

LE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Document général informatif

OBJECTIF

- Identifier **le contenu** d'un PLUi, **les enjeux** et sa procédure d'élaboration
- rappeler **les fondamentaux du contenu et de la démarche** d'un PLUi,
- préciser les **évolutions réglementaires récentes**
(Loi Climat et Résilience du 22/08/2021)
- Appréhender **la gouvernance** d'un PLUi



CONTENU

- **Partie 1 : Le contenu d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)**
 - 1 - Les **différentes pièces** d'un dossier de PLUi
 - 2 - **La spécificité** d'un PLUi : les « plans de secteur » et les « règles graphiques »
 - 3 – Les différentes **procédures d'évolution**

- **Partie 2 : Le contexte réglementaire**
 - 1 – **la hiérarchie des normes** (SDRADDET, SCOT, PLUi)
 - 2 – **Les nouveautés** apportées par les Lois Climat et Résilience et 3DS

- **Partie 3 : Le PLUi : procédure et gouvernance**
 - 1 – **La procédure d'élaboration** d'un PLUi
 - 2 – **La collaboration entre EPCI et communes membres** : les différentes instance et étapes sollicitant l'avis des communes
 - 3 – **Les effets** du PLUi (transferts de compétences induits)

- **Glossaire**

PARTIE 1 :

LE CONTENU D'UN PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUi)

- 1 - **Les différentes pièces** d'un dossier de PLUi
- 2 - **Les spécificités** d'un PLUi par rapport à un PLU communal
- 3 - **Les différentes procédures** d'évolution

PARTIE 1 :

LE CONTENU D'UN PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUi)

1. Les différentes pièces d'un dossier de PLUi

LE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Un document d'urbanisme qui, à l'échelle d'une commune ou d'un EPCI établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement durable (projet de territoire partagé) et fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire concerné

Le PLU précise sur le territoire :

- **le droit en matière d'utilisation des sols**
- Il doit respecter les principes du **développement durable**
- Il exprime un **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.)** en conformité avec la législation nationale

Le PLU comporte :

- Un **plan de zonage** qui classe le territoire en différentes zones
- Un **règlement** fixant les règles applicables dans ces zones
- Des **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** spécifiques (le cas échéant)
- Un **P.A.D.D.**
- Un **rapport de présentation** (état des lieux du territoire, justification du zonage...)
- Des pièces annexes

Le zonage

Le règlement

**Les Orientations
d'Aménagement et de
Programmation**

**Le Projet d'Aménagement
et de Développement
Durables (PADD)**

**Le rapport
de présentation**

Les annexes

Le zonage

Zones U : zones urbaines

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

Zones AU : zones à urbaniser

Secteurs à destinés à être ouverts à l'urbanisation.

les **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** et le règlement définissent les conditions d'urbanisation et d'équipement des zones AU

Zones N : zones naturelles et forestières

Secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt écologique.

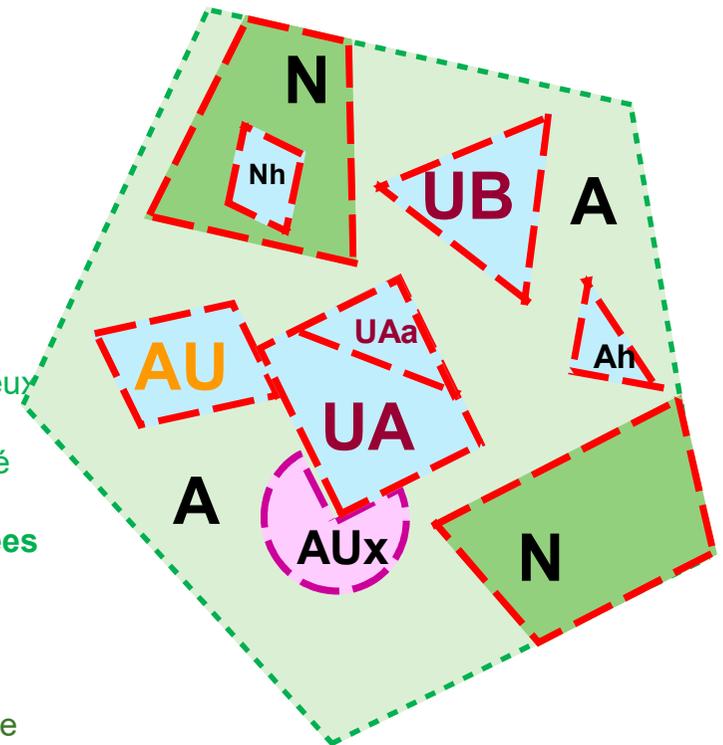
Des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, sous certaines conditions.

Les annexes et extensions des constructions existantes peuvent être autorisées sous conditions

Zones A : zones agricoles

Secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions publiques ou d'intérêt collectif et les exploitations agricoles sont seuls autorisés.

Les annexes et extensions des constructions existantes peuvent être autorisées sous conditions



Le règlement

- ❑ **Décret relatif à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme du 29 décembre 2015**
 - répondre à un besoin de clarification et de mise en cohérence des règles d'urbanisme, pour en faciliter l'utilisation
 - redonner du sens au règlement du plan local d'urbanisme
 - passer d'un urbanisme réglementaire à un urbanisme de projet.
- ❑ Le nouveau **règlement du PLU** est structuré autour de trois grands axes :
 - l'affectation des zones et la destination des constructions : où puis-je construire ?
 - les caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères : comment prendre en compte l'environnement ?
 - les équipements et les réseaux : comment s'y raccorder ?

Section 1 - **DESTINATION DES CONSTRUCTIONS,
USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ**

Section 2 - **CARACTÉRISTIQUES URBAINE,
ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

Section 3 : **EQUIPEMENT ET RÉSEAUX**

Le règlement

■ SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

U 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

U 3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

■ SECTION 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

U 4 –IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

U 5- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

U 6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

U 7 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

U 8- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

U 9 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

U 10 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

U 11 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

U 12- STATIONNEMENT

■ SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RÉSEAUX

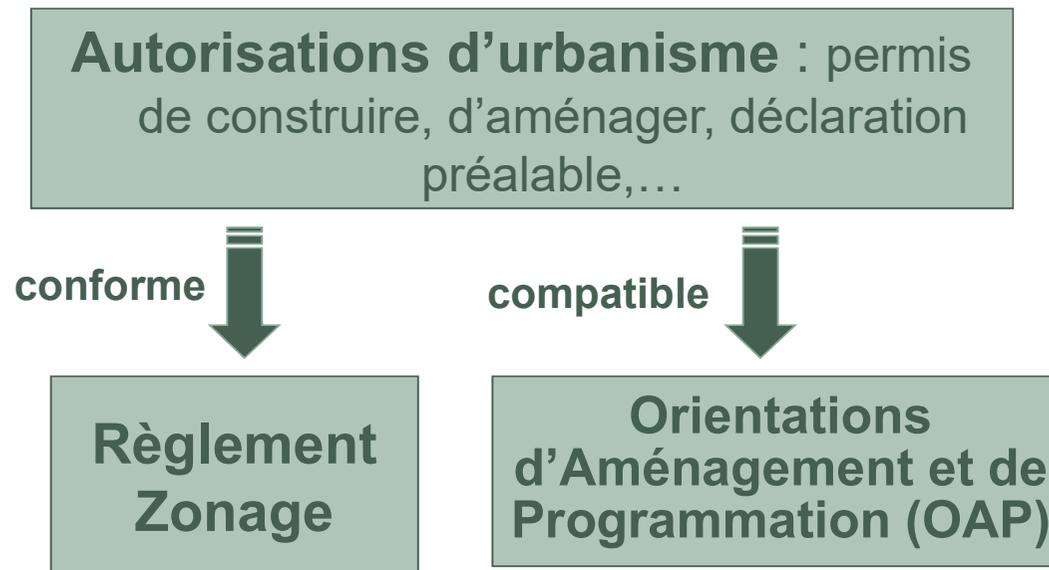
U 13 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

U 14 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

U 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

- S'imposent aux pétitionnaires et aménageurs dans un principe de compatibilité et non de conformité
- Sont obligatoires pour les zones 1AU mais peuvent être élaborées en zone U



Les objectifs poursuivis par les OAP

Articles L151-6, L 151-7 du code de l'Urbanisme

MIXITE FONCTIONELLE ET SOCIALE

- Implantations de commerces, services, équipements
- Typologie de logements à privilégier

...

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Rapport de
compatibilité

DEPLACEMENTS, STATIONNEMENT, RESEAUX

- Organisation et nature des voies
 - Conditions de stationnement
- Conditions d'accessibilité (transports en commun...)
 - Réseaux et équipements

...

QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE URBAINE ET PAYSAGERE

- Orientations en matière de densité
- Ouverture progressive des secteurs à l'urbanisation
 - Hauteur des bâtis, principes d'implantation
- Préservation et mise en valeur du patrimoine
 - Implantation des espaces libres et des espaces publics

...

QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

- Continuités écologiques
- Préservation des milieux et de la végétation
- Gestion des franges avec les zones agricoles
- Dispositifs de traitement de EP

...

Un exemple d'OAP

ORIENTATIONS EN MATIÈRE DE DENSITÉ :

Densité brute moyenne minimale de 12 logements / hectare

-  **DESSERTE PRINCIPALE DU SECTEUR** : largeur de chaussée < 5 m - double sens ou sens unique avec trottoir ou cheminement piéton et déplacements cycles sécurisés
-  **ACCES SECONDAIRE AU SECTEUR** : sens unique et aménagements piétons – cycles sécurisés
-  **CHEMINEMENT DOUX** : circulation piétons – cycles (largeur > à 1,50m) et traitement paysager.
-  **ESPACE PUBLIC DE PROXIMITE** : lieu d'échange et de rencontre privilégiant le piéton et les espaces plantés et arborés (et préservation végétation existante). Espace pouvant participer à la gestion paysagés des eaux pluviales
-  **IMPLANTATION PRIVILEGIEE DE LOGEMENTS COLLECTIFS** : H < 10 m au faitage
-  **IMPLANTATION PRIVILEGIEE DE LOGEMENTS INDIVIDUELS OU GROUPES** : H < 10 m au faitage
-  **MURETS A PRESERVER**
-  **VEGETATION EXISTANTE A PRESERVER**
-  **BANDE INCONSTRUCTIBLE DEDIEE A LA SECURISATION DE LA RD 145** pouvant accueillir un cheminement piéton ou des aménagements paysagers ne nuisant pas à la visibilité sur et vers la RD145



Une illustration possible des prescriptions d'une OAP

ORIENTATIONS EN MATIÈRE DE DENSITÉ :

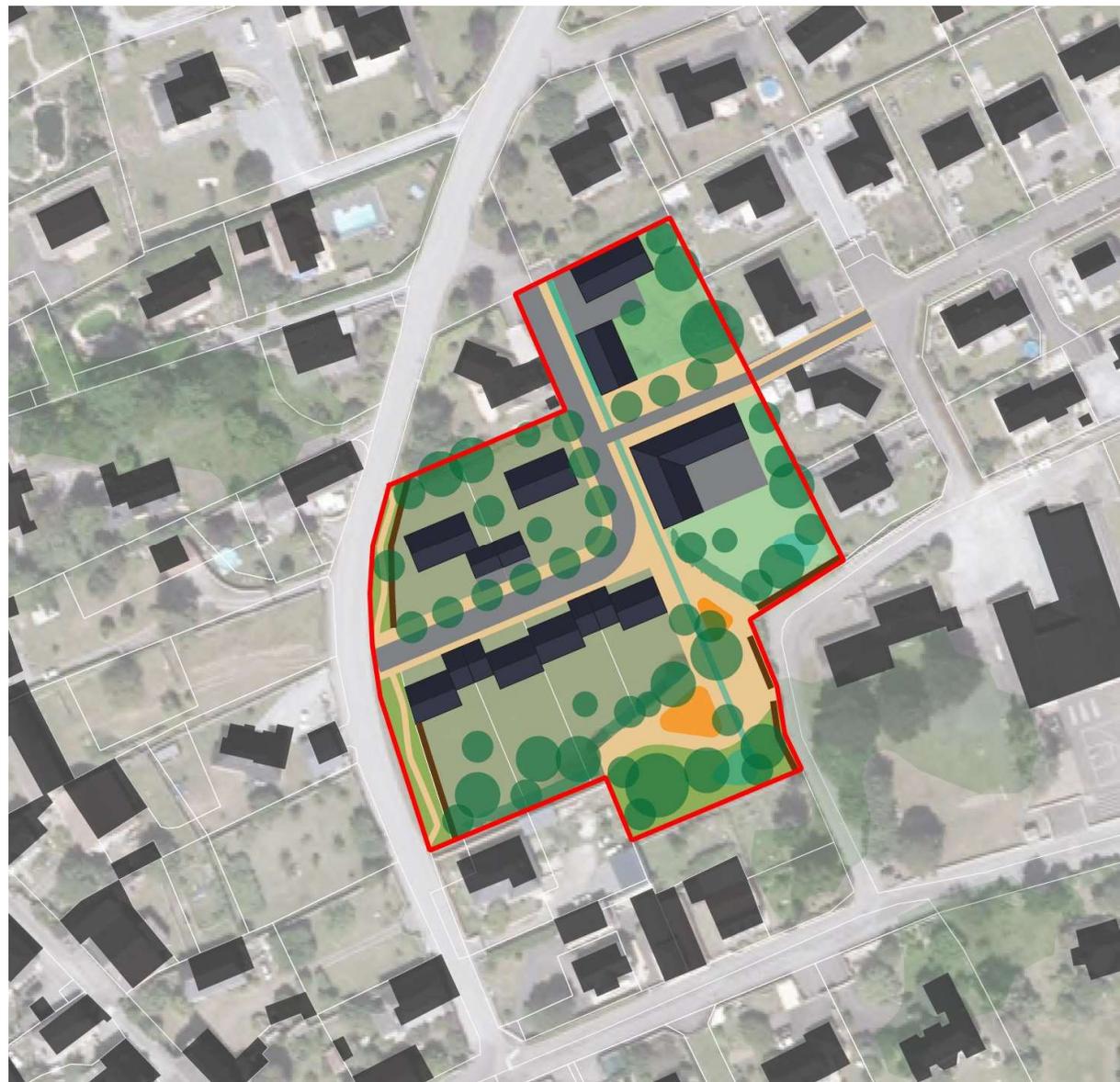
Densité brute moyenne minimale de 12 logements / hectare

Nombre de logements minimum sur le secteur : 11

ILLUSTRATION D'UN AMENAGEMENT REALISABLE

L'aménagement illustré prévoit la réalisation de **2 logements individuels**, de **4 maisons en bande** et de **6 logements collectifs** pour un total de 12 logements.

La densité brute sur le secteur est donc de 13 logements/hectare.



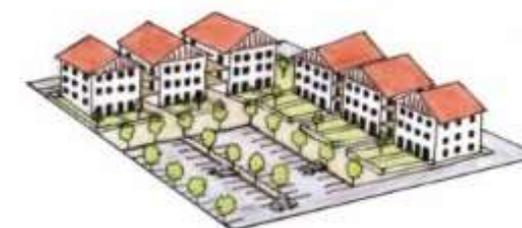
Les prescriptions de densités dans les OAP

La **densité brute** prend en compte la surface utilisée par les équipements publics, la voirie et les espaces publics, dans l'espace considéré.

La **densité nette** se mesure à l'échelle de la parcelle ou de l'îlot.

- Une même densité peut être atteinte avec des formes urbaines différentes
- Cela entraîne :
 - des perceptions différentes
 - des hauteurs de constructions différentes
 - des emprises au sol différentes
 - des architectures différentes
 - une répartition espaces privatifs / espaces publics et collectifs différente

Illustration - source : AUDAP
Différentes formes urbaines pour une même densité résidentielle : entre 60 et 70 logements/ha



Un nécessaire travail sur les formes urbaines

Les conditions réglementaires pour une ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser (1AU) définies dans les OAP

Ouverture au fur et à mesure de l'équipement de la zone

Avantages :

- Plus facile à mettre en œuvre si présence de plusieurs propriétaires
- Renforcement des réseaux programmé dans le temps

Inconvénients :

- Difficulté si rétention foncière de l'un ou l'autre propriétaire
- Non maîtrise du résultat final

Par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble

Avantages :

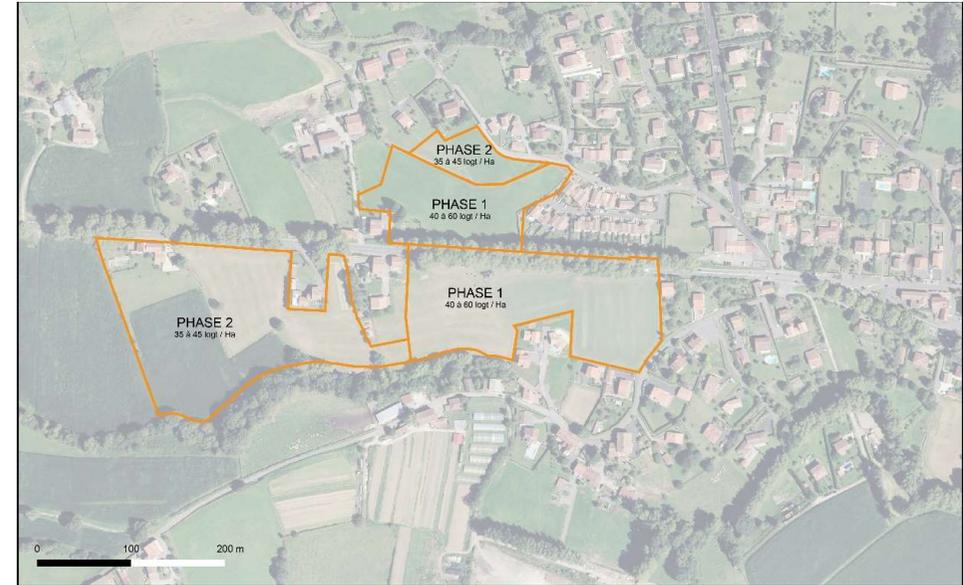
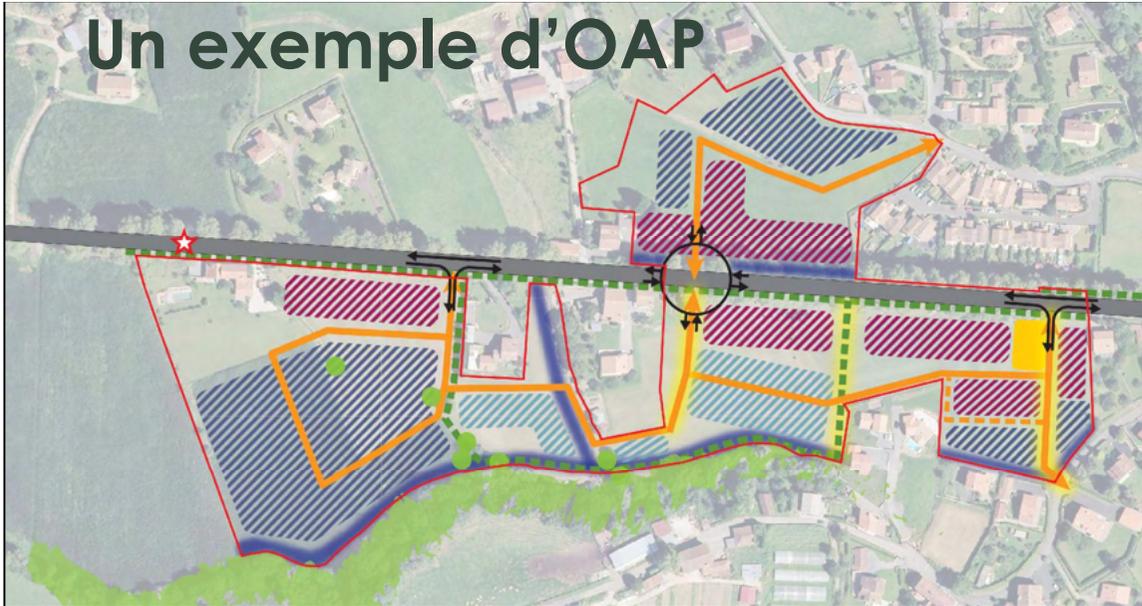
- Plus facile à mettre en œuvre si peu de propriétaire ou un seul aménageur
- Maîtrise de l'aménagement (densités, voirie, réseaux,...) : la collectivité impose un projet global

Inconvénients :

- Si plusieurs propriétaires : peuvent ne jamais s'entendre pour la mise en œuvre

Dans les deux cas : phasage possible de la zone AU

Un exemple d'OAP



Règlement

- Les occupations et utilisations du sol sont autorisées sous réserve de leur compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation.
- L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble, pouvant être scindées en une ou plusieurs phases définies dans les orientations d'aménagement et de programmation.

O.A.P.

- Le secteur devra être urbanisé selon un principe de trois opérations d'aménagement d'ensemble définies selon le schéma ci-dessus.
- les constructions nouvelles seront autorisées dans les zones "phase 2" lorsqu'au moins 80% de la surface de la zone "phase 1" aura été ouverte à l'urbanisation ou 5 années après l'entrée en vigueur du présent plan local d'urbanisme (PLU).
- Les deux zones « phase 1 » et « phase 2 » situées au nord et au sud de la route départementale pourront être ouvertes à l'urbanisation indépendamment l'une de l'autre.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

- a pour objet de présenter de manière simple **le projet communal pour les 10 années à venir**, doit demeurer général et concerner l'ensemble du territoire,
- n'est **pas opposable aux autorisations de construire**
- doit respecter les principes énoncés aux articles L 101-1 et L 101-2 du code de l'urbanisme.
- Chacune des orientations du PADD doit pouvoir se **traduire réglementairement** dans le PLU (zonage et règlement)
- Il définit :
 - *Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques,*
 - *Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs,*
- Il fixe les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain,
- Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles et forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des espaces déjà urbanisés que la capacité d'aménager est déjà mobilisée

Le rapport de présentation

- ❑ Il s'appuie sur un **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.
- ❑ Il **analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant** l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et **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
- ❑ Il **explique les choix retenus** pour établir le PADD, les OAP et le règlement :
- ❑ Il expose les **dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers**. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Aujourd'hui : un objectif premier de réduction de la consommation d'espace :

Le cadre législatif actuel (Grenelle et ALUR) favorise une production de logements prioritairement située en densification des parties actuellement urbanisées.

Un objectif de modération de la consommation d'espace qui doit être chiffré :

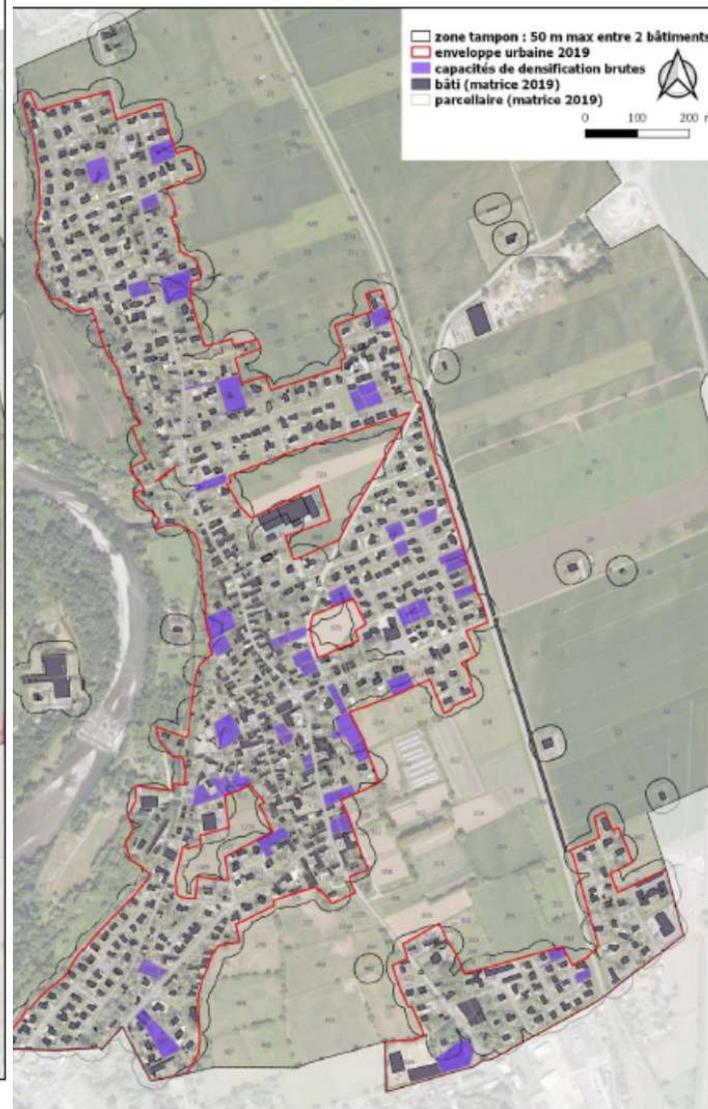
- Analyser ce qui a été consommé depuis les dernières années pour « faire moins » ,
- Évaluer les capacités de densification à l'intérieur de la zone déjà urbanisée pour éviter des extensions de l'urbanisation inutiles

1. Quelle consommation d'espace ?



Consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers entre 2009 et 2019, réalisation APGL

2. Quelles capacités de densification ?



3. Quelles capacités de mutabilité ?



Les annexes

Les plans locaux d'urbanisme comportent en annexe **les servitudes d'utilité publique** affectant l'utilisation du sol et figurant sur une liste dressée par décret en Conseil d'Etat

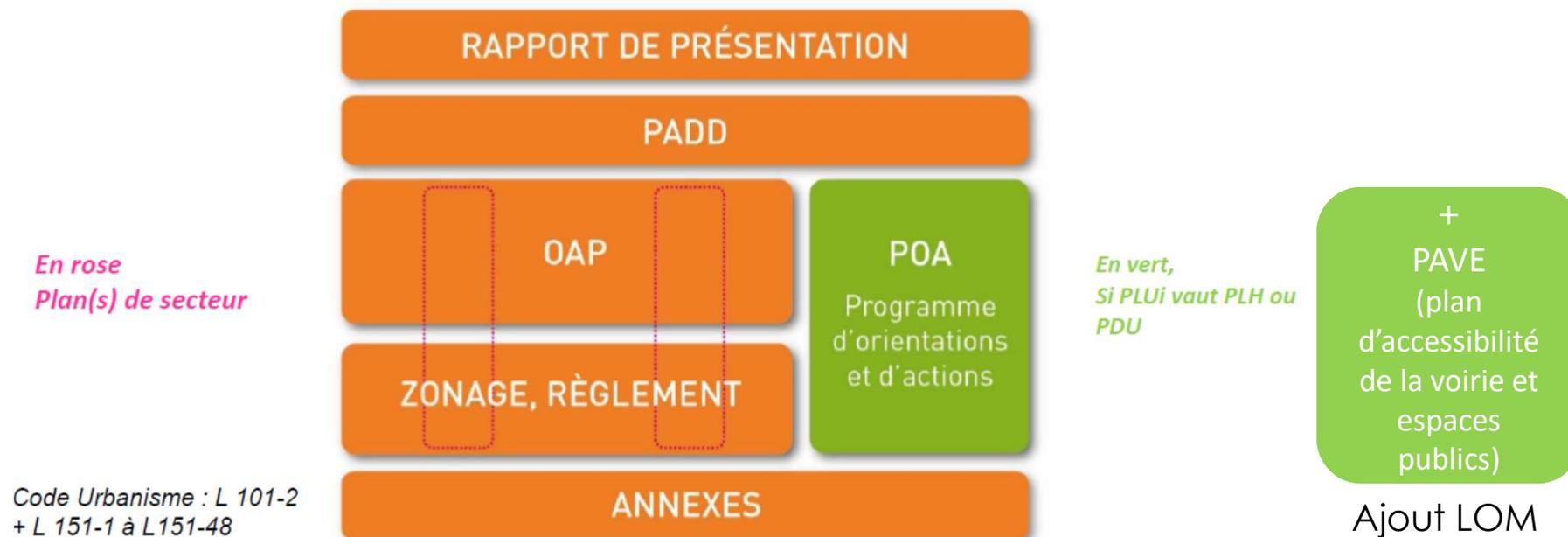
Liste complète aux articles R. 151-1 et R. 151-2 du Code de l'Urbanisme.

PARTIE 1 :

LE CONTENU D'UN PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUI)

*2- Les spécificités d'un PLUi vis-à-vis d'un PLU
communal*

LE CONTENU D'UN PLUI : CE QUI CHANGE VIS-À-VIS DU PLU



Les principales différences du contenu d'un PLUI par rapport à un PLU :

- La possibilité de réaliser des **plans de secteurs**, pour préciser OAP, zonage et règlement sur une ou plusieurs communes,
- Intégrer un **POA** si le PLUI vaut PLH ou PDU (PM),
- Intégrer un PAVE pour PLUI valant PM

LES PLANS DE SECTEURS

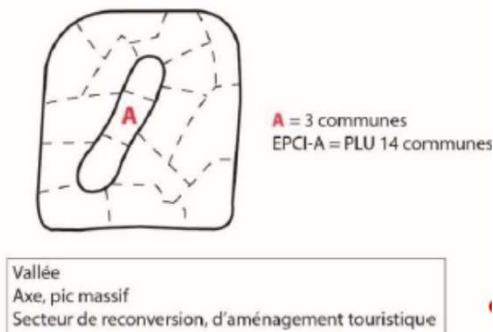
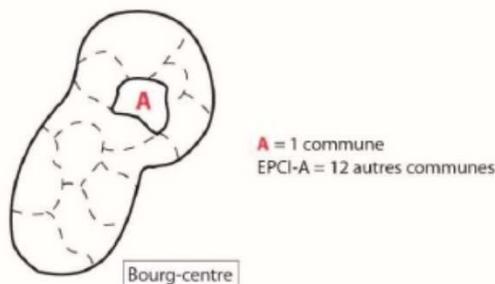
■ Article L.151-3 CU :

« Lorsqu'il est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale compétent, le plan local d'urbanisme peut comporter des plans de secteur qui couvrent chacun l'intégralité du territoire d'une ou plusieurs communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale.

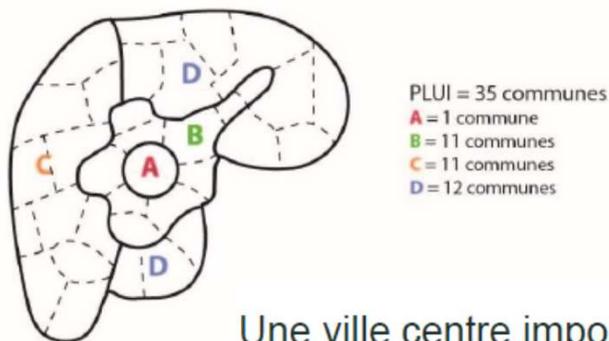
Le plan de secteur précise les orientations d'aménagement et de programmation ainsi que le règlement spécifiques à ce secteur. »

- Un plan de secteur permet d'adapter le règlement à des contextes (morphologie urbaine, taille des communes, paysages, risques,...) particuliers,
- Ils sont conçus en fonction des besoins techniques d'application des règles, pour l'ADS notamment

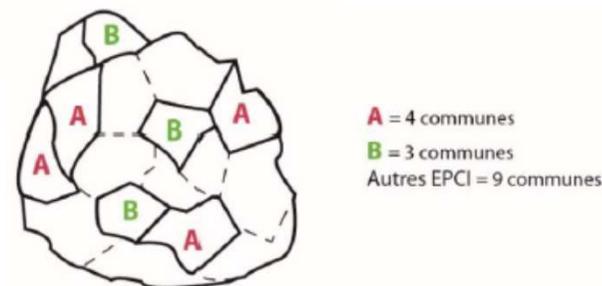
LES PLANS DE SECTEURS : 4 POSSIBILITÉS, PAS DE CONTINUITÉ PHYSIQUE OBLIGATOIRE



Une petite ville centre dans une communauté rurale assez homogène, ou 3 communes assez semblables dans leur formes urbaines et leur situation (fond de vallée par ex.) et assez différentes des autres communes = 1 plan de secteur



Une ville centre importante (> 25 ou 30 000 hab.) au bâti ancien typique ; une couronne périurbaine des années 60 – 90, des secteurs ruraux plus éloignés, côté plaine et côté montagne, n'ayant pas les mêmes formes urbaines = plans de secteurs A, B, C et D



Des types de villages différents dans leurs morphologies urbaines, leurs implantations dans leur site, leurs organisations et extensions historiques = s'il existe 3 types, faire 2 plans de secteurs A et B + le règlement de « base ».

LES PLANS DE SECTEURS : UN EXEMPLE

4. RÉGLEMENT

4.1 Règlement écrit

4.1.1 Règlement Cœur de Pays

- Billère
- Bizanos
- Gan
- Gelos
- Idron
- Jurançon
- Lescar
- Lons
- Pau

4.1.2 Règlement des Communes périurbaines

- Arbus
- Aressy
- Artigueloutan
- Artiguelouve
- Aubertin
- Aussevielle
- Beyrie-en-Béarn
- Bosdarros
- Bougarber
- Denguin
- Laroïn
- Lée
- Mazères-Lezons
- Meillon
- Ousse
- Poey-de-Lescar
- Rontignon
- Saint-Faust
- Sendets
- Siros
- Uzeïn
- Uzos

LES RÈGLES GRAPHIQUES

- La complexité d'un territoire intercommunal génère une complexité du zonage et des règles écrites d'un PLUi

➡ Nécessité de travailler à l'élaboration de règles graphiques, qui vont permettre de prendre en compte les spécificités locales tout en maintenant une cohérence à l'échelle intercommunale :

- vis-à-vis de certaines thématiques qui s'appliquent sur tout ou partie des zones du PLU (U, AU, N,...) et qui viennent s'imposer à ces dernières : TVB, application loi Littoral, risques, mixité sociale...
- Vis-à-vis de certaines règles applicables par zones : gabarit (hauteur de constructions, implantation par rapport aux voies, aux limites séparatives, emprise au sol, ...), coefficient de pleine terre, stationnement,...

Le règlement du PLUi peut alors se structurer selon des règles générales et des règles propres à chaque zone délimitée par le PLUi.

L'ensemble de ces règles sont traduites sous forme d'un règlement écrit et d'un règlement graphique.

Les règles générales s'appliquent quelle que soit la zone du PLU et **sont relatives à certaines servitudes, réglementations ou spécificités du territoire.**

Elles sont ainsi organisées par thématiques et sont localisées graphiquement sur des documents graphiques :

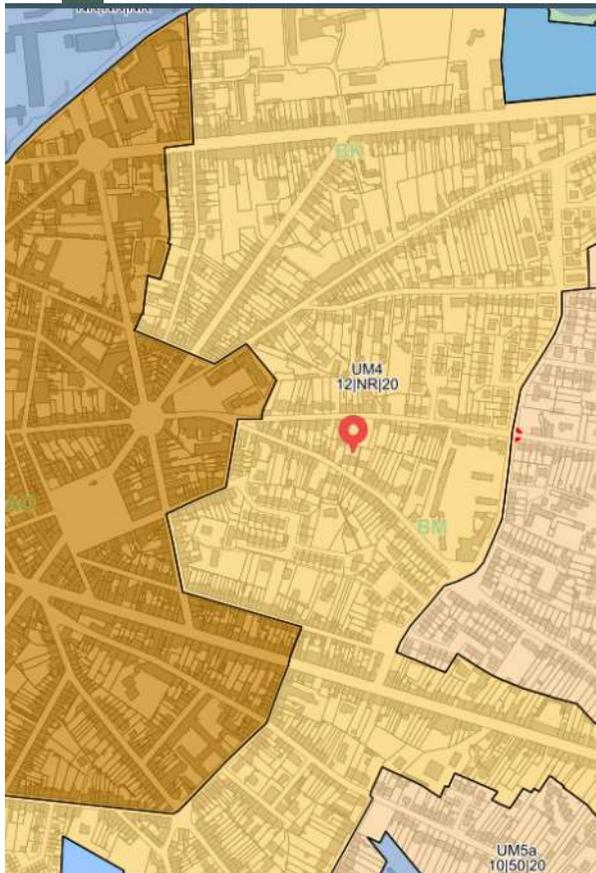
THEMATIQUES DES DISPOSITIONS GENERALES	REGLES ECRITES	LOCALISATION SUR LES DOCUMENTS GRAPHIQUES
MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE	Pages... à ...	Plan n°...
PAYSAGE / PATRIMOINE / TVB	Pages... à ...	Plan n°...
PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	Pages... à ...	Plan n°...
RISQUES / PREVENTION	Pages... à ...	Plan n°...

Les règles propres à chaque zone du PLUi établissent des **règles spécifiques pour chacune des 4 grandes zones réglementaires** définies par le PLUi :

- Les zones urbaines « U »
- Les zones à urbaniser « AU »
- Les zones agricoles « A »
- Les zones naturelles « N »

Ces règles sont traduites **sous forme littérale (règlement écrit) et/ou graphique (règlement graphique)**

EXEMPLE : LE PLUI GRAND ALBIGEOIS



Zonage (contours + étiquettes)

Zone : UM4

- Dispositions générales
- Dispositions communes à l'ensemble des zones
- Règlement de la zone UM4
- Annexes au règlement écrit
- OAP intercommunale : Principes généraux urbains et paysagers

Règles spécifiques

- ↑ Hauteur max **12**
- 🏠 Emprise Bâtie max (%) **NR**
- 🌿 Coefficient d'Espaces Verts (%) **20**
- 🚗 Secteur de stationnement **2**

Servitudes susceptibles d'impacter la zone

- Tableau des emplacements réservés

Plans de Prévention des Risques :

- 5.1.3.a PPR effondrement des berges
- 5.1.3.b PPR inondation
(PPRi : de l'Albigeois ; Tarn Amont d'Albi ; Tarn Aval ; du bassin versant du Dadou)
- 5.1.3.c PPR gonflement retrait d'argile

La composition du règlement du PLUi

LE REGLEMENT GRAPHIQUE



Délimite 7 familles de zones en fonction de la vocation principale de celles-ci

- UM -> Zones urbaines mixtes d'habitats
- UA -> Zones urbaines d'activités économiques
- UIC -> Zones urbaines d'équipements d'intérêt collectif ou de service public
- AU -> Zones à urbaniser dites « ouvertes », d'urbanisation immédiate
- AU-F -> Zones à urbaniser dites « fermées », soumise à une procédure ultérieure d'ouverture à l'urbanisation
- A -> Zones agricoles
- N -> Zones naturelles paysagères



Fixe sous la forme d'étiquettes, les règles de Hauteur - d'Emprise Bâtie - de Coefficient d'Espaces Verts



Comprend un certain nombre de prescriptions complémentaires

Affichage par défaut

- Emplacements réservés
- Secteur de projet
- Sites d'Intérêt Paysager (SIP) de type 2
- Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination
- Espaces Verts Protégés (EVP)
- Orientations d'Aménagements et de Programmation (OAP)

A cocher pour consulter

- Linéaires d'implantation
- Sites d'Intérêt Paysager (SIP) de type 1
- Elements Bâti Protégés (EBP)
- Secteurs de biodiversité
- Zones Humides
- Arbres isolés et Alignements d'arbres protégés
- Secteurs de risque

LE REGLEMENT ECRIT

A LIRE

LE REGLEMENT

Fixe les dispositions réglementaires applicables à l'intérieur de chaque zone et secteur.



Se décompose en 4 parties :

- Dispositions générales = le cadre général
- Dispositions communes = les règles qui s'appliquent à toutes les zones
- Dispositions spécifiques = les règles spécifiques qui s'appliquent à l'intérieur d'une zone donnée
- Annexes = Lexique + Dispositions particulières liées au réseau routier

LES ANNEXES REGLEMENTAIRES



Des annexes aux règlements, écrit et graphique, apportent des précisions sur certains points : Secteurs de Taille Et de Capacité Limitées (STECAL), changements de destination, secteurs de stationnement,...

https://carto.ic2a.net/index_4_apps.html?config=apps/plui.xml

PARTIE 1 :

LE CONTENU D'UN PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUI)

3- Les différentes procédures d'évolution

LES PROCÉDURES D'ÉVOLUTION DU PLU(I)

❑ Révision générale (art. L 153-31)

Le PLU(i) est révisé lorsque l'EPCI décide :

- Soit de changer **les orientations du PADD** ;
- Soit de **réduire** un « **Espace Boisé Classé** », une **zone A** ou une **zone N** ;
- Soit de **réduire 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 ;
- Soit **d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser** qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- Soit de créer **des OAP de secteur d'aménagement** valant création d'une ZAC ;

=> Procédure équivalente à celle d'une élaboration

LES PROCÉDURES D'ÉVOLUTION DU PLU(I)

□ Révision « allégée » (art. L 153-31)

Sans porter atteinte aux orientations du PADD :

- La révision a pour objet de **réduire** un « **Espace Boisé Classé** », une **zone A** ou une **zone N** ;
- La révision a pour objet de **réduire une protection** édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- La révision a pour objet de **créer des OAP** valant création d'une ZAC ;
- La révision est **de nature à induire de graves risques de nuisance**.

⇒ **Pas de débat sur les orientations du PADD au sein de l'organe délibérant**

⇒ **Examen conjoint de l'Etat, de l'EPCI et des « Personnes Publiques Associées (PPA) » qui remplace la consultation des 3 mois après l'arrêt du projet**

⇒ **Les autres étapes de la procédure de révision « allégée » sont identiques à celles des démarches d'élaboration ou de révision**

LES PROCÉDURES D'ÉVOLUTION DU PLU(I)

❑ **Modification du PLU(i)** (art. L153-36 et suivants)

- Dans les cas où une révision ne s'impose pas
- Procédure engagée à l'initiative du Président de l'EPCI compétent
- Projet transmis à l'Etat et aux PPA avant la tenue d'une enquête publique
- Approbation par l'organe délibérant de l'EPCI compétent

⇒ **Ni délibération de prescription, de débat sur les orientations du PADD, ni examen conjoint mais une consultation des PPA**

❑ **Modification simplifiée** (art. L. 153-45 et suivants du CU)

- La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée (= mise à disposition du public après transmission aux PPA : **pas d'enquête publique**):
 - si elle ne majore pas de plus de 20% les droits à construire
 - Dans les cas de majoration des droits à construire dans certains secteurs de densité minimale ou de performance énergétique ;
 - Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle,
 - pour mettre en compatibilité le PLU(i) avec le SCOT (sous réserve que cela ne nécessite une révision).

❑ **Arrêté de mise à jour des servitudes d'utilité publique** (art. L. 153-60 du CU)

LES PROCÉDURES D'ÉVOLUTION DU PLU(I)

- ❑ **Mise en compatibilité du PLU(i) ou prise en compte d'un document de rang supérieur** (art. L. 153-49 et suivants)

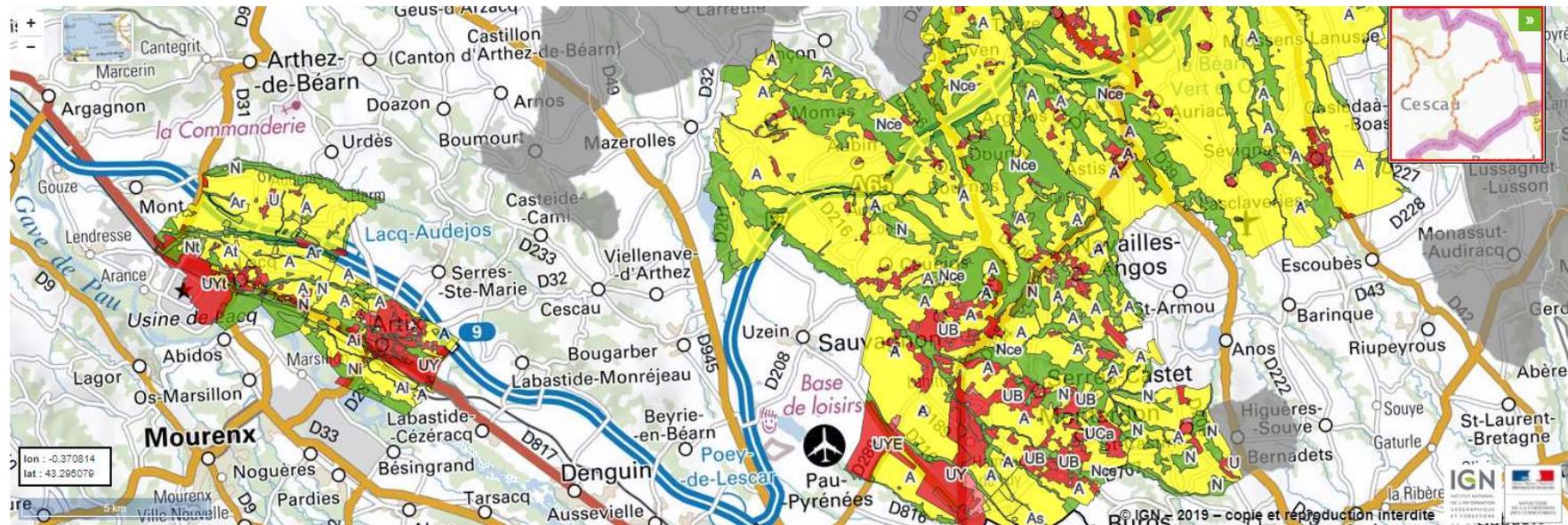
- ❑ **Mise en compatibilité du PLU(i) avec une opération d'utilité publique ou d'intérêt général** (art. L. 153-54 et suivants)

Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1 ou d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :

- L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;
- Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint.

DEMATERIALISATION DES DOCUMENTS D'URBANISME ET SYSTÈME D'INFORMATION GEOGRAPHIQUE

- **Le portail national de l'urbanisme** (art. L. 133-1 et suivants du CU) : une obligation de publication à compter du 1^{er} janvier 2020





PARTIE 2 :

LE CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

- 1 – la hiérarchie des normes (SDRADDET, SCOT, PLUi)
- 2 – Les nouveautés apportées par les Lois Climat et Résilience et 3DS



PARTIE 2 :

LE CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

*1 – la hiérarchie des normes
(SDRADDET, SCOT, PLUi)*

PRÉAMBULE

- La planification territoriale **décline sur les territoires** les grandes orientations nationales.
- **Elle accompagne les grandes transitions** écologiques, numériques, énergétiques, tout en veillant à proposer une **offre de logements et de services** adaptée, qui garantisse **la mixité sociale et fonctionnelle**, et la sécurité des habitants.
- Elle assure le respect de l'**équilibre** entre la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers d'une part et le développement urbain d'autre part.
- Elle s'appuie sur un cadre réglementaire précis (lois SRU, ALUR, ELAN, Littoral ou Montagne) et des documents de planification ou d'urbanisme tels que :
 - *le SRADDET à l'échelle régionale,*
 - *les SCoT à l'échelle territoriale intermédiaire du bassin de vie et d'emploi.*
 - *les PLU/PLUi à l'échelle de la commune ou l'intercommunalité,*
- Ces documents intègrent les enjeux d'aménagement durable.
- La planification de l'aménagement se heurte ainsi parfois à un enchevêtrement de normes, organisée selon une hiérarchie.

LE PRINCIPE DE HIÉRARCHIE DES NORMES

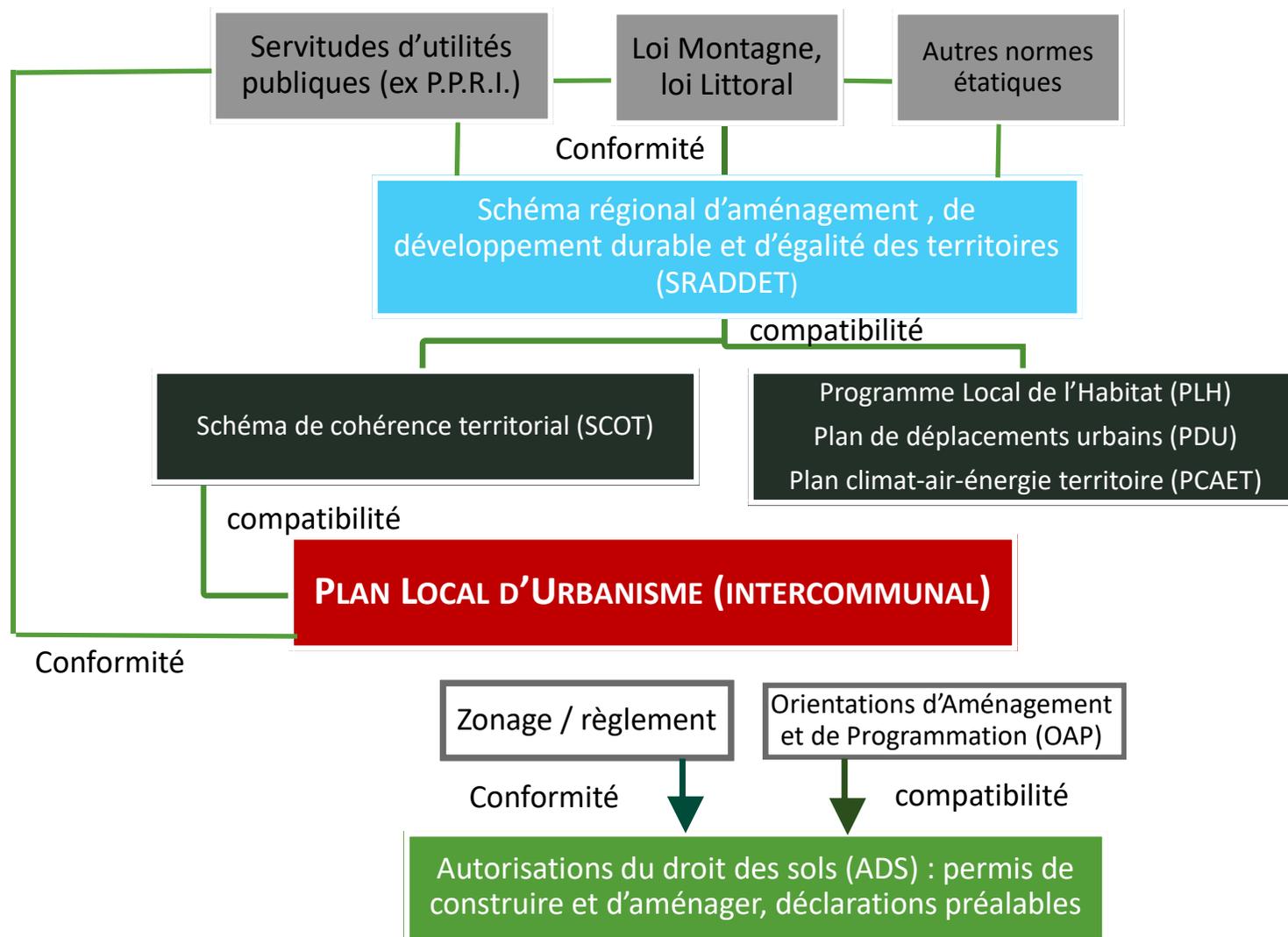
- Le code de l'urbanisme introduit une **hiérarchie** entre les différents documents d'urbanisme s'appliquant sur un territoire, avec un rapport de conformité ou de compatibilité entre certains d'entre eux.
- La notion de **conformité** est une application stricte des règles : les autorisations du droit des sols doivent se conformer au règlement et au zone du document d'urbanisme applicable sur le territoire communal
- La notion de **compatibilité** n'est pas définie juridiquement, mais la doctrine permet de la distinguer de la conformité, beaucoup plus exigeante.
- Le rapport de compatibilité exige que les dispositions d'un document ne fassent pas obstacle à l'application des dispositions du document de rang supérieur.
- Enfin, le code de l'urbanisme prévoit également que les documents d'urbanisme prennent en compte un certains nombre d'autres plans et programmes. La notion de **prise en compte** est moins stricte que celle de compatibilité et implique de ne pas ignorer les objectifs généraux d'un autre document.

La Loi ELAN a habilité le gouvernement a simplifier cette hiérarchie des normes.
L'ordonnance n° 2020-745 du 17 juin 2020 relative à la rationalisation de la hiérarchie des normes applicable aux documents d'urbanisme répond à cette habilitation.

LE SCOT INTÉGRATEUR

La loi ALUR a fait du SCOT un « parapluie juridique » des documents d'urbanisme locaux

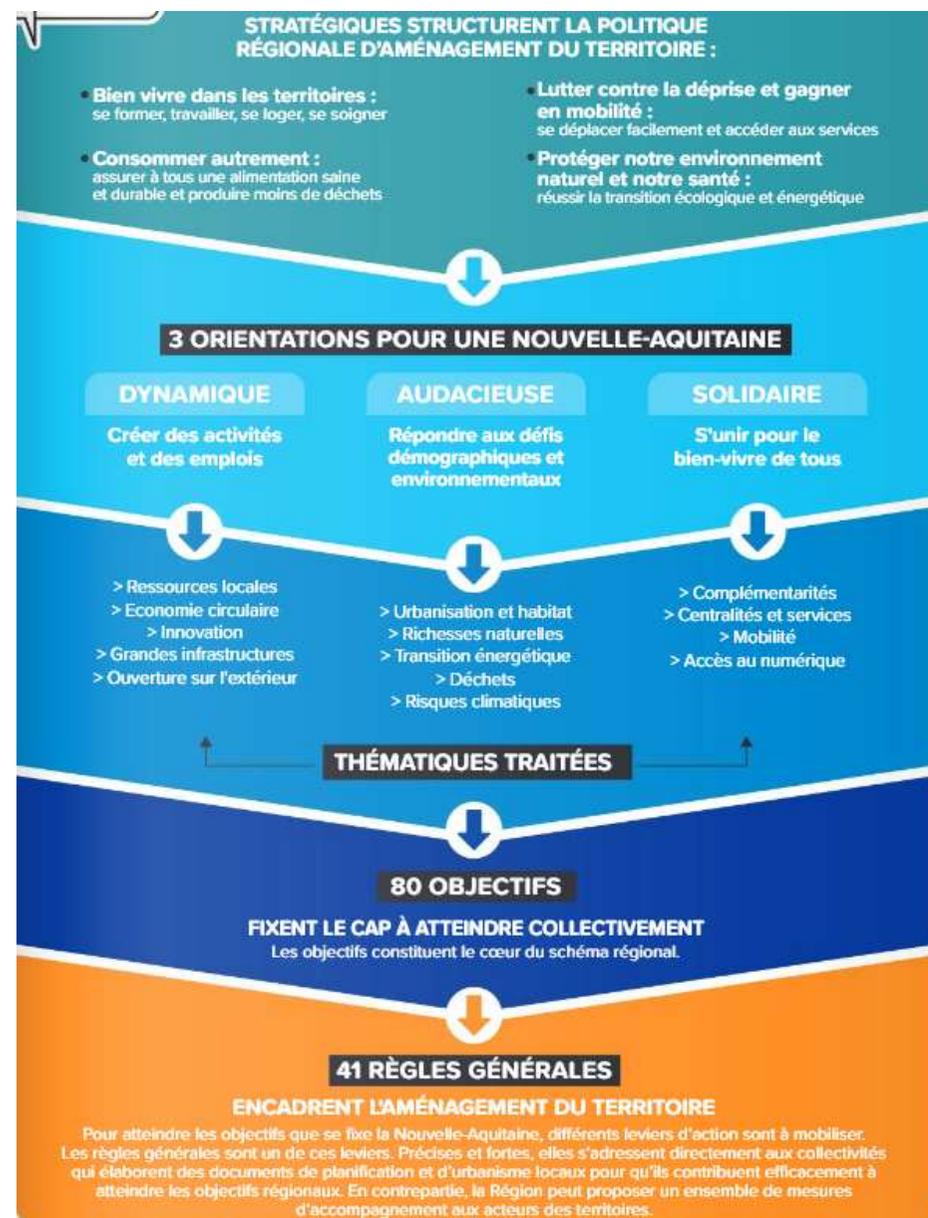
Ce rôle a été renforcé par l'ordonnance du 17/07/2020



LE SRADDET NOUVELLE AQUITAINE

Approuvé le 16 décembre 2019

- Le « Schéma des schémas »
- Un **Document de planification transversal** qui détermine la stratégie régionale d'Aménagement et de Développement Durable du territoire à l'horizon 2030
- 80 objectifs => à prendre en compte
- 41 règles => à appliquer sous compatibilité



LE SRADDET NOUVELLE AQUITAINE : OBJECTIFS



33
OBJECTIFS



Des territoires innovants pour répondre aux défis démographiques et environnementaux

Objectif stratégique 2.1

Allier économie d'espace, mixité sociale et qualité de vie en matière d'urbanisme et d'habitat

- 31 Réduire de 50 % la consommation d'espace à l'échelle régionale, par des modèles de développement économe en foncier.
- 32 Assurer la cohérence entre l'urbanisation, l'offre de transport et les réseaux et équipements existants (*numériques, eau/assainissement, etc.*).
- 33 Garantir et défendre un habitat de qualité, choisi, accessible à tous les néo-aquitains en assurant une offre équilibrée entre territoires littoraux, urbains et ruraux.
- 34 Intégrer le vieillissement de la population dans les stratégies de développement urbain (*mobilité, habitat, activité économique, loisirs, santé, activité physique, lien social*).
- 35 Développer la nature et l'agriculture en ville et en périphérie.
- 36 Requalifier les entrées de villes et les zones d'activités en assurant des aménagements paysagers de qualité.
- 37 Valoriser les eaux pluviales et les eaux grises dans l'aménagement en favorisant la végétalisation source de rafraîchissement naturel.

Objectif stratégique 2.2

Préserver et valoriser les milieux naturels, les espaces agricoles, forestiers et garantir la ressource en eau

- 38 Garantir la ressource en eau en quantité et qualité, en préservant l'alimentation en eau potable, usage prioritaire, et en économisant l'eau dans tous ses types d'usage.
- 39 Protéger et valoriser durablement le foncier agricole et forestier.
- 40 Préserver et restaurer les continuités écologiques (*réservoirs de biodiversité et corridors écologiques*).
- 41 Préserver et restaurer la biodiversité pour enrayer son déclin.
- 42 Préserver et restaurer la qualité des paysages et leur diversité.

Objectif stratégique 2.3

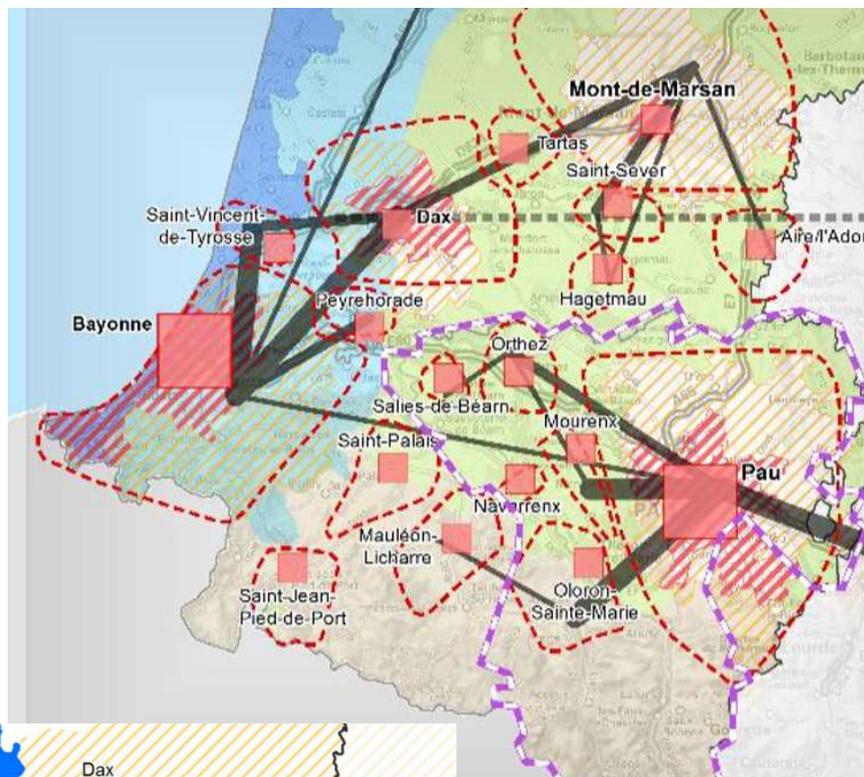
Accélérer la transition énergétique et écologique pour un environnement sain

- 43 Réduire les consommations d'énergie et les émissions de GES aux horizons 2021, 2026, 2030 et 2050.
- 44 Améliorer la qualité de l'air aux horizons 2020 et 2030.
- 45 Développer les modes de déplacement alternatifs à la voiture solo.
- 46 Développer les infrastructures de diffusion et de production d'énergie pour les nouvelles motorisations.
- 47 Structurer la chaîne logistique des marchandises, en favorisant le report modal vers le ferré et le maritime et le développement des plateformes multimodales.
- 48 Réduire les trafics poids lourds en transit international par des itinéraires privilégiés ou obligatoires, péages, autoroutes ferroviaires, autoroutes de la mer, etc.
- 49 Réduire les consommations d'énergie des et dans les bâtiments.
- 50 Faire de la Nouvelle-Aquitaine la première « région étoilée » de France, en stoppant la pollution lumineuse du ciel nocturne.
- 51 Valoriser toutes les ressources locales pour multiplier et diversifier les unités de production d'énergie renouvelable.
- 52 Développer la ressource et l'usage du bois énergie issu de forêts gérées durablement dans le respect de la hiérarchie des usages (*bois d'œuvre et d'industrie*).
- 53 Développer les réseaux de chaleur, à toutes les échelles territoriales, en accompagnement de la densification urbaine.

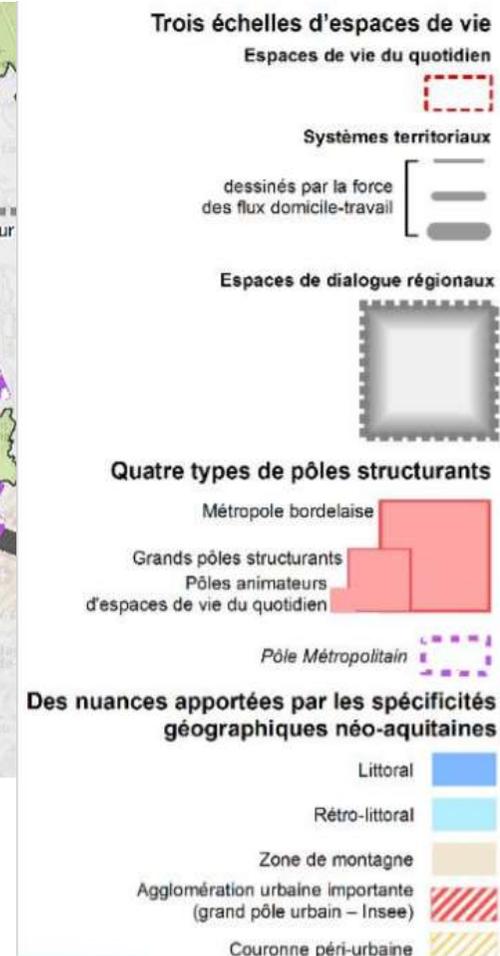
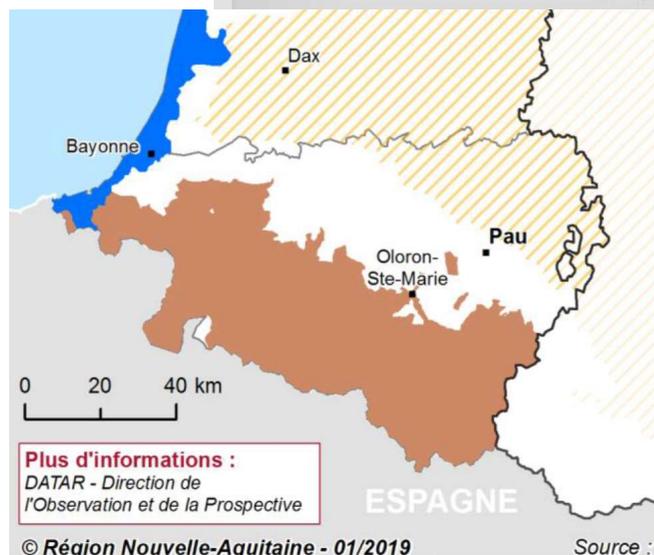
- « Les objectifs visant des territoires innovants pour répondre aux défis démographiques et environnementaux (et les autres) doivent être **pris en compte** dans les SCOT, plans et programmes thématiques et PLU(i). »

- « Ils peuvent être intégrés dans les Projets d'aménagement et de développement durables (PADD) des PLU ou des SCOT, dans la limite des possibilités réglementaires offertes par le Code de l'Urbanisme. »

LA NOTION D'ARMATURE TERRITORIALE



LES TERRITOIRES LES PLUS EXPOSES AU CHANGEMENT CLIMATIQUE



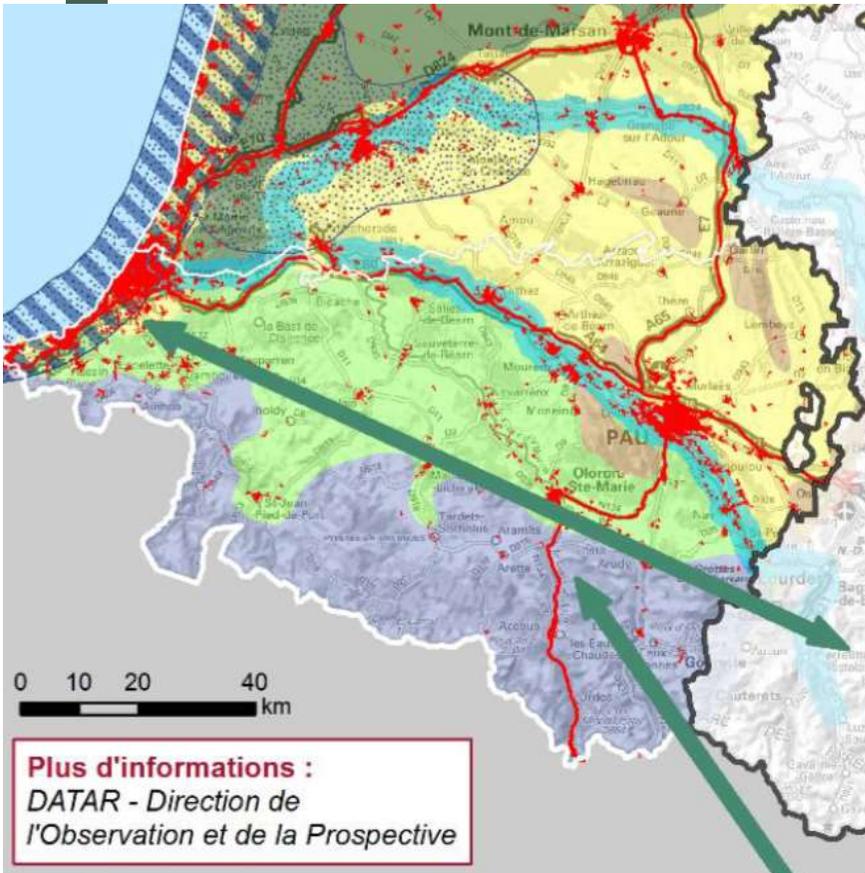
Espaces spécifiques

- Espaces littoraux: Blue square
- Espace de montagne: Brown square

Bassins versants classés en Zone de Répartition des Eaux



LES CONTINUITES ECOLOGIQUES : SYNTHÈSE ET ENJEU



Réservoirs de biodiversité	Enjeux
Bocage	des milieux bocagers multifonctionnels menacés de destruction et de fragmentation
Forêt	des milieux forestiers fortement présents mais inégalement répartis sur le territoire et des réservoirs de biodiversité peu connectés entre-eux sur le massif des Landes
Milieux secs thermophiles rocheux	des milieux rares menacés et disséminés
Sous-réseau limousin des milieux d'altitude	
Montagne / Piémonts	une mosaïque de milieux sensibles caractérisée par un fort endémisme animal et végétal
Plaine ouverte	des milieux à enjeux pour l'avifaune
Milieux humides : cours d'eau, lacs, marais, zones humides, étangs et lagunes	une grande diversité d'habitats menacés par les activités anthropiques et les pollutions
Milieux littoraux côtiers	un espace de transition soumis à une importante pression démographique
Corridors écologiques	
Principaux corridors	des axes de migration majeurs pour les poissons migrateurs / espèces amphihalines
Cours d'eau principaux	
Espaces de continuité	
*Éléments d'obstacle	
tâche urbaine / LGV / infrastructures routières	

- 1-Préserver et remettre en bon état les milieux et les continuités écologiques
- 2-Limiter l'artificialisation des sols et la fragmentation des milieux / Améliorer la transparence écologique des infrastructures
- Éléments non cartographiés**
- 3-Intégrer la biodiversité et la fonctionnalité des écosystèmes dans le développement territorial
- 4-Améliorer et partager la connaissance afin de permettre une meilleure prise en compte dans l'aménagement du territoire, des besoins des espèces et du fonctionnement des écosystèmes
- 5-Le changement climatique : un enjeu général et transversal concernant les continuités écologiques

LE SRADDET NOUVELLE AQUITAINE : 41 REGLES GENERALES

Développement urbain durable et gestion économe de l'espace

Règle N°1 : Les territoires mobilisent prioritairement le foncier au sein des enveloppes urbaines existantes.

Objectif de référence	31. Réduire de 50 % la consommation d'espace à l'échelle régionale, par un modèle de développement économe en foncier
Autres objectifs auxquels se rapporte la règle	39. Protéger et valoriser durablement le foncier agricole et forestier 68. Reconquérir les centres-bourgs et les centres-villes, lieux essentiels au lien social et au dynamisme économique
Principaux documents concernés	Schéma de cohérence territoriale (SCoT) Plan local d'urbanisme (PLU(i)) Charte de Parc naturel régional
Explication et justification de la règle générale	L'étalement urbain auquel se trouve confronté la Région Nouvelle-Aquitaine conduit à : - une diminution et à une fragmentation des espaces naturels, agricoles et forestiers, - l'imperméabilisation des sols (fiche « lutte contre l'étalement urbain - ministère du logement et de l'égalité des territoires »). - un allongement des déplacements au quotidien, - une hausse des émissions de gaz à effet de serre. Le développement urbain s'entend comme toute action visant à répondre aux besoins de la population en termes de logement, d'activité, de qualité de vie... Aussi, la présente règle a pour objet d'orienter en premier lieu et avant tout le développement urbain vers les tissus urbains existants. La plus grande partie du développement se situe dans l'enveloppe urbaine existante, c'est-à-dire dans le périmètre regroupant l'ensemble des espaces urbanisés continus d'une commune. Dans une commune, en raison d'une discontinuité du bâti et/ou de l'existence de plusieurs centralités, l'enveloppe urbaine peut être composée de plusieurs secteurs distincts. Le développement urbain peut se faire dans cette enveloppe, sous la forme de : - comblement de dents creuses, - résorption, réhabilitation ou conversion de friches, - démolition/reconstruction, - changement d'usage, - division parcellaire, - résorption de la vacance.
Modalités de mise en œuvre de la règle générale	Il est recommandé que le SCoT : - donne la priorité aux espaces et gisements fonciers disponibles au sein de l'enveloppe urbaine existante,

Les documents de planification et de programmation élaborés à l'échelle infrarégionale doivent être compatibles avec les règles générales du SRADDET

Le rapport de présentation du PLU(i) doit montrer la compatibilité entre les pièces réglementaires du document (zonage, règlement, orientations d'aménagement et de programmation) et les règles générales du SRADDET

	- propose des éléments de définition partagée permettant au(x) PLU(i) de dessiner in fine l'enveloppe urbaine (en effet la Région n'intervient pas sur la définition de l'enveloppe urbaine), - développe les critères de justification en cas de développement hors enveloppe. Il est recommandé que le PLU(i) traduise ces orientations à travers une définition opérationnelle de l'enveloppe urbaine.
Cadre légal ou réglementaire de la règle générale	« Toute autre règle générale contribuant à la réalisation des objectifs du schéma » - article R. 4251-8 du CGCT

Mesures d'accompagnement proposées par la Région

- Mise à disposition d'un référentiel d'occupation du sol régional via l'observatoire des espaces Naturels Agricoles Forestiers et Urbains (NAFU)
- Pédagogie / formation / ingénierie via le centre de ressources sur le foncier

LE SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE (SCOT)

Le SCoT est l'outil de conception et de mise en œuvre d'une planification stratégique intercommunale, à l'échelle d'un large bassin de vie ou d'une aire urbaine, dans le cadre d'un projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

- Un **document de planification à long terme** (15 à 20 ans)
- Il est piloté par un **syndicat mixte**, un pôle d'équilibre territorial et rural (PETR), un pôle métropolitain, un parc naturel régional, ou un **EPCI**.
- C'est un **cadre de référence pour les différentes politiques sectorielles**, en matière d'organisation de l'espace et d'urbanisme, d'habitat, de mobilités, d'aménagement commercial, d'environnement, dont celles de la biodiversité, de l'énergie et du climat...
- Le SCoT doit respecter les principes du développement durable
- Il permet d'établir un **projet de territoire qui anticipe** les conséquences du dérèglement climatique, et les transitions écologique, énergétique, démographique, numérique...

LE CONTENU D'UN SCOT

JUSQU'À AVRIL 2021

À PARTIR DU 1^{ER} AVRIL 2021

Le rapport de présentation

outil de partage de la connaissance et des enjeux du territoire.
explique les choix d'aménagement retenus, notamment au regard de leur impact sur l'environnement.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

permet aux élus de se projeter dans le temps long à travers la spatialisation d'un projet politique stratégique et prospectif à 20 ans environ

Il s'assure du respect des équilibres locaux et de la mise en valeur de l'ensemble du territoire par une complémentarité entre développement de l'urbanisation, système de mobilités et espaces à préserver.

Le document d'orientation et d'objectifs (DOO)

document opposable juridiquement.
définit des orientations localisées et parfois chiffrées en matière de logements, de grands équipements, de mobilités, d'aménagement commercial...
dans un objectif de protection de l'environnement, des terres naturelles, agricoles et forestières, en intégrant des enjeux de qualité urbaine et paysagère.

Le Projet d'Aménagement Stratégique (PAS)

définit les enjeux de développement et d'aménagement du territoire à un horizon de vingt ans
fixe des objectifs visant à favoriser notamment une gestion économe de l'espace par la limitation de l'artificialisation des sols, les transitions écologique, énergétique et climatique, ainsi qu'une offre d'habitat, de services et de mobilités adaptés aux nouveaux modes de vie.
pourra aussi chercher à orienter l'agriculture vers la satisfaction des besoins alimentaires locaux

Le document d'orientation et d'objectifs (DOO)

Détermine les conditions d'application du PAS
Définit les orientations générales d'organisation de l'espace, de coordination des politiques publiques et de valorisation des territoires.
est allégé : ne comprend plus que cinq sous-sections contre onze auparavant, afin de gagner en cohérence entre les trois grands thèmes traités (développement économique, logement et transition écologique et énergétique).

Les annexes :

diagnostic, évaluation environnementale, justification de choix opérés et analyse de consommation des espaces, justification des objectifs chiffrés de limitation de cette consommation.

EN L'ABSENCE D'UN SCOT : LE PRINCIPE D'URBANISATION LIMITÉE

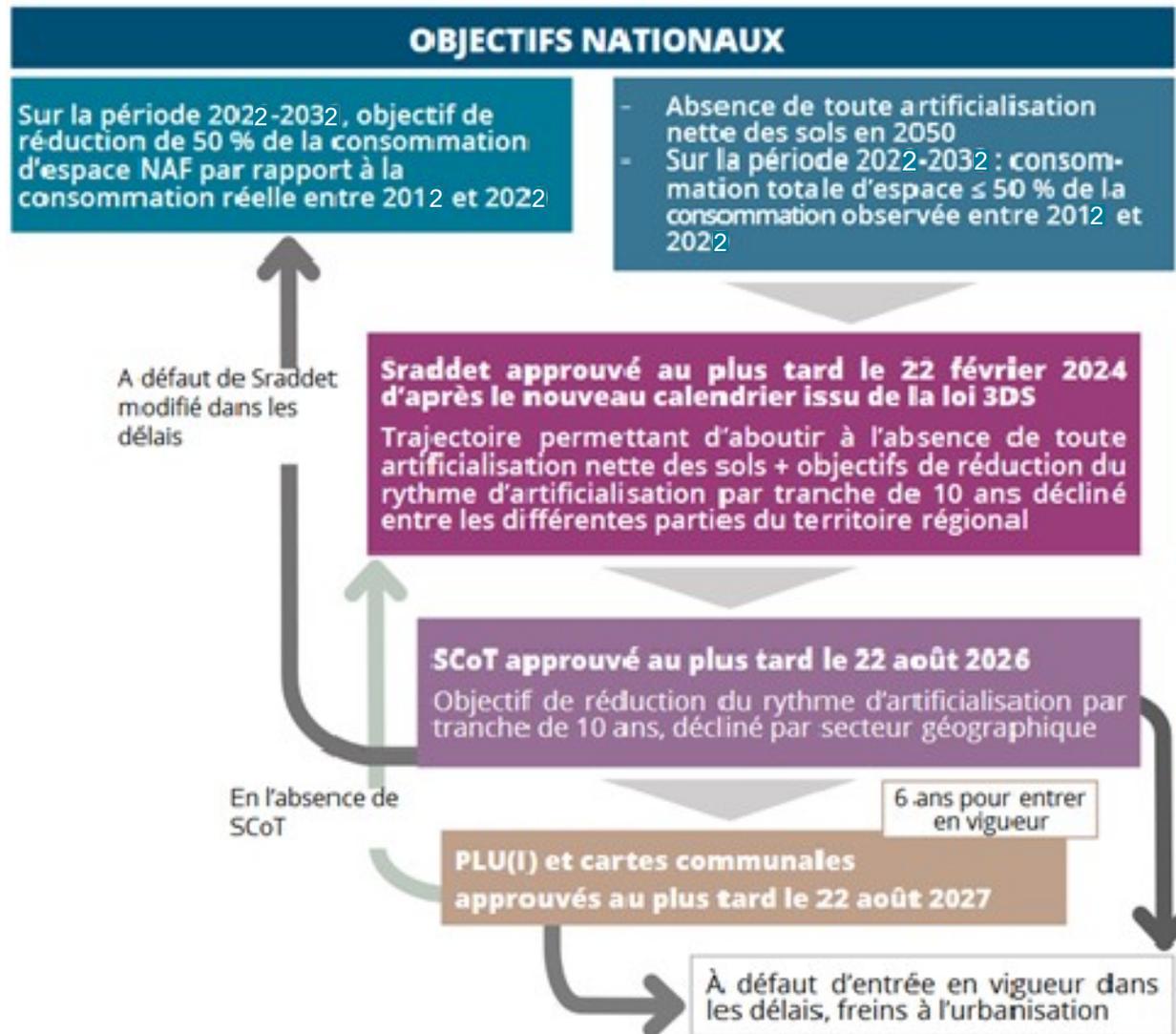
- En l'absence de **SCoT applicable**, les communes sont soumises à la « **règle d'urbanisation limitée** » qui empêche d'ouvrir de nouveaux terrains à l'urbanisation.
- **Une dérogation peut être accordée par le préfet** sous conditions, après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (**CDPENAF**) et de l'avis de **l'établissement public en charge du SCoT**, lorsqu'un schéma est en cours d'élaboration.
- Ce principe permet d'inciter les élus à se doter d'un projet de territoire stratégique à long terme, notamment afin de maîtriser l'étalement urbain.

PARTIE 2 :

LE CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

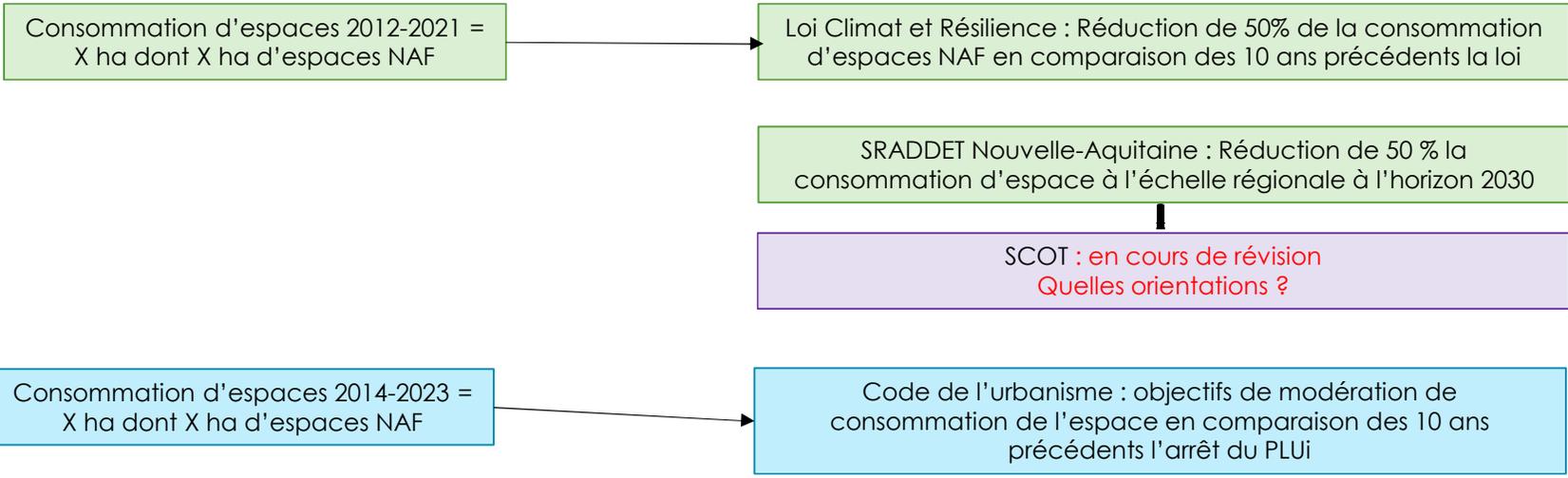
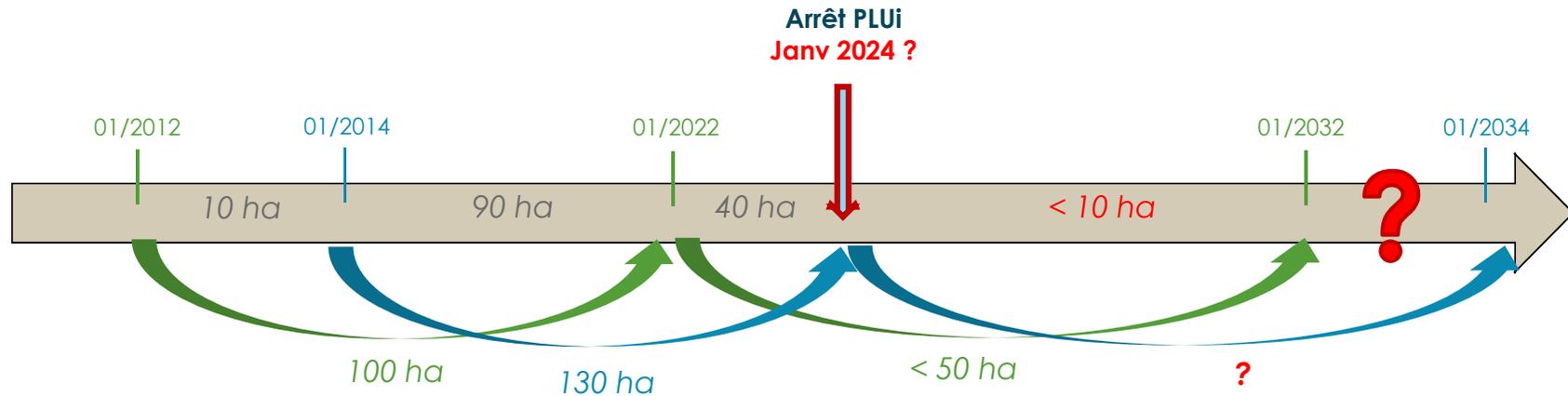
*2 – Les nouveautés apportées par les Lois
Climat et Résilience et 3DS*

VERS UN OBJECTIF DE « ZÉRO ARTIFICIALISATION NETTE » À ÉCHÉANCE 2050



VERS UN OBJECTIF DE « ZÉRO ARTIFICIALISATION NETTE » À ÉCHÉANCE 2050

Les chiffres proposés sont un exemple !



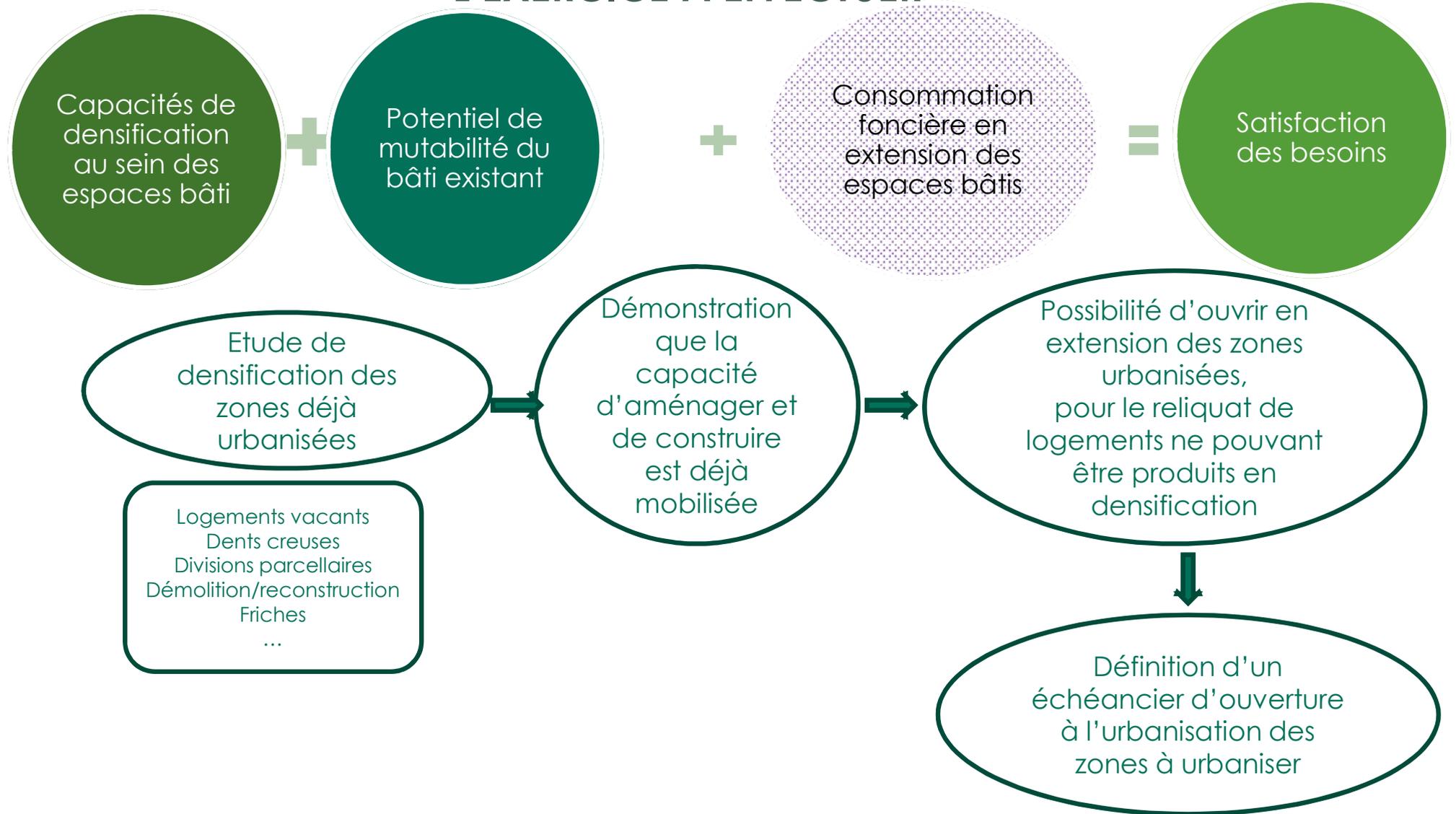
UN OBJECTIF DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE QUI DOIT ÊTRE CHIFFRÉ :

- **Analyser ce qui a été « consommé »** depuis les dernières années, pour « **faire moins** »
- **Évaluer les capacités de densification** à l'intérieur de la zone déjà urbanisée **pour éviter des extensions de l'urbanisation** inutiles :
 - Un levier pour limiter **la consommation d'Espace Agricoles et Naturels (NAF)** : utiliser les gisements fonciers au sein des tissus urbains déjà constitués
 - Un outil d'aide à la décision, base de réflexion pour l'orientation des choix à établir dans le projet de PLU (PADD)

définitions :

- **Densification** = potentiel constructible au sein d'un tissu urbain, évalué au regard de plusieurs critères (accessibilité, desserte, droits à bâtir, densité environnante, enjeux environnementaux et paysagers, le marché immobilier et foncier...)
- **Mutabilité** = capacité ou probabilité qu'un terrain change d'affectation et soit construit, selon le type de propriétaire, leur volonté, la complexité parcellaire,...) : permet d'évaluer la rétention foncière
- **Extension** = consommation d'espaces « NAF » en dehors de la zone actuellement urbanisée

L'EXERCICE À EFFECTUER



LE SUIVI À LONG TERME EN MATIÈRE DE PLANIFICATION

❑ **Un suivi de la consommation d'espaces dans le temps, après approbation du PLUi :**

Tous les 3 ans, le président de l'EPCI compétent devra présenter respectivement à l'assemblée délibérante, **un rapport sur l'artificialisation des sols sur son territoire**, qui rend compte de la mesure dans laquelle les objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols sont atteints.

Ce rapport donne lieu à un débat au sein de l'assemblée délibérante, suivi d'un vote

❑ **Évaluation du PLUi :**

6 ans au plus tard l'approbation du PLUi, le conseil communautaire, après avoir sollicité l'avis des communes membres, procède à une analyse du PLUi, au regard des objectifs généraux de développement durable.

Cette analyse peut comprendre le rapport sur l'artificialisation des sols

L'analyse des résultats donne lieu à une délibération du Conseil Communautaire, après avis des communes membres, sur l'opportunité de réviser ce plan.

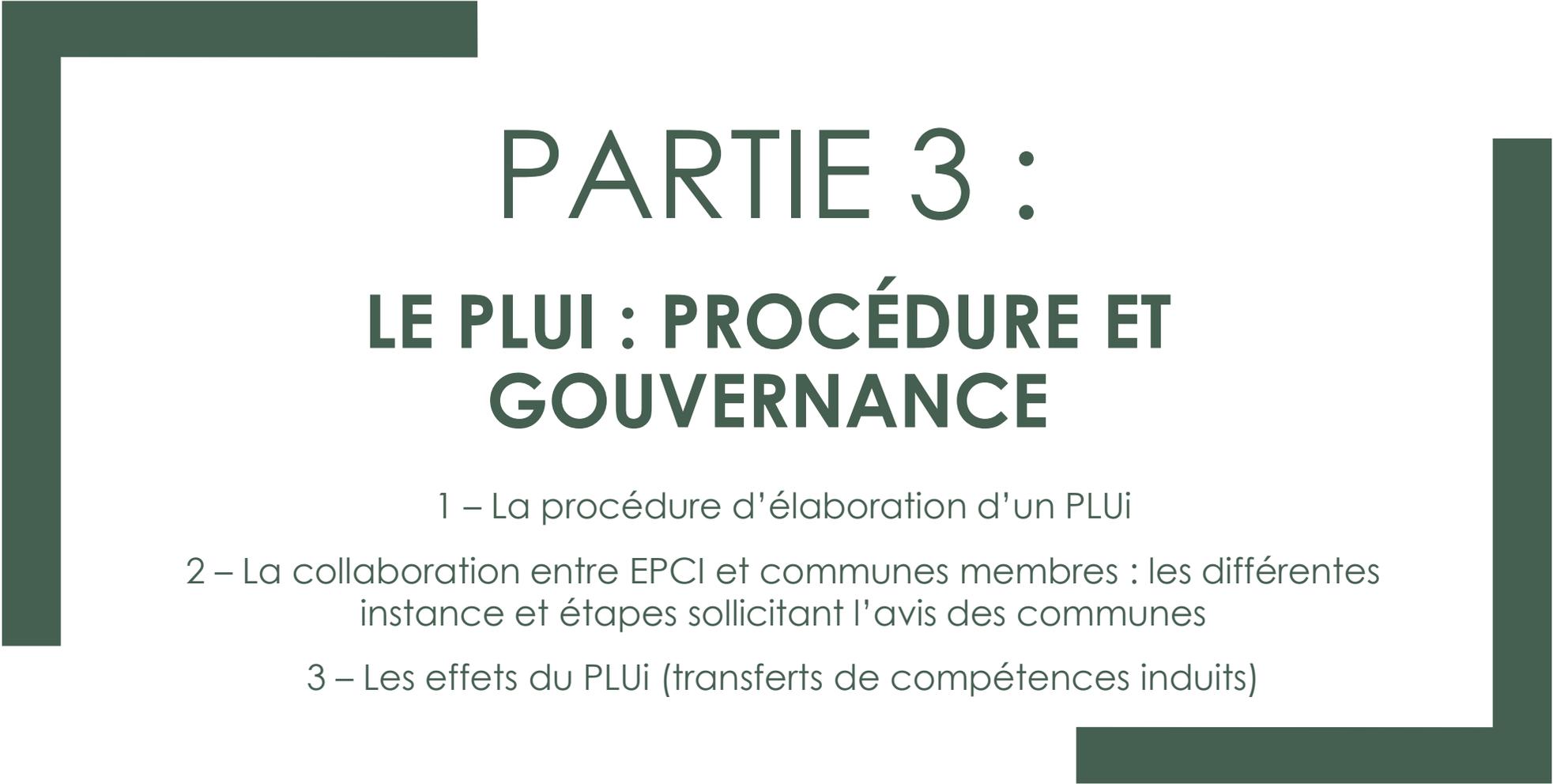
LE SUIVI EN MATIÈRE D'AMENAGEMENT COMMERCIAL

- **Un inventaire des Zone d'Activités Economiques (ZAE), actualisé tous les 6 ans :**
 - **Réalisé par l'autorité compétente en matière de création, aménagement et gestion des ZAE**, il comprend :
 - L'état parcellaire des unités foncières ;
 - L'Identification des occupants de la ZAE ;
 - Le taux de vacance.

- **Un principe général d'interdiction de délivrer des autorisations d'exploitation pour des surfaces commerciales qui entraîneraient une artificialisation des sols.**

Des **dérogations sont possibles pour les projets inférieurs à 10 000 m² de surface de vente** si le pétitionnaire démontre que le caractère exceptionnel de la dérogation se justifie au regard de critères comme :

- les besoins du territoire eu égard en particulier à la vacance commerciale,
- le type d'urbanisation du secteur et la continuité du projet avec le tissu urbain existant,
- les qualités urbanistiques et environnementales du projet,
- ou encore la compensation par la transformation d'un sol artificialisé en sol non artificialisé.



PARTIE 3 :

LE PLUI : PROCÉDURE ET GOUVERNANCE

- 1 – La procédure d'élaboration d'un PLUi
- 2 – La collaboration entre EPCI et communes membres : les différentes instances et étapes sollicitant l'avis des communes
- 3 – Les effets du PLUi (transferts de compétences induits)



PARTIE 3 :

LE PLUI : PROCÉDURE ET GOUVERNANCE

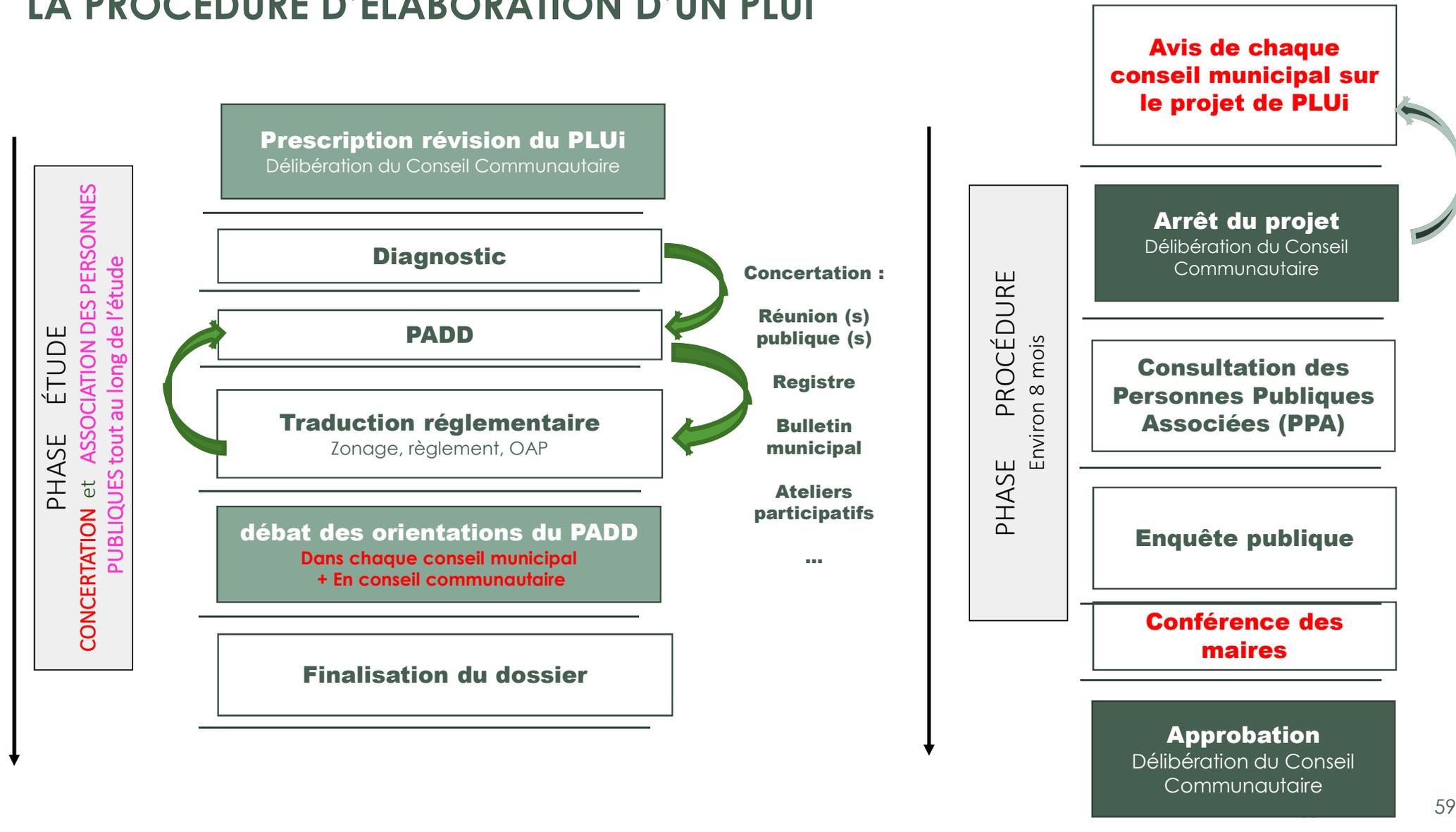
1 – La procédure d'élaboration d'un PLUi

POURQUOI UN PLUI ?

Un **changement d'échelle commune** ➡ **intercommunalité** qui permet de :

- **Mieux concevoir et mettre en œuvre un projet de territoire** (« co-construction et mutualisation »)
- Déployer des politiques **à la bonne échelle** (déclinaison du Scot, du PLH, SRADDET...)
- **Articuler des politiques** cohérentes (aménagement, transport, habitat, environnement, activités économiques,...)
- **Harmoniser le droit des sols** (meilleure lisibilité, facilitation de l'instruction des autorisations d'urbanisme)
- Se doter de **règles et moyens réglementaires** importants pour gérer l'espace et engager des actions :
 - Acquisitions via Droit de Préemption Urbain, emplacements réservés, servitudes,...
 - Protection du patrimoine, des paysages, des continuités écologiques à une échelle adaptée,
 - Les obligations de mixité sont appréhendées à une échelle dépassant la commune,
 - Les orientations d'aménagement répondent à des enjeux de territoire.
- Réaliser des **économies d'échelle** : mutualisation du coût des études, accompagnement technique

LA PROCÉDURE D'ÉLABORATION D'UN PLUI



LA CONCERTATION DANS LE PLUI

Les objectifs (art. L.103-4 CU) :

Permettre au public pendant toute la durée de l'élaboration du projet (jusqu'à l'arrêt) :

- **d'accéder aux informations** relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables
- **de formuler des observations et propositions, qui seront enregistrées et conservées par le maître d'ouvrage**

Une concertation indispensable (art.L.103-2 et suivants CU) :

- Il faut définir les modalités de la concertation dès la prescription du PLUi
- Il faut respecter à minima les modalités fixées
- Les modalités doivent être adaptées aux enjeux du projet
- Le bilan de la concertation sera tiré lors de l'arrêt du projet de PLUi

Une concertation à distinguer :

- de l'association des Personnes Publiques Associées
- des consultations « à leur demande » d'associations, de communes limitrophes.....
- de l'enquête publique, qui a lieu après l'arrêt du projet



PARTIE 3 :

LE PLUI : PROCÉDURE ET GOUVERNANCE

*2 – La collaboration entre EPCI et communes membres :
les différentes instances et étapes sollicitant l'avis des
communes*

LA COLLABORATION ENTRE EPCI ET COMMUNES MEMBRES LORS DE L'ÉLABORATION D'UN PLUI

DEUX NOUVELLES INSTANCES :

- **Le débat sur la politique locale de l'urbanisme (Art. L. 5211-62 CGCT) :**
 - **assure des échanges au sein de l'EPCI sur le projet de territoire**, sur l'émergence de propositions, l'opportunité de réaliser un PLUi,...
 - Les EPCI compétentes doivent organiser ce débat chaque année.
 - 1er débat obligatoire : avant le 27/03/2015 pour les EPCI déjà compétentes ou dans la 1ère année suivant la prise de compétence.

- **La conférence intercommunale (art. L.153-8 CU) :**
 - **Fixe les conditions de la collaboration entre EPCI et communes membres** par délibération de l'organe délibérant de l'EPCI (peut être insérée à celle prescrivant le PLUi),
 - **examine les avis émis lors de l'enquête publique** et le rapport et l'avis du commissaire enquêteur.

LA COLLABORATION ENTRE EPCI ET COMMUNES MEMBRES LORS DE L'ÉLABORATION D'UN PLU

- **Maintien du débat sur le PADD (art. L.153-12) :**
 - Au sein de chaque commune membre et de l'organe délibérant de l'EPCI.
- **Lors de l'arrêt du PLU : possibilité pour une commune d'émettre un avis défavorable pour des dispositions la concernant (art. L153-15 CU) :**
 - Dans un tel cas, le conseil communautaire « **délibère à nouveau et arrête le projet de PLU à la majorité des deux tiers de ses membres** ».
 - Si malgré ces dispositions, une commune considère que le projet de PLU communautaire n'a pas suffisamment pris en compte ses enjeux, elle peut également saisir la commission départementale de conciliation en matière de documents d'urbanisme.



**Le PLU est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de l'EPCI,
mais l'échelon communal intervient à chaque étape**



PARTIE 3 :

LE PLUI : PROCÉDURE ET GOUVERNANCE

*3 – Les effets du PLUi (transferts de
compétence induits)*

LES EFFETS DU PLUI : UN TRANSFERT DE COMPÉTENCES INDUIT

Le transfert de compétence « document d'urbanisme » emporte automatiquement transfert de compétence en matière de :

▪ Droit de Prémption Urbain :

Dès lors que l'EPCI acquiert le DPU, la Commune ne peut plus l'exercer sauf à ce que l'EPCI lui délègue ce droit pour :

- une opération ponctuelle,
- justifiée pour des opérations d'intérêt strictement local
- et qui ne relèvent pas du champ d'intervention de la Communauté.

Les DIA continuent à être adressées aux mairies où sont situés les biens concernés, mais toutes les déclarations doivent être transmises par la mairie à la Communauté.

Lorsque la Communauté et une Commune ont des projets différents, **la Communauté est prioritaire** (elle qui est titulaire du droit de préemption : la Commune ne pourra préempter que dans la mesure où la Communauté lui délègue le droit de préemption).

 **Nécessité** : une délégation consentie au Président pour lui permettre de « subdéléguer » à une Commune le droit de préemption dès lors que la Communauté n'est pas intéressée par le bien en vente.

- **Compétence Règlement Local de Publicité (R.L.P)**

Le RLP devient alors intercommunal

- **compétence « conduite procédure Sites Patrimoniaux Remarquables »**

hors périmètre Schéma de Mise en Valeur du Patrimoine,

sauf délégation aux communes concernées à leur demande

- **Compétence PLU ≠ compétence ADS**

- les communes conservent la compétence sur les autorisations d'urbanisme : le maire continue à signer les autorisations d'urbanisme,

- les communes peuvent confier à l'EPCI l'instruction des ADS, mais il s'agit d'un service, pas d'un transfert de compétence : le maire continue de signer,

- Possibilité de déléguer cette compétence ADS du Maire à l'EPCI

En matière de fiscalité :

Possibilité que l'EPCI perçoive la Taxe d'Aménagement pour l'ensemble du territoire, par délibération de l'organe délibérant de l'EPCI :

- à la majorité des 2/3 des conseils municipaux des communes intéressées représentant plus de la moitié de la population totale de celles-ci,
- ou par la moitié au moins des conseils municipaux des communes représentant les 2/3 de la population.

Cette majorité doit nécessairement comprendre le conseil municipal de la commune dont la population est la plus nombreuse, lorsque celle-ci est supérieure au quart de la population totale concernée.

GLOSSAIRE

ADS	Application du Droit des Sols
CDPENAF	Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers
CU	Code de l'Urbanisme
DIA	Déclaration d'Intention d'Aliéner
DP	déclaration Préalable
DPU	Droit de Préemption Urbain
EBC	Espaces Boisés Classés
ENAF	Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ou Espaces NAF)
EPCI	Etablissement Public de Coopération Intercommunale
GPU	Géoportail de l'Urbanisme
LCR	Loi Climat et Résilience (22/08/2021)
Loi 3DS	Loi relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification (21/02/2022)
MECDU	Mise en Compatibilité du Document d'Urbanisme
OAP	Orientations d'Aménagement et de Programmation
PADD	Projet d'Aménagement et de Développement Durables
PA	Permis d'Aménager
PC	Permis de Construire
PLH	Plan Local de de l'Habitat
PLUi	Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
PM	Plan de Mobilités (remplace les PDU (Plans de Déplacements Urbains) depuis Loi d'orientations des Mobilités du 26/12/2019)
PPA	Personnes Publiques Associées
RLP	Règlement Local de Publicité
SCOT	Schéma de Cohérence Territoriale
SPR	Site Patrimonial Remarquable
SRADDET	Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires
ZAC	Zone d'Aménagement Concerté
ZAD	Zone d'Aménagement Différé
ZAN	Zéro Artificialisation Nette