

LES REGLES DE PLANIFICATION

20 JANVIER 2015

Plan de l'intervention

- L'initiative et le conseil
- Quel document d'urbanisme ?
- Les dispositions générales
- La hiérarchie des documents
- Les documents de planification
- Le rôle de l'État
- L'actualité juridique : les lois ENE et ALUR

L'initiative et le conseil



**Président d'EPCI
Maire**

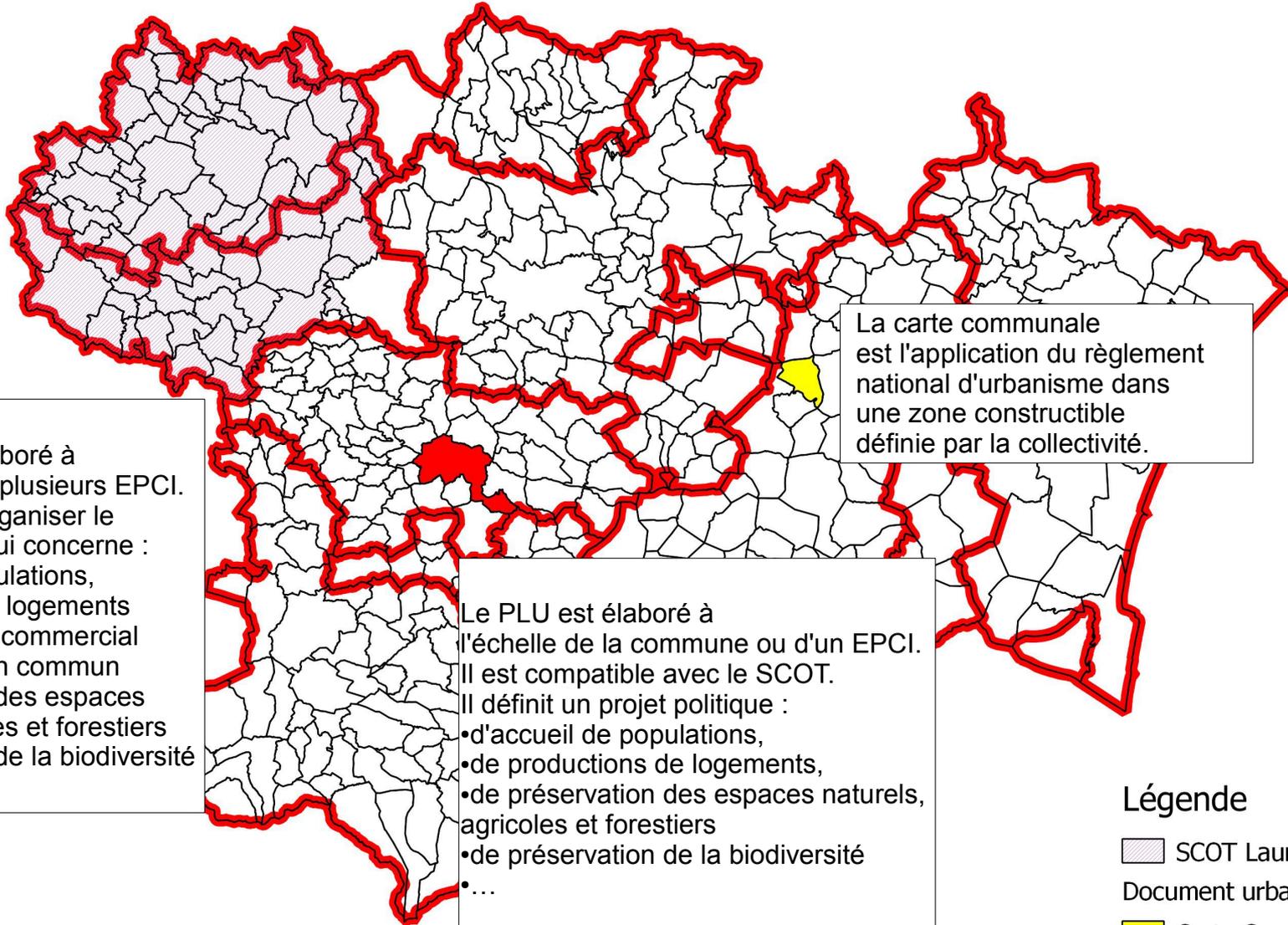
J'ai un projet pour
la collectivité

Expliquez-moi ce projet.



DDTM

Quel document d'urbanisme pour quel projet?



Le SCOT est élaboré à l'échelle d'un ou plusieurs EPCI. Il a vocation à organiser le territoire en ce qui concerne :

- l'accueil de populations,
- la réalisation de logements
- l'aménagement commercial
- les transports en commun
- la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers
- la préservation de la biodiversité

Le PLU est élaboré à l'échelle de la commune ou d'un EPCI. Il est compatible avec le SCOT. Il définit un projet politique :

- d'accueil de populations,
- de productions de logements,
- de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers
- de préservation de la biodiversité
- ...

La carte communale est l'application du règlement national d'urbanisme dans une zone constructible définie par la collectivité.

Légende

-  SCOT Lauragais
 -  Carte Communale
 -  PLU
- Document urbanisme

Les dispositions générales



**Président d'EPCI
Maire**

Pour mon projet,
il me faut un
document
d'urbanisme.

- Ce document devra :***
- ***Gérer l'espace de façon économe***
 - ***Protéger les milieux naturels et les paysages***
 - ***Préserver la biodiversité***
 - ***Équilibrer les populations***
 - ***Rationaliser les déplacements***
 - ***Lutter contre le changement climatique***

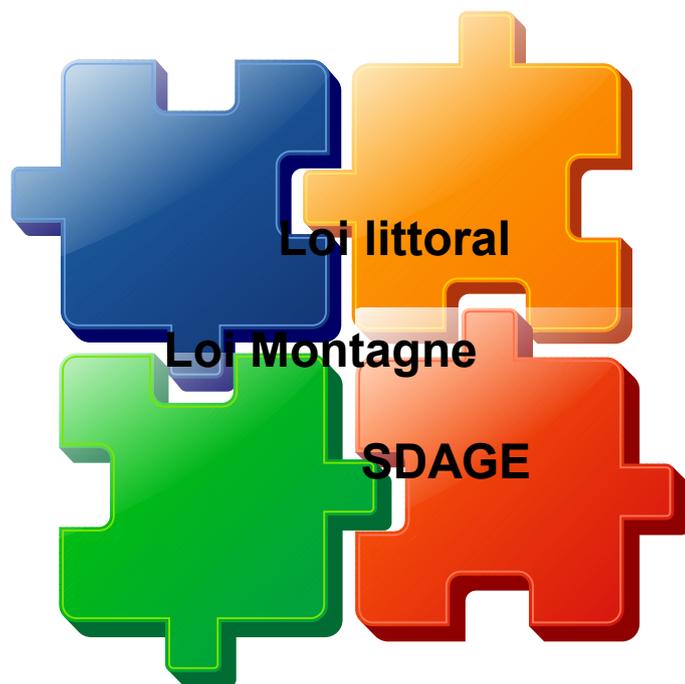
**TOUT CE QUI FAIT
L'AMENAGEMENT DURABLE**



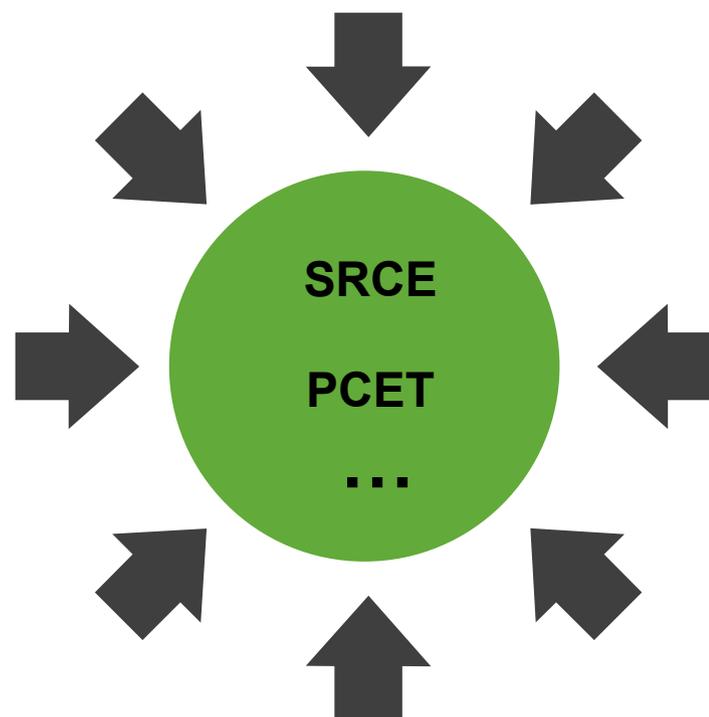
DDTM

La hiérarchie des documents Compatibilité et prise en compte

COMPATIBILITE



Prise en compte



Procédure des SCOT

**EPCI ou
Syndicat
mixte**

Propose le périmètre
Réalise les études
Débat des objectifs et orientations
Arrête le projet
Organise l'enquête publique
Approuve le document

État

Arrête le périmètre
Réalise le porter à connaissance
Est associé aux études
Émet un avis au nom de l'État
Réalise le contrôle de légalité

**Personnes
Publiques
Associées**

Émettent les éléments du PAC
Sont associées aux études
Émettent un avis
sur le projet arrêté

PUBLIC

Peut assister aux
réunions publiques

Peut s'exprimer dans le
cadre de l'enquête publique

Étapes de la procédure	Délai
Proposition de périmètre	-
Arrêt du périmètre	3 mois
Délibération de prescription du SCOT	-
Porter à connaissance	6 mois
Réalisation des études	24 à 36 mois
Association aux études	-
Débat sur les objectifs et orientations	-
Arrêt du projet	-
Avis sur projet arrêté	3 mois
Enquête publique	3 mois
Approbation et publicité	3 mois
TOTAL	36 à 48 mois

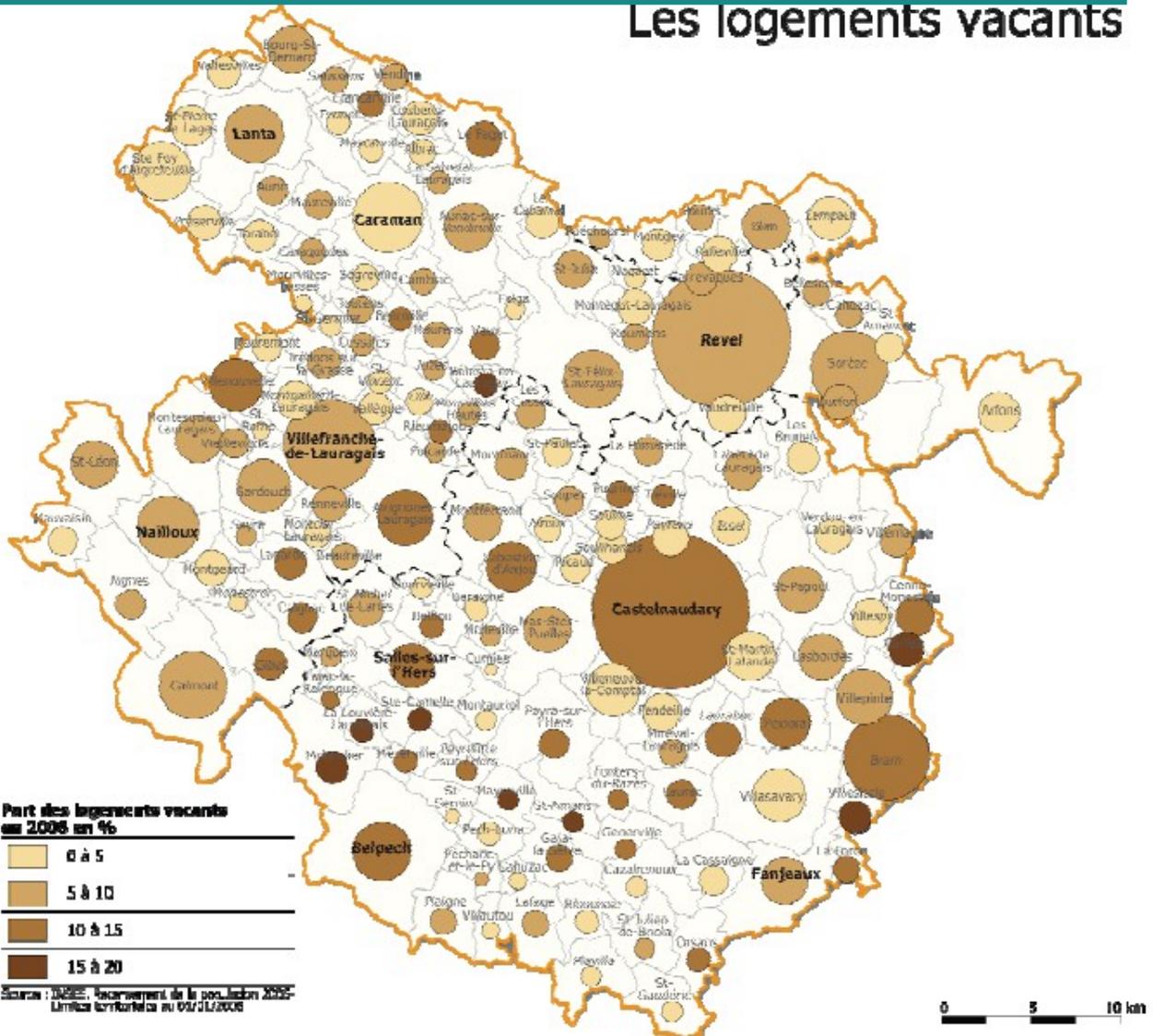
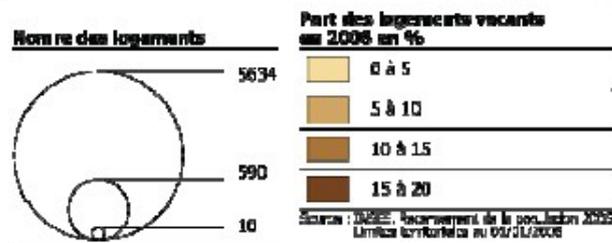
Le Schéma de Cohérence Territoriale Rapport de présentation

Les logements vacants

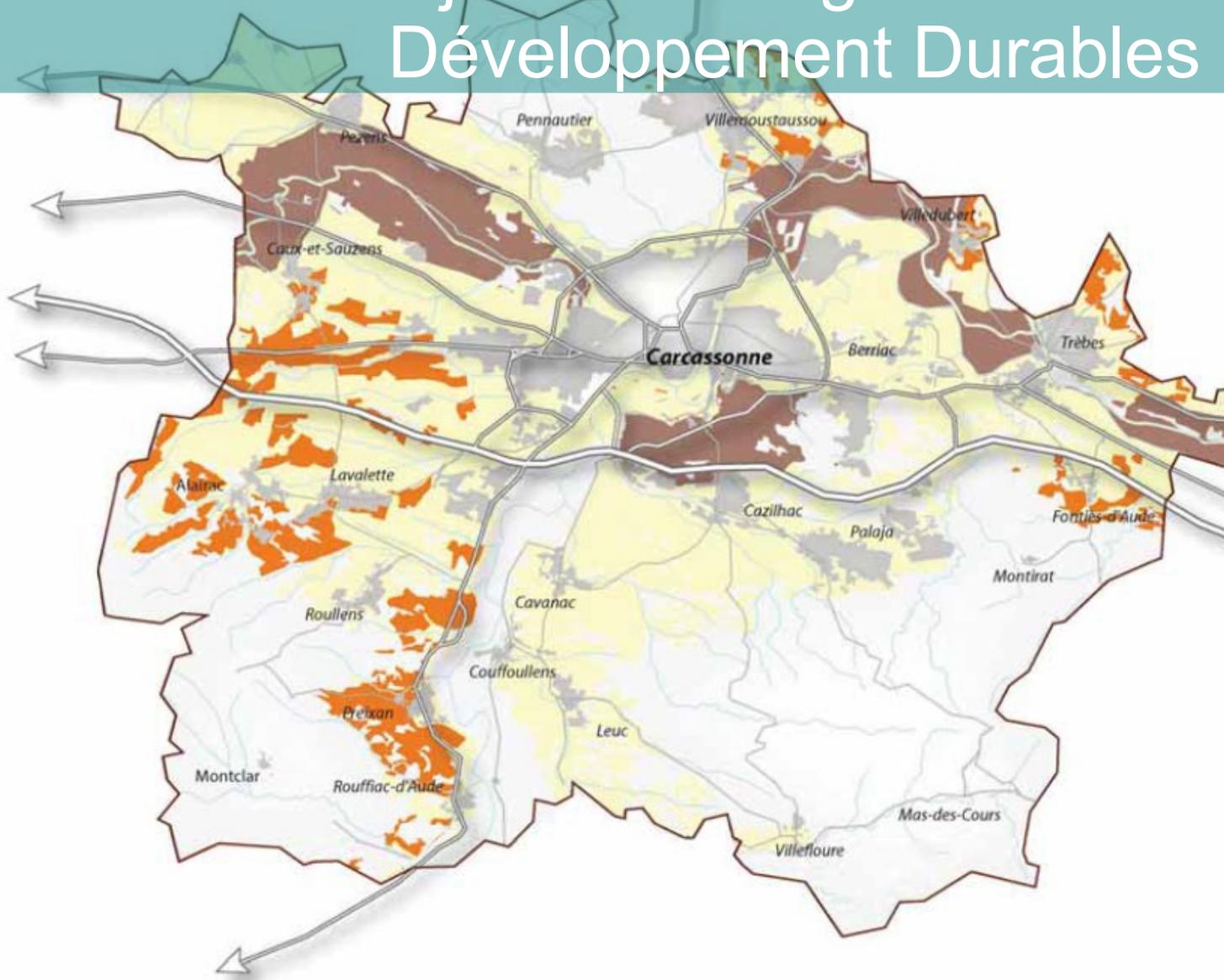
Le rapport de présentation est :

- Un **diagnostic** qui prévoit les évolutions et définit les besoins
- Une **analyse** de la consommation des espaces
- Une **identification** des capacités de densification et de mutation
- Une **explication** des choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

A droite un exemple de localisation des logements vacants.



Le Schéma de Cohérence Territoriale Projet d'Aménagement et de Développement Durables



Maintenir
durablement les
espaces agricoles

- Les espaces agricoles d'intérêt paysager
- Les espaces agricoles d'intérêt économique et agronomique
- Les espaces agricoles à fort potentiel de reconversion et les espaces agricoles ordinaires

Le projet politique
du document fixe les
objectifs, tels que :

- Accueillir 20 à 25000
habitants d'ici 2025
- Produire les logements
pour répondre aux
besoins d'accueil
- Maintenir durablement les
espaces agricoles

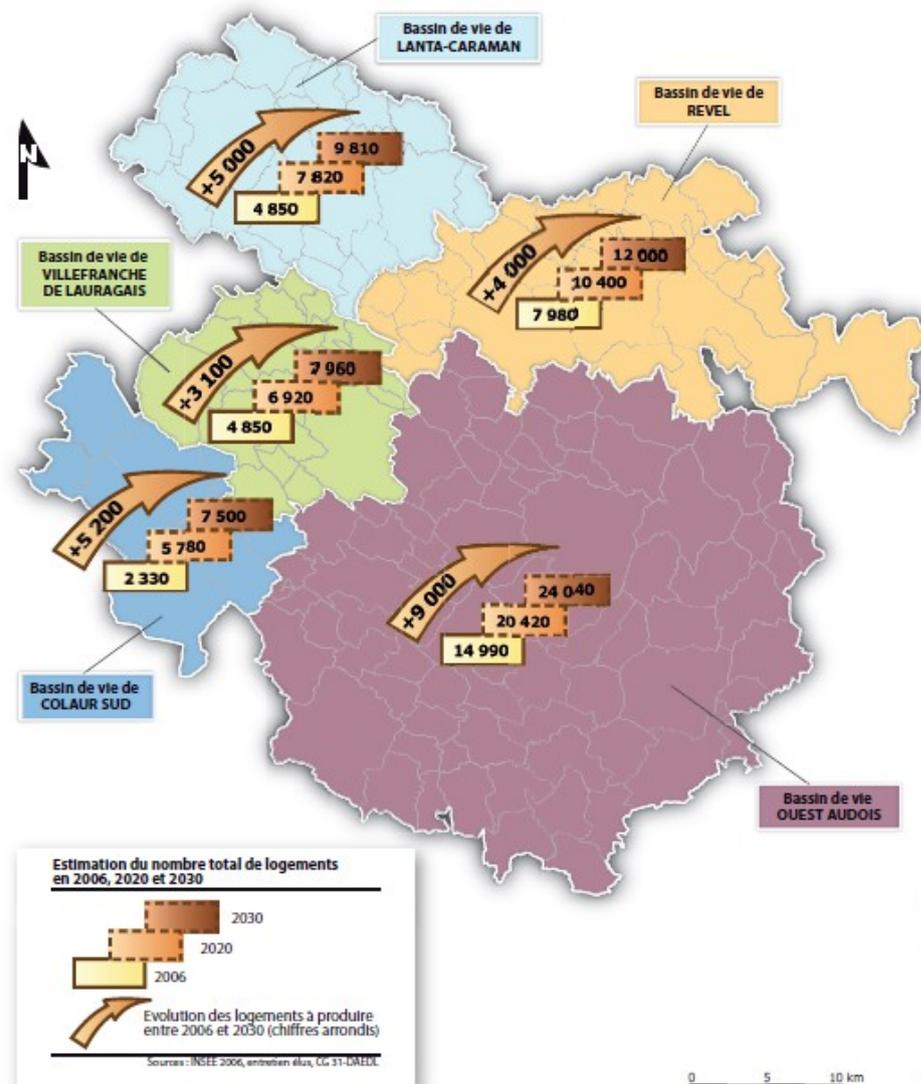
...

Le Schéma de Cohérence Territoriale Document d'Orientations et d'Objectifs

Le document d'orientation et d'objectifs (DOO) détermine les orientations générales de l'organisation de l'espace et les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces ruraux, naturels, agricoles et forestiers.

Par exemple ci-contre :

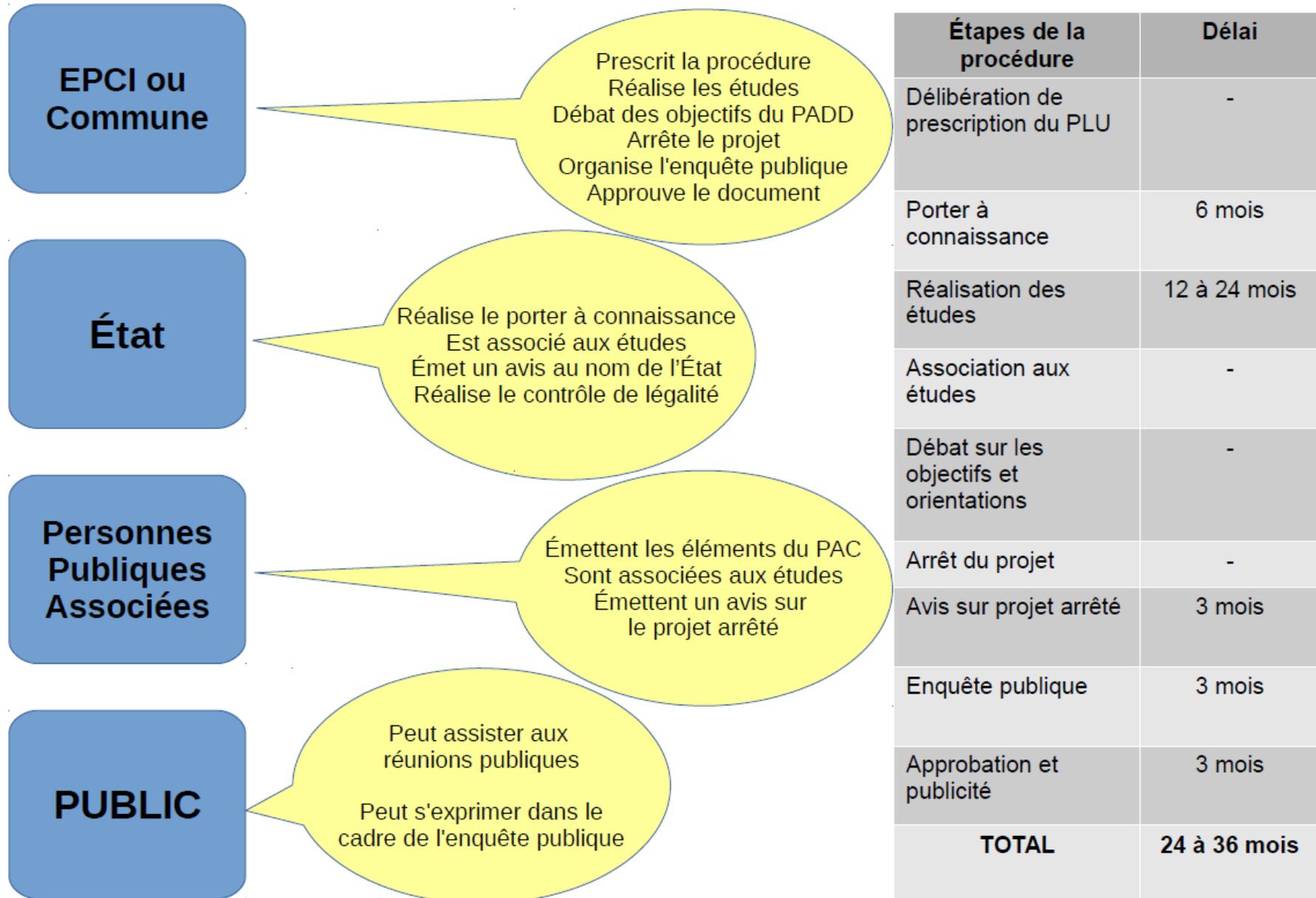
La production de logements par bassin de vie.



Les procédures relatives aux SCOT

Procédure	Champ	Déroulement
Révision	<p>Atteinte au PADD</p> <p>Modification des dispositions du DOO relatives :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aux objectifs chiffrés de limitation de consommation de l'espace • À la protection des espaces fragiles • À la diminution de l'offre de nouveaux logements 	<p>Concertation obligatoire</p> <p>Association PPA</p> <p>Enquête publique</p>
Modification	Si modification des autres dispositions du DOO	<p>Concertation facultative</p> <p>Enquête publique</p>
Modification simplifiée	<p>Modification des dispositions du DOO constituant des règles d'urbanisme ou régissant les conditions d'ouverture à l'urbanisation</p> <p>Erreurs matérielles</p>	<p>Concertation facultative</p> <p>1 mois mise à disposition public</p>
Mise en compatibilité	<p>Déclaration d'utilité publique</p> <p>Déclaration d'un projet présentant un caractère d'intérêt général</p> <p>Mise en compatibilité avec un document supérieur</p>	<p>Concertation facultative</p> <p>Association PPA</p> <p>Enquête publique</p>

Procédure des PLU



Le Plan Local d'Urbanisme Rapport de présentation

Le **rapport de présentation** explique les choix retenus pour établir le PADD, les OAP et le règlement.

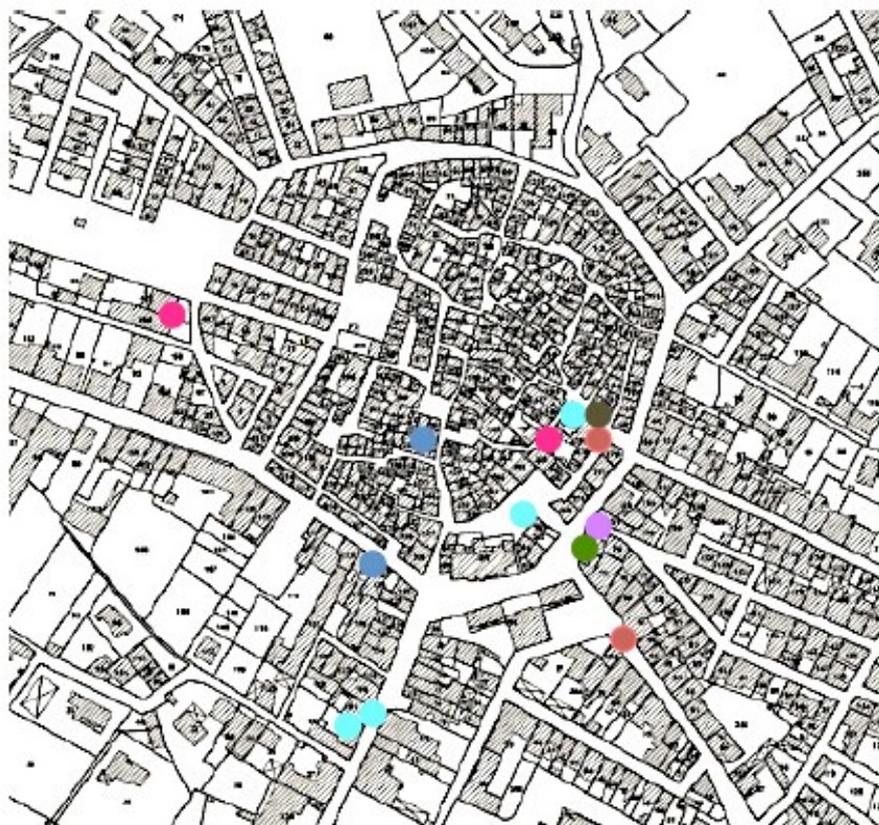
Il s'appuie sur un diagnostic.

Il analyse la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis (depuis la loi ALUR).

Il présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Il justifie les objectifs compris dans le PADD.

Exemple : analyse de l'activité économique du centre bourg et de la structure urbaine.



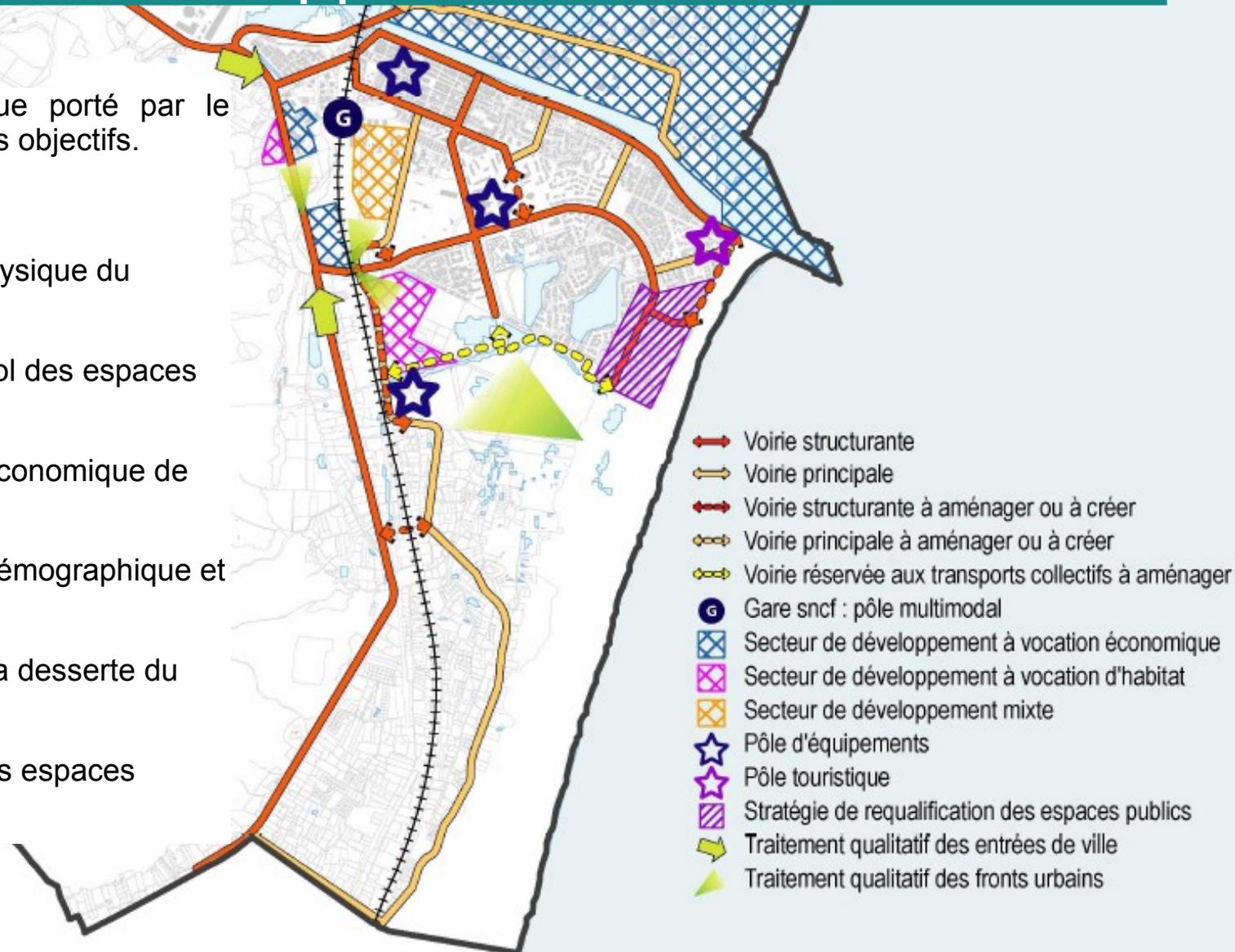
- Epicerie fine
- Boulangerie - Pâtisserie
- Alimentation générale
- Fleuriste
- Soins médicaux
- Restauration
- Artisanat

Le Plan Local d'Urbanisme Projet d'Aménagement et de Développement Durables

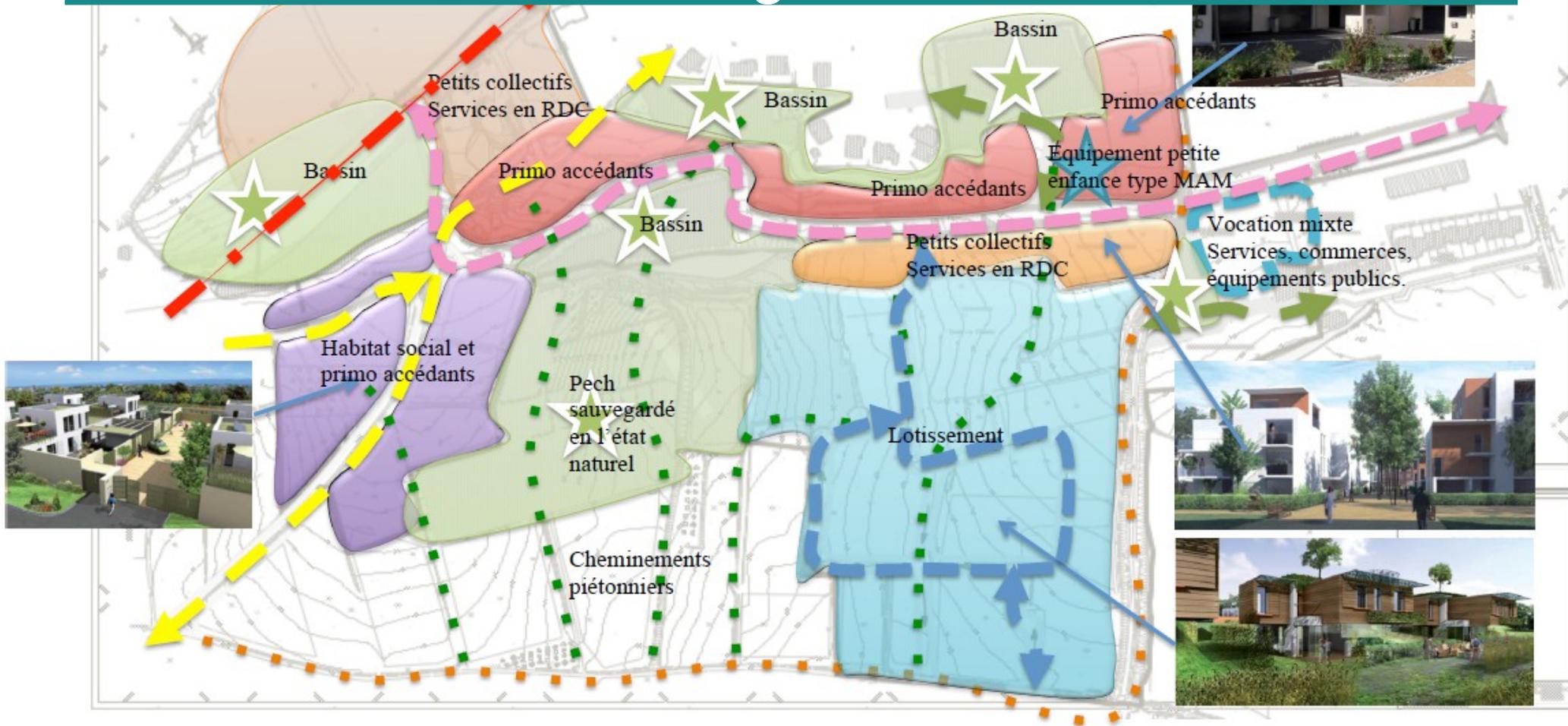
Le PADD est le projet politique porté par le document et se décline en grands objectifs.

Exemple :

- Tirer parti de la structure physique du territoire
- Optimiser l'occupation du sol des espaces urbanisés
- Prévoir le développement économique de demain
- Prévoir le développement démographique et urbain de demain
- Améliorer l'accessibilité et la desserte du territoire
- Vers une qualité urbaine des espaces publics



Le Plan Local d'Urbanisme Orientations d'Aménagement et de Programmation



24



Direction Départementale des
Territoires et de la Mer de l'Aude
Planification – 20 janvier 2015



Le Plan Local d'Urbanisme Règlement

1:5 000

POR

Pièces réglementaires



3.2. Plan de zonage

3.2.5. Planche Espaces Urbanisés

PLU arrêté en Conseil Municipal du

Légende

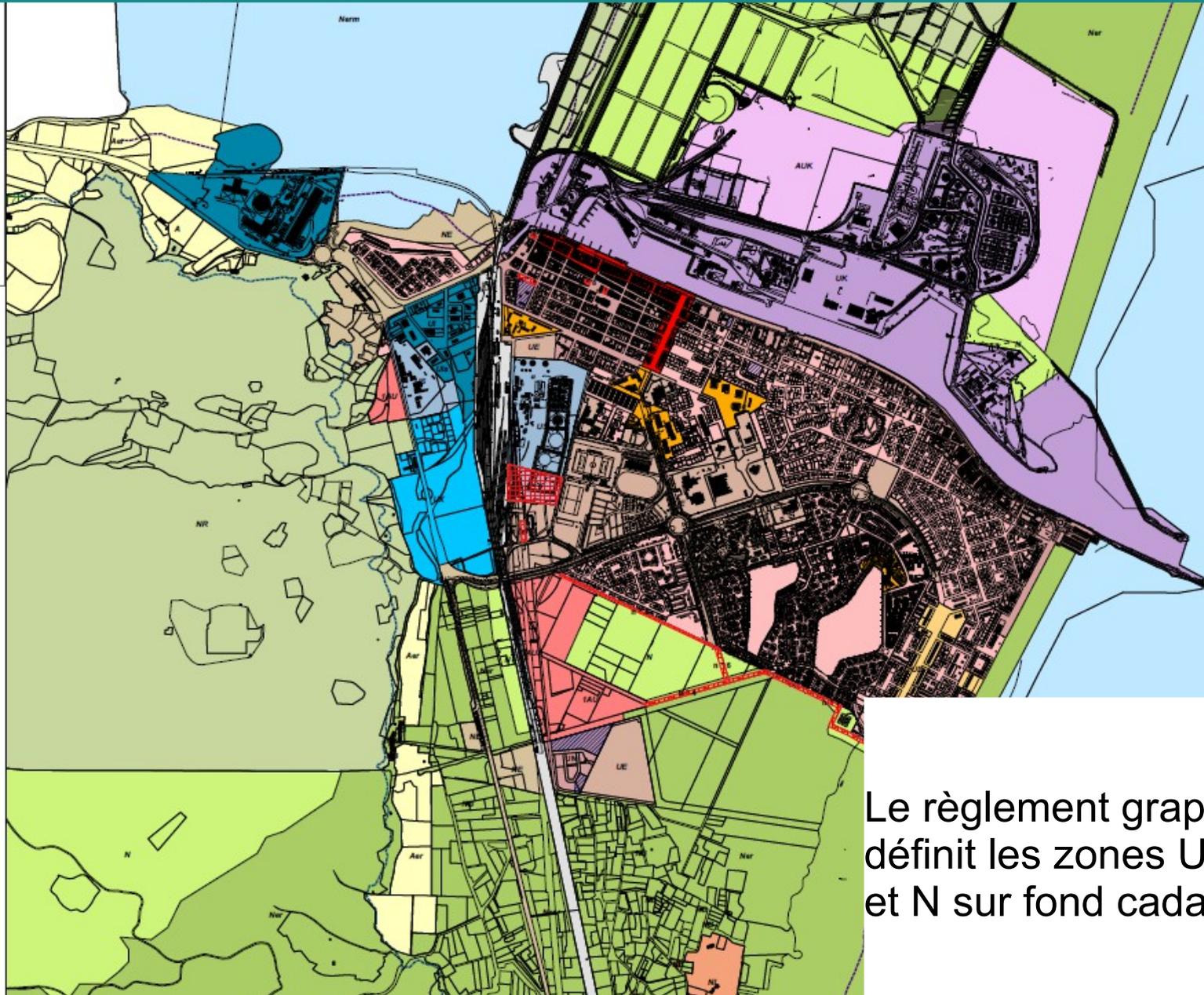
- Emplacements réservés pour la réalisation d'aménagement ou d'équipements d'intérêt général, au titre de l'article L.123-6-2° du code de l'urbanisme
- Emplacements réservés pour la réalisation de 100% de logements sociaux au titre de l'article L.123-6-10° du code de l'urbanisme
- Capacité Sociale Calculée (CSC)
- Limite des Espaces Protégés du Rivage au titre de la Loi littoral
- Limite de la bande des 100 mètres au titre de la Loi littoral

Zones Agricoles et Naturelles :

- Nb : Naturelle "bât"
- Ne : Naturelle "équipements"
- A : Agricole
- Aer : Agricole "espace remarquable"
- N : Naturelle
- Ner : Naturelle "espace remarquable"
- Nem : Naturelle "espace remarquable maritime"
- Nr : Naturelle "ressources"
- NL : Naturelle "loisir"

Zones Urbaines et A Urbaniser

- UA : Urbaines "bourg"
- UAa : Urbaines "bourg dense"
- UB : Urbaines "habitat collectif"
- UC : Urbaines "habitat pavillonnaire"
- UCa : Urbaines "habitat mitoyen"
- UD : Urbaines "station balnéaire"
- UE : Urbaines "équipements"
- UF : Urbaines "voies ferrées"
- UM : Urbaines "medical"
- UI : Urbaines "industrie"
- UK : Urbaines "industriello-portuaire"
- US : Urbaines "sites pollués"
- UX : Urbaines "artisanat"
- AU : A urbaniser "habitat"
- AUK : A urbaniser "industriello-portuaire"



Le règlement graphique définit les zones U, AU, A et N sur fond cadastral.

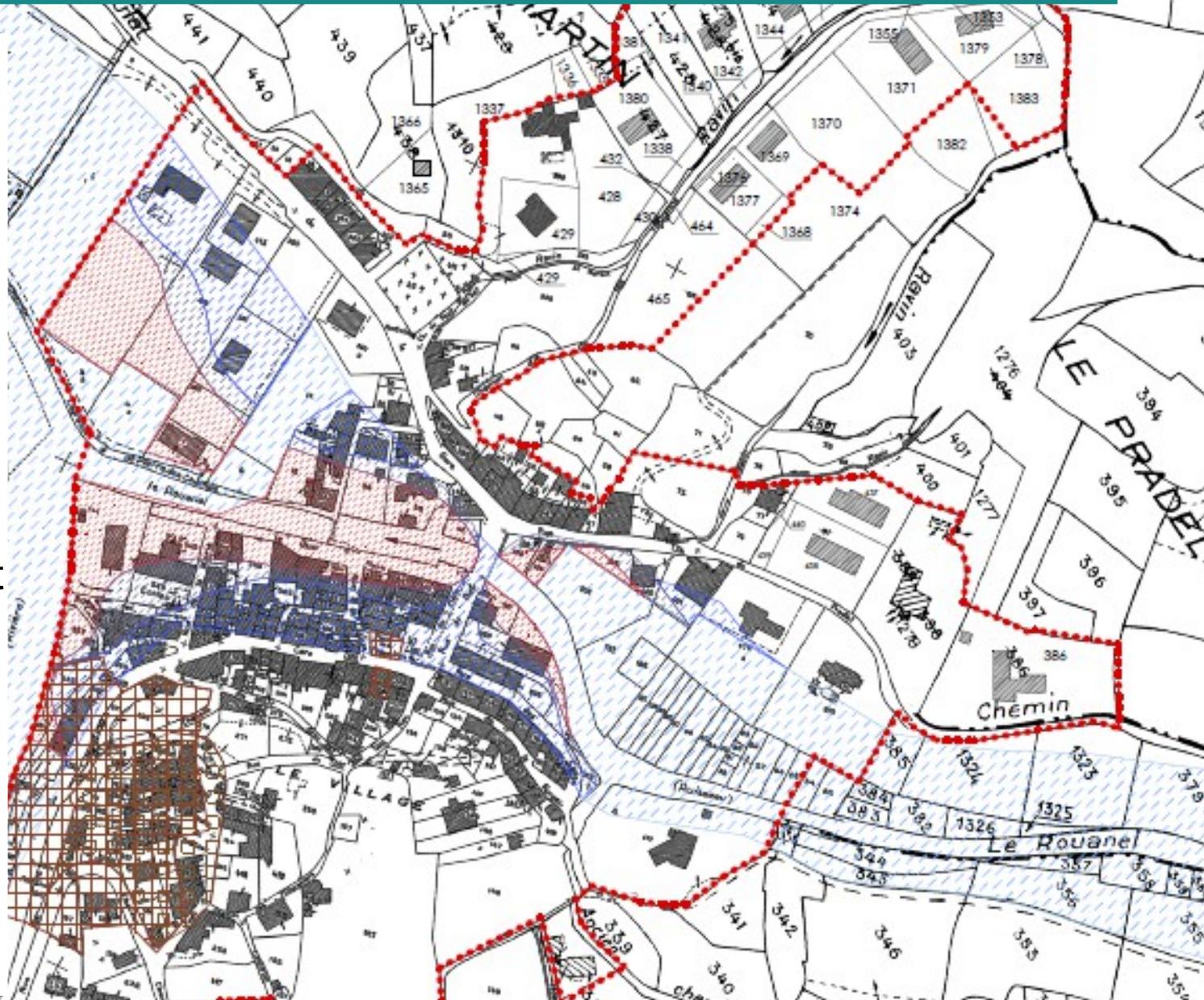
Les procédures relatives aux PLU

Procédure	Champ	Déroulement
Révision	Atteinte au PADD Réduction d'un espace boisé classé, d'une zone A ou N Réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou évolution de nature à induire de graves risques de nuisance	Concertation obligatoire Association PPA Enquête publique
Révision « allégée »	Réduction d'un espace boisé classé, d'une zone A ou N Réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou évolution de nature à induire de graves risques de nuisance	Réunion d'examen conjoint Enquête publique
Modification	Augmentation supérieure à 20% des règles de densité en zones U et AU Diminution des possibilités de construire Réduction de la surface d'une zone U ou AU	Concertation facultative Enquête publique
Modification simplifiée	Augmentation jusqu'à 50% des règles de densité du logement social Augmentation jusqu'à 30% des règles de densité pour les logements à haute performance énergétique Erreurs matérielles	Concertation facultative 1 mois mise à disposition public
Mise en compatibilité	Déclaration d'utilité publique Déclaration d'un projet présentant un caractère d'intérêt général Mise en compatibilité avec un document supérieur	Concertation facultative Association PPA Enquête publique

La Carte Communale

La carte communale délimite les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises, sauf exceptions prévues à l'article L124-2 du code de l'urbanisme.

Elle comprend un rapport de présentation et une annexe reportant les servitudes d'utilité publique.

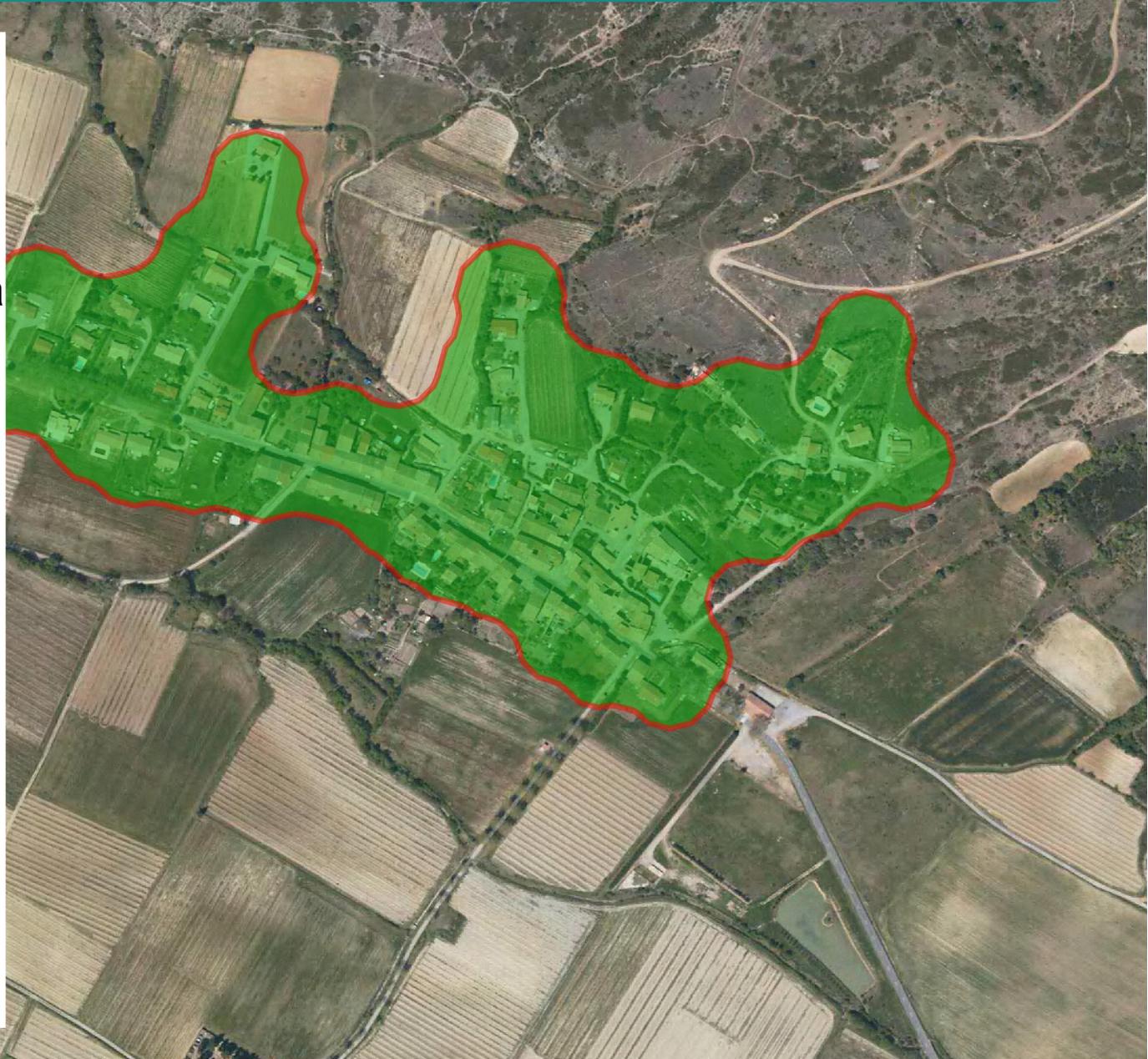


Le Règlement National d'Urbanisme

Une commune soumise au RNU ne peut autoriser de nouvelles constructions que si :

- Le terrain est situé dans la partie actuellement urbanisée (PAU)
- Le terrain est desservi par les réseaux

Ci-contre la tâche urbaine 2011 d'une commune au RNU, permettant d'estimer la PAU



Le caractère exécutoire



**Président d'EPCI
Maire**

Je peux enfin réaliser
mon projet et autoriser
les constructions ?



DDTM

OUI !!!
A condition de respecter le délai
après réalisation des modalités
de publicité.

Le rôle de l'État

Le porter à connaissance

- L'État transmet aux collectivités un porter à connaissance. Celui-ci est élaboré par la DDTM et contient les volets suivants :
 - le cadre législatif et réglementaire
 - une analyse territoriale qui permet de déterminer les principaux enjeux présents sur le territoire
 - une annexe cartographique qui représente ces enjeux



Le rôle de l'État

Personne publique associée

- A l'initiative de l'autorité compétente ou à sa demande, l'État peut être associé aux études :
- Il est invité aux réunions de travail et peut formuler des avis intermédiaires sur le document.



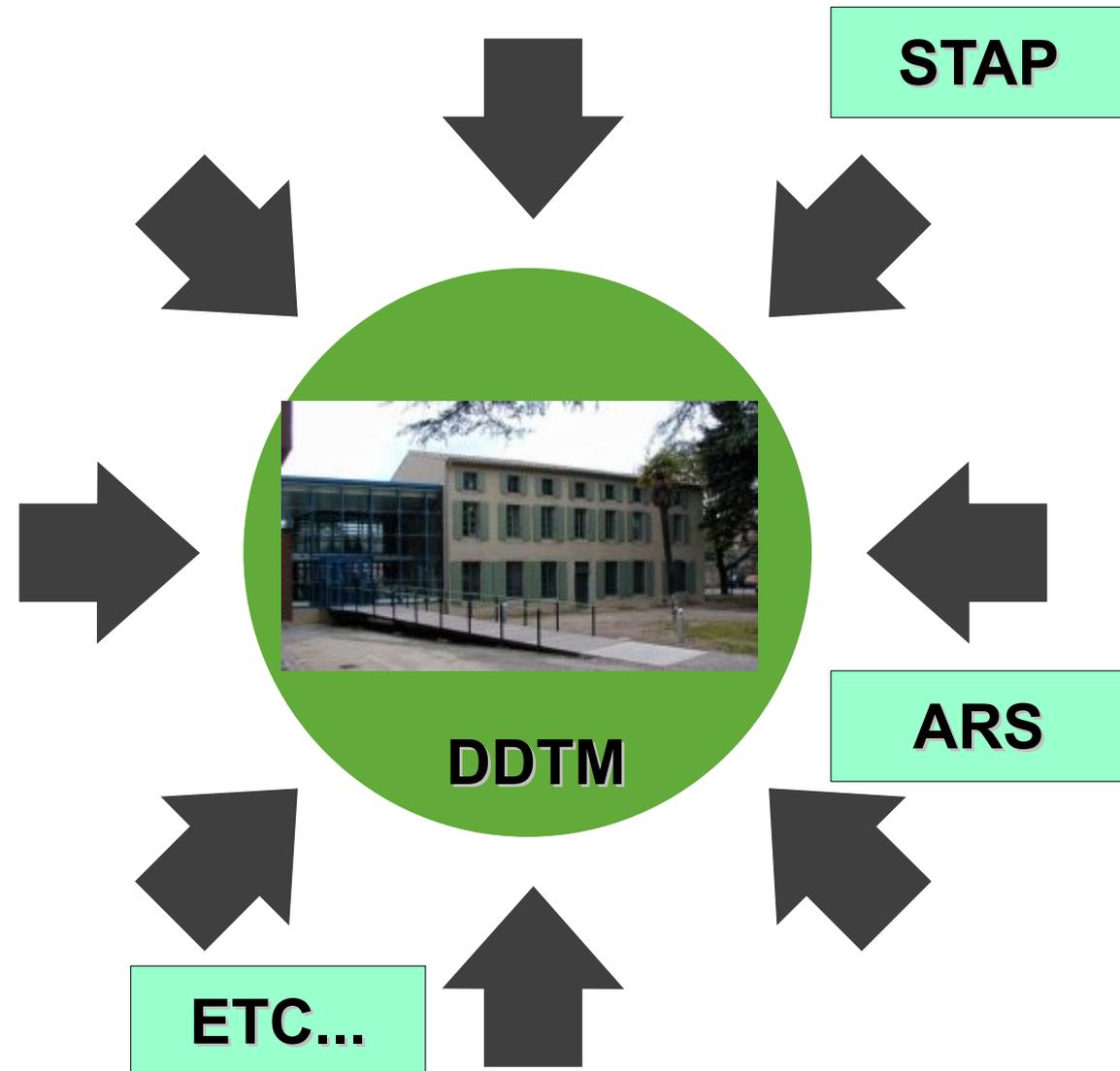
Le rôle de l'État

L'avis sur les documents arrêtés

L'État, personne publique associée, est destinataire du projet de SCOT ou PLU arrêté :

- Cet avis, à transmettre dans le délai de 3 mois, est préparé par la DDTM après consultation de l'ensemble des services de l'État et proposé à la signature du Préfet

L'État, autorité environnementale, émet également un avis qui doit être joint au dossier d'enquête publique.



Le rôle de l'État CDPENAF

La Commission
Départementale de
Préservation des
Espaces Agricoles,
Naturels et Forestiers
est consultée pour les
documents
d'urbanisme ;

- Obligatoirement
pour les SCOT et les
PLU hors SCOT



Le rôle de l'État CDNPS

La Commission
Départementale
de la Nature, des
Paysages et des
Sites est
consultée si le
SCOT prévoit une
ou des Unités
Touristiques
Nouvelles.



Le rôle de l'État

Le contrôle de légalité

Pour les SCOT, le Préfet dispose de 2 mois après sa transmission pour demander des modifications au document

Pour les PLU, le Préfet dispose de 1 mois pour ces demandes



L'État dispose de 6 mois pour dénoncer un vice de forme ou de procédure

Actualité juridique

La loi d'Engagement National pour l'Environnement

La loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010, dite d'Engagement National pour l'environnement, a modifié le régime des documents d'urbanisme :

- Elle introduit le PLU Intercommunal ayant les dispositions d'un SCOT
- Elle demande des objectifs de modération de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers
- A compter du 1^{er} janvier 2017, tous les territoires non couverts par un SCOT ne peuvent plus ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation, ni autoriser d'exploitations commerciales supérieures à 1000 m²
- Elle a fait évoluer le régime d'évaluation environnementale des documents d'urbanisme et introduit une procédure de cas par cas
- Elle introduit les Orientations d'Aménagement et de Programmation dans les PLU

Actualité juridique

La loi d'Accès au Logement et d'Urbanisme Renforcé

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, dite d'Accès au Logement et d'Urbanisme Renforcé, a modifié le régime des documents d'urbanisme :

- Elle interdit l'élaboration d'un SCOT sur un seul EPCI, sauf si cet EPCI élabore un PLU Intercommunal valant SCOT
- A compter du 1^{er} janvier 2016, les Plans d'Occupation des Sols sont caducs sauf s'ils sont en révision et que cette procédure est approuvée avant le 26 mars 2017.
- Elle prévoit le transfert de la compétence « documents d'urbanisme » aux EPCI le 26 mars 2017, sauf en cas de blocage d'une minorité

Actualité juridique

La loi relative à la simplification de la vie des entreprises (art. 13)

La loi n° 2014-1545 du 20 décembre 2014, a modifié les délais de prise en compte des dispositions de la loi ENE.

Les POS restent valides et les PLU n'ont pas à intégrer ENE dans les délais impartis si :

- L'EPCI a prescrit un PLU intercommunal avant le 31/12/2015
- Le débat sur le PADD a lieu avant le 26/03/2017
- Le PLUI est approuvé avant le 31/12/2019

Actualité juridique

La loi d'Accès au Logement et d'Urbanisme Renforcé

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, dite d'Accès au Logement et d'Urbanisme Renforcé, a également modifié le contenu des documents d'urbanisme :

- Le Document d'Aménagement Commercial des SCOT disparaît pour être intégré au Document d'Orientations et d'Objectifs
- Les PLU doivent présenter une analyse de consommation des espaces dans les 10 ans précédant leur approbation ainsi qu'une analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis.
- Les surfaces dédiées au stationnement pour les besoins commerciaux ne peuvent excéder 100 % des surfaces bâties