



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Direction Départementale des Territoires et de la Mer des Bouches-du-Rhône

Formation initiale des commissaires enquêteurs

Mardi 1er février 2022

Nicolas MAUREL
Service urbanisme/risques



INTRODUCTION

Hiérarchie des normes

Trois niveaux peuvent être identifiés :

→ le respect des principes

les principes régissant le développement durable, spécifiés aux articles L. 101-2 et L. 101-2-1 du code de l'urbanisme chapeautent les documents d'urbanisme qui doivent les respecter (ex : mixité sociale dans l'habitat, préservation et remise en bon état des continuités écologiques, prévention des risques, développement urbain maîtrisé, diminution des obligations de déplacements...).

INTRODUCTION

Hiérarchie des normes

→ La compatibilité :

le document hiérarchiquement inférieur (PLU(i), Carte Communale) doit s'accorder avec les orientations du document hiérarchiquement supérieur en les retraduisant à l'échelle appropriée.

Le Conseil d'État a précisé que pour qu'il y ait compatibilité, la norme inférieure doit à la fois permettre la réalisation des objectifs et options définis par la norme supérieure, et ne pas compromettre ou contrarier leur réalisation

Cette notion est différente de celle de **conformité**, au sens où la conformité entraîne une adéquation au pied de la lettre.

INTRODUCTION

Hiérarchie des normes

→ **La prise en compte :**

Certaines normes doivent seulement être **prises en compte**

C'est le lien le moins contraignant exprimant un rapport d'opposabilité entre deux normes

INTRODUCTION

Les documents de planification

Pour les aires urbaines



le **SCOT** (Schéma de Cohérence Territoriale)

Pour les communes
(ou *intercommunalités*)



le **PLU** (Plan Local d'Urbanisme)
Ou **PLUi** (Plan local d'urbanisme intercommunal)

Pour les communes de
petite taille



la **Carte Communale**

INTRODUCTION

SRADDET : schéma régional d'aménagement de développement durable et égalité des territoires

DTA : directive territoriale d'aménagement

SDAGE : schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux

SAGE : Le schéma d'aménagement et de gestion de l'eau

PGRI : plan de gestion des risques d'inondation

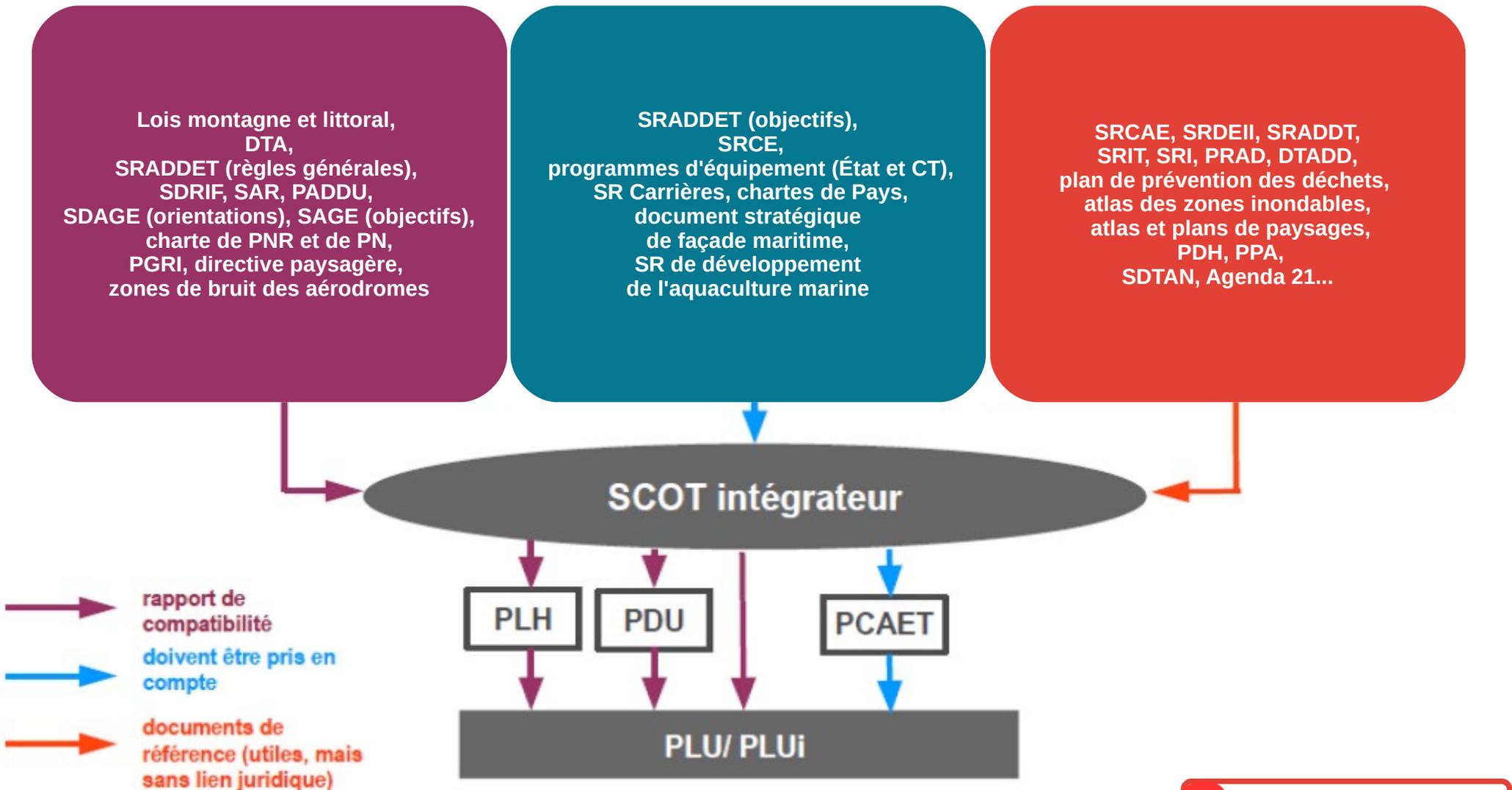
PNR : parc naturel régional

PN : Parc national

PDU ou PM : plan de déplacement urbain/ plan de mobilité

PLH : Programme local de l'habitat

Hiérarchie des normes : le SCOT Intégrateur (>31/03/2021)

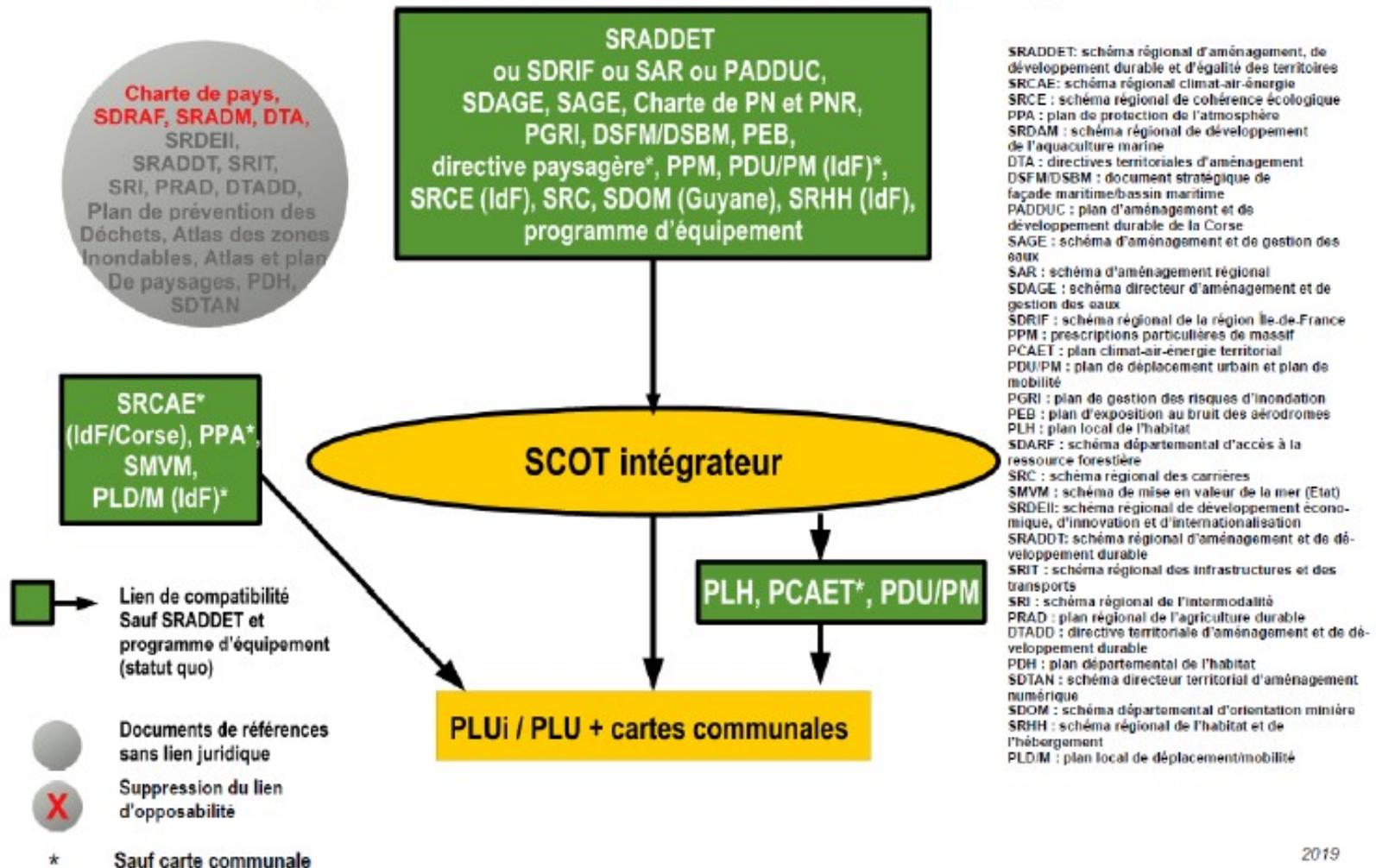


L.131-1 et L.131-2°

INTRODUCTION

Schéma hiérarchie des normes après réforme

Les documents opposables aux documents d'urbanisme (SCOT/PLU et documents en tenant lieu/Cartes communales)



Les directives territoriales d'aménagement
Les DTA

Les directives territoriales d'aménagement

Qu'est ce que c'est ?

Des documents d'urbanisme stratégiques, de planification à long terme (20 ans), élaborés par l'État en partenariat.

Ils visent à renforcer la cohérence des politiques conduites par l'État sur des territoires où les enjeux d'aménagement, de développement, de protection et de mise en valeur sont les plus sensibles.

Les directives territoriales d'aménagement

Contenu :

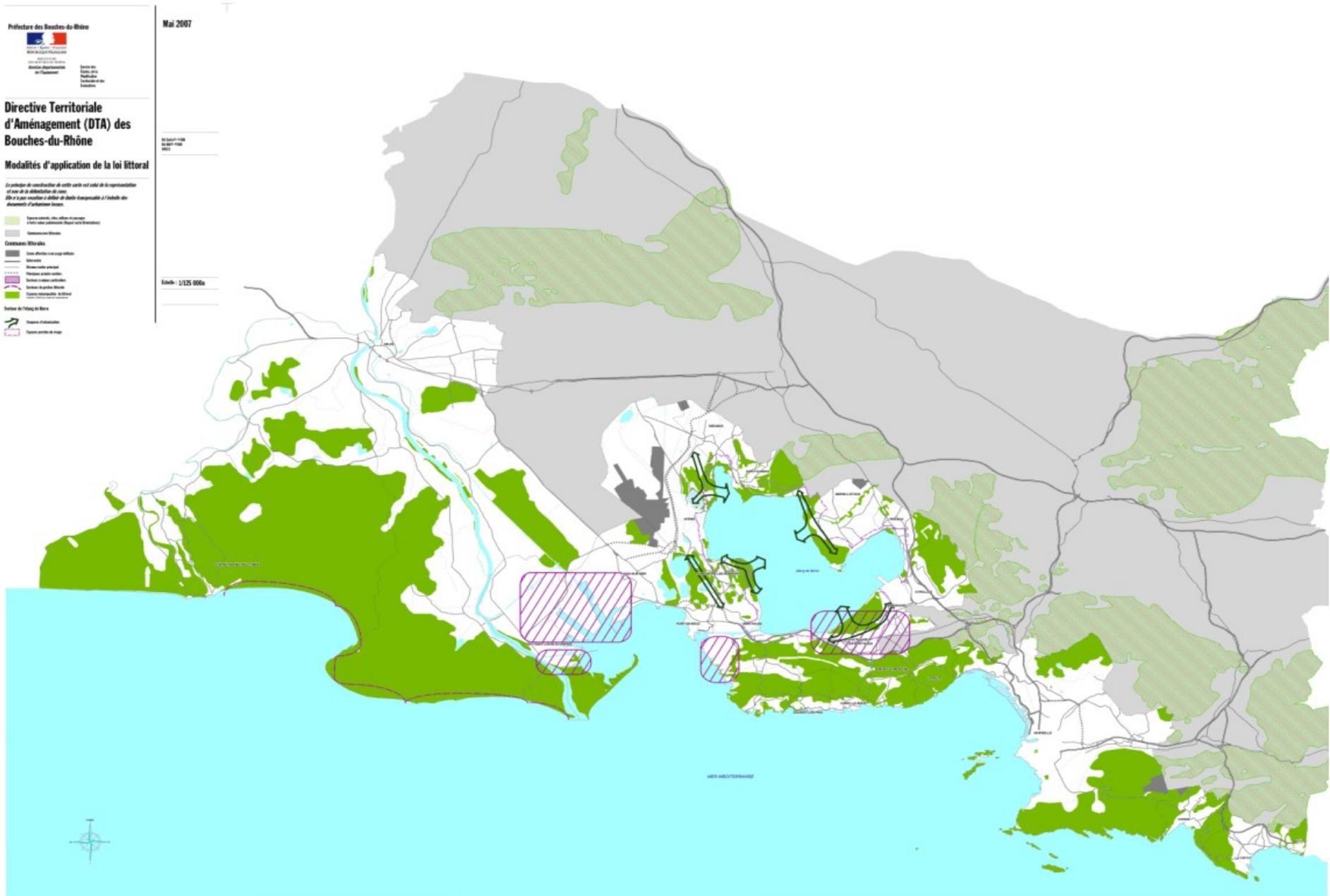
un rapport et des cartes fixant :

- les orientations fondamentales de l'État en matière d'aménagement et d'équilibre entre les perspectives de développement, de protection et de mise en valeur des territoires.
- ses objectifs de localisation des grandes infrastructures de transport et des grands équipements
- ses objectifs de préservation de l'environnement.

+ le cas échéant, modalités d'application des lois littoral et montagne

NB : il n'est plus possible d'élaborer une DTA.

la Directive territoriale d'aménagement 13



**Le schéma régional d'aménagement de
développement durable et égalité des
territoires**

le SRADDET

Le SRAADET

Qu'est ce que c'est ?

C'est un schéma de planification et d'aménagement a long terme (2030-2050).

Le SRADDET PACA a été adopté par délibération du Conseil Régional le 26 juin 2019 et approuvé par le Préfet de Région le 15 octobre 2019.

Le SRAADDET

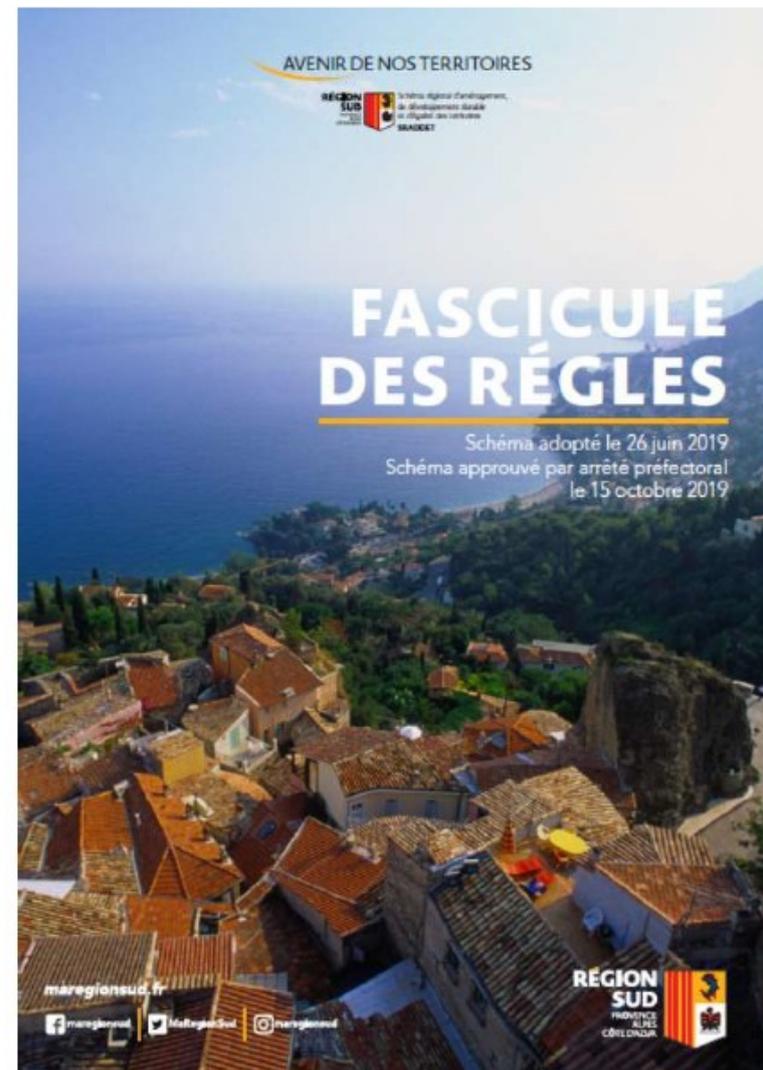
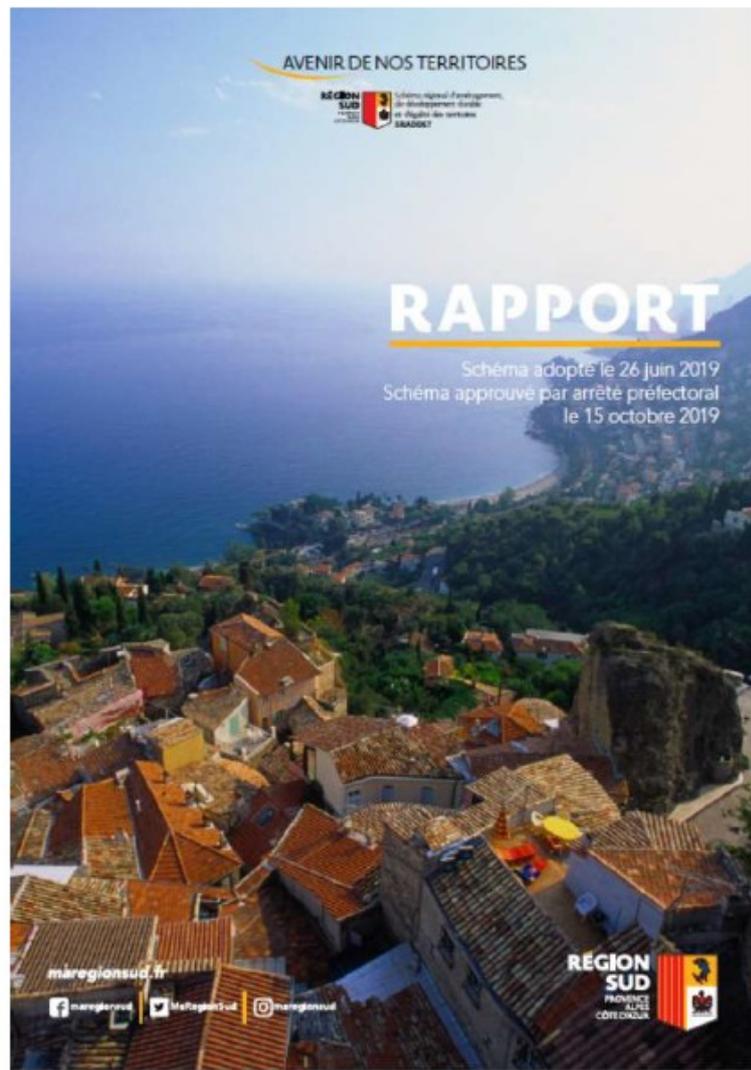
Qu'est ce que c'est ?

Il définit des objectifs (SCOT/PLU : prise en compte) et des règles générales (SCOT/PLU : compatibilité) se rapportant à 11 domaines obligatoires



Le SRAADET

Le Schéma



Le SRADDET

Le SRADDET comprend:

- **un rapport** consacré aux objectifs du schéma illustrés par une carte synthétique et indicative
- **Un fascicule** regroupant les règles générales organisé en chapitres thématiques
- **Des documents annexes** : rapport sur les incidences environnementales.....

Le SRADDET est un document stratégique, prospectif et intégrateur

Le SRADDET

La carte
1/150 000
ème

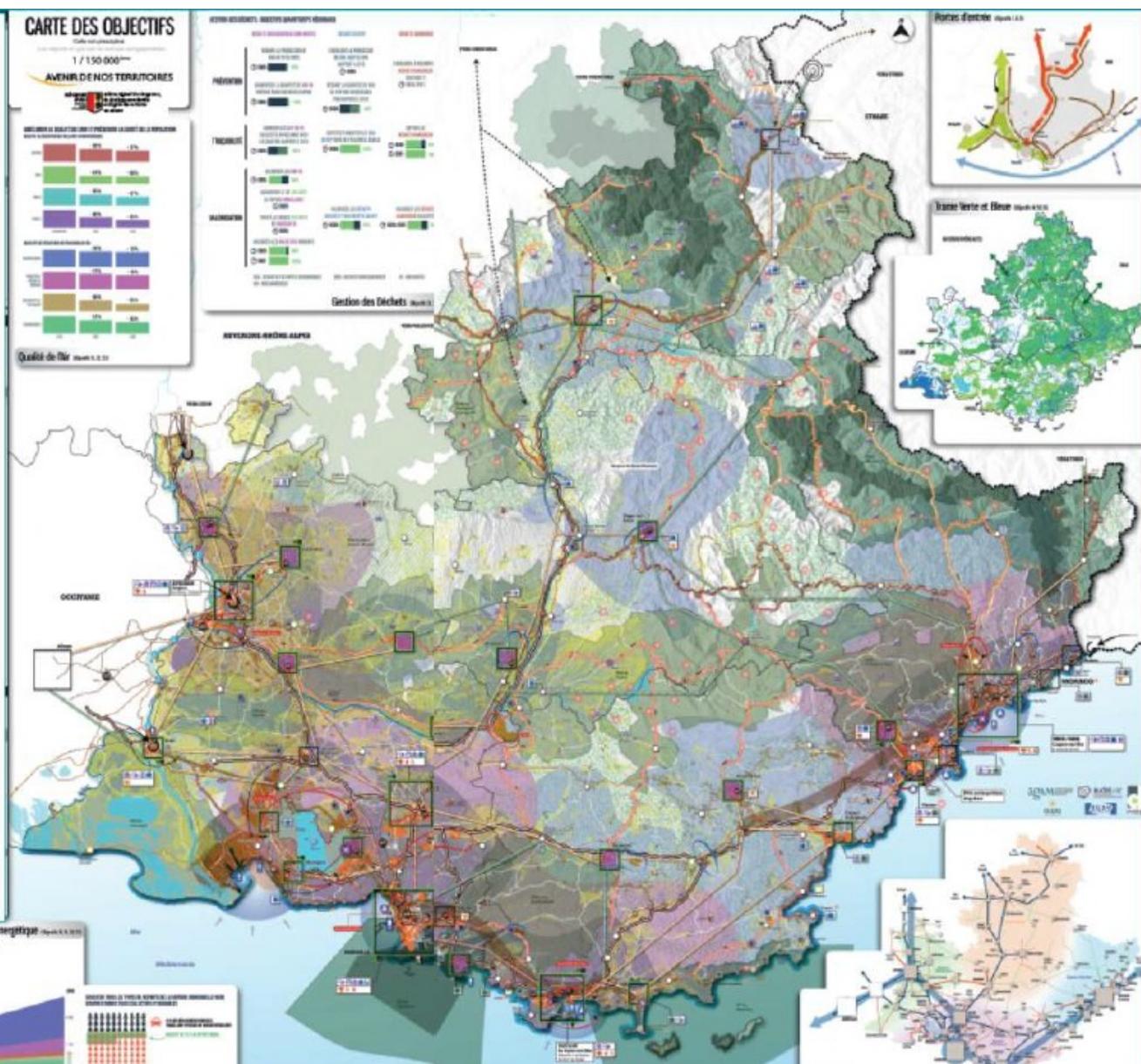
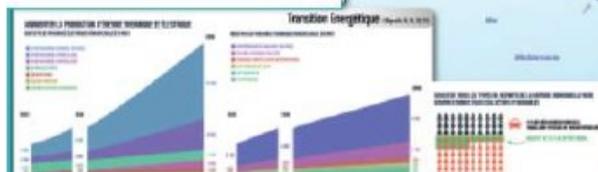
Le rapport du Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires comporte une carte synthétique au 1/150 000^{ème} qui illustre les 68 objectifs du schéma conformément à l'article L 4251-3 du CGCT. Sa taille réelle est de 4.80m X 3.4m soit l'équivalent de 4 feuilles A0.

Afin de faciliter son accès et sa manipulation, une version réduite en format AO est également disponible.

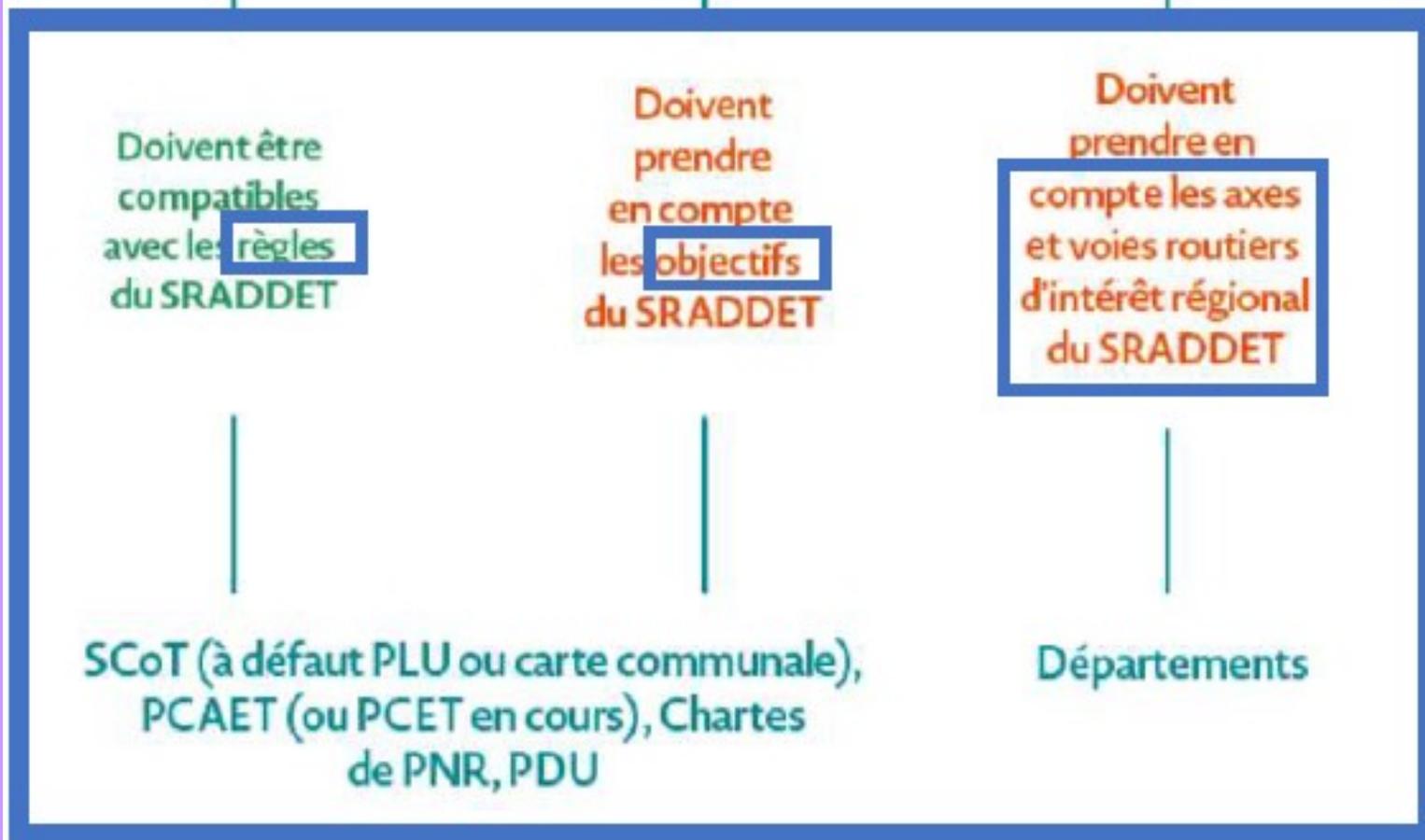
Comme l'intégralité du projet de schéma, la carte et ses légendes sont téléchargeables sur le site internet :



<http://connaissance-territoire.maregionsud.fr/>



Le SRADDET

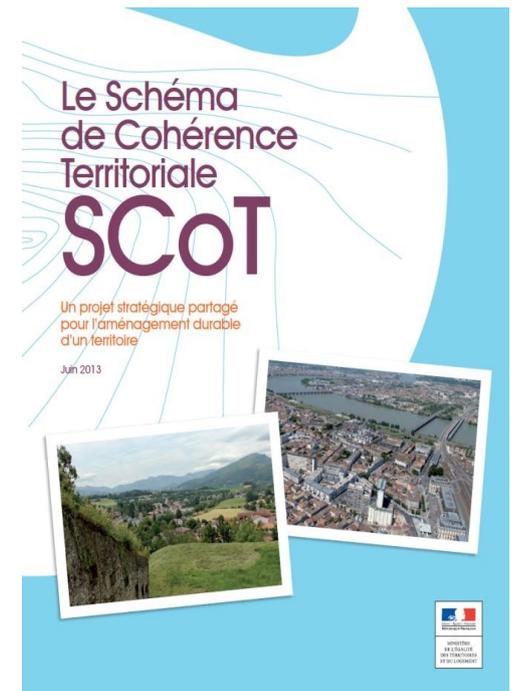




7 messages clés dans la
stratégie du SRADDET



1. Limiter la consommation de l'espace
2. Redonner une attractivité au Sud, démographie
3. Trop de nos centres-villes dépérissent. Reconquérir les centres urbains, réinventer la qualité de vie
4. Donner à chacun et à nos enfants la possibilité de se loger : entre création et rénovation, pour des logements abordables
5. Préserver les générations à venir avec une région neutre en carbone à l'horizon 2050
6. Développer l'écomobilité et l'intermodalité pour redonner un souffle à notre région
7. Réduire la production de déchets et développer l'économie circulaire pour offrir une région propre en héritage



Le schéma de cohérence territoriale SCOT



Le schéma de cohérence territoriale SCOT

Le SCoT c'est quoi ?

Schéma ...

Le SCoT est un outil de planification stratégique fixant les grandes orientations des politiques publiques de l'aménagement de l'espace.

... de Cohérence

Le SCoT vise à mettre en cohérence entre les politiques d'aménagement du territoire : habitat, commerce, mobilité, environnement...

... Territoriale

Le SCoT est établi sur territoire donné.

Le schéma de cohérence territoriale SCOT

Le SCoT porté par qui ?

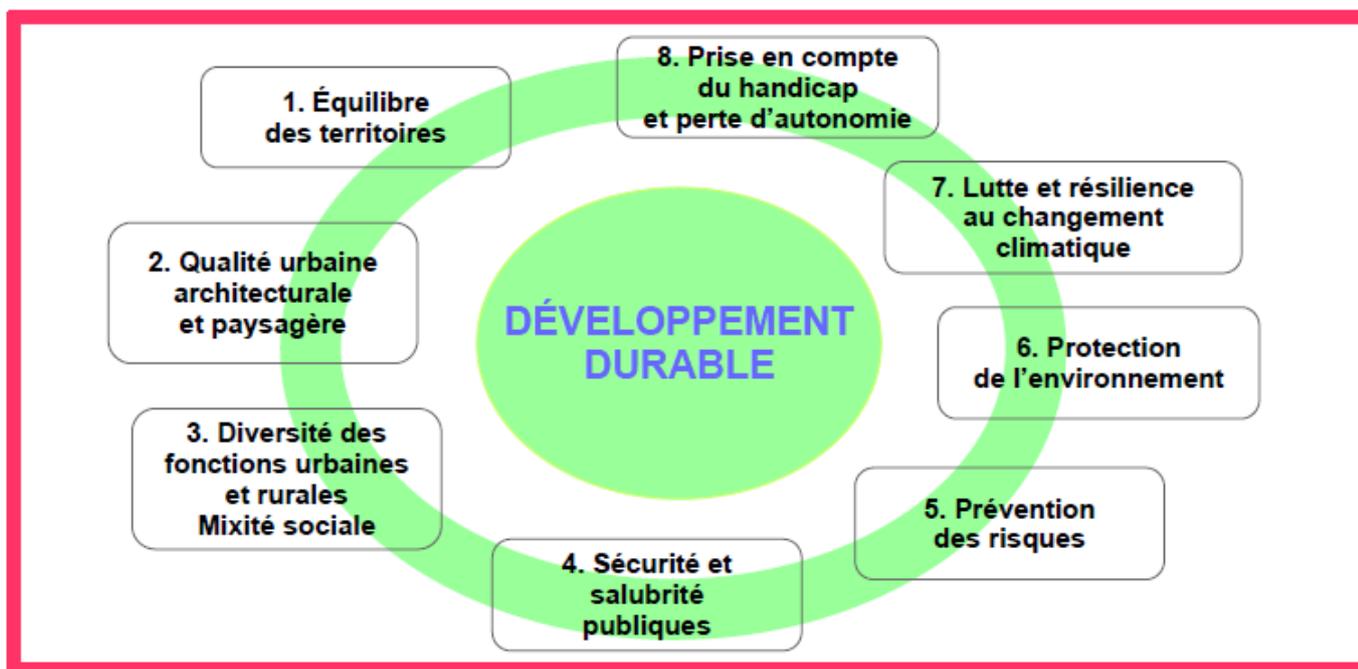
Article L. 143-16 du code de l'urbanisme

- ÉPCI
- Pôle métropolitain
- Pôle d'équilibre territorial et rural (PETR)
- Syndicat mixte fermé
- Syndicat mixte ouvert

Le schéma de cohérence territoriale SCOT

Objectifs de développement durable

Le SCoT assure le respect des objectifs de développement durable inscrits à l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme.



L'État veille au respect de ces principes.

Le schéma de cohérence territoriale SCOT

Qu'est ce que c'est ?

Outil de conception et mise en œuvre d'une planification intercommunale visant à orienter l'évolution d'un territoire dans le cadre d'un projet d'aménagement et de développement durable (PADD) à un horizon de 20 ans



=>Contenu, objectifs et portée définis dans le code de l'urbanisme

Le schéma de cohérence territoriale SCOT

ROLE INTEGRATEUR DU SCOT

Les plan locaux d'urbanisme et les cartes communales doivent être compatibles avec le SCOT qui intègre les normes supérieures.

Le schéma de cohérence territoriale SCOT

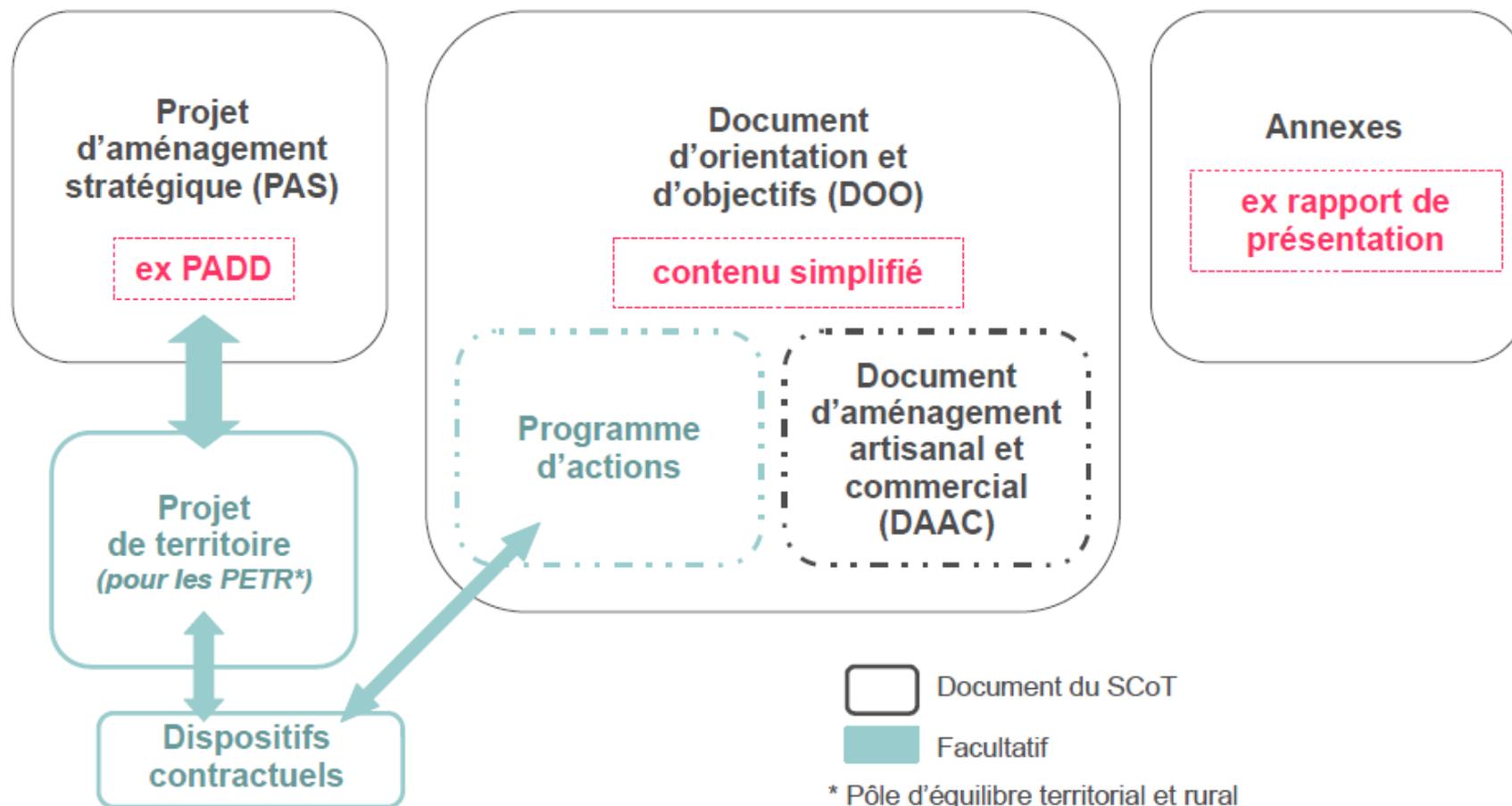
Le SCOT comprend actuellement:

- un rapport de présentation :
= l'encyclopédie du territoire
- un projet d'aménagement et de développement durables (PADD)
= le projet politique des élus
- un document d'orientation et d'objectifs(DOO)
= la traduction réglementaire du PADD

Le schéma de cohérence territoriale SCOT

A compter du
1^{er} avril 2021

Structure de SCoT entièrement remaniée



Le schéma de cohérence territoriale SCOT

Contenu d'un SCoT

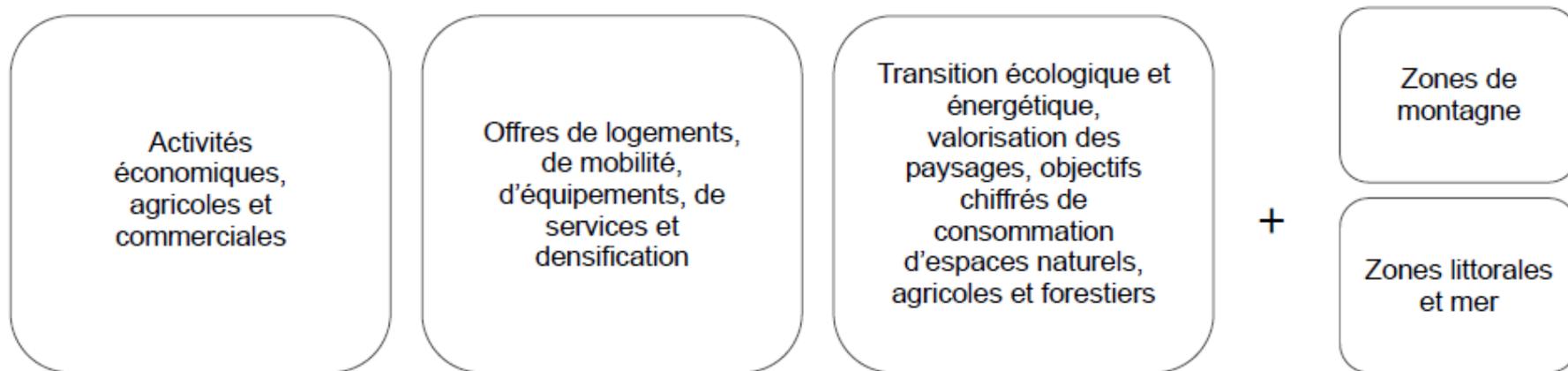


A compter du
1^{er} avril 2021

Document d'orientation et d'objectifs (DOO)

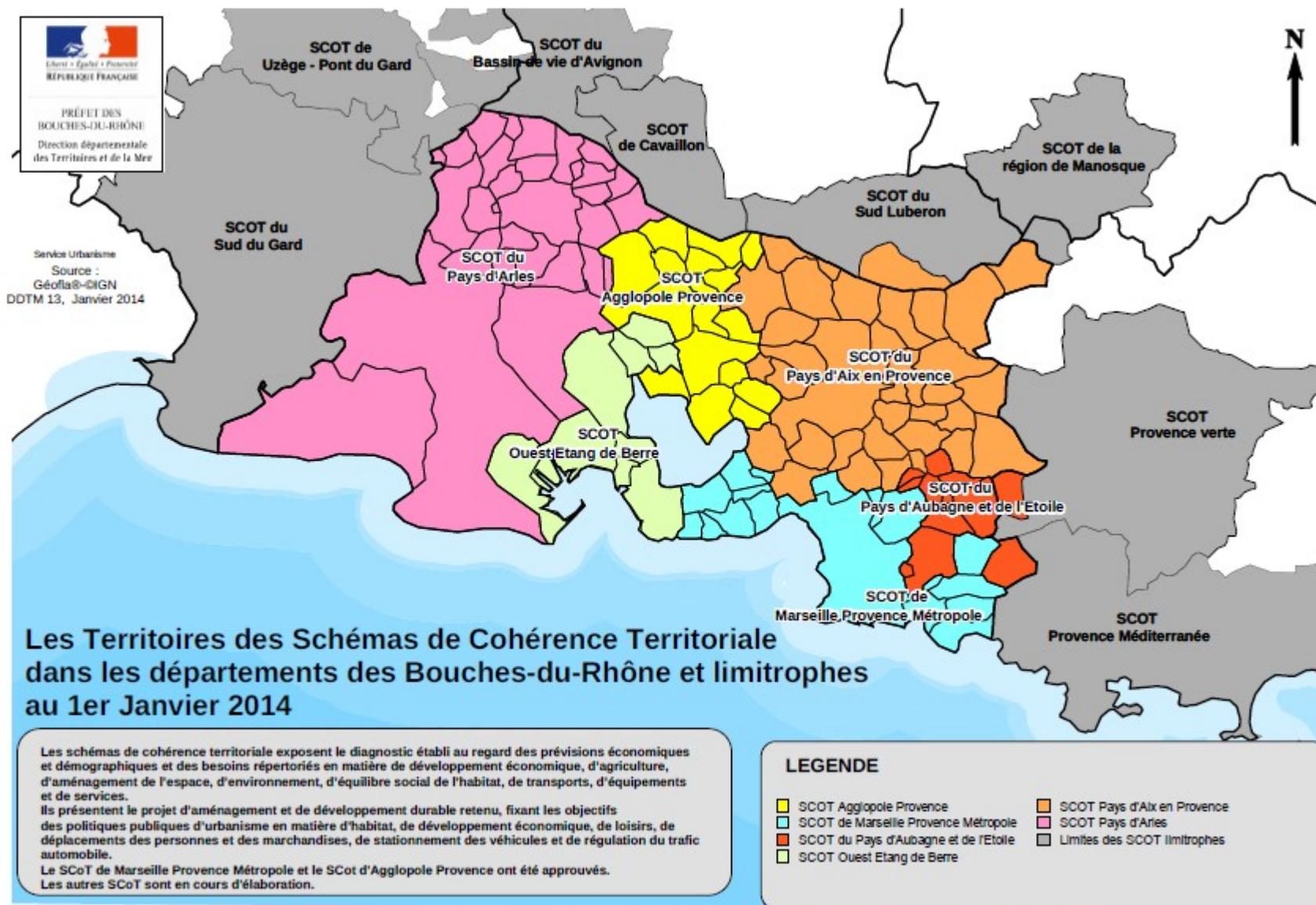
(futurs) **Articles L. 141-4 à 14 du code de l'urbanisme**

- ▶ Le document d'orientation et d'objectifs détermine les conditions d'application du projet d'aménagement stratégique.
- ▶ 3 grands thèmes (au lieu de 11 aujourd'hui)



- ▶ Toute autre orientation nécessaire à la traduction du PAS, relevant des objectifs énoncés à l'article L. 101-2 et de la compétence des collectivités publiques en matière d'urbanisme

Le schéma de cohérence territoriale SCOT



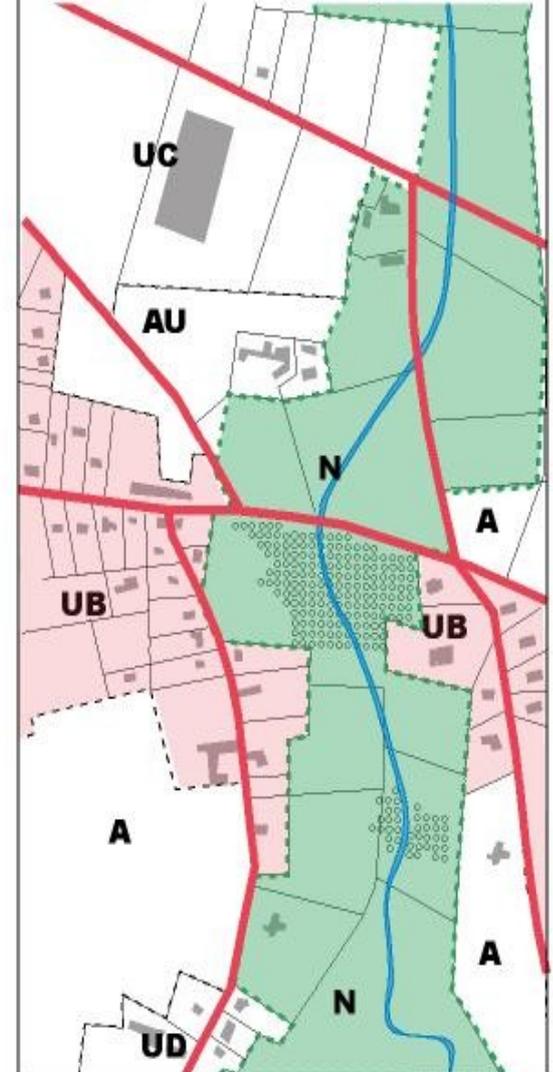
Exemples d'orientations sous forme de principes localisés schématiquement

Exemple de compatibilité d'un principe entre SCOT et PLU

Inscription d'un principe de coulée verte dans le SCOT (1/50000)



Transcription parcellaire et zonale au PLU (1/5000)

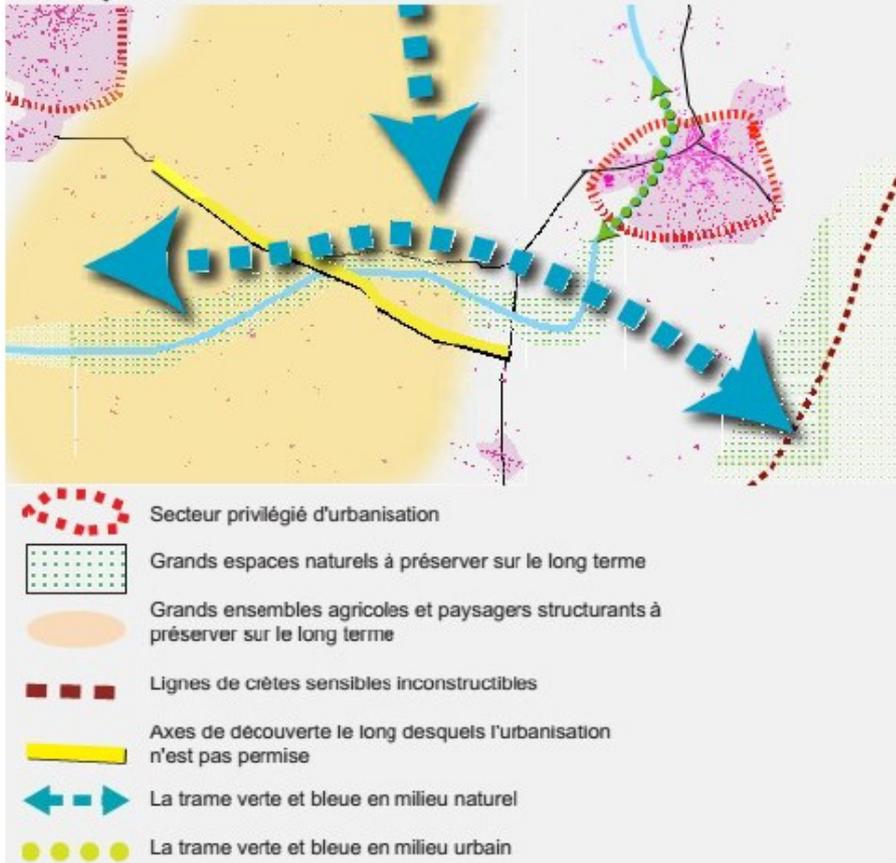


Le document d'orientation localise une coulée verte, axée sur la rivière. Le PLU en tire les conséquences en matière de délimitation parcellaire, de zonage et de règlement, selon le principe de compatibilité.

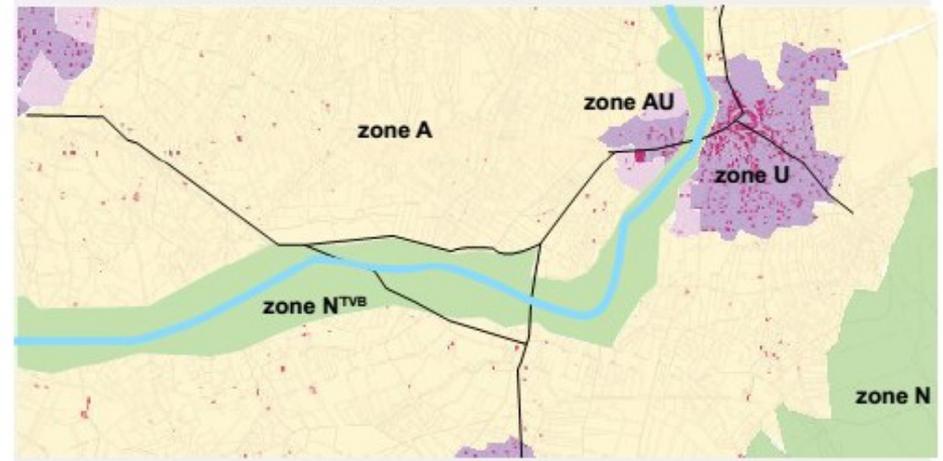
Exemples d'orientations sous forme de principes localisés schématiquement

Traduction dans les PLU

Exemple du SCoT



Exemple de traduction possible dans les PLU





Le Plan Local d'Urbanisme PLU

LE PLAN LOCAL D'URBANISME

Qu'est ce que c'est ?

Un document d'urbanisme réglementaire communal

*Un outil de conception et mise en œuvre d'une **planification communale** visant à orienter l'évolution d'un territoire dans le cadre d'un **projet d'aménagement et de développement durables** (PADD) à l'horizon d'environ **15 ans** (prospectif)*

*=> Il traduit ce projet global et fixe en conséquence les **règles d'aménagement et d'utilisation des sols**.*

Cadre de référence pour les différentes **politiques sectorielles** : habitat, déplacements, développement commercial, environnement, organisation de l'espace

LE PLAN LOCAL D'URBANISME



Le PLU comprend:

- un rapport de présentation
- un projet d'aménagement et de développement durable (PADD)
- un règlement et des planches graphiques,
- une planche des servitudes
- des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
- des annexes dont les Plans de prévention des risques (PPR)

LE PLAN LOCAL D'URBANISME

Le rapport de présentation

= la carte d'identité de la commune

Le projet d'aménagement et de développement durables

= projet politique des élus

Règlement et zonage

= traduction technique et concrète du PADD

Orientations d'aménagement et de programmation

= éléments de précision de certains secteurs

LE PLAN LOCAL D'URBANISME

Le Rapport de Présentation

→ Où en est le territoire ?

Il expose le diagnostic du territoire.

Il évalue les incidences du plan sur l'environnement.

Il justifie les choix retenus par la Métropole.

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

→ Quel projet pour le territoire à 10 ans ?

Il définit les orientations générales des politiques d'aménagement.

Le Règlement écrit et graphique

→ Quelles règles pour mettre en œuvre le projet de territoire ?

Il fixe les règles d'urbanisme.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

→ Quelles évolutions sur des secteurs de projet ?

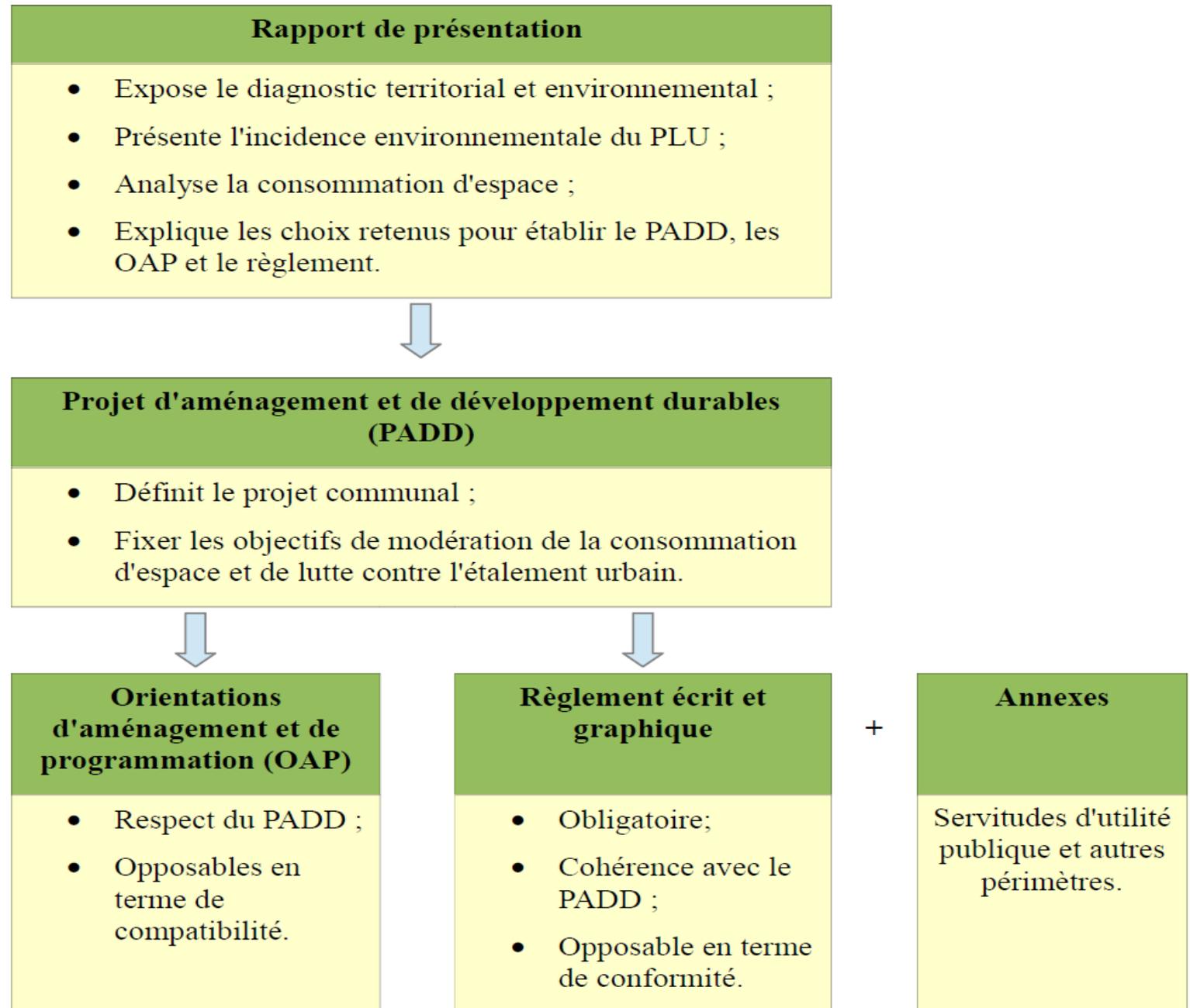
Elles définissent les principes d'aménagement de certains secteurs du territoire.

Les Annexes

Elles présentent les plans des servitudes d'utilité publique et les autres dispositions ou contraintes.

LE PLAN LOCAL D'URBANISME

Synopsis des documents constitutifs de PLU



LE PLAN LOCAL D'URBANISME

Le règlement et les planches graphiques déterminent :

- les destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités
- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (volumétrie, implantation, insertion, stationnement...)
- Equipements et réseaux

LE PLAN LOCAL D'URBANISME

Les règles édictées "doivent" répondre à 3 principes :

- * Etre adaptées au territoire
- * Etre légales
- * Etre compréhensibles par tous

LE PLAN LOCAL D'URBANISME

Planches graphiques

Elles indiquent le découpage du territoire communal en différentes zones (agricoles, naturelles, urbaines, à urbaniser).

Planches graphiques et règlement

Zone urbaine : U

Zone à urbaniser : AU

Zone naturelle : N (inconstructibilité de principe
sauf exceptions)

Zone agricole : A (inconstructibilité de principe
sauf exceptions)

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Eléments de précision sur certains secteurs

Dispositions portant sur l'aménagement

PLAN LOCAL D'URBANISME

Ce secteur de 1,4 ha est inconstruit mais se situe au sein d'un secteur pavillonnaire et à proximité d'ensembles de logements collectifs. Le projet devra participer aux objectifs de production de logements et structurer le quartier sur le boulevard afin de valoriser l'entrée de ville.

Formes urbaines et implantation

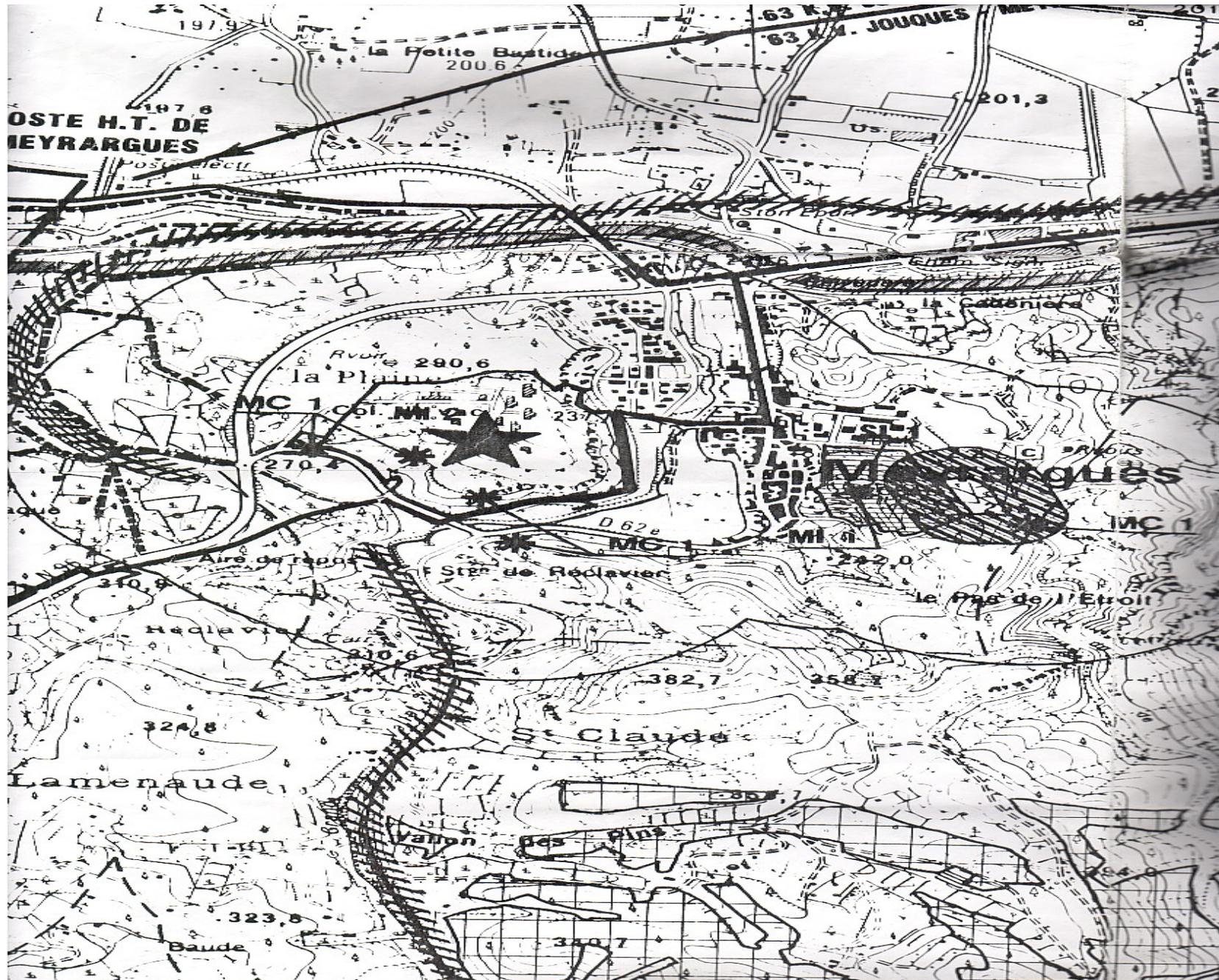
-  Petits collectifs
-  Logements sociaux (% à minima)
-  Hauteur de façade (en m)
-  Emprise bâtie (%)
-  Espace vert, dont 2/3 de pleine terre (%)



Les annexes

servitudes d'utilité publique, schémas des réseaux d'eau et d'assainissement, plan d'exposition au bruit des aérodrômes, secteurs sauvegardés, ZAC, etc.

LE PLAN LOCAL D'URBANISME



La procédure d'élaboration du PLU

Évaluation environnementale

Concertation

Association des PPA

Délibération du CM → prescription d'élaboration du PLU
→ choix des modalités de concertation

Diagnostic de territoire/ Évaluation des besoins/Enjeux

Élaboration du PADD

Règlement, zonage, mise en forme du PLU

Arrêt du projet de PLU

Enquête publique
(enquête = 1 mois + rapport CE 1 mois)

Approbation du PLU en CM

Notification aux PPA
Transmission du PAC
en continue

Débat en CM
sur le PADD
(au +, 2 mois avant
arrêt du PLU)

Transmission
pour avis
aux PPA
Avis après arrêt
(3 mois)

Contrôle de
légalité
(2 mois)



Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal PLUI

Les plans locaux d'urbanisme intercommunaux

Enjeux d'une approche intercommunale

La loi Grenelle pose le principe d'une pertinence accrue du traitement de l'urbanisme à l'échelle intercommunale

Objectif : mieux intégrer le fonctionnement des territoires et les pratiques des habitants qui dépassent largement les limites communales

Le bon échelon pour traiter les enjeux nécessitant une approche territoriale plus large, notamment : les transports, le développement économique, l'environnement...

Les plans locaux d'urbanisme intercommunaux

Evolutions des PLUi

Un transfert automatique de la compétence PLU des communes aux EPCI (déjà le cas pour CU et Métropole)

Transfert pour les autres EPCI sauf si une minorité de blocage (25 % des communes représentant 20 % de la population)

CONCLUSION / POINTS DE VIGILANCE

Le document d'urbanisme doit :

- Limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers
- Lutter contre l'étalement urbain
- tendre vers l'objectif : zéro artificialisation nette
- analyser la capacité de densification
- prendre en compte la mixité (sociale/fonctions)
- prendre en compte l'environnement (préservation des continuités écologiques...)
- prendre en compte les risques naturels
- le règlement, le zonage et les OAP ne doivent pas contredire le rapport de présentation et le PADD

....

CONCLUSION

Enjeux prioritaires de l'Etat :

- zéro consommation nette
- prendre en compte les risques
- mobilité durable
- préserver la ressource en eau
- améliorer le cadre de vie
- transition énergétique
- mixité sociale
- intensification urbaine (mixité des fonctions)

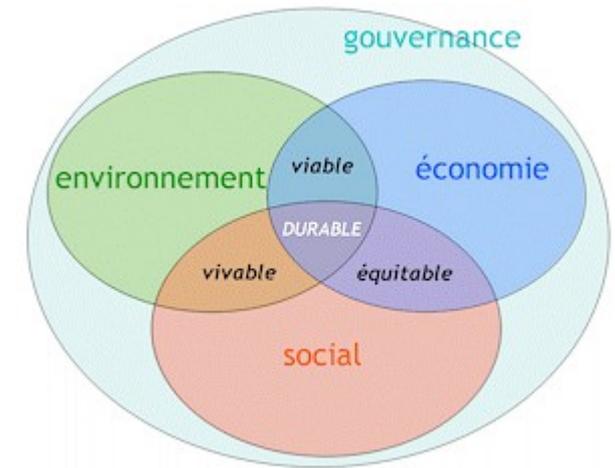
CONCLUSION

« compatibilité »



CONCLUSION

Une complexité et multiplicité des articulations à trouver



Le mot
du ministre

Il faut faire confiance aux élus !