



Atelier Urbanisme

*Journées des Maires
Abbaye de l' Epau
19 et 20 juin 2014*



**Direction départementale
des Territoires
de la Sarthe**



19 et 20 juin 2014



**Les enjeux de l'État
en matière d'urbanisation
dans le département de la Sarthe**



**Direction départementale
des Territoires
de la Sarthe**



Le constat

> Une consommation excessive des espaces

Entre 2006 et 2009 évolution du coefficient d'étalement urbain en France : 3,29 en Région PdL 2,8 et en Sarthe : 8,03

coefficient d'étalement urbain = évolution des espaces urbanisés/évolution de la population

> Une vacance de logement plus élevée

en France : 6,1 % en PdL 6,6 % en Sarthe 7,4 %

> Un poids plus important de l'économie agricole et des installations agro-alimentaires

Emploi, organisation des territoires

⇒ **Nécessité de maîtriser la consommation des espaces agricoles**



Les pistes de réflexion pour remédier à cette consommation ?

> Privilégier l'approche intercommunale

- les lotissements, les zones d'activités, les équipements

> Densifier les espaces

- les espaces déjà urbanisés : dents creuses, formes urbaines...

- les futures opérations d'aménagement : 15 logements/ha

> Exploiter au mieux les règles d'urbanisme : densification, division parcellaire, DPU...



Les pistes de réflexion pour remédier à cette consommation ?

- > Étudier les parcours résidentiels à partir d'un habitat diversifié : social, collectif et individuel
- > Optimiser l'installation des équipements et des activités : au sein de l'agglomération et de l'intercommunalité



Un État vigilant

- Les PAC, des notes d'enjeux
- Les avis de l'État alimentés par les avis de la CDCEA
- Le contrôle de légalité



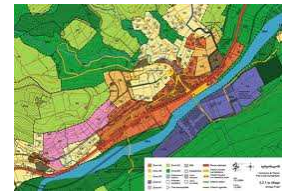
Les outils de maîtrise de l'urbanisme

Plan de l'intervention

I – Les SCoT – Objectifs, contenu, procédures

II – Les PLU & PLUi – Objectifs, contenu, procédures

III – La hiérarchie de ces outils



Les Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT)

Objectifs, contenu, procédure



Qu'est-ce qu'un SCoT ?

- * **outil de planification stratégique**

permettant de garantir la cohérence des différentes politiques locales sectorielles (urbanisme, habitat, transports, développement économique...) dans le cadre d'un projet de territoire

- * **à une échelle intercommunale** et dans une logique de préservation environnementale (limiter la consommation d'espace)

- * **impose ses orientations** aux différents documents de planification sans pour autant définir la destination générale des sols



Les pièces constitutives d'un SCoT

**RAPPORT DE PRESENTATION
contenant l'Évaluation Environnementale**

Le SCoT définit
Une stratégie d'aménagement du territoire à partir d'un diagnostic de territoire :

**LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT
DURABLES (PADD) c'est le projet politique des élus**

Qui se traduit par le :

**DOCUMENT D'ORIENTATION ET D'OBJECTIFS
(DOO)**

NB - Seul le document d'orientation et d'objectifs s'impose aux divers plan, programmes, schémas et autorisations prévus par le code de l'urbanisme (en terme de compatibilité)

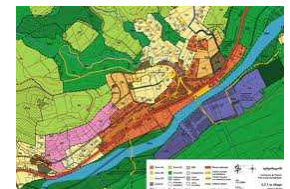


PLU, PLUi

Objectifs, contenu, procédures



PLU & PLUi : Objectifs






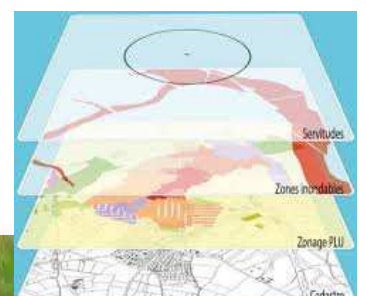
PLU = principal document de planification à l'échelle communale (remplace le POS depuis la loi SRU du 13 décembre 2000)

En Sarthe : restent 60 POS en Sarthe à transformer avant le 31/12/2015, 151 PLU, 39 CC et 125 RNU

PLUi = document de planification à l'échelle de la CdC

Objectifs :

-  organiser l'urbanisation selon un projet défini et réfléchi
-  prendre en compte toutes les thématiques
-  disposer d'un document permettant l'instruction des actes d'urbanisme sans équivoque



Contenu d'un PLU : les indispensables,

déclinant les politiques publiques de lutte contre l'étalement urbain, de mixité sociale et de prise en compte du territoire



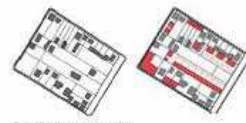
étude environnementale

(cas échéant évaluation environnement pour l'AE)

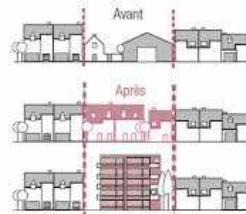
- Inventaire des **zones humides**
- Inventaire paysager et patrimonial
- détermination des **continuités écologiques**, de la TVB
- étude de l'**activité agricole** en vue de sa protection

analyses & diagnostics garant des politiques publiques :

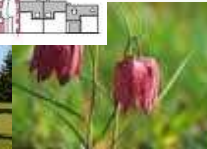
- consommation espaces agricoles, naturels et forestiers au cours des 10 dernières années & **objectifs chiffrés de modération**
- capacité **densification et mutation des espaces bâtis** en tenant compte des formes urbaines et architecturales
- Possibilité de **parcours résidentiel**
- capacités **stationnement et mutualisation**



Densification à la parcelle:



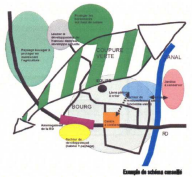
Direction départementale
des Territoires
de la Sarthe



(Projet d'aménagement et de développement durable)

Le PADD avance les orientations d'aménagement et d'aménagement relatives par la Communauté urbaine de Fleury et traduites dans les dispositions réglementaires du PLU.
Il s'appuie sur les conclusions du diagnostic et définit des objectifs en compatibilité avec la loi SRU (Solidarité et renouvellement urbains), le SCOT (Schéma de cohérence territoriale), le PLH (Programme local de l'habitat) et le PDU (Plan des déplacements urbains).

Un exemple de P.A.D.D.



Contenu d'un PLU, les pièces

- le rapport de présentation

- le **PADD**

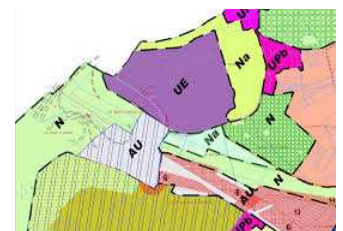
=Véritable clef de voûte du PLU = projet de territoire

- les **OAP**

= Organiser le futur ou encadrer le renouvellement

- le document graphique du règlement
(zonage : 4 types de zone A, N, U et AU)

- le règlement
- les servitudes
- les annexes



(pour PLUi : un POA)



Direction départementale
des Territoires
de la Sarthe



PLUi : Avantages & Enjeux (1/2)

> Adapter échelle de la planification à l'échelle des enjeux logiques parcours résidentiels, dynamiques déplacement (domicile travail étude loisirs), équipements culturels, sportifs, universitaires, zones industrielles, fonctionnement des exploitations agricoles etc....



> Solidarité communautaire



> Cohérence de la déclinaison des politiques publiques

> Mieux asseoir le portage du PLU
(meilleure capacité à piloter les bureaux d'études)

> Mutualisation moyens d'ingénierie et financiers
(=> baisse de contentieux)

> Augmenter nb communes PLU / communes RNU



Direction départementale
des Territoires
de la Sarthe



PLUi : Avantages & Enjeux (2/2)



Défis



> prise de recul des maires / enjeux de proximité

> Gouvernance : conférence intercommunale, débat politique annuel

> Possibilité de faire du PLUi un document vivant avec (facultativement) le volet PLH et le volet PDU



Direction départementale
des Territoires
de la Sarthe



Procédures d'évolution du PLU

> élaboration & > révision générale

> révision allégée

> modification

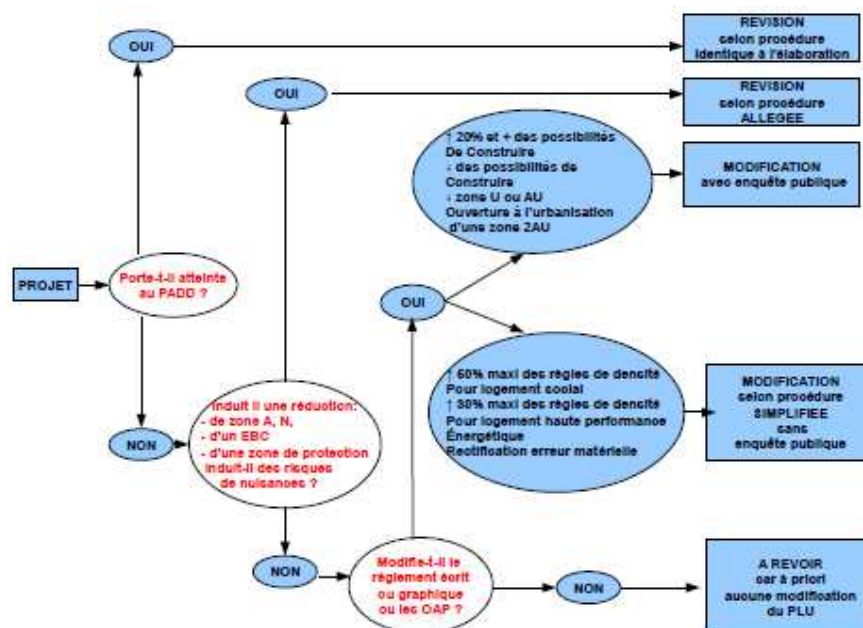
> modification sans enquête publique

> mise en compatibilité DUP (déclaration d'utilité publique) et DP (déclaration de projet)

👉 possibilité d'utiliser le sursis à statuer



Procédures d'évolution du PLU Quelle procédure choisir ???

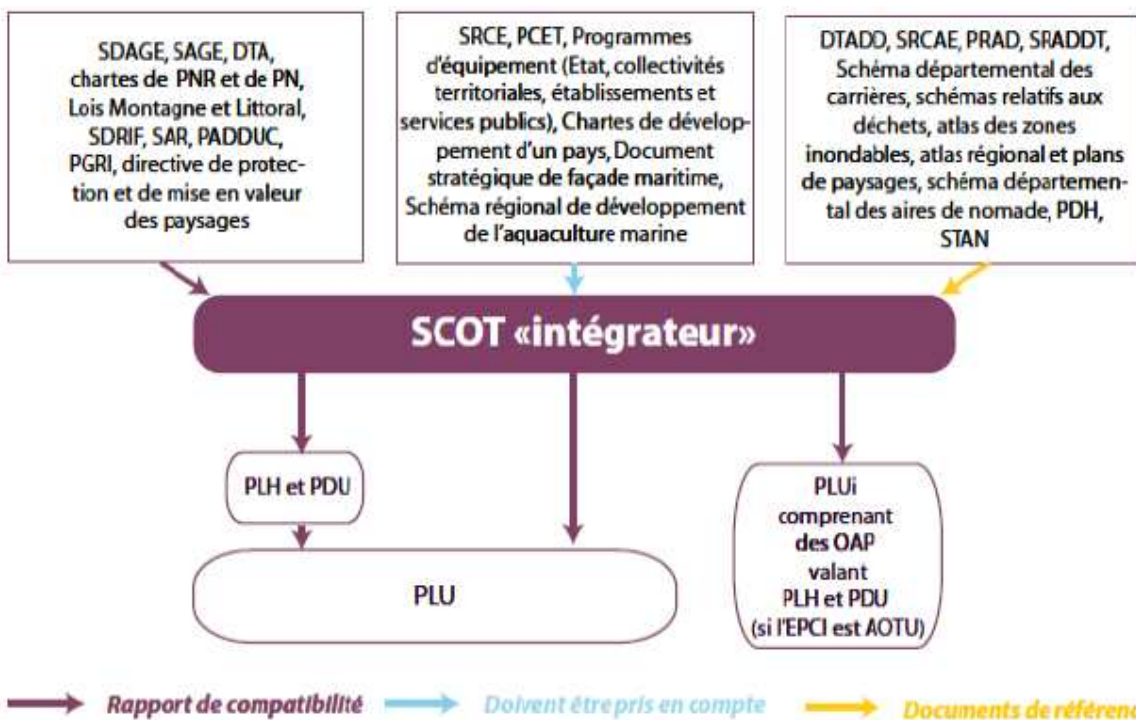


👉 *fiches procédures DDT sur le portail des collectivités locales*





PLU, PLUi, SCOT Hiérarchie des normes



Direction départementale des Territoires de la Sarthe



L'actualité législative Loi ALUR : conséquences en urbanisme

*Journées des Maires
Abbaye de l' Epau
19 et 20 juin 2014*



Direction départementale des Territoires de la Sarthe



19 et 20 juin 2014



Le volet urbanisme de la Loi ALUR

Les lignes directrices

- ➔ Densification en zone urbaine
- ➔ Lutter contre l'artificialisation des sols
 - ➔ Favoriser les PLU intercommunaux ou « communautaires »
 - ➔ Renforcement du rôle du SCOT intégrateur
 - ➔ Prise en compte de l'habitat léger dans les PLU



Le volet urbanisme de la Loi ALUR

Densification en zones urbaines

- ➔ Suppression de la surface minimale de terrain pour construire
- ➔ Suppression du coefficient d'occupation du sol (COS)
- ➔ Lotissements : subdivision favorisée
- ➔ Densification respectant la nature en ville (coefficient de biotope)
- ➔ Droit de préemption modernisé et facilité pour les intercommunalités





Le volet urbanisme de la Loi ALUR

Densification en zones urbaines



Direction départementale
des Territoires
de la Sarthe



Le volet urbanisme de la Loi ALUR

Densification en zones urbaines



CDCEA :
Mini
15 log/ha

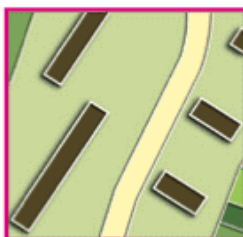
Nantes Métropole
4 formes urbaines courantes sur le territoire
(échelle identique pour les 4 exemples)



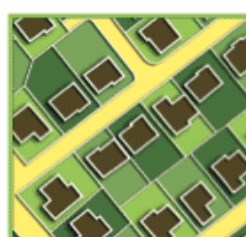
1
Ville classique : îlot urbain
111 log/ha
40 % d'espaces publics
52 % d'espaces bâtis
96 % de log. collectifs
Mixité urbaine



3
Forme spontanée : bourg
23 log/ha
19 % d'espaces publics
22 % d'espaces bâtis
85 % de log. individuels
Mixité urbaine



2
Grand ensemble
67 log/ha
88 % d'espaces publics
12 % d'espaces bâtis
100 % de log. collectifs
Monofonctionnel



4
Lotissement contemporain
11 log/ha
26 % d'espaces publics
16 % d'espaces bâtis
100 % de log. individuels
Monofonctionnel



Direction départementale
des Territoires
de la Sarthe





Le volet urbanisme de la Loi ALUR



Lutter contre l'artificialisation des sols

- ➔ Démonstration de la saturation du tissu urbain pour urbaniser une « réserve foncière » (zone 2AU du PLU)
- ➔ En absence d'aménagement ou acquisition au bout de 9 ans retour en A ou N des zones 2AU
- ➔ Élargissement du champ d'intervention de la CDCEA
- ➔ Fin des POS au 31/12/2015 et retour au RNU
- ➔ Droit de préemption modernisé et facilité pour les intercommunalités

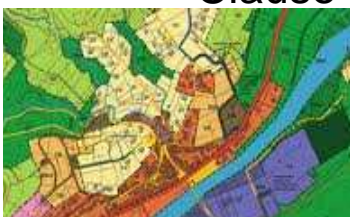


Le volet urbanisme de la Loi ALUR

Affirmation du PLUi comme règle



- ➔ Compétence des Communautés de communes pour PLUi :
 - Transfert automatique de compétence dans 3 ans (27/03/2017)
 - Minorité de blocage (25 % des communes représentant 20 % pop)
 - Clause de réexamen :
 - par délibération à tout moment
 - automatique 1 an après élections





Le volet urbanisme de la Loi ALUR

Le PLUi : une indispensable concertation



- ➔ Obligation de conférences intercommunales (a minima en debut de procédure et après enquête publique)
- ➔ EPCI compétent ==> Un débat annuel sur la politique locale de l'urbanisme (dès 2014)



- ➔ Intégration d'un plan local de l'habitat au PLUi
- ➔ Intégration d'un plan de déplacements urbains



Le volet urbanisme de la Loi ALUR

Délivrance des autorisations d'urbanisme



La compétence (hors cas particuliers Préfet) :

- ➔ Si POS ou PLU : ==> Le Maire au nom de la commune
- ➔ Carte communale :
 - à compter 01/01/2017 : Le Maire au nom de la commune
 - approuvée avant ALUR : Maire au nom de l'État (possibilité de prise de compétence de la commune par délibération)
 - Approuvée après ALUR : Le Maire au nom de la commune
- ➔ Sous RNU : ==> Le Maire au nom de l'État





Le volet urbanisme de la Loi ALUR

Délivrance des autorisations d'urbanisme



L'instruction :



- ➔ A compter du **01/07/2015** par les collectivités :
 - pour les communes compétentes (POS, PLU voire CC)
 - dans EPCI > 10 000 habitants
- ➔ Possibilité par convention d'instruction DDT pour :
 - communes autres que ci-dessus
- ➔ Maintien de l'instruction DDT pour :
 - communes sous RNU + cas particuliers



Merci de votre attention !



Loi ALUR - Urbanisme



Collaboration
entre EPCI et communes
lors de l'élaboration du PLUi



> Art. 137 ALUR – Art. L. 123-1-1-1, L.123-6, L. 123-10 CU (*application immédiate*)

Au cours d'un PLUi, tenue d'une conférence intercommunale :

* en début de procédure, qui définit les modalités de la collaboration entre communes et EPCI – Délibération du conseil communautaire

* après l'EP

> Art. 136-V – Art. L. 5211-62 CGCT (*application immédiate*)

Pour tous les EPCI compétents PLU : un débat annuel sur la politique locale de l'urbanisme est organisée au moins 1 fois par an ; le 1^{er} doit se tenir dans l'année qui suit la sortie de la loi.



Loi ALUR - Urbanisme

Lutter contre l'artificialisation
des sols



> Favoriser le reclassement des zones à urbaniser en zones naturelles

* Pour urbaniser une zone 2AU : la collectivité doit produire une délibération motivée démontrant que cette zone est nécessaire compte tenu du tissu urbain saturé ;

* les zones 2AU qui n'auront fait l'objet d'aucun aménagement ou acquisition foncière au bout de 9 ans seront considérées comme zones naturelles ou agricoles ; elles ne pourront plus être ouverte à l'urbanisation, sauf avec révision du PLU

> Lutter contre le mitage

* **Élargissement du champ d'intervention de la CDCEA :**

→ dérogation L 122-2

→ en RNU, cadrage plus strict pour déroger à l'inconstructibilité = délibérations après avis conforme de la CDCEA

→ STECAL en zones A et N exceptionnels avec avis de la CDCDEA

> Fin des POS : en l'absence de transformation au 31/12/15, le POS « tombe », retour RNU

> Obligation de remise en état des friches commerciales ;

> Superficie des parkings encadrés ;

> Autorisation d'exploiter pour les « drive »

*



Glossaire (1 / 2)

AE autorité environnementale

ALUR (loi pour) l'accès au logement et un urbanisme rénové

AOTU autorité organisatrice des transports urbains

CC carte communale

CdC communauté de communes

CDCEA Commission Départementale de la Consommation de l'Espace Agricole

COS Coefficient d'Occupation des Sols

CU Code de l'Urbanisme (ou selon le contexte) certificat d'urbanisme

DDT Direction départementale des territoires

DOO Document d'Orientations et d'Objectifs

DPU droit de pré-emption urbain

DP déclaration de projet

DTA directive territoriale d'aménagement

DUP Déclaration d'Utilité Publique

EPCI Établissement Public de Coopération Intercommunale

MAD mise à disposition

OAP Orientations d'Aménagement et de Programmation

PAC Porter à Connaissance

PADD Plan d'Aménagement et de Développement Durables

PCET plan climat énergie territorial

PdL Pays de la Loire



Glossaire (2 / 2)

PDU Plan de Déplacements Urbains

PGRI plan de gestion des risques d'inondation

PLH Plan local de l'habitat

PLU Plan Local d'Urbanisme

PLUi PLU intercommunal

PLUiH PLUi tenant lieu de PLH

PLUiD PLUi tenant lieu de PDU

PLUiHD PLUi tenant lieu de PLH et de PDU

PNR Parc naturel régional

POS Plan d'Occupation des Sols

RNU règles nationales d'urbanisme

SCoT schéma de cohérence des territoires

SAGE schéma d'aménagement et de gestion des eaux

SDAGE schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux

SRCAE schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie

SRCE schéma régionale de cohérence écologique

SRU (loi) solidarité et renouvellement urbains

STECAL secteur de taille et de capacité d'accueil limité

TVB trame verte / trame bleue

zone 1AU zone à urbaniser immédiatement

zone 2AU zone à urbaniser dans le futur

