

URBA SESSIONS

> Le b.a.-ba de l'urbanisme
18h00-20h00

Les enjeux de l'urbanisme : une évolution constante

Les enjeux de l'urbanisme : une évolution constante

A quoi sert un document d'urbanisme ?

Toute parcelle de terrain est soumise à des règles d'urbanisme



Les enjeux de l'urbanisme : une évolution constante

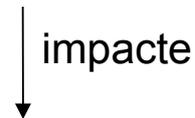
A quoi sert un document d'urbanisme ?

Comment ces règles d'urbanisme sont établies ?

Lois à l'échelle nationale



Code de l'urbanisme



Documents d'urbanisme



Autorisations d'urbanisme =
Permis de construire, permis
d'aménager,..

Les enjeux de l'urbanisme : une évolution constante

Des lois qui répondent à des constats/enjeux du territoire :

- Avant 2000 : des documents d'urbanisme permissifs en terme de constructibilité

Constat = étalement urbain

La consommation d'espace représentait
100 000 ha livrés à l'urbanisation par an
(= superficie de l'Ardèche tous les 5 ans)

- + coût important en termes de réseaux,
- + développement de quartiers/villages « dortoirs »,
- + imperméabilisation des sols,...



1er grand tournant en 2000 : loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain)

= lutte contre l'étalement urbain

= intégration de la notion de projet urbain

= mixité des quartiers

Les enjeux de l'urbanisme : une évolution constante

Des lois qui répondent à des constats/enjeux du territoire :

En 2008 : lancement des grands débats sur les questions de dégradation de l'environnement et de changement climatique.

Constat = « effet de serre », constructions énergivores, automobile omniprésente,...



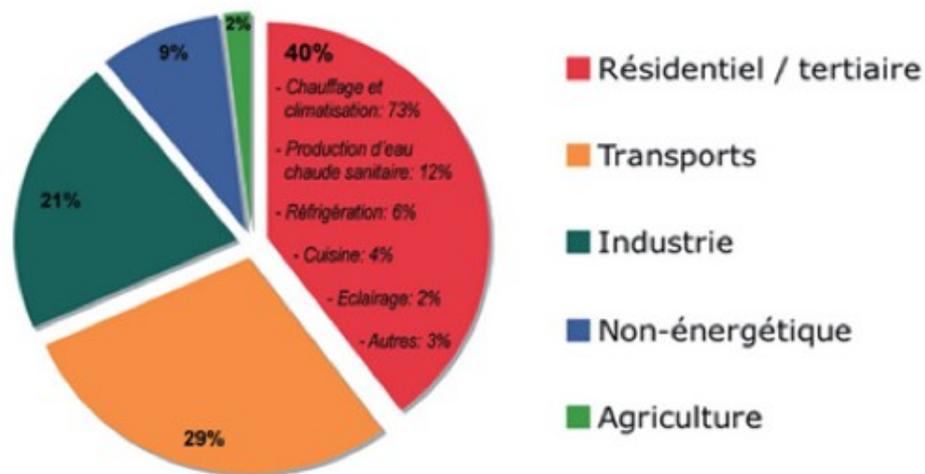
2010 : loi « Grenelle 2 »

= développement durable au cœur du projet urbain

= limitation de la consommation des espaces agricoles et naturels

= thématiques déplacement, biodiversité et énergie plus fortement intégrées

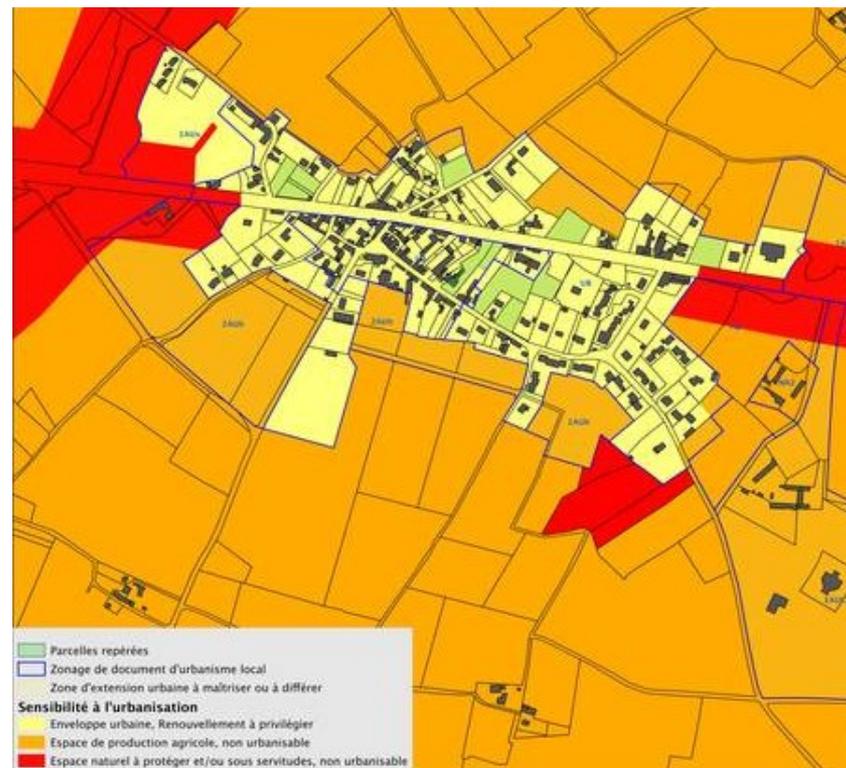
Consommation d'énergie finale en France



Les enjeux de l'urbanisme : une évolution constante

Des lois qui répondent à des constats/enjeux du territoire :

Constat = importance du potentiel en logements vacants existants, des « poches » vides à l'intérieur des espaces urbanisés,...



Loi ALUR (Accès au logement et urbanisme rénové) en mars 2014

= moderniser les documents d'urbanisme et renforcer la loi Grenelle 2

= renforcement de la densification des zones déjà urbanisées pour moins étendre l'urbanisation sur les espaces agricoles et naturels

Les enjeux de l'urbanisme : une évolution constante

Le document d'urbanisme règlemente...

... mais il doit se réaliser sur la base d'un projet d'urbanisme cohérent avec son territoire et répondre à l'intérêt général.

Il doit s'adapter aux enjeux nationaux et locaux.

→ Atelier : définir les principaux enjeux d'une commune X d'après sa photoaérienne, l'occupation du sol

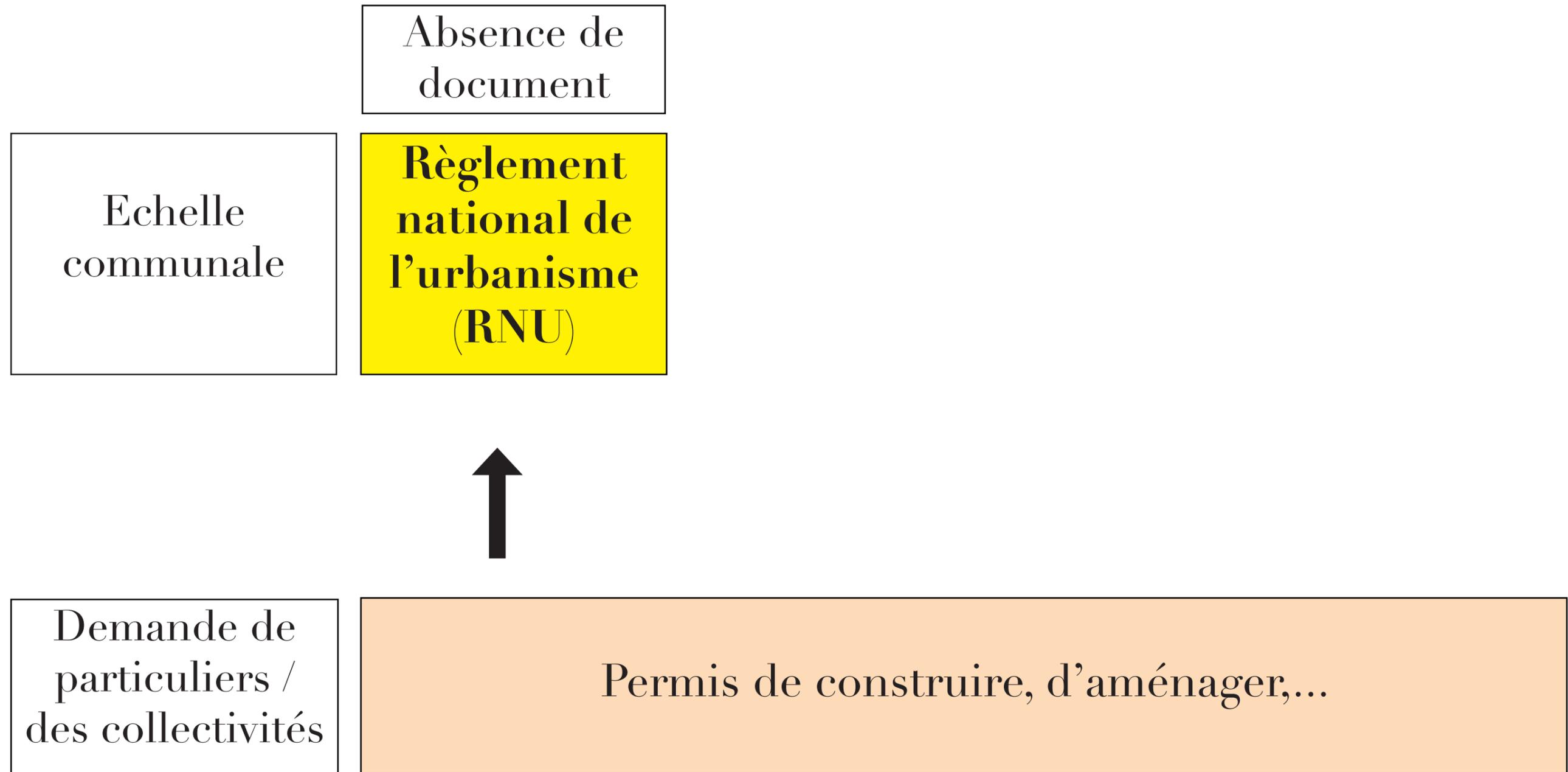
Les grands enjeux d'un document d'urbanisme aujourd'hui :

Accueil de nouvelle population tout en :

- limitant la consommation des terres agricoles et des espaces naturels
- préservant la biodiversité
- diminuant la consommation énergétique
- évitant les risques naturels
- préservant le paysage
- gérant la ressource en eau,
- limitant les déplacements,.....

Comprendre les documents d'urbanisme et leur hiérarchie

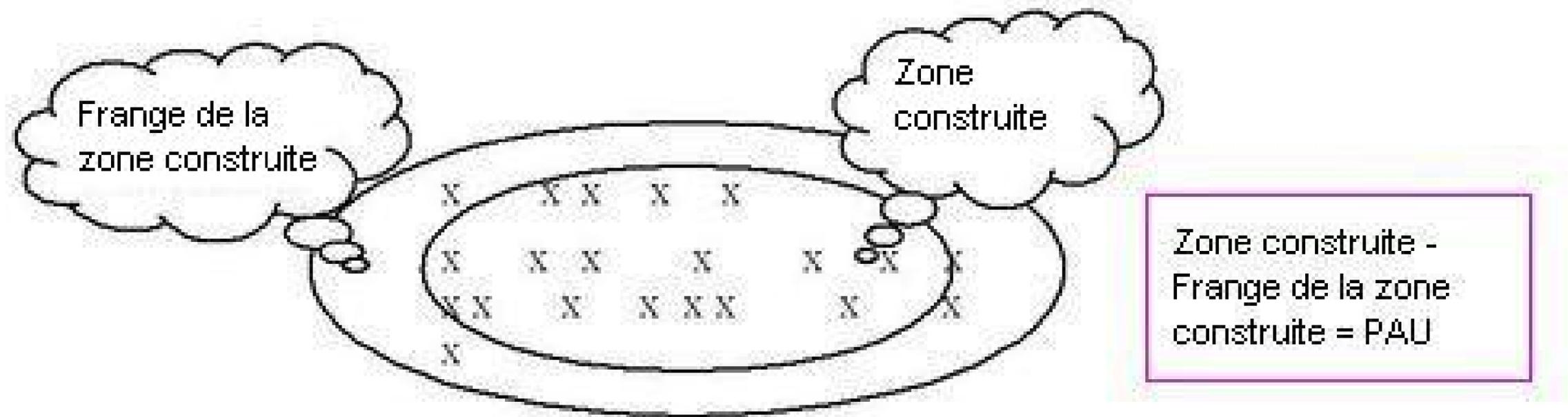
Comprendre les documents d'urbanisme et leur hiérarchie



Comprendre les documents d'urbanisme et leur hiérarchie

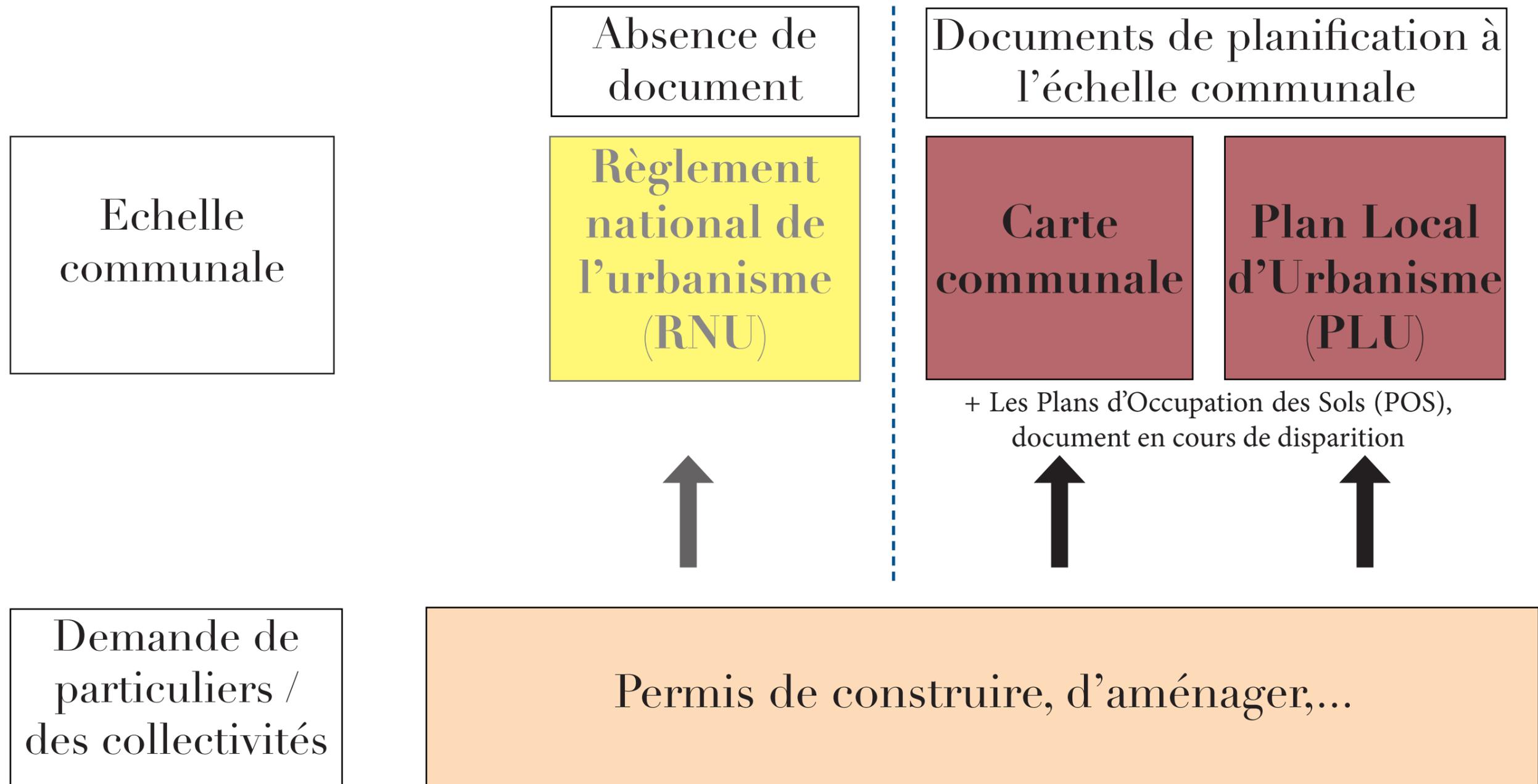
Règlement national de l'urbanisme

Quelles sont les conséquences en l'absence de document d'urbanisme ?



Source : Ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie

Comprendre les documents d'urbanisme et leur hiérarchie



Comprendre les documents d'urbanisme et leur hiérarchie

Carte communale - projection sur 10 ans

- Document élaboré par **les communes**
- Contexte : **adaptées pour des communes** avec peu de pression foncière
- Principe : **élargir le périmètre constructible au-delà des «parties actuellement urbanisées»**
- Les pièces constitutives = **2 pièces : rapport de présentation + zonage (+ annexes)**
- Avantages : - simplicité de la procédure
- coût
- Limites : difficulté d'adaptation au contexte local (R.N.U. qui s'applique)

Comprendre les documents d'urbanisme et leur hiérarchie

Plan Local d'Urbanisme (PLU) - projection sur 10 ans

- Document élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la commune (remplace les POS depuis la loi SRU)
- Contexte : adaptés aux communes possédant un **projet de développement et/ou avec des enjeux** (pression urbaine, préservation des paysages,...)
- Principe : **mettre en place un projet de développement en alliant la préservation des espaces**
- Les pièces constitutives = 5 pièces : **rapport de présentation** + **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** + **Orientation(s) d'Aménagement et de Programmation (OAP)** + **règlement** + **zonage (+ annexes)**
- Avantages :
 - notion de projet urbain
 - panel d'outils de l'urbanisme (règles adaptées, zoom sur certains secteurs,...)
- Limites :
 - procédure plus longue qu'une carte communale
 - coût plus élevé

Comprendre les documents d'urbanisme et leur hiérarchie

Documents
à l'échelle
intercommunale

**Programme
Local de
l'Habitat
(PLH)**

**Plan de
Déplacement
Urbain (PDU)
>100 000 hab.**

**Plan Local
d'Urbanisme
intercommunal
(PLUi)**

Documents
à l'échelle
communale

**Plan Local d'Urbanisme (PLU)
Carte communale
Plan d'Occupation des Sols (POS)**

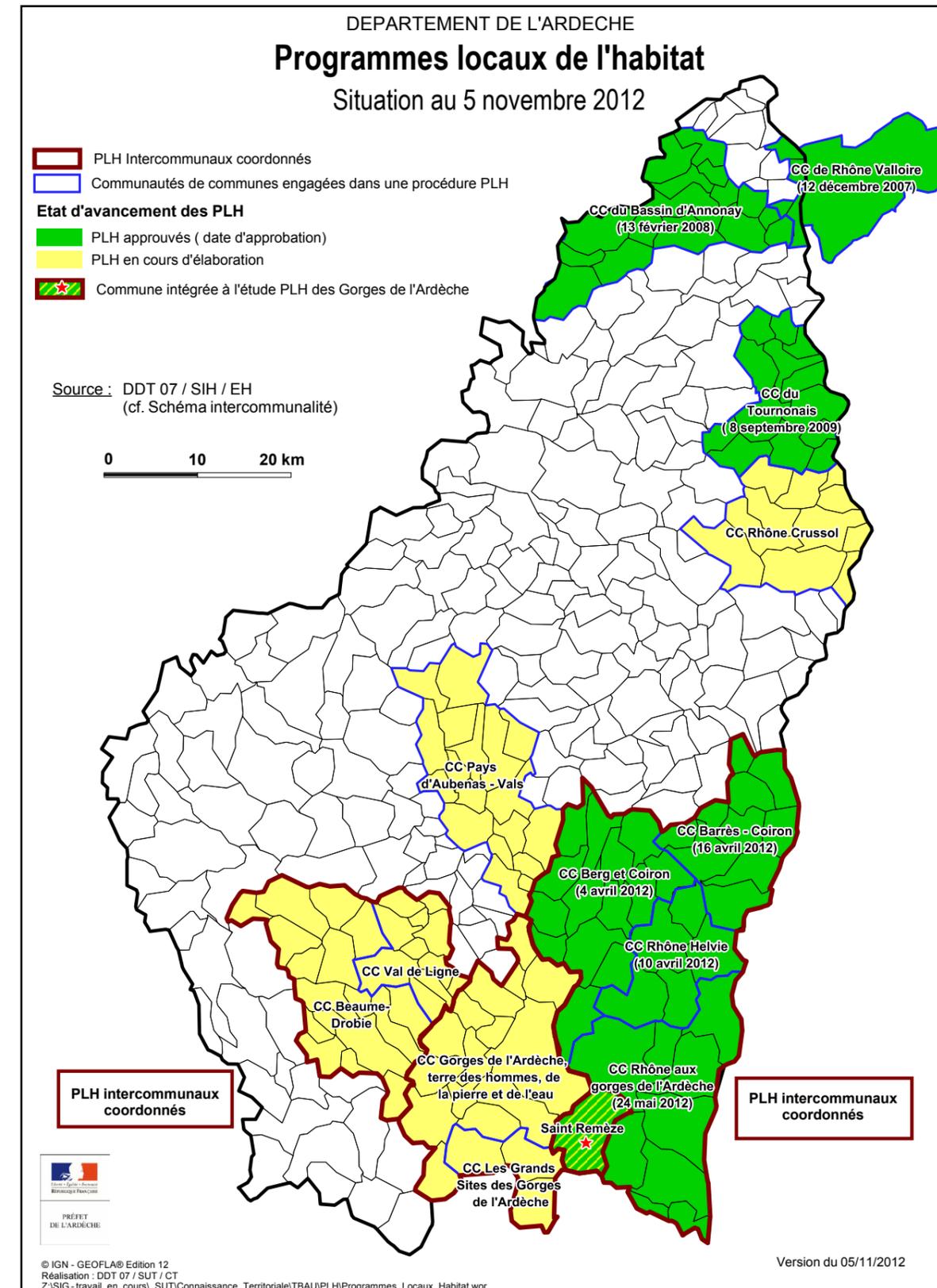
Demande de
particuliers /
des collectivités

**Parcelles de terrain (ex. : permis de construire,
d'aménager,...)**

Comprendre les documents d'urbanisme et leur hiérarchie

Programme Local de l'Habitat (PLH)

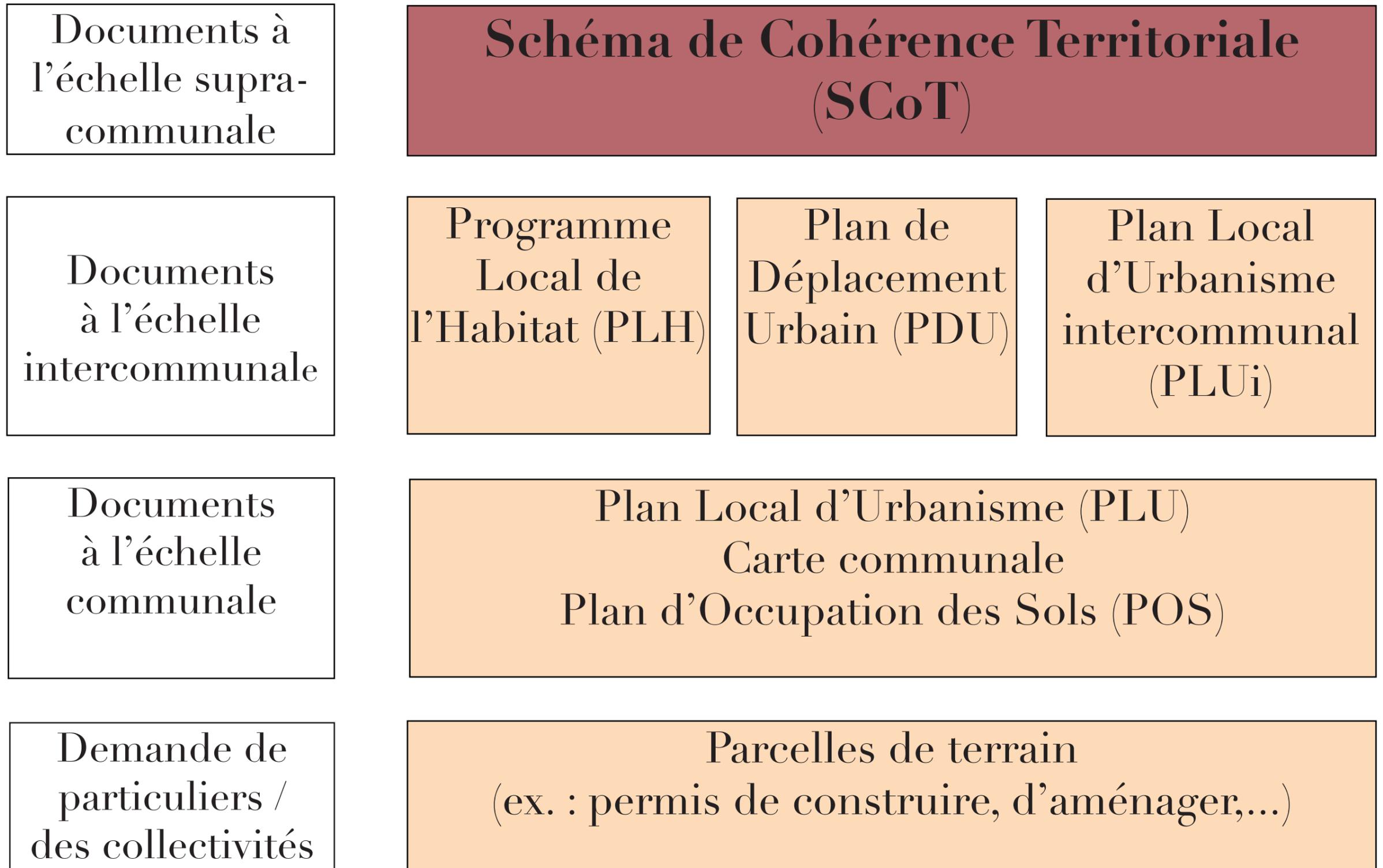
- L'élaboration d'un PLH est **obligatoire** pour :
 - les métropoles ;
 - les communautés urbaines ;
 - les communautés d'agglomération ;
 - les communautés de communescompétentes en matière d'habitat de plus de 30 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 10 000 habitants
- Elaboré par un **établissement public de coopération intercommunale** (communauté de communes, communauté d'agglomération,...)



Programme Local de l'Habitat (PLH)

- Définit les objectifs visant à :
 - favoriser le renouvellement urbain ;
 - favoriser la mixité sociale ;
 - répondre aux besoins en logements en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre entre les communes.
- Etabli pour une durée de 6 ans
- Comprend un **programme d'actions** détaillé par commune et, le cas échéant, par secteur géographique

Comprendre les documents d'urbanisme et leur hiérarchie



Comprendre les documents d'urbanisme et leur hiérarchie

Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)

- Elaboré par un EPCI ou un syndicat mixte
- Outil de planification : projections à horizon 15-20 ans
- Créé en 2000 avec la loi SRU et renforcement de la procédure avec les lois Grenelle 2/ALUR



Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)

- Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) **définit les objectifs et principes à mettre en œuvre pour assurer un développement plus cohérent et plus solidaire du territoire autour d'une dizaine de thématiques** : urbanisme, habitat, environnement, développement économique, déplacements, implantations commerciales,....
- Changement d'échelle par rapport aux cartes communales, PLU

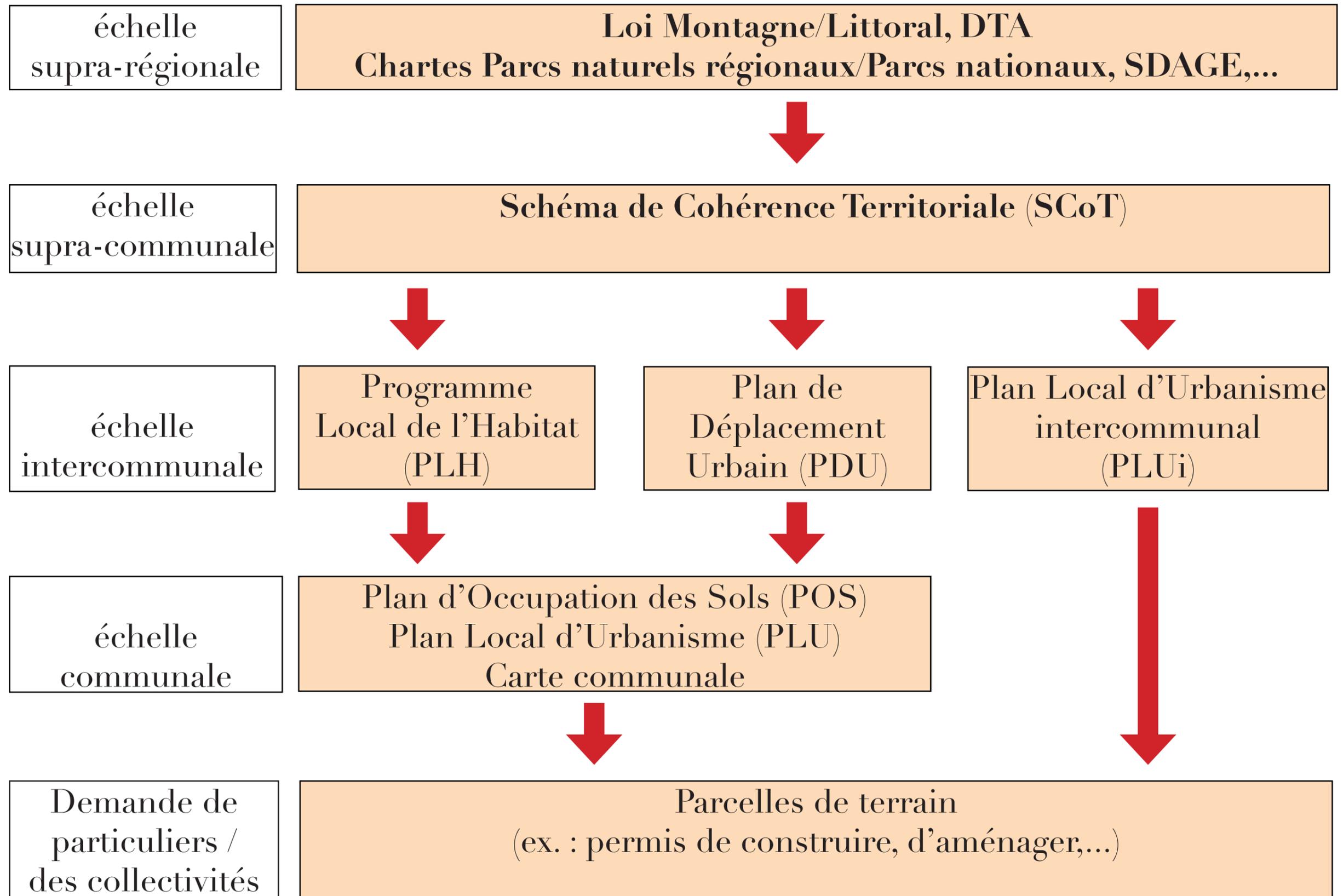


Comprendre les documents d'urbanisme et leur hiérarchie

échelle supra-régionale	Loi Montagne/Littoral, DTA Chartes Parcs naturels régionaux/Parcs nationaux, SDAGE, ...		
échelle supra-communale	Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)		
échelle intercommunale	Programme Local de l'Habitat (PLH)	Plan de Déplacement Urbain (PDU)	Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)
échelle communale	Plan d'Occupation des Sols (POS) Plan Local d'Urbanisme (PLU) Carte communale		
Demande de particuliers / des collectivités	Parcelles de terrain (ex. : permis de construire, d'aménager,...)		

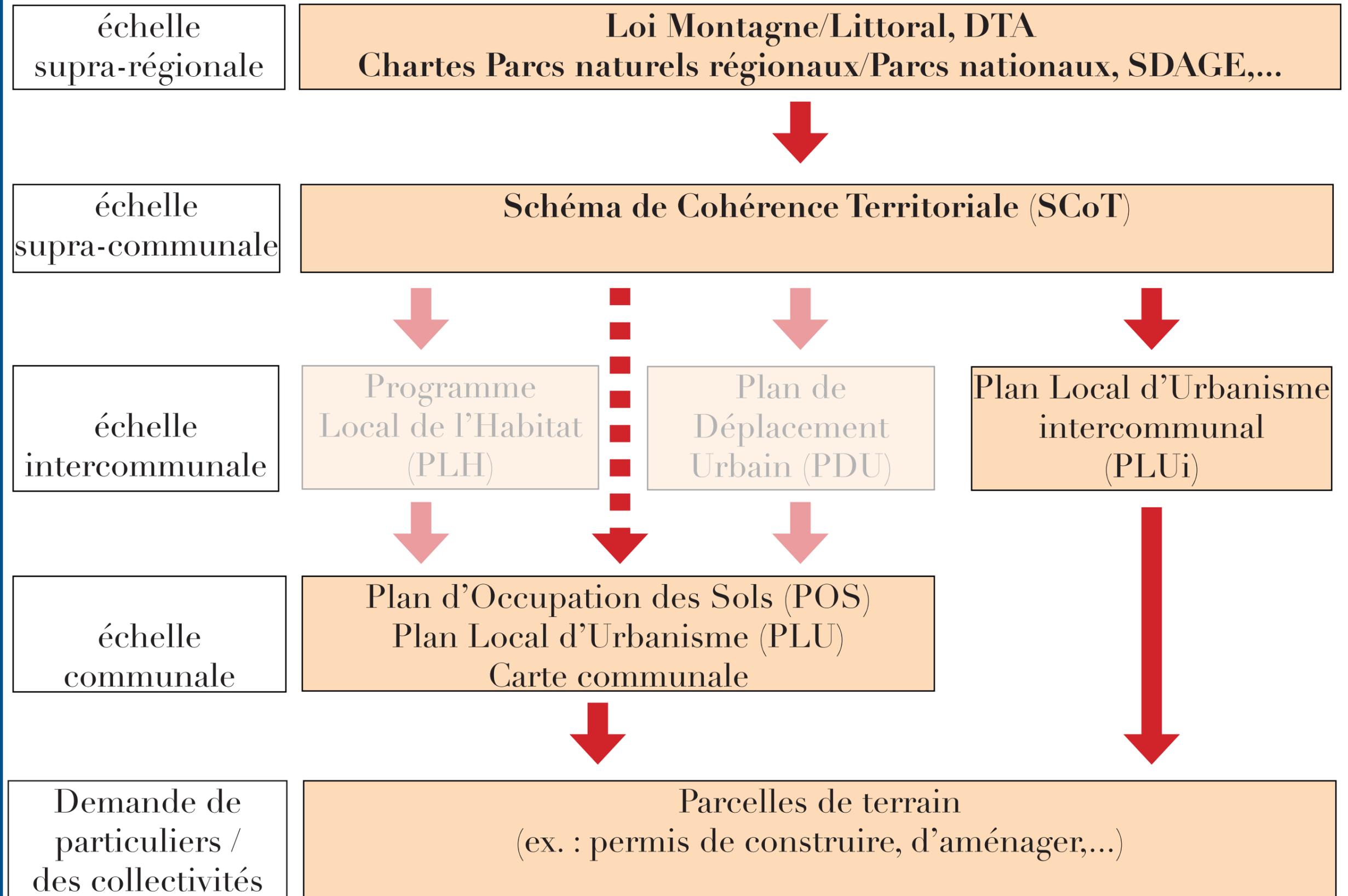
Comprendre les documents d'urbanisme et leur hiérarchie

Des documents qui s'«imposent» aux documents de la strate inférieure



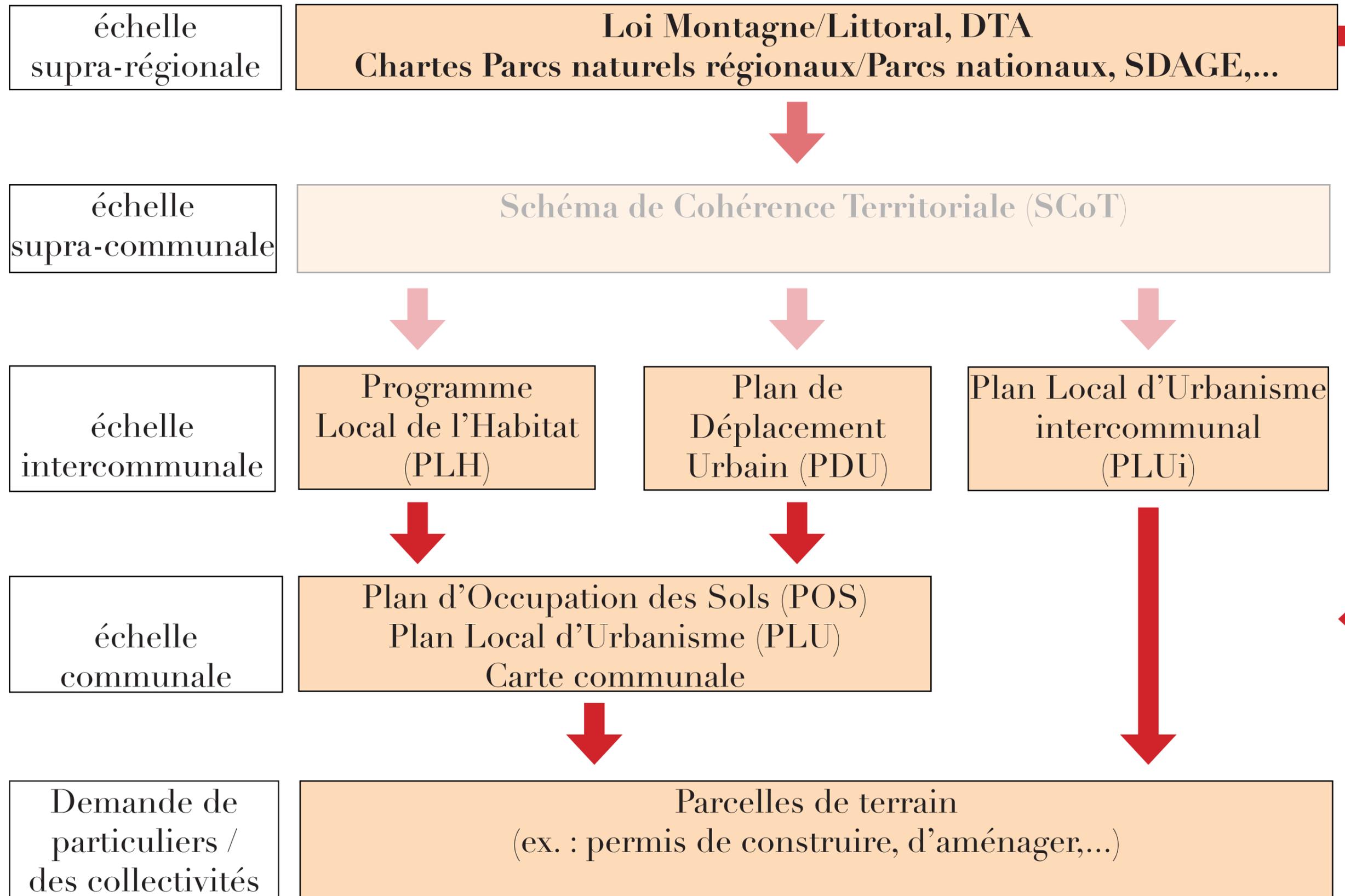
Comprendre les documents d'urbanisme et leur hiérarchie

Des documents qui s'«imposent» aux documents de la strate inférieure



Comprendre les documents d'urbanisme et leur hiérarchie

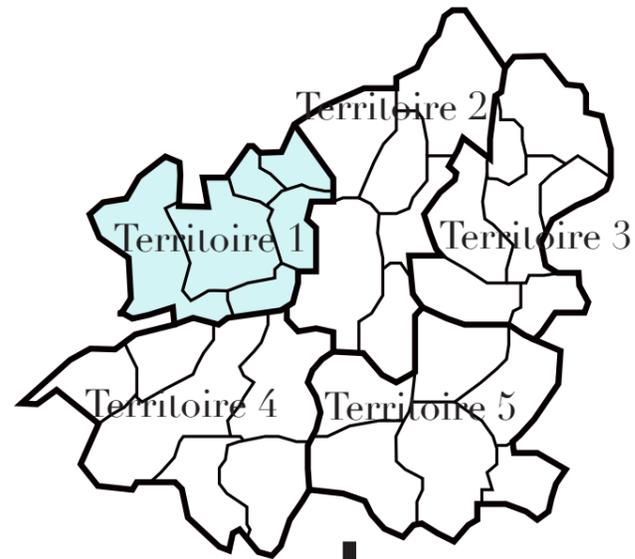
Des documents qui s'«imposent» aux documents de la strate inférieure



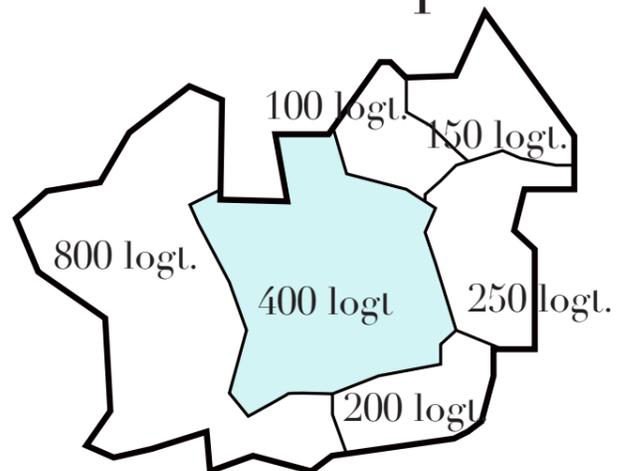
Comprendre les documents d'urbanisme et leur hiérarchie

Exemple de mise en compatibilité

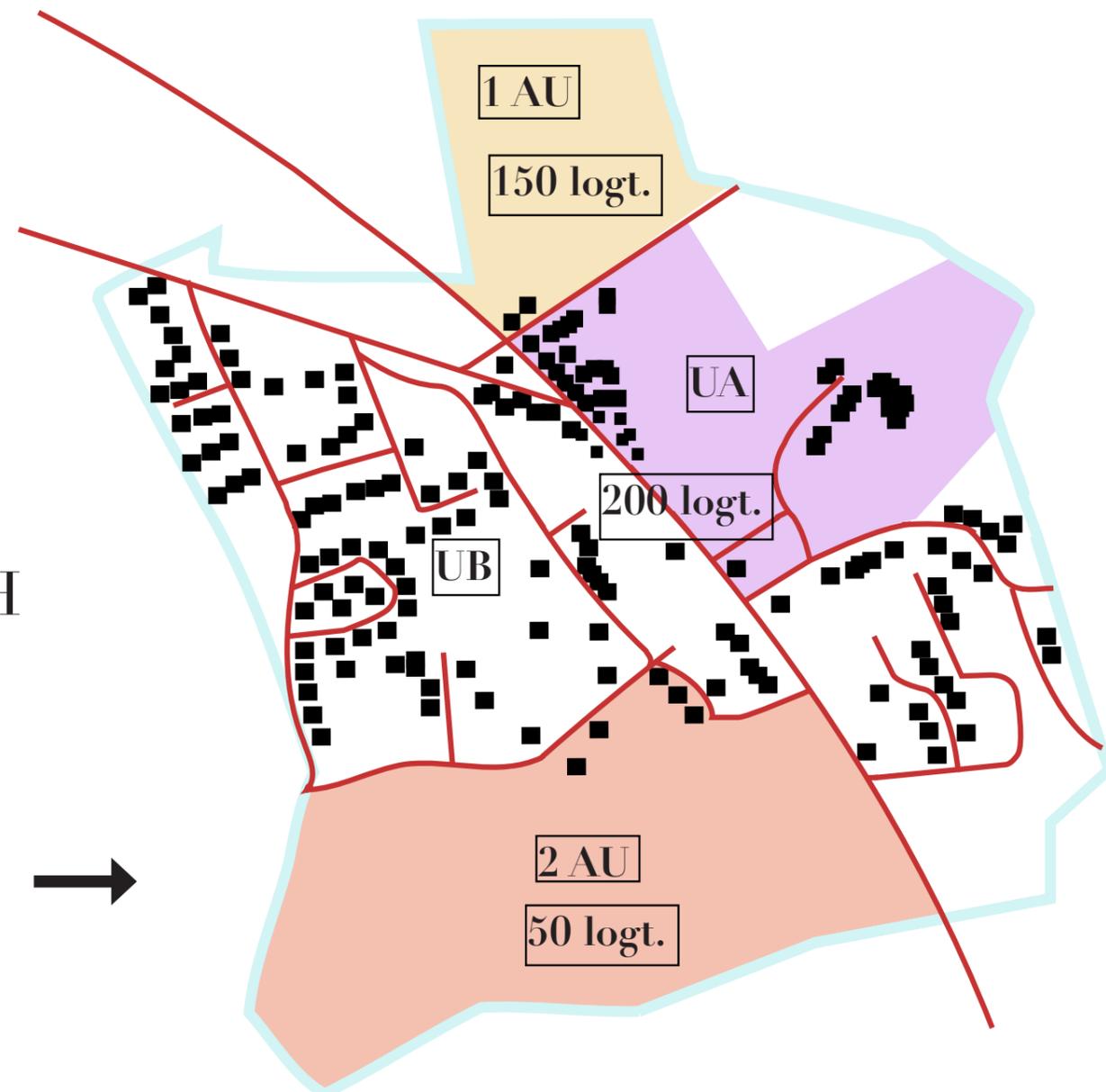
Besoins en logements
des territoires du SCOT



Déclinaison de l'objectif
du territoire 1 par le PLH



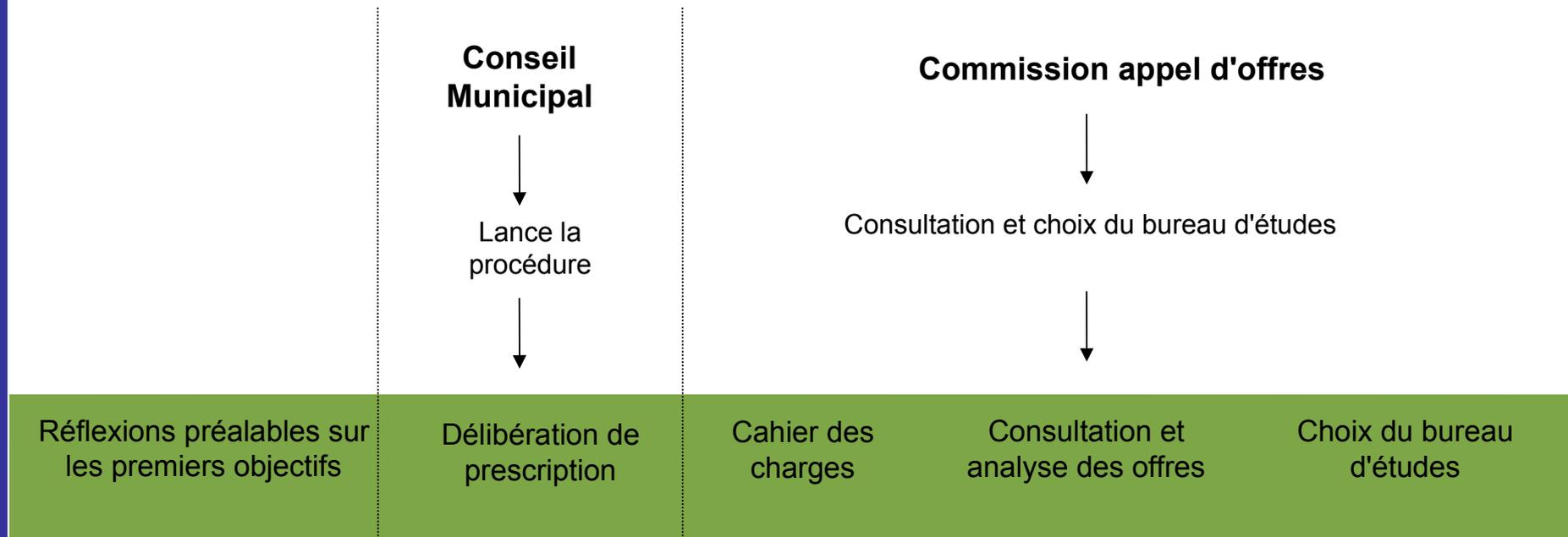
Exemple de transcription dans le PLU



Les acteurs pour vous accompagner dans la démarche

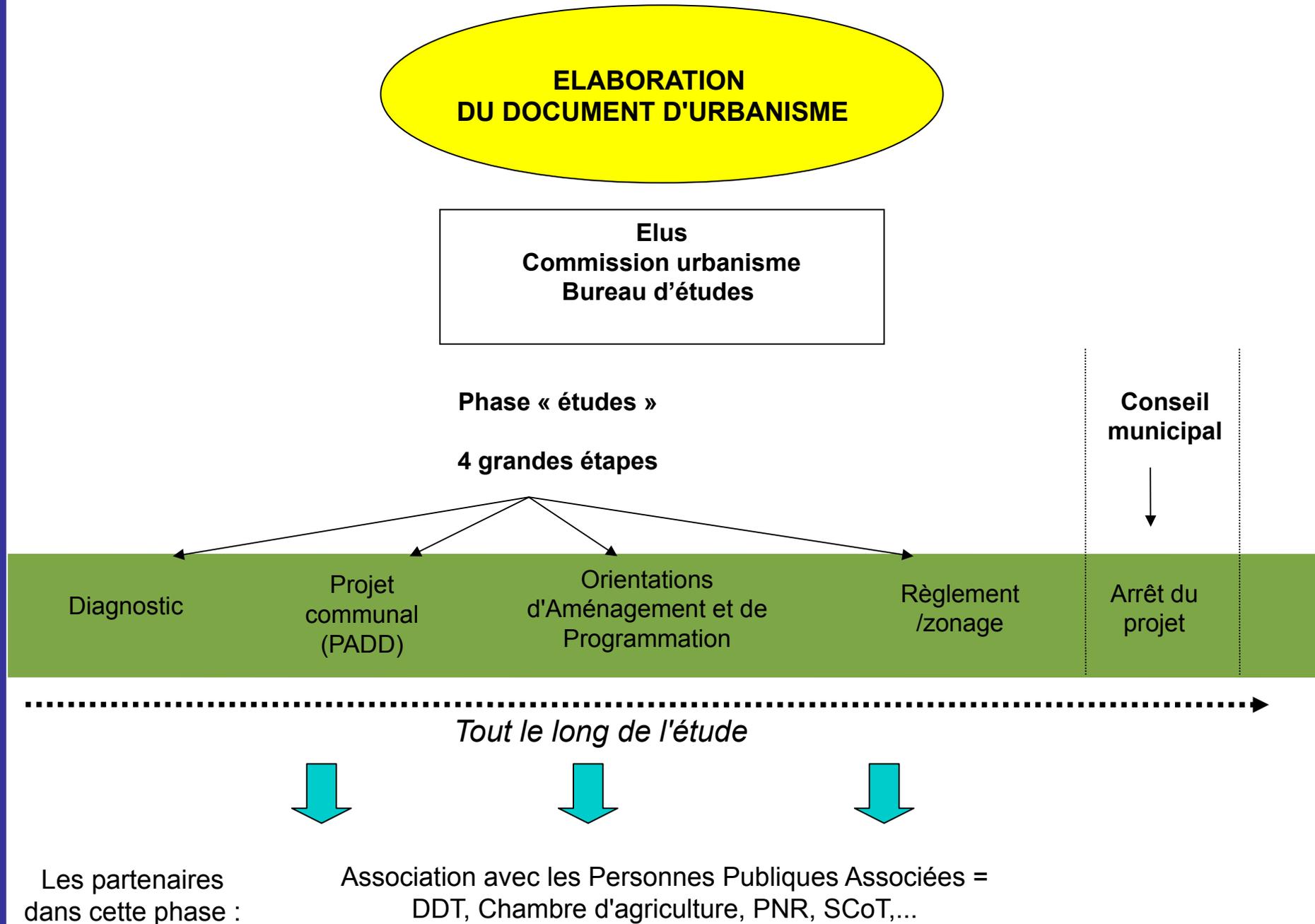
Un document réalisé avec des partenaires, des acteurs...

PHASE AMONT DU DOCUMENT D'URBANISME



Les partenaires possibles dans cette phase : DDT, CAUE

Un document réalisé avec des partenaires, des acteurs...



Un document réalisé avec des partenaires, des acteurs...

PHASE AJUSTEMENTS ET VALIDATION DU DOCUMENT D'URBANISME

Elus
Commission urbanisme
Bureau d'études

Avis des Personnes
Publiques Associées

3 mois

Enquête
publique

Min. 1 mois

Rapport du
commissaire
enquêteur

1 mois

Conseil
municipal

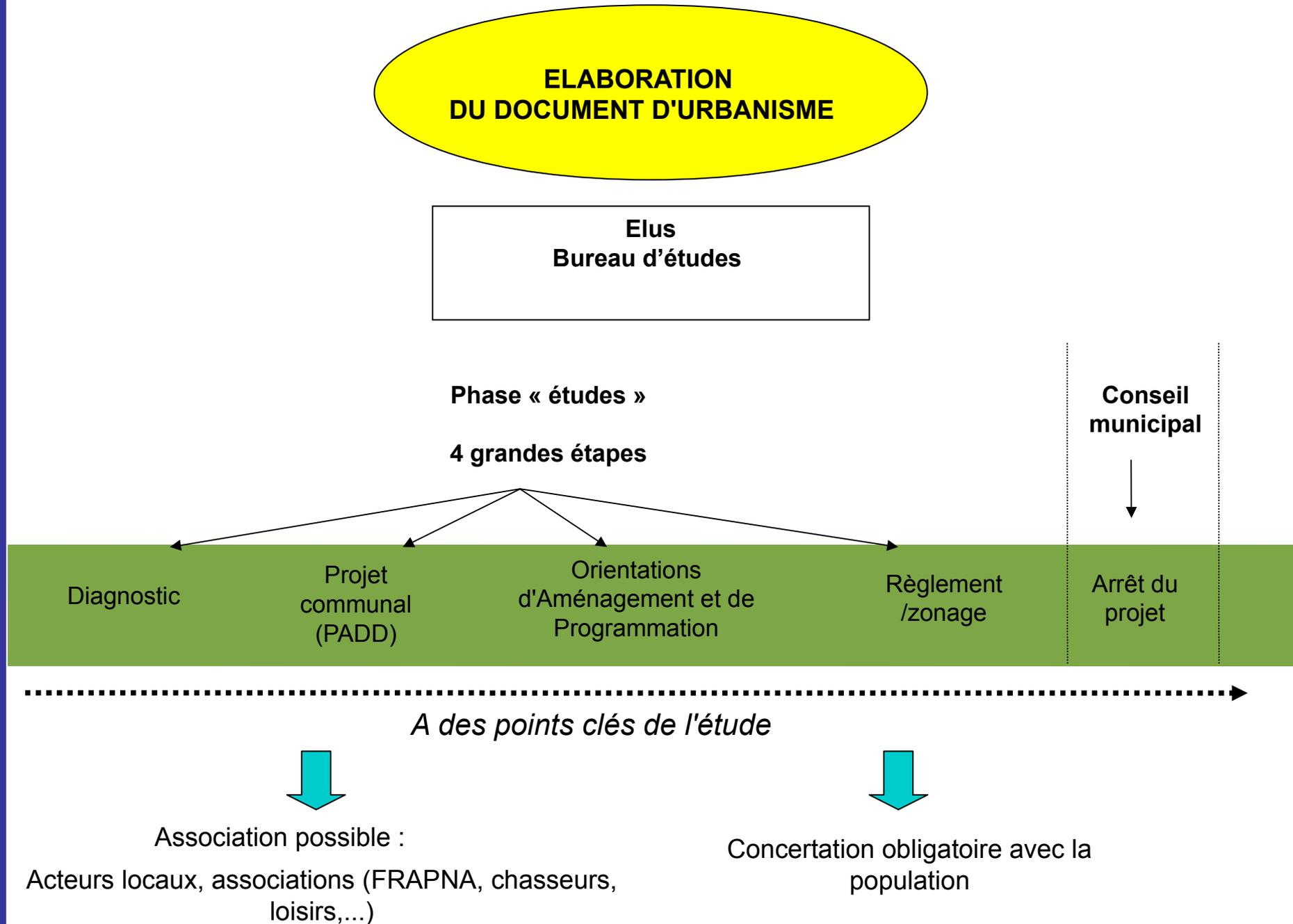
Ajustements éventuels du projet

Approbation du
projet

Contrôle de légalité et
caractère exécutoire
du document

Associer les habitants

Un document partagé avec la population



Des formes de concertation différentes

En matière de concertation, les collectivités peuvent :

- **Informer les citoyens**

ex : bulletins municipaux, panneaux d'informations...

- **Consulter les citoyens**

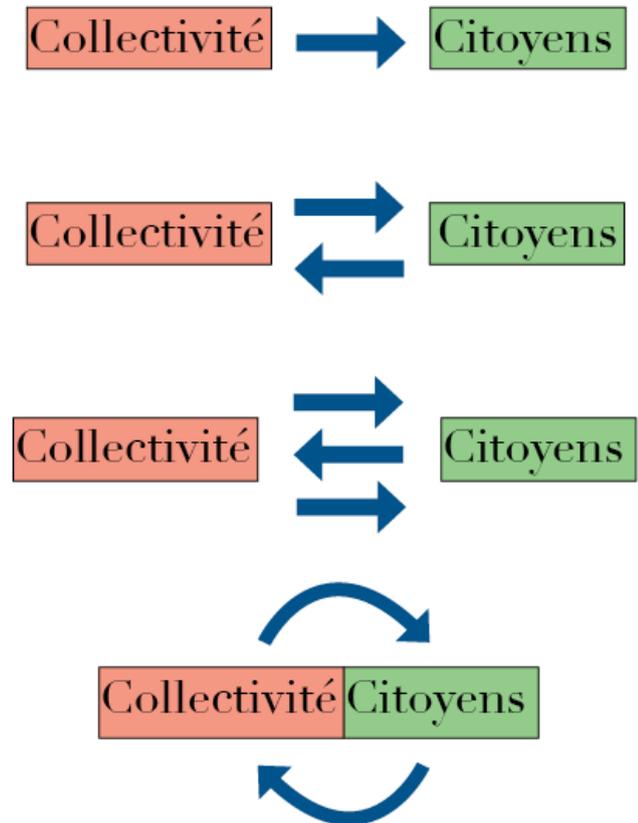
ex : réunions publiques avec débats...

- **Concerter les citoyens**

ex : ateliers, questionnaires...

- **Co-construire avec les citoyens**

ex : ateliers, films participatifs,...



Un document partagé avec la population

PHASE AJUSTEMENTS ET VALIDATION DU DOCUMENT D'URBANISME

Elus
Bureau d'études

Avis des Personnes
Publiques Associées

3 mois

Enquête
publique

Min. 1 mois

Rapport du
commissaire
enquêteur

1 mois

Conseil
municipal

Ajustements éventuels du projet

Approbation du
projet

Contrôle de légalité et
caractère exécutoire
du document

Enquête publique



Avis des habitants