre l'association des habitants aux projets urbains et d'habitat28
- 4- Suivre, évaluer et observer pour aider à la décision29

EVALUATION DES MOYENS FINANCIERS DE BREST METROPOLE OCEANE NECESSAIRES A LA MISE EN ŒUVRE DES ACTIONS HABITAT..... 30

Exemple OAP CU Brest

| Nombre total de logements autorisés en moyenne annuelle | 1 300 logements | |
|---|--------------------------|-----------------------------------|
| | Nature de l'urbanisation | 50% en renouvellement Urbain (ZU) |
| Nombre de logements correspondants en moyenne annuelle | 650 | 650 |
| Densité moyenne minimale | 50 logements/ha | 25 logements/ha (=Scot) |
| Surface correspondante en moyenne annuelle | 13 ha | 26 ha |
| Surface totale correspondante en moyenne annuelle | 39 ha | |
| Surface totale correspondante 2012-2030 | 234 ha | 468 ha |
| Densité moyenne totale | 33 logements/ha | |

« Pour atteindre les objectifs SRU et satisfaire à l'obligation de la loi ENL dans les communes déficitaires (Gouesnou, Guilers, Guipavas, Plouzané, Plougastel Daoulas et Le Relecq Kerhuon), toute opération neuve supérieure à 2000 m² de surface de plancher dans ces communes comportera 30% minimum de logements locatifs conventionnés »

| Communes | Objectifs moyens annuels de logements autorisés par commune | Objectifs moyens annuels de logements locatifs conventionnés autorisés par commune |
|------------------------------|---|--|
| Bohars | 30 | 9 |
| Brest | 650 | de 48 à 98 |
| Gouesnou | 70 | 21 |
| Guilers | 70 | 21 |
| Guipavas | 200 | 60 |
| Le Relecq Kerhuon | 50 | 17 |
| Plougastel Daoulas | 90 | 32 |
| Plouzané | 140 | 42 |
| Total Brest métropole océane | 1300 | Sous-total communes déficitaires : 193 Total des communes : 250 à 300 |

Les procédures de remaniement

Le PLU peut être révisé ou modifié pour :

- Revoir la politique globale d'aménagement,
- Rectifier une illégalité
- Faire évoluer les règles d'urbanisation
- Permettre des projets d'intérêt général...

Les procédures de remaniement

Si changement des orientations du PADD :

révision du PLU

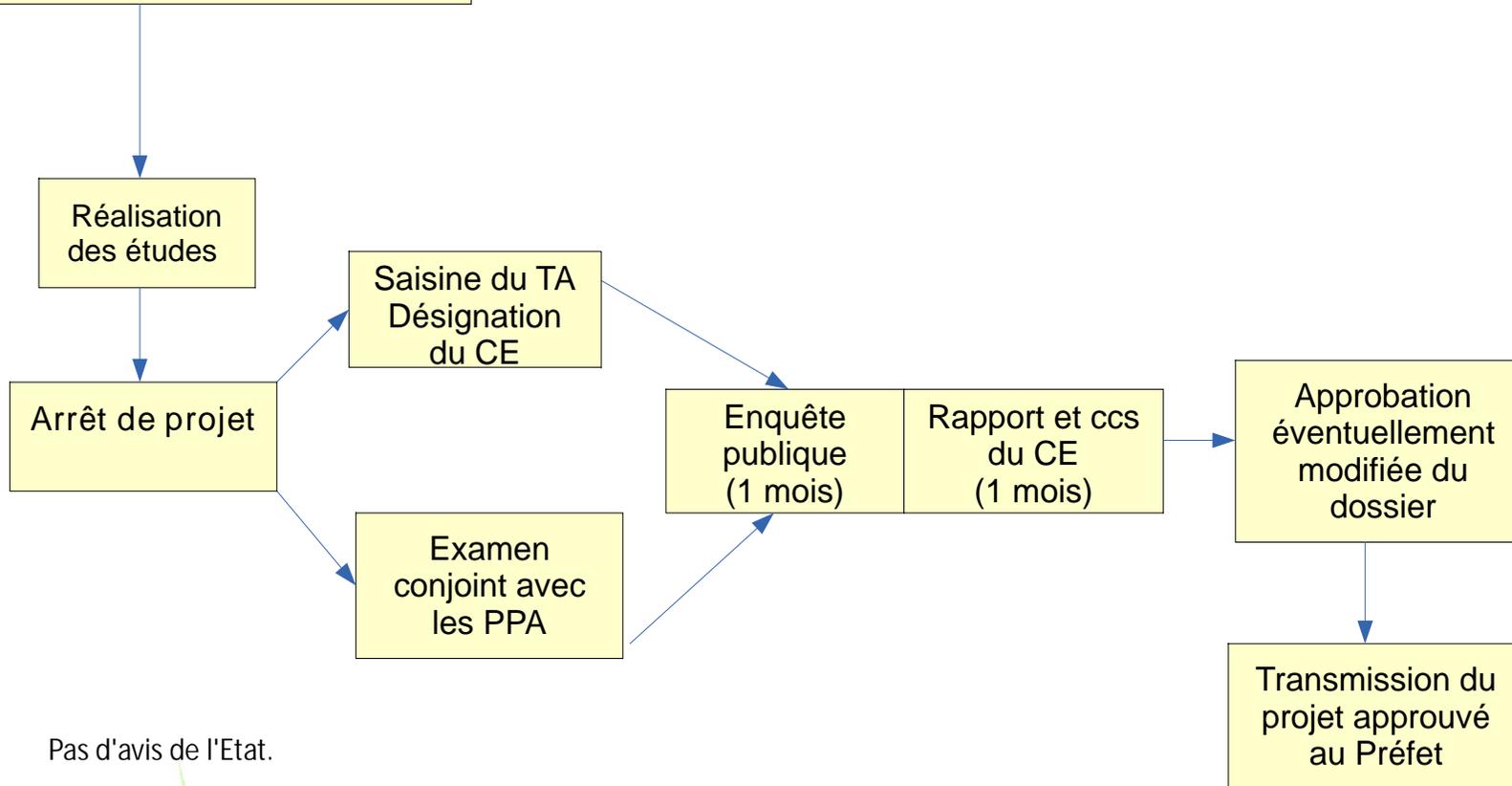
Si réduction d'un espace boisé classé, d'une zone naturelle, agricole ou forestière ou réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance

révision du PLU avec examen conjoint des PPA

Sinon : modification

Les procédures de remaniement : révision « simple »

Délibération du CM ou du CC :



Pas d'avis de l'Etat.

Organisation d'une réunion d'examen conjoint avec les PPA.

Le compte-rendu de la réunion d'examen conjoint doit être versé au dossier d'enquête publique

Les procédures de remaniement

Si changement des orientations du PADD :

révision du PLU

Si réduction d'un espace boisé classé, d'une zone naturelle, agricole ou forestière ou réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance

révision du PLU avec examen conjoint des PPA

Sinon : modification

Les procédures de remaniement

Sous réserve de ne pas entrer dans le champs de la révision, modification si :

- Majoration de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Diminution des possibilités de construire
- Réduction de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser

Sinon, modification simplifiée



DDTM 59



Page 91

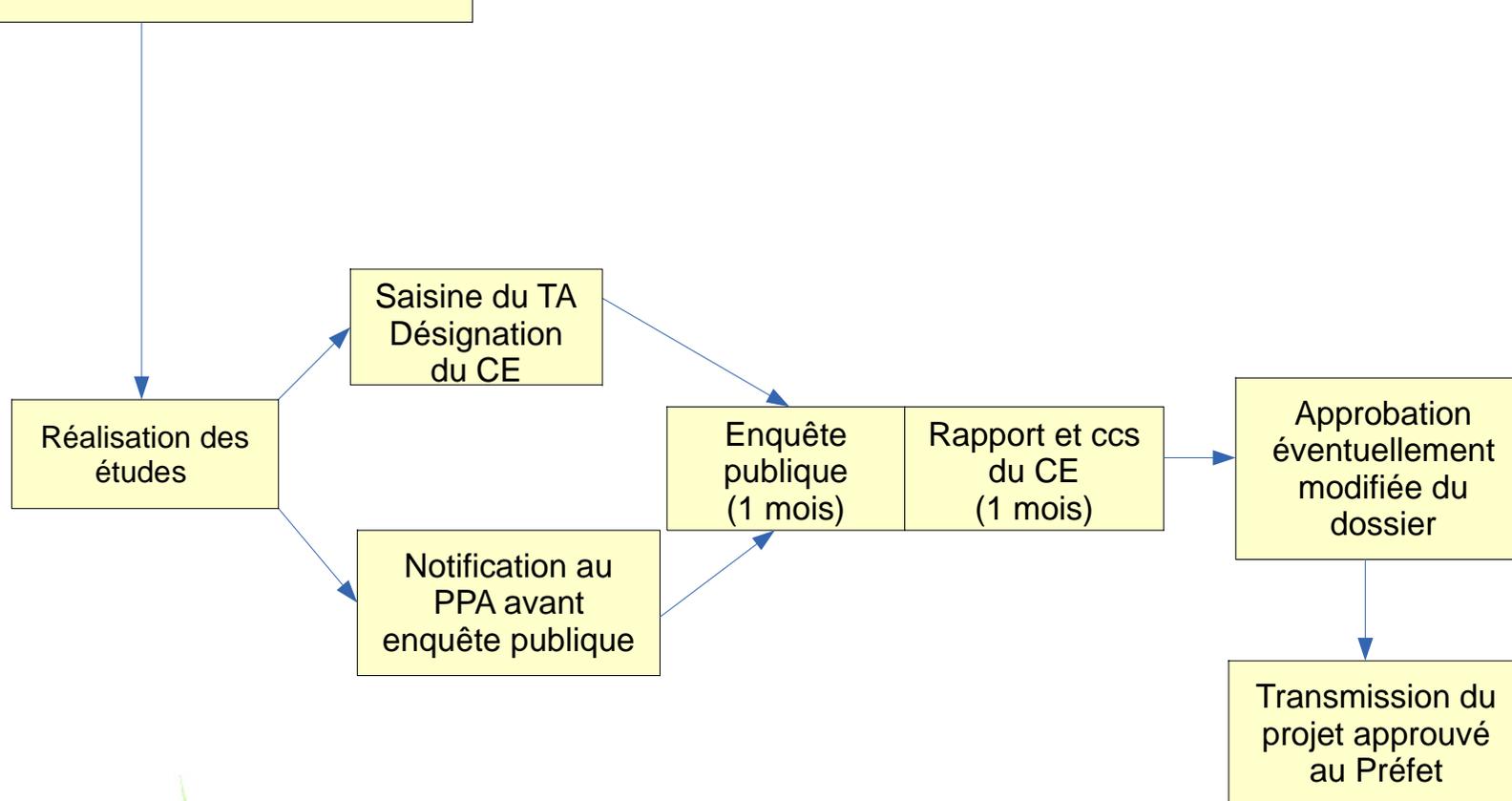


www.nord.equipement-agriculture.gouv.fr



Modification

Délibération du CM ou du CC :



Les procédures de remaniement

Modification simplifiée

