LA PLANIFICATION URBAINE

Après les Lois Grenelle II et ALUR

Bertrand WARIN Géomètre-Expert à Toulouse

Membre de la commission Urbanisme de l'Ordre des Géomètres-Experts

2020 Universités des maires et des présidents d'intercommunalités de France

AMF

GÉOMÈTRE-EXPERT

GARANT D'UN CADRE DE VIE DURABLE

PROGRAMME DE LA FORMATION

- Introduction
- Les grandes notions d'Urbanisme Réglementaire (planification)
- Le PLU et le PLU-i (intercommunal)
- Les impacts de la loi ALUR
- Le SCoT

GÉOMÈTRE-EXPERT
GARANT D'UN CADRE DE VIE DURABLE

INTRODUCTION

GÉOMÈTRE-EXPERT
GARANT D'UN CADRE DE VIE DURABLE

INTRODUCTION

SCoT = Schéma de Cohérence Territoriale

Le SCoT relève de la compétence d'un Syndicat mixte regroupant plusieurs EPCI et/ou communes

PLU = Plan Local d'Urbanisme
PLUi = PLU intercommunal

Le PLU relève de la compétence de la commune ou de l'EPCI compétent

GÉOMÈTRE-EXPERT
GARANT D'UN CADRE DE VIE DURABLE

INTRODUCTION

La Carte Communale

La carte communale relève de la compétence de la commune

C’est un document d’urbanisme « similaire » au PLU mais simplifié à l’extrême car il présente seulement une délimitation entre les secteurs constructibles et les secteurs inconstructibles de la commune

La commune choisit librement entre la carte communale et le PLU en fonction des enjeux de son territoire

GÉOMÈTRE-EXPERT
GARANT D'UN CADRE DE VIE DURABLE

INTRODUCTION

SCoT = Schéma de Cohérence Territoriale

PLU = Plan Local d'Urbanisme
Carte Communale

Ces trois documents de planification ne sont pas obligatoires.
C'est à la discrétion de la (ou des) collectivité(s) concernée(s) de décider ou non de le mettre en place

GÉOMÈTRE-EXPERT
GARANT D'UN CADRE DE VIE DURABLE

INTRODUCTION

SCoT = Schéma de Cohérence Territoriale

PLU = Plan Local d'Urbanisme

SCoT et PLU n'ont pas le même objet

Le SCoT est opposable aux PLU (et PLU-i) et aux cartes communales mais il n'est pas opposable aux demandes d'autorisation d'occuper le sol (Permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable, etc.) *sauf cas très exceptionnels ;*

Le PLU, en revanche, est opposable aux demandes d'autorisation d'occuper le sol (Permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable, etc…) et c'est là sa principale finalité : permettre l'instruction des demandes d'autorisation d'occupation du sol.
En outre il doit être compatible avec le SCoT ;

Il en est de même pour la carte communale : Elle est opposable aux demandes d'autorisation d'occuper le sol et elle doit être compatible avec le SCoT

GÉOMÈTRE-EXPERT
GARANT D'UN CADRE DE VIE DURABLE

INTRODUCTION

SCoT = Schéma de Cohérence Territoriale

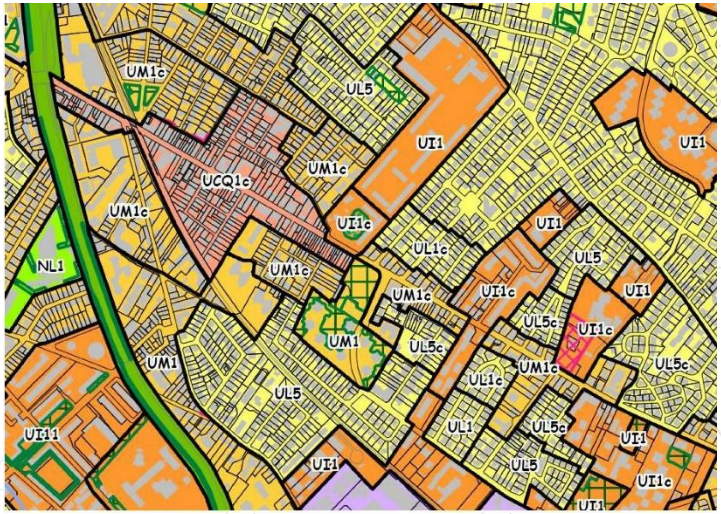
PLU = Plan Local d'Urbanisme

SCoT et PLU n'ont pas le même objet

Le SCoT est un document de planification qui se limite à donner les grandes orientations pour l'aménagement d'un vaste territoire ; (au moins deux EPCI)

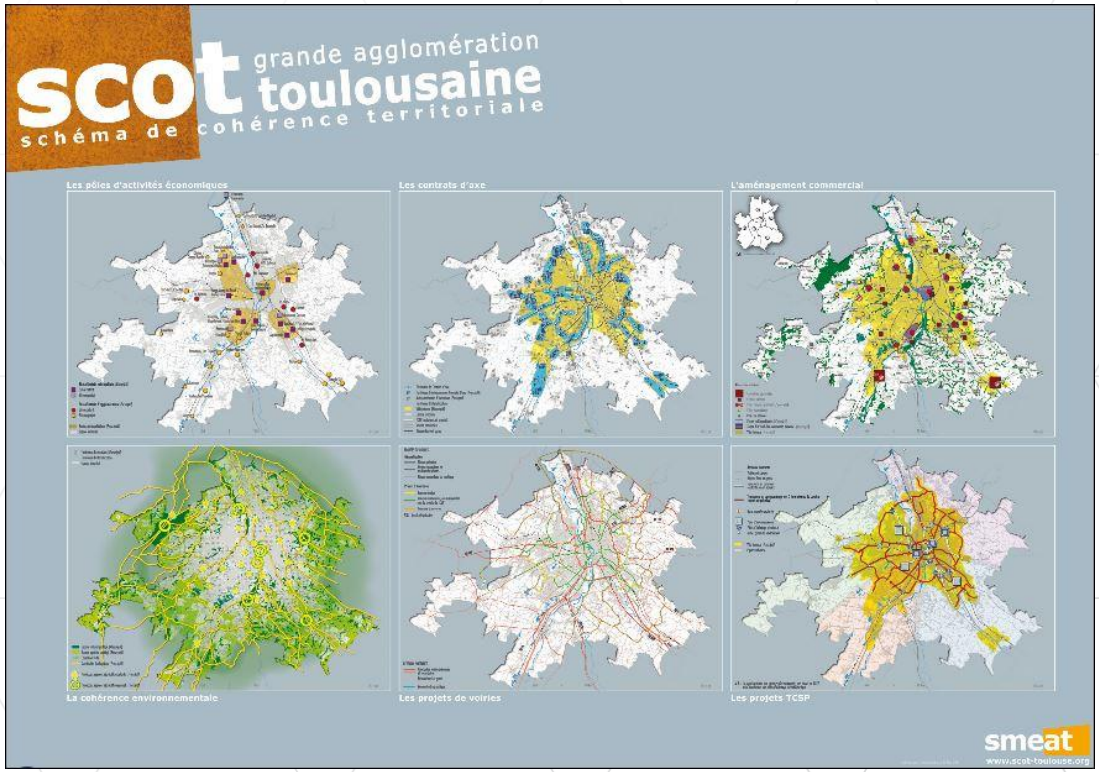
Le PLU (ou PLU-i) porte le projet de développement d'un territoire plus restreint – Le PLU est aussi un document de planification mais à plus petite échelle et surtout, le **PLU** porte des **prescriptions règlementaires détaillées** à l'échelle de la parcelle.

GÉOMÈTRE-EXPERT
GARANT D'UN CADRE DE VIE DURABLE



Plan Local d'Urbanisme

SCOT



GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

INTRODUCTION

SCoT = Schéma de Cohérence Territoriale

PLU = Plan Local d'Urbanisme

SCoT et PLU n'ont pas la même portée juridique

- **Une commune qui n'est couverte ni par un PLU, ni par une carte communale, est soumise au Règlement National d'Urbanisme (RNU) et au PRINCIPE DE CONSTRUCTIBILITE LIMITÉE** (= pas de construction nouvelle en dehors des parties actuellement urbanisées).
- Les autorisations d'occupation des sols (PC, Permis d'Aménager, DP) sont instruites sur cette base très restrictive et sont délivrées **par le Préfet**, le maire n'ayant pas la compétence.

Cette situation ne change pas si la commune est couverte par un SCoT.

GÉOMÈTRE-EXPERT
GARANT D'UN CADRE DE VIE DURABLE

INTRODUCTION

SCoT = Schéma de Cohérence Territoriale

PLU = Plan Local d'Urbanisme

Règle de constructibilité en l'absence de SCoT

(art. L.142-4) du CU

Dans les territoires non couverts par un SCoT, il n'est pas possible d'ouvrir à l'urbanisation :

- **Les zones naturelles ou agricoles d'un PLU à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution de ce PLU ;**
- **Les secteurs non constructibles des cartes communales à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution de la carte communale ;**
- **Les secteurs situés en dehors des parties urbanisées des communes non couvertes par un document d'urbanisme pour autoriser les projets mentionnés aux 3° et 4° de l'article L. 111-4 ;**

Une dérogation à cette interdiction est possible avec l'accord du préfet.

GÉOMÈTRE-EXPERT
GARANT D'UN CADRE DE VIE DURABLE

LES GRANDES NOTIONS DE PLANIFICATION URBAINE

GÉOMÈTRE-EXPERT

GARANT D'UN CADRE DE VIE DURABLE

LES GRANDES NOTIONS DE PLANIFICATIONS URBAINES

- La hiérarchie des Normes supérieures

  au SCoT et au PLU

- L’article L.101-2 du Code de l’urbanisme

  « cahier des charges » du SCoT et du PLU

GÉOMÈTRE-EXPERT
GARANT D’UN CADRE DE VIE DURABLE

LA HIERARCHIE DES NORMES SUPERIEURES AU SCoT ET AU PLU

- Obligation de **compatibilité** :

Le SCOT doit être compatibles avec :

- la loi **Montagne** et la loi **littoral**,
- les **schémas régionaux** et avec le **SDRIF**,
- les schémas d'aménagement régionaux d'outre-mer et le PADD de Corse,
- les chartes des **parcs naturels** régionaux et nationaux,
- les orientations des **SDAGE** et avec les objectifs de protections des SAGE,
- les directives de protection et de mise en valeur des **paysages**,
- les plans de gestion des **risques d'inondation**,
- Les dispositions particulières aux **zones de bruit** des aérodromes

GÉOMÈTRE-EXPERT
GARANT D'UN CADRE DE VIE DURABLE

LA HIERARCHIE DES NORMES SUPERIEURES AU SCoT ET AU PLU

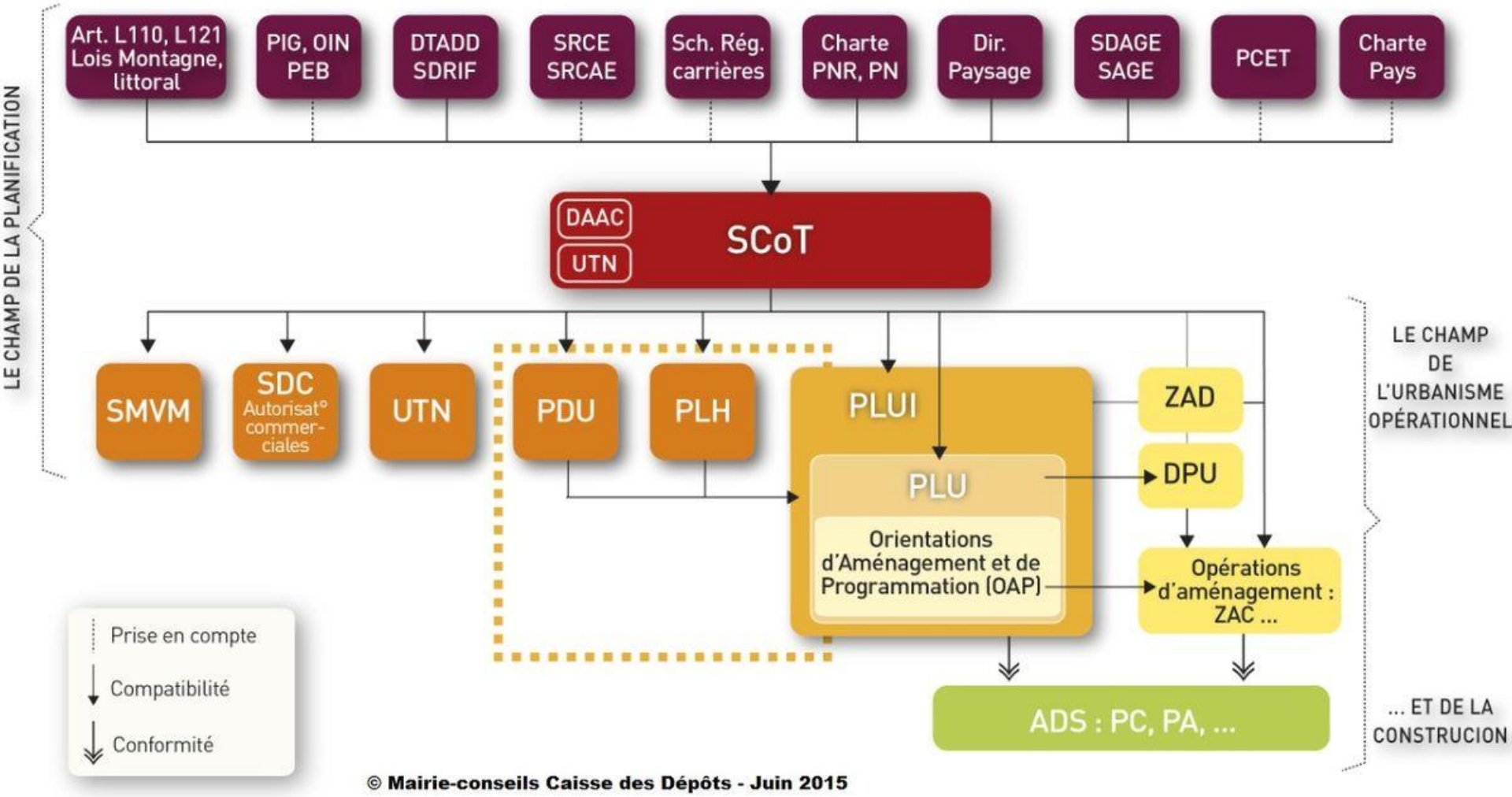
- Obligation de **prise en compte** :

Le **SCOT** doit prendre en compte les objectifs du **schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires**, les **schémas régionaux de cohérence écologique**, *les **schémas régionaux** de **développement de l'aquaculture marine***, **les programmes d'équipement** de l'Etat, des collectivités territoriales et des établissements et services publics, les **schémas régionaux des carrières**, *les **schémas départementaux d'accès à la ressource forestière***.

- Obligation de **respect** :

Des principes énoncés aux articles **L.101-1 et L.101-2** du code de l'urbanisme

GÉOMÈTRE-EXPERT
GARANT D'UN CADRE DE VIE DURABLE



GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

LA HIERARCHIE DES NORMES SUPERIEURES AU SCoT ET AU PLU

Le PLU doit être compatible avec :

- Le SCoT ;
- Le schémas de mise en valeur de la mer ;
- Le plan de mobilité (article L. 1214-1 du code des transports) ;
- Le programme local de l'habitat (PLH) ;
- Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes.

Le PLU doit prendre en compte :

- le plan climat-air-énergie territorial
- le schéma départemental d'accès à la ressource forestière.

En l'absence de SCoT, le PLU doit **être compatible et prendre en compte** les mêmes normes supérieures que le SCoT.

GÉOMÈTRE-EXPERT
GARANT D'UN CADRE DE VIE DURABLE

L'ARTICLE L.101-2
DU CODE DE L'URBANISME

L'article L.101-2 est l'introduction du développement durable dans le code de l'urbanisme, c'est aussi le « cahier des charges » que doivent respecter SCoT et PLU

Dans le respect des objectifs du développement durable, ***l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre*** *les objectifs suivants :*

- *L'équilibre entre :*
  - *Les populations résidant dans* ***les zones urbaines et rurales*** *;*
  - *Le* ***renouvellement urbain****, le* ***développement urbain maîtrisé****, […], la* ***revitalisation des centres urbains et ruraux,*** *la lutte contre l'étalement urbain ;*
  - ***Une utilisation économe*** *des espaces naturels, la* ***préservation des espaces*** *affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
  - *La* ***sauvegarde*** ***des ensembles urbains*** *et la protection, la conservation et la restauration du* ***patrimoine*** *culturel,*
  - *Les besoins en matière de mobilité.*

GÉOMÈTRE-EXPERT
GARANT D'UN CADRE DE VIE DURABLE

L’ARTICLE L.101-2
DU CODE DE L’URBANISME

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

- *La qualité urbaine, architecturale et paysagère,* ***notamment des entrées de ville*** *;*

- *La* ***diversité des fonctions*** *urbaines […] et la* ***mixité sociale dans l'habitat****, en prévoyant des* ***capacités de construction […] suffisantes pour la satisfaction*** *[…] des besoins présents et futurs* ***de l'ensemble des modes d'habitat****, d'activités* ***économiques****,* ***touristiques****, sportives, culturelles et d'intérêt général […] en tenant compte des* ***objectifs de répartition géographiquement équilibrée*** *entre emploi, habitat, commerces et services, […], de* ***diminution des obligations de déplacements motorisés*** *et de* ***développement des transports alternatifs*** *à l'usage individuel de l'automobile,*

GÉOMÈTRE-EXPERT
GARANT D'UN CADRE DE VIE DURABLE

L’ARTICLE L.101-2
DU CODE DE L’URBANISME

- *La **sécurité et la salubrité publiques** ;*
- *La **prévention des risques** naturels, technologiques, des pollutions et nuisances de toute nature ;*
- *La **protection des milieux** naturels et des paysages, la **préservation de la qualité** de l'air, de l'eau, […], de la biodiversité, […] ainsi que la **création, la préservation et la remise en bon état** des continuités écologiques ;*
- *La **lutte contre le changement climatique** […] ;*
- *La promotion du principe de conception universelle pour une **société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap** ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.*

GÉOMÈTRE-EXPERT
GARANT D'UN CADRE DE VIE DURABLE

LE PLU
(et le PLU intercommunal)

GÉOMÈTRE-EXPERT
GARANT D'UN CADRE DE VIE DURABLE

LE PLU ET LE PLU INTECOMMUNAL

- Préambule
- Compétence
- Périmètre
- Contenu
- Procédure

GÉOMÈTRE-EXPERT
GARANT D'UN CADRE DE VIE DURABLE

PREAMBULE

Le PLU Intercommunal : un principe posé par la Loi Grenelle II, une obligation (ou presque) avec ALUR

La Loi Grenelle II **a posé le principe** du PLU intercommunal mais **sans le rendre obligatoire**.

La loi ALUR rend la compétence PLU obligatoire pour tous les EPCI – sauf si activation de la minorité de blocage.

Depuis le 27 mars 2017, les EPCI ont acquit automatiquement la compétence PLU. ….en théorie seulement car minorité de blocage possible

GÉOMÈTRE-EXPERT
GARANT D'UN CADRE DE VIE DURABLE

COMPETENCE

Avec ALUR : le PLU devient une compétence obligatoire pour les EPCI

Sauf si ……. mise en œuvre de la minorité de blocage prévue par la Loi :

- Dans les trois mois précédant l'entrée en vigueur de la loi ALUR (donc entre le 27 décembre 2016 et le 26 mars 2017), si **au moins 25 % des communes représentant au moins 20 % de la population** s'y sont opposées, le transfert de compétences n'a pas eu lieu.

Après chaque renouvellement municipal, la loi ALUR oblige les EPCI n'ayant pas la compétence PLU, à débattre à nouveau de la question du transfert de compétence. A défaut de débat et de vote, l'EPCI acquerra automatiquement la compétence PLU le 1er jour de l'année suivant l'élection du président suite aux élections municipales. Donc **au premier Janvier 2021**….

GÉOMÈTRE-EXPERT
GARANT D'UN CADRE DE VIE DURABLE

PERIMETRE

Le périmètre du PLU / PLU-i

Le **PLU / PLUi** doit, en principe, couvrir l'intégralité du territoire :

- de l'établissement public lorsqu'il est élaboré par un EPCI compétent ;
- de la commune lorsqu'elle n'est pas membre d'un établissement public compétent. (C. urb., art. L. 153-1)

Pour les EPCI de plus de **50 communes** (143 au 1/01/2019), il est possible de couvrir le territoire intercommunal **par plusieurs PLU-i**. *(articles L. 154-1 à L. 154-4 du Code de l'urbanisme). Cette dérogation n'est cependant pas applicable dans les 5 métropoles.*

GÉOMÈTRE-EXPERT
GARANT D'UN CADRE DE VIE DURABLE

COMPETENCE

Compétence pour élaborer le PLU intercommunal

- Seul un **Etablissement Public de Coopération Intercommunal** (EPCI) **compétent en matière de PLU** peut élaborer un PLU intercommunal.

Compétence pour élaborer le PLU communal

- Toute les communes, non situées dans un EPCI compétent, peuvent élaborer un PLU communal.

Il en va de même pour les procédures d'évolution du PLU / PLU-i (modifications, révisions, mises en compatibilité, etc.)

GÉOMÈTRE-EXPERT
GARANT D'UN CADRE DE VIE DURABLE

COMPETENCE

Dans le cas d'un EPCI ayant la compétence PLU

- Le **PLU-i** est élaboré **à l'initiative et sous la responsabilité de l'EPCI**, **en concertation** avec les communes membres (C. urb., art. L. 153-8)
- Il en va de même pour toutes les procédures d'évolution (modification, modification simplifiée, mise en compatibilité, etc.) **du PLU-i** ou des **PLU communaux** encore en vigueur dans le périmètre de l'EPCI.

GÉOMÈTRE-EXPERT
GARANT D'UN CADRE DE VIE DURABLE

CONTENU

Le Contenu du PLU intercommunal
PLH et PDU

Le contenu du PLU-i est le MÊME que celui du PLU aux différences près suivantes :

- Le PLU-i **peut** intégrer **le Programme local de l'Habitat** (PLH) ; (art. L.151-44)

- Le PLU-i **peut** intégrer le **Plan de déplacement Urbain** (PDU) si l'EPCI qui l'élabore est également **Autorité Organisatrice des Transports Urbains** (AOTU). (art. L.151-44)

L'intégration du PLH et du PDU se fait par l'intermédiaire de l'ensemble des pièces du PLU et d'un nouveau document créé par ALUR : **le programme d'orientations et d'actions.**

GÉOMÈTRE-EXPERT
GARANT D'UN CADRE DE VIE DURABLE

Le contenu du P.LU.

Une démarche de projet :

un **diagnostic** prospectif poussé afin de connaître le territoire et mettre en évidence ses enjeux d'évolution

un **projet** d'aménagement et de développement : document politique exprimant les choix de la municipalité

un **outil réglementaire** permettant la mise en œuvre du projet communal

une évaluation des incidences du projet sur l'environnement (renforcée dans certains cas)

Rapport de présentation

- comprend le diagnostic
- justifie les choix retenus
- évalue les incidences du PLU sur l'environnement

Projet d'Aménagement et de Développement Durable : P.A.D.D.

Orientations d'aménagement et de programmation

- aménagement
- habitat
- transports et déplacements

→ ***opposable aux tiers : compatibilité***

Règlement

- graphique (zonage)
- écrit

→ ***opposable aux tiers : respect à la lettre***

Annexes

Le Rapport de présentation – art. L.151-4

→ explique les choix retenus pour établir le PADD, les OAP et le règlement.

→ s'appuie sur un diagnostic :
- prévisions économiques et démographiques,
- besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces 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. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

→ établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

→analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des 10 dernières années.

→ justifie les objectifs du P.A.D.D. au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés par le SCOT et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables – PADD – L.151-5

→ définit les orientations générales des politiques
d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage,
de protection des espaces, de préservation des continuités écologiques.

→ arrête les orientations générales retenues pour l'ensemble de la commune concernant
l'habitat,
les transports et les déplacements,
le développement des communications numériques,
l'équipement commercial,
le développement économique et les loisirs.

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

Les orientations d'aménagement et de programmation – OAP – L.151-6 et L.151-7

Elles peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour :

- mettre en valeur l'environnement et les continuités écologiques,
- mettre en valeur les paysages, les entrées de villes et le patrimoine,
- lutter contre l'insalubrité,
- permettre le renouvellement urbain.

Elles peuvent favoriser la mixité fonctionnelle en imposant un pourcentage destiné à la réalisation de commerces dans les opérations d'aménagement.

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

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

Le Règlement délimite 4 types de zones :

Zones Urbaines « U »

Secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Zones constructibles

Zones à Urbaniser « AU »

Secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation

1. à court terme, si la capacité des réseaux à proximité le permet,
2. à long terme, si le secteur doit avant être équipé en périphérie.

3.Zones constructibles sous conditions : aménagement d'ensemble ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements

4. Zones constructibles après modification du PLU

Zones Agricoles « A »

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

Zones Naturelles et forestières « N »

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

Les Zones A et N sont inconstructibles **SAUF POUR:**

-constructions nécessaires à l'exploitation agricole et les constructions nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles

- installation d'intérêt collectif si compatible avec activité agricole, pastorale ou forestière

- extension des habitations existantes et annexes, si ne compromet pas l'agriculture et le paysage

- *changement de destination de bâtiments identifiés si ne compromet pas l'agriculture et le paysage*

Dans les zones A et N : peuvent être délimités à titre exceptionnel des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, dans lesquels peuvent être admis : des constructions, aire d'accueil gens du voyage, habitat type yourte

Soumis à l'avis de la CDPENAF

Le règlement

Il peut fixer des règles concernant :

-La destination et la nature des constructions autorisées
-Les conditions d'alignement sur la voirie et de distance minimale vis-à-vis des limites séparatives des constructions
-L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Il peut :

-Imposer une part minimale de surface non imperméabilisée ou éco-aménageable
-Imposer le respect de performances énergétiques et environnementales renforcées
-Imposer le respect de critères de qualité renforcée en matière de réseaux de communication
-Imposer une densité minimale de constructions dans des secteurs à proximité des transports collectifs

Il n'a pas le droit d'imposer :

- De Coefficient d'Occupation du Sol (COS)
- De superficie minimale pour construire
- Ni aucune règle visant à restreindre les droits à construire, sauf justification

Procédure : phase d'étude et de concertation du projet

Délibération 1 : Prescription du PLU

> définit les objectifs de la révision et les modalités de la concertation

Notifiée aux **Personnes Publiques Associées**

Concertation

avec la population : particuliers - professionnels - associations …)

Selon modalités définies dans la prescription

(Par exemple : Mise à disposition des pièces du dossier – Réunion publique ou thématiques – Permanences …)

Etude

avec le COPIL PLU et le BE

Diagnostic – Enjeux

P.A.D.D.

À débattre en Conseil Municipal

Règlement et orientations d'aménagement

Finalisation du projet de PLU

Association

avec les Personnes Publiques Associées

Pas de forme obligatoire : réunions aux étapes importantes + réunions ou contacts thématiques

Délibération 2 : Arrêt du PLU

> Arrête le projet et tire le bilan de la concertation

Procédure : phase de consultation des Personnes Publiques Associées et de validation

Délibération 2 : Arrêt du PLU

Consultation :
-des Personnes Publiques Associées
-de la Commission Départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers **–CDPENAF –** si absence de SCoT et si réduction A ou N

Demande d'accord au Préfet pour l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones

> 3 mois

Enquête Publique
Dossier PLU arrêté + avis PPA + avis CDPENAF

3 mois

Ajustement du PLU pour prendre en compte l'enquête publique et les avis

Délibération 3 : Approbation du PLU

Transmission au Préfet et Publicité

Pas de SCOT → 1 mois
Présence d'un SCO T → immédiat

Caractère exécutoire

PROCEDURE

Procédure d’élaboration du PLU-i
Les différences avec la procédure du PLU « communal »

Le **débat sur le PADD** a lieu, non seulement au sein « de l'organe délibérant » de l‘EPCI qui élabore le PLU-i, mais également **au sein des conseils municipaux des communes membres.**

Comme pour le PLU, ce débat doit avoir lieu au plus tard deux mois avant l'examen du projet de PLU.

GÉOMÈTRE-EXPERT
GARANT D'UN CADRE DE VIE DURABLE

PROCEDURE

Procédure d'élaboration du PLU-i
Les différences avec la procédure du PLU « communal »

En cas d'avis défavorable d'une commune sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation ou sur les dispositions du règlement qui la concernent, le PLU-i ne peut être arrêté par l'organe délibérant de l'EPCI qu'à **la majorité des deux tiers,**
Ou à la majorité lorsque le projet de PLU est modifié pour tenir compte de cet avis défavorable et que la commune consultée sur cette modification émet un avis favorable ou n'émet pas d'avis dans un délai de deux mois**.**
(C. urb., art. L. 153-15)

GÉOMÈTRE-EXPERT
GARANT D'UN CADRE DE VIE DURABLE

PROCEDURE

Les procédures d'évolution des PLU

Les procédures d'évolution des PLU sont relativement nombreuses et couvre chacune un champ d'application particulier. Il existe 7 procédures différentes réunies en trois familles :

- Les Révisions
  - Révision générale
  - Révision allégée
- Les Modifications
  - Modification de droit commun
  - Modification simplifiée
- Les Mise en compatibilités
  - Avec une déclaration de projet (Déclaration d'Intérêt Général)
  - Avec une D.U.P. (Déclaration d'Utilité Publique)
  - Avec un autre document

GÉOMÈTRE-EXPERT
GARANT D'UN CADRE DE VIE DURABLE

RÉVISION		MODIFICATION	
RÉVISION GÉNÉRALE	**RÉVISION ALLÉGÉE**	**MODIFICATION DE DROIT COMMUN**	**MODIFICATION SIMPLIFIÉE**
Lorsqu' il est envisagé : -Soit de changer les orientations définies dans le **PADD** ; -Soit de **réduire** un espace boisé, **une zone agricole** ou une zone naturelle et forestière ; -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	Lorsque la procédure n'a pas pour effet de porter atteinte aux orientations du PADD et lorsqu' il est envisagé : -Soit de réduire un espace boisé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ; -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	La modification de droit commun est utilisée en dehors des cas où une révision s'impose et lorsque la modification a pour effet : -Soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction au sein d'une zone (résultant de l'application de l'ensemble des règles du PLU), -Soit de diminuer ces possibilités de construire ; -Soit de réduire une zone urbaine ou à urbaniser.	La modification simplifiée peut être utilisée : -Dans les autres cas de modification que ceux mentionnés pour la modification de droit commun ; - Pour rectifier des erreurs matérielles ; -Dans les cas de majoration des possibilités de construire définies par le Code de l'urbanisme à l'article L.151-28 : (1er alinéa) : permettre dépassement des règles de gabarit, de hauteur, d'emprise, dans la limite de 20 % pour bâtiments d'habitation. (2ème alinéa) : majoration du volume constructible pour les programmes comportant des logements locatifs sociaux. (2ème alinéa) : dépassement de 30% des règles de gabarit et densité, pour constructions écologiques

EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

PLU dont le territoire comprend un site NATURA 2000
PLU prévoyant une UTN soumise à autorisation
PLU dont le territoire comprend une commune littorale
PLUi valant PDU

Evaluation environnementale systématique lors de:

> **Élaboration**
> **Révision**
> **Déclaration de projet**, qui soit :

- **changent les orientations du PADD,**
- **réduisent un EBC, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,**
- **réduisent 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.**

GÉOMÈTRE-EXPERT
GARANT D'UN CADRE DE VIE DURABLE

LES IMPACTS DE LA LOI ALUR

GÉOMÈTRE-EXPERT

GARANT D'UN CADRE DE VIE DURABLE

La Règle d'« Urbanisation Limitée » Art. L.142-4

Extension du champ d'application de l'interdiction d'ouverture à l'urbanisation dans les communes non couvertes par un SCoT :

- Cette interdiction concerne non seulement les **zones à urbaniser** des PLU délimitées après le 1er juillet 2002, les **zones naturelles, agricoles et forestières** des POS et des PLU mais encore les **secteurs non constructibles des cartes communales** et les secteurs situés **en dehors des parties actuellement urbanisées** dans les communes sans document d'urbanisme

- Les dérogations à cette interdiction ne peuvent être accordées que par le Préfet après avis de la CDPENAF et de l'EPCI en charge du SCOT, si celui-ci est constitué.

GÉOMÈTRE-EXPERT
GARANT D'UN CADRE DE VIE DURABLE

Impacts sur les PLU

Clarification du Règlement :

L'article 157 de la Loi ALUR introduit un des changements les plus importants pour les PLU avec une réécriture totale de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme **régissant le contenu** du règlement du PLU. (article recodifié depuis : art. L.151-8 à L.151-42)

Les objectifs principaux de ce changement étant :

- la poursuite de la densification des zones urbaines,
- la lutte contre le mitage,
- la protection des zones agricoles et naturelles.

GÉOMÈTRE-EXPERT
GARANT D'UN CADRE DE VIE DURABLE

Impacts sur les PLU et les POS

- Lutte contre le mitage :
  - la création, au sein des zones naturelles et agricoles, de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dérogeant aux règles habituelles des zones «A» et «N», est considérablement restreinte, ainsi que les possibilités d'y autoriser des constructions,
  - les possibilités de construire en dehors de ces secteurs sont extrêmement réduites.

Impacts sur les PLU et les POS

REVISION pour les zones AU de plus de 9 ans :

Est soumise à une procédure de révision l'ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser qui, dans les neuf 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'EPCI compétent. (Alur : art. 139 / CU : art. L. 153-31).

Pour les autres zones AU (moins de 9 ans) :

La procédure reste la modification du PLU mais une **délibération motivée** de l'organe délibérant de l'EPCI compétent ou du conseil municipal **justifie** l'utilité de cette ouverture **au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones** (Alur : art. 139 / CU : art. L. 153-38).

LE SCoT
Schéma de Cohérence Territoriale

GÉOMÈTRE-EXPERT
GARANT D'UN CADRE DE VIE DURABLE

LE SCoT
(Schéma de Cohérence Territorial)

- Le SCoT - pourquoi ?
- Le SCoT - c’est quoi ?
- Le SCoT - comment ?
- Quel périmètre ?

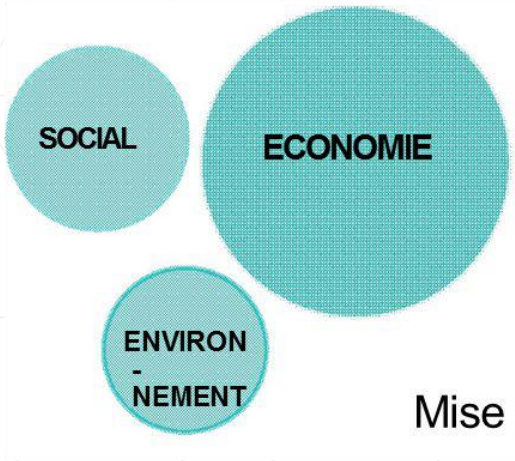
GÉOMÈTRE-EXPERT
GARANT D’UN CADRE DE VIE DURABLE

Pour mettre en œuvre un projet de développement durable

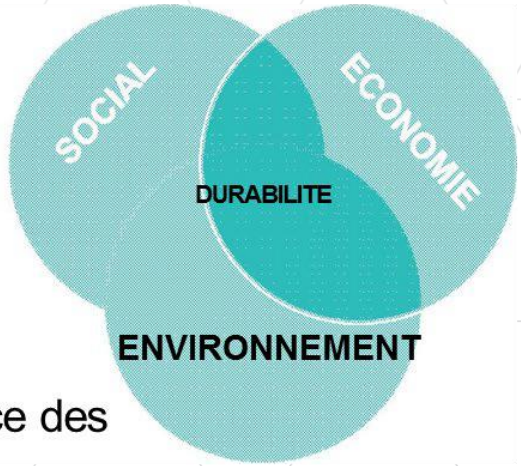
« un développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs »

Commission des Nations Unies sur l'environnement et le développement Rapport Brundtland – *Notre avenir à tous* **(1987)**

Un constat



Un objectif



Mise en cohérence des politiques sectorielles

LE SCoT, C’EST QUOI?

Le S.C.O.T. est un outil de conception et de mise en œuvre pour une planification intercommunale.

Il permet de mettre en cohérence et de coordonner les politiques menées en matière :

- d’urbanisme,
- d’habitat,
- de déplacements,
- d’activités commerciales,
- de développement économique et touristique
- d’environnement,…

afin de mieux maîtriser le développement et les risques de nuisances.

LE SCOT organise un TERRITOIRE de VIE

GÉOMÈTRE-EXPERT
GARANT D'UN CADRE DE VIE DURABLE

LE SCoT, C’EST QUOI?

Pour le moyen et le long terme, le SCOT :

- fixe les **orientations fondamentales de l’aménagement,** compte tenu de l’équilibre qu’il convient de préserver entre le développement urbain, l’exercice des activités agricoles et des autres fonctions économiques ainsi que de la préservation de la qualité de l’air, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains ;
- ne détermine pas la destination générale des sols mais **prévoit une stratégie globale d’aménagement**, en conciliant les politiques d’aménagement (habitat, transports, services, commerces,…)
- **limite l’étalement urbain** en restructurant les espaces organisés, dans le respect des équilibres généraux.

GÉOMÈTRE-EXPERT
GARANT D’UN CADRE DE VIE DURABLE

LE SCoT, C’EST QUOI?

Le SCOT comprend trois documents :

- Le **Rapport de Présentation**
- Le **Projet d’Aménagement et de Développement Durables** (PADD)
- Le **Document d’Orientations et d’Objectif** (DOO)

GÉOMÈTRE-EXPERT
GARANT D’UN CADRE DE VIE DURABLE

LE SCoT, C’EST QUOI?

Le rapport de présentation du SCoT :

Un contenu exigeant

- doit présenter une **analyse de la consommation d'espaces** naturels, agricoles et forestiers au cours des 10 dernières années ;
- doit **justifier les objectifs** chiffrés **de limitation** de cette consommation ;
- peut imposer aux PLU d’analyser les capacités de densification et de mutation de certains espaces bâtis ;
- **doit démontrer la compatibilité du SCOT** avec les documents et normes supérieurs.

GÉOMÈTRE-EXPERT
GARANT D'UN CADRE DE VIE DURABLE

LE SCoT, C’EST QUOI?

Le Projet d’Aménagement et de Développement Durables (PADD) :

- le projet politique porté par les élus et partagé par les acteurs
- les grands objectifs que devront poursuivre les politiques locales en matière d’habitat, de déplacements, d’environnement, d’économie, etc.

GÉOMÈTRE-EXPERT
GARANT D’UN CADRE DE VIE DURABLE

LE SCoT, C'EST QUOI?

Un contenu précis – Le PADD

Le PADD doit aborder des Problématiques précises :

- protection et mise en valeur des espaces naturels, agricoles et forestiers et des paysages,
- préservation des ressources naturelles,
- préservation et remise en bon état des continuités écologiques,
- lutte contre l'étalement urbain,
- Développement des NTIC.

GÉOMÈTRE-EXPERT
GARANT D'UN CADRE DE VIE DURABLE

LE SCoT, C’EST QUOI?

Le Document d’Orientations et d’Objectif (DOO) :

- Traduction concrète du PADD qui lui confère une valeur prescriptive.
- le « règlement » du SCoT : les documents et projets locaux d’urbanisme (Plans Locaux d’Urbanisme, PLH, PDU, ...) doivent être compatibles avec ses orientations.

GÉOMÈTRE-EXPERT
GARANT D’UN CADRE DE VIE DURABLE

LE SCoT, C’EST QUOI?

Un contenu prescriptif – Le DOO

Le DOO (Document d'orientations et d'objectifs)

Le DOO fixe des orientations et des objectifs mais également les principes de la politique de l'urbanisme et de l'aménagement sur le territoire.

Son contenu est détaillé et opérationnel quant à son impact sur les documents d'urbanisme locaux.

*Par exemple : il peut fixer des **objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace** et de lutte contre l'étalement urbain, éventuellement ventilés par secteur géographique ;*

*Il **peut imposer aux PLU** des conditions concernant les **densités urbaines** au regard de l'existence des **transports collectifs.***

GÉOMÈTRE-EXPERT
GARANT D'UN CADRE DE VIE DURABLE

LE SCoT, C'EST QUOI?

Un contenu prescriptif – Le DOO

Il peut fixer des conditions d'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones :

- desserte préalable par les transports collectifs ;
- **densification préalable** des secteurs déjà urbanisés et équipés ;
- réalisation d'une étude d'impact ;
- réalisation d'une **étude de densification** des zones déjà urbanisées ;
- **performances énergétiques** et environnementales renforcées

GÉOMÈTRE-EXPERT
GARANT D'UN CADRE DE VIE DURABLE

Le SCOT : un document opposable

Un document opposable aux projets locaux d'urbanisme, suivant trois niveaux de contraintes

Le SCOT peut...

... préconiser

portée juridique faible

= des propositions qui participent à la cohérence et à l'efficacité du SCoT.

...recommander

portée juridique importante, mais besoin d'une adaptation aux contextes locaux

...prescrire

portée juridique forte, sans besoin d'adaptation aux contextes locaux

Un curseur de compatibilité à placer selon les sujets et le niveau d'ambition du SCOT

LE SCoT,
QUEL PERIMETRE?

Le périmètre du SCOT

- est déterminé par les communes ou les EPCI, à la majorité des 2/3 des communes intéressées, représentant la moitié de la population (ou le contraire) en tenant compte des réalités de fonctionnement du bassin de vie,

- est publié par le préfet, après avis des conseils généraux et après vérification que le périmètre proposé permet la mise en cohérence des questions d'urbanisme, d'habitat, de développement économique, de déplacement et d'environnement.

Loi ALUR : Tous les périmètres de SCoT arrêtés depuis le 1er juillet 2014, doivent comporter au moins 2 EPCI.

GÉOMÈTRE-EXPERT
GARANT D'UN CADRE DE VIE DURABLE

LE SCoT,
après l'ordonnance du 17 juin 2020

Le périmètre du SCOT – après l'Ordonnance du 17 juin 2020

L'ordonnance n° 2020-744 du 17 juin 2020 modernise le contenu et le périmètre des schémas de cohérence territoriale (SCOT) pour tirer les conséquences de la création des schémas régionaux d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) et du développement de PLU intercommunaux.

Le périmètre du SCoT est ainsi élargi à l'échelle du bassin d'emploi (au lieu du bassin de vie). Il prend en compte les déplacements et modes de vie quotidiens, les besoins de protection des espaces naturels et agricoles ainsi que les besoins et usages des habitants en matière de logements, d'équipements, d'espaces verts, de services et d'emplois *(C. urb., art. L. 143-3).*

Lorsque le périmètre coïncide avec celui d'un PLUi, le bilan à 6 ans comporte un examen de l'opportunité d'élargir le périmètre et l'organe délibérant de l'EPCI doit débattre spécifiquement sur l'évolution du périmètre du schéma avant de décider son maintien en vigueur ou sa révision *(C. urb., art. L. 143-28)*.

LE SCoT,
après l'ordonnance du 17 juin 2020

Le Contenu du SCOT – après l'Ordonnance du 17 juin 2020

La structure du SCOT est entièrement remaniée. Le rapport de présentation est supprimé et les éléments qui le composent (diagnostic, justification des choix retenus, analyse de la consommation d'espaces et justification des objectifs chiffrés de limitation de cette consommation) sont relégués en annexes. Il en va de même de l'évaluation environnementale *(C. urb., art. L. 141-15).*

En revanche, l'ordonnance supprime la justification de l'articulation du schéma avec les documents de rang supérieur.

Le PADD est remplacé par le projet d'aménagement stratégique (PAS) qui définit les objectifs de développement et d'aménagement du territoire à un horizon de 20 ans sur la base d'une synthèse du diagnostic territorial et des enjeux qui s'en dégagent *(C. urb., art. L. 141-3).*

Par ailleurs, le document d'orientation et d'objectifs (DOO) est simplifié : aux onze thèmes jusqu'alors imposés succèdent trois grands thèmes relatifs au développement économique, au logement et à la transition écologique. La lutte contre l'étalement urbain est prise en compte transversalement.
On relève également la possibilité d'établir un programme d'actions et de décliner les orientations et objectifs du SCOT dans les dispositifs contractuels (C. urb., art. L. 141-19).

Merci de votre attention

2020 Universités des maires et des présidents d'intercommunalités de France

AMF

GÉOMÈTRE-EXPERT

GARANT D'UN CADRE DE VIE DURABLE