



MINISTÈRES TRANSITION ÉCOLOGIQUE COHÉSION DES TERRITOIRES TRANSITION ÉNERGÉTIQUE

Liberté

Égalité

Fraternité

Laure JOZWIAK
laure.jozwiak@bouches-du-rhone.gouv.fr

DDTM 13
Service Urbanisme et Risques
Pôle Aménagement

Renaud EYMARD
renaud.eynard@var.gouv.fr

DDTM 83
Service Planification et Prospective
Pôle Animation et Urbanisme



**MINISTÈRES
TRANSITION ÉCOLOGIQUE
COHÉSION DES TERRITOIRES
TRANSITION ÉNERGÉTIQUE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

SENSIBILISATION DES COMMISSAIRES ENQUÊTEURS AUX DOCUMENTS D'URBANISME

14H00 - 17H00

Objectifs de la formation

A la fin de cette formation, vous serez capable :

- d'expliquer comment s'articulent les documents d'urbanisme entre-eux ;
- d'identifier le contenu et les procédures d'évolution des documents d'urbanisme.

Sommaire

1. PLU & SCoT

- a. Hiérarchie des normes (rappel)
- b. Fiches d'identité
- c. Procédures d'évolution

2. Les OAP

- a. Généralités
- b. OAP sectorielles
- c. OAP thématiques

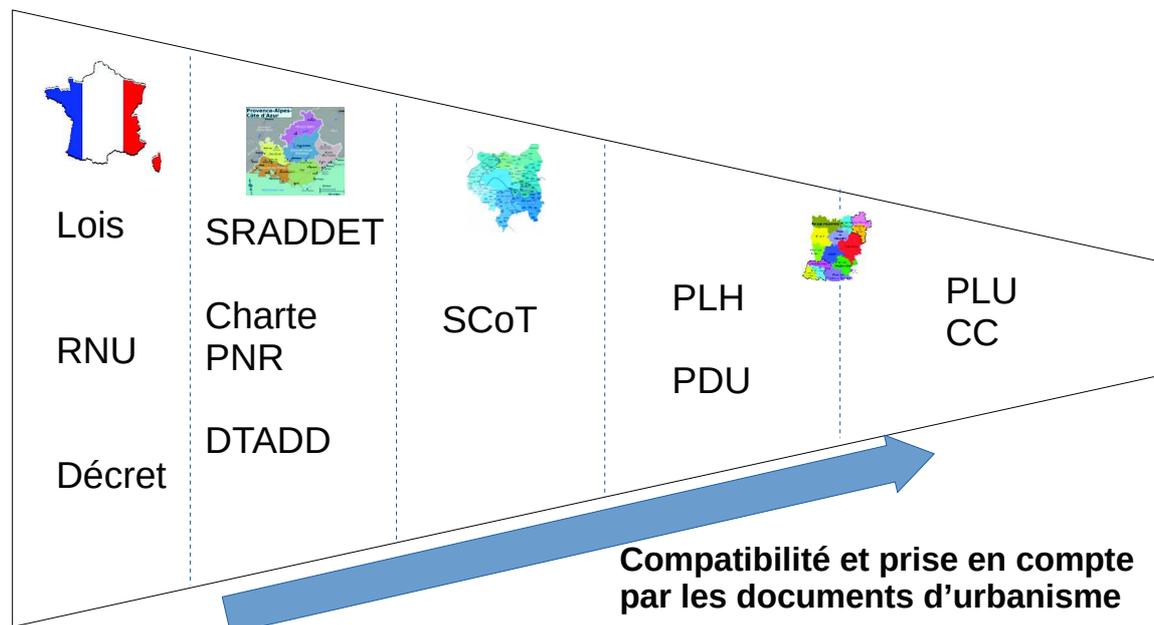
3. Enjeux de la planification & actualité

- a. Généralités : exemples illustrés
- b. Le ZAN : définitions & mise en œuvre

- 1.a. Rappel sur la hiérarchie des documents entre-eux.
- 1.b. Descriptif sommaire de chaque document et de leurs contenus.
- 1.c. Procédures d'évolution d'un SCoT et d'un PLU (focus 1 diapo sur élaboration/révision)
- 2.a. définition des OAP (code de l'urbanisme)
- 2.b. définition et exemple d'OAP sectorielle (montrer la déclinaison opérationnelle du PADD)
- 2.c. définition et exemple d'OAP thématique (OAP TVB obligatoire)
- 3.a. ce que l'on peut gagner ou perdre à planifier ou pas l'aménagement d'un territoire. (ex n°1 : imperméabilisation des sols et inondations ; ex n°2 : le choix du « tout maison individuelle » et ses conséquences)
- 3.b. ZAN (objectif, définition de conso ENAF et artificialisation, mise en compatibilité des documents d'urbanisme)

1. PLU & SCoT

a. Hiérarchie des normes



Les rapports de prévalence des documents entre-eux.

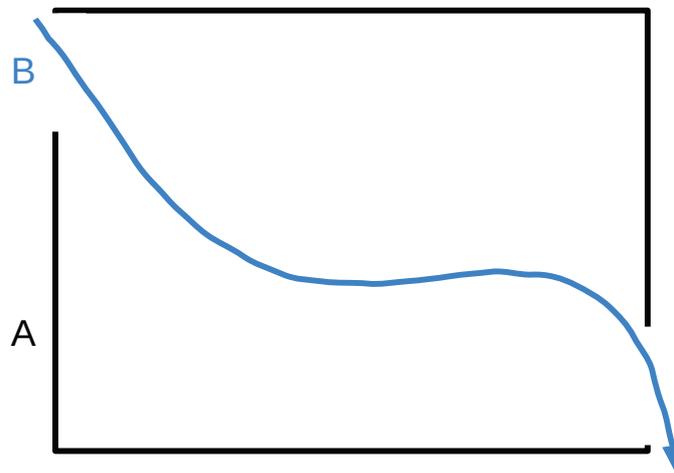
Le code de l'urbanisme prévoit deux rapports d'opposabilité des documents de planification et d'urbanisme entre-eux :

- **La prise en compte** = rapport d'opposabilité le plus flou et le moins contraignant, signifie que les documents de rang inférieur ne doivent **pas remettre en cause** les orientations définies par la norme supérieure. Concerne **uniquement les objectifs du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) et les programmes d'équipements** de l'État, des collectivités territoriales et des établissements et services publics (on en trouve par exemple dans les dossiers de zones d'aménagement concertés).
- **La compatibilité** (cf. diapo suivante)

Le rapport de compatibilité

Le document B doit être compatible avec le document A.

La rédaction du B ne doit pas entrer en violation avec une orientation ou principe du A

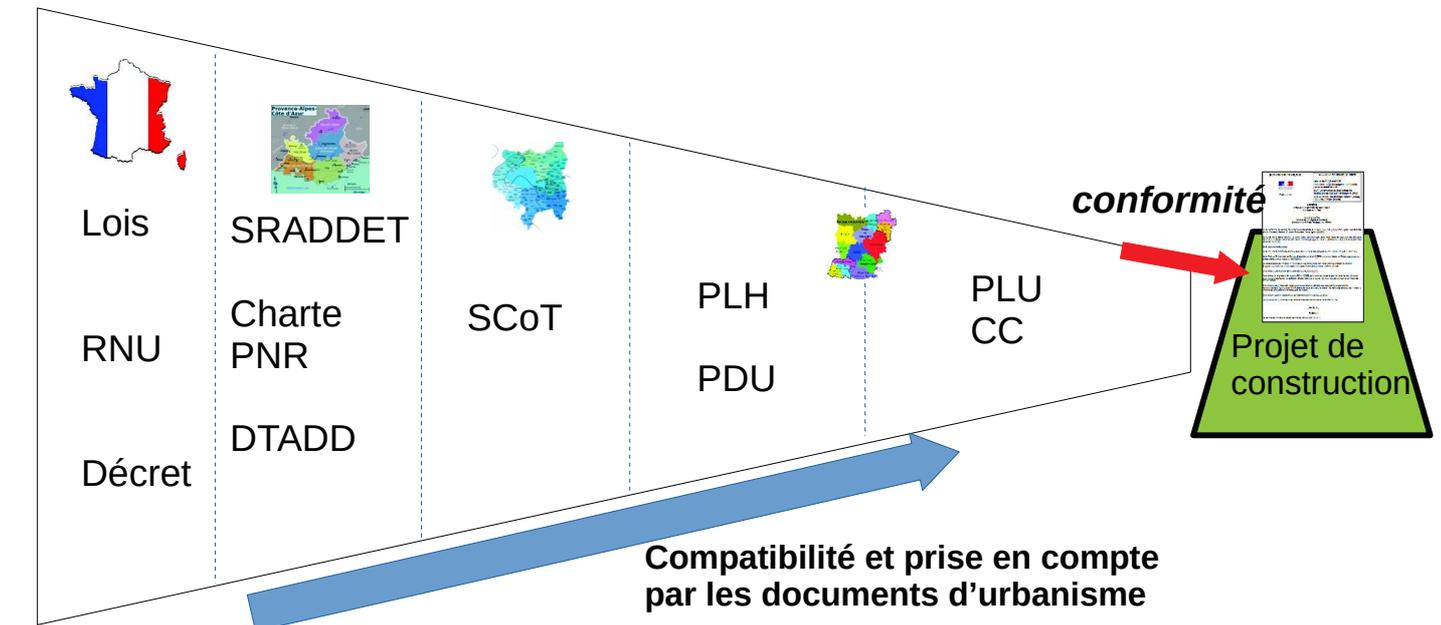


Pas de violation directe des orientations ou des principes fondamentaux établis par le document supérieur.

Compatibilité = rapport de non contrariété

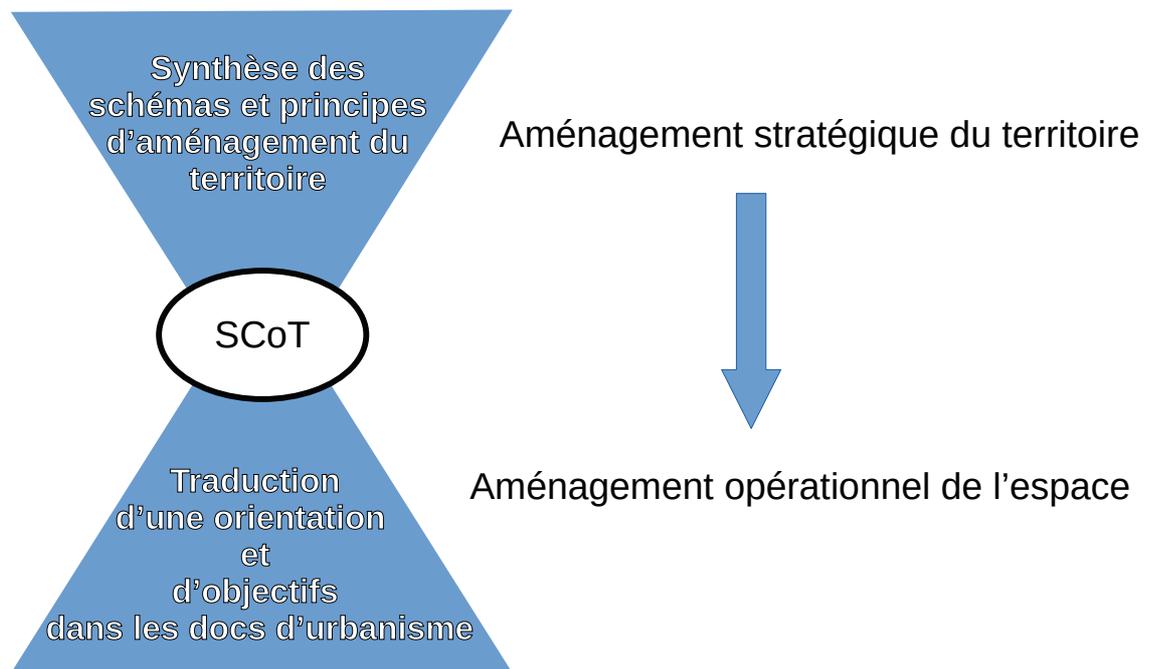
Contrainte effective mais beaucoup plus lâche que dans le rapport de conformité.

Ex : une commune soumise à une densité moyenne minimale de 13 logements/ha aussi concernée par des risques ne sera pas en mesure d'appliquer cette densité sans faire courir un risque à sa future population. Dans ce cas, les élus pourront choisir de minorer la densité attendue tout en construisant un projet communal compatible avec le SCoT.



Le rapport de **conformité** (= application stricte de la règle) s'effectue uniquement à l'**échelon du projet** de construction / d'aménagement.

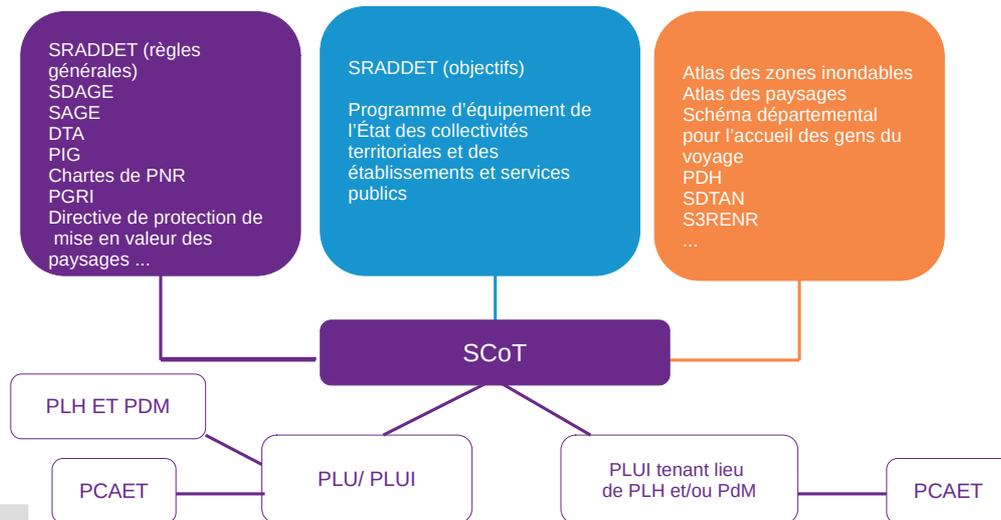
Nb : il existe des règles de conformité directe entre un projet de construction et la loi (ex : Loi Littoral, Loi Montagne, articles d'ordre public du RNU).



Le SCoT est le dernier document d'aménagement du territoire dans la hiérarchie. => rotule permettant l'articulation entre le niveau stratégique et l'opérationnel.

Les PLU et les CC sont les documents d'urbanisme à visée opérationnelle => à l'échelle de la parcelle, applicable à tout projet.

A côté, il existe des outils davantage contractuels pour définir un cadre d'intervention pour les opérations d'aménagement, définir le rôle des acteurs, la répartition des financements et des travaux, des lots à bâtir, le programme des équipements publics, le cahier des charges, etc (ZAC, PUP, lotissement, etc).



Légende :

- Rapport de compatibilité
- Doivent être pris en compte
- Documents de référence

Schéma résumant les rapport d'opposabilité des documents d'urbanisme entre-eux.

+

Rapport entre PLU et document sectoriel avec lequel il y a aussi un lien de compatibilité.

En l'absence de SCoT, le PLU récupère les rapports d'opposabilité avec les documents de rang supérieur.

En complément des éléments obligatoires à intégrer dans un SCoT, il peut exister des documents références qu'il est pertinent d'avoir à l'esprit dans le cadre de l'élaboration de ce document d'urbanisme.

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

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

SAGE : schéma d'aménagement et de gestion des eaux

DTA : directive territoriale d'aménagement

PIG : projet d'intérêt général

PNR : parc naturel régional

PGRI : plan de gestion des risques d'inondation

PDH : Plan départemental de l'habitat (cohérence entre territoires à PLH et les autres)

SDTAN : schéma directeur territorial d'aménagement numérique

S3REN : schéma régional de raccordement au réseau des énergies renouvelables.

1. PLU & SCoT

b. Fiches d'identité

Nom	SCoT
Autorité	EPCI / Syndicat mixte / pôle métropolitain / pôle d'équilibre territorial et rural
Contenu	
Effets	
Enjeux	
Références	Articles L. 141-1 à 145-1 et R. 141-1 à 143-16 du code de l'urbanisme.

Le schéma de cohérence territoriale est élaboré par :

- un établissement public de coopération intercommunale ;
- un syndicat mixte, un pôle métropolitain ou un pôle d'équilibre territorial et rural constitué exclusivement des communes et établissements publics de coopération intercommunale compétents compris dans le périmètre du schéma ;
- un syndicat mixte si les communes et les établissements publics de coopération intercommunale compétents compris dans le périmètre du schéma de cohérence territoriale ont tous adhéré à ce syndicat mixte et lui ont transféré la compétence en matière de SCoT. Dans ce cas, seuls les communes et les établissements publics de coopération intercommunale compris dans le périmètre du schéma de cohérence territoriale prennent part aux délibérations concernant le schéma.

Son périmètre peut se détacher des circonscriptions administratives :

⇒ territoire d'un seul tenant sans enclave

=> prenant en compte les déplacements et modes de vie quotidien au sein d'un bassin d'emploi (= « un espace géographique à l'intérieur duquel la plupart des actifs résident et travaillent » selon l'INSEE)

>>> La délimitation du champ d'application du SCoT doit ainsi être établie en faisant référence à la mobilité de ses occupants et notamment ses actifs. A minima, son périmètre est celui d'un EPCI.

Nom	SCoT
Autorité	EPCI / Syndicat mixte / pôle métropolitain / pôle d'équilibre territorial et rural
Contenu	<ul style="list-style-type: none"> • 1 projet d'aménagement stratégique (PAS) depuis le 01/04/2021 (=SCoT dit « modernisé »), ⇒ sinon PADD + rapport de présentation pour les SCoT approuvés avant (selon ordonnance n°2020-744 du 17/06/2020 : modernisation des SCoT) • 1 document d'orientations et d'objectifs (DOO) • Annexes (diag. territorial, éval. environnementale, justification des choix, analyse de la conso ENAF et justification des objectifs chiffrés de limitation de cette conso, tout document jugé utile par l'autorité compétente, un programme d'actions s'il en existe un, et + encore si SCoT vaut PCAET)
Effets	
Enjeux	
Références	Articles L. 141-1 à 145-1 et R. 141-1 à 143-16 du code de l'urbanisme.

Un PAS :

- Fixe les objectifs de développement et d'aménagement du territoire à horizon de 20ans
- S'appuie sur un diagnostic du territoire et les enjeux qui en ressortent.
- Coordonne les politiques publiques sur le bassin de vie.

Un DOO :

Détermine les conditions d'application pour atteindre les objectifs du PAS.

Définit les orientations en matière d'organisation de l'espace, de coordination des politiques publiques et de valorisation des territoires, ou tout autres orientations nécessaire au PAS dans le respect des objectifs généraux du code de l'urbanisme.

En s'inscrivant dans un objectif de développement équilibré du territoire et des différents espaces

Des annexes (diag territorial, éval envir., justification des choix du PAS et du DOO, analyse de la conso d'ENAF sur 10ans et justification des objectifs de cette conso, tout élément estimé nécessaire et le programme d'actions s'il existe) + cas SCoT vaut PCAET

Un SCoT peut prévoir dans sa stratégie le développement d'équipements publics intercommunaux (PAS) et en préciser les modalités à travers des orientations et objectifs (DOO).

⇒ Ex de conséquence d'un manque d'équipement public : cas de dealers qui installent des piscines dans leurs quartiers sous-équipés afin de garder les jeunes au quartier.

Nom	SCoT
Autorité	EPCI / Syndicat mixte / pôle métropolitain / pôle d'équilibre territorial et rural
Contenu	<ul style="list-style-type: none"> • 1 PAS (sinon PADD + rapport de présentation pour les SCoT non modernisés) • 1 DOO • Annexes
Effets	<ul style="list-style-type: none"> • Urbanisation limitée dans les communes non couvertes par un SCoT (= pas de zones AU sauf dérog avec accord Préfet + avis CDNPS / CDPENAF / Autorité compétente du SCoT) • Opposable à certains documents de planification infra : PLH, PDU, PSMV, <u>PLU(i), CC</u> >>> <u>COMPATIBLE</u> • >>> évolution d'un PLU dans l'année qui suit si incompatibilité (3 ans si ça oblige à une révision complète). • Opposable à certaines opérations d'envergures : ZAC, ZAD, lotissements > 5 000 m² de surface de plancher, permis de construire valant autorisation d'exploitation commerciale, etc) >>> <u>COMPATIBLE avec le DOO</u>
Enjeux	
Références	Articles L. 141-1 à 145-1 et R. 141-1 à 143-16 du code de l'urbanisme.

L'absence de SCoT empêche, sauf dérogation du Préfet, l'ouverture de nouveaux secteurs à l'urbanisation dans les PLU(i).

⇒ principe contraignant pour inciter les élus à construire un projet de territoire sur le long terme (20ans) et au sein d'un périmètre qui a du sens (bassin d'emploi).

Nom	SCoT
Autorité	EPCI / Syndicat mixte / pôle métropolitain / pôle d'équilibre territorial et rural
Contenu	<ul style="list-style-type: none"> • 1 PAS (sinon PADD + rapport de présentation pour les SCoT non modernisés) • 1 DOO • Annexes
Effets	<ul style="list-style-type: none"> • urbanisation limitée dans les communes non couvertes par un SCoT • opposable aux PLU(i), CC ⇒ compatibilité • évolution d'un PLU dans l'année qui suit si incompatibilité (3 ans si ça oblige à une révision complète). • opposable à certaines opérations d'envergures : ZAC, ZAD, lotissements > 5 000 m² de surface de plancher, permis de construire valant autorisation d'exploitation commerciale, etc) >>> COMPATIBLE avec le DOO
Enjeux	<ul style="list-style-type: none"> • Définir un projet stratégique de développement et d'aménagement à l'échelle d'un bassin de vie à un <u>horizon de 20 ans</u> qui répond aux objectifs généraux du code de l'urbanisme (Cf. L. 101-2 et s.).
Références	Articles L. 141-1 à 145-1 et R. 141-1 à 143-16 du code de l'urbanisme.

Au 30 mai 2022

(source :

<https://www.ecologie.gouv.fr/scot-projet-strategique-partage-lamenagement-dun-territoire>)

377 SCoT approuvés

97 % de la population couverte par un SCoT opposable ou en cours.

75 % des communes sont couvertes par un SCoT opposable

SCoT

PAS = « Feuille de route » (objectifs)

DOO = traduction réglementaire du projet politique

Des annexes = vestige du rapport de présentation disparu (diag, justification, analyse conso, etc)

Nom	PLU(i)
Autorité	EPCI / Commune >>> selon qui a la compétence
Contenu	
Effets	
Enjeux	
Références	Articles L. 151-1 à 154-4 et R. 151-1 à 153-22 du code de l'urbanisme

Son échelle d'application a évolué puisque la compétence relative à son élaboration n'appartient plus aux communes mais revient à présent, **sauf exception**, aux établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre.

Nom	PLU(i)
Autorité	EPCI / Commune >>> selon qui a la compétence
Contenu	<ul style="list-style-type: none"> • 1 rapport de présentation • 1 projet d'aménagement et de développement durables (PADD) • des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) • 1 règlement écrit + graphique • Annexes.
Effets	
Enjeux	
Références	Articles L. 151-1 à 154-4 et R. 151-1 à 153-22 du code de l'urbanisme

Le PLU(i) est un document lourd à mettre en œuvre et l'articulation de ses différentes pièces s'avère **complexe**.

Toutefois, la sophistication du plan local d'urbanisme permet à la commune **d'adapter totalement sa réglementation à son territoire**, et ce **en cohérence avec son projet** d'aménagement urbain.

Le PLU(i) est donc le document d'urbanisme **le plus complet et opérationnel**.

Son échelle d'application a évolué puisque la compétence relative à son élaboration n'appartient plus aux communes mais revient à présent, **sauf exception**, aux établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre.

Nom	PLU(i)
Autorité	EPCI / Commune >>> selon qui a la compétence
Contenu	<ul style="list-style-type: none"> • Rapport de présentation • PADD • OAP • Règlement écrit + graphique • Annexes.
Effets	<ul style="list-style-type: none"> • Un projet quel qu'il soit doit être conforme au règlement et compatible avec les OAP le cas échéant. • Ouvre un droit de délaissement pour les propriétaires de terrain bâti ou non qui sont réservés ou sont dans un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (« PAPAG ») identifiés au PLU.
Enjeux	
Références	Articles L. 151-1 à 154-4 et R. 151-1 à 153-22 du code de l'urbanisme

Le rapport de conformité à la règle et l'ouverture de droit de délaissement peuvent être des notions utiles lors des échanges avec les pétitionnaires en phase enquête publique.

Nom	PLU(i)
Autorité	EPCI / Commune >>> selon qui a la compétence
Contenu	<ul style="list-style-type: none"> • Rapport de présentation • PADD • OAP • Règlement écrit + graphique • Annexes
Effets	<ul style="list-style-type: none"> • Un projet quel qu'il soit doit être conforme au règlement et compatible avec les OAP le cas échéant. • Ouvre un droit de délaissement pour les propriétaires de terrain bâti ou non qui sont réservés ou sont dans un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (« PAPAG ») identifiés au PLU.
Enjeux	<p>Traduit un projet de territoire (= PADD) sur environ 10 ans, par des règles opérationnelles qui s'appliquent aux projets en matière :</p> <ul style="list-style-type: none"> → d'affectation des sols, destination des constructions, → qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, → équipements, réseaux et emplacements réservés à des projets d'intérêt public <p>>>> dans le respect les objectifs généraux du code de l'urbanisme et de développement durable</p>
Références	Articles L. 151-1 à 154-4 et R. 151-1 à 153-22 du code de l'urbanisme

Rappel:

Le code de l'urbanisme impose que les règles édictés doivent être nécessaires à la mise en œuvre du PADD.

De mauvais copier-coller d'un PLU à un autre sans justification vis à vis du PADD sont des dispositions potentiellement fragiles juridiquement (et potentiellement difficile à expliquer aux gens pour un commissaire enquêteur).

PLU(i)

rapport de présentation

- Des études prospectives du territoire (>>> identifier les enjeux)
- Des justifications
- L'évaluation environnementale

PADD = clé de voûte du PLU

- **Des orientations générales** sur des thèmes imposés (Cf. Art. L.151-5 du C.Urb) et contextualisées **pour répondre aux enjeux identifiés**
- Des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

OAP (opposable)

- **Zoom opérationnel du PADD (= oblige à une cohérence avec le PADD)**
- **Certains thèmes sont imposés** (aménagement, habitat, transports et déplacement + mise en valeur des continuités écologiques)
- Le cas échéant, obligation de contenir **un échéancier prévisionnel d'ouverture des zones à l'urbanisation** et de réalisation de leurs équipements respectifs

rapport de présentation

Des études pour identifier les enjeux du territoire.

Des justifications pour les choix qui sont faits, en lien avec le PADD, notamment concernant ceux qui vont réglementer l'usage des sols.

PADD = projet d'urbanisme du territoire définit par des orientations générales et des objectifs, en concertation avec les habitants et les personnes publiques associées.

OAP ⇒ objet d'un chapitre à part.

PLU(i)

Règlement (opposable)

>>> contient les règles générales et servitudes d'utilisation des sols destinées à la mise en œuvre du PADD (Cf. R. 151-9 du C.urb)

- **La partie graphique** délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et qui seront dotées de règles discordantes.
- **La partie écrite** précise l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire. Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées.

Annexes

- Notamment les **servitudes d'utilité publique** affectant l'utilisation du sol listées par le code de l'urbanisme (**opposable**)

Règlement

- La partie graphique

Chaque zone peut également avoir des modulations en son sein.

ex : Ua/Ub/Ubi... ; 1AUa/1AUb... ; 2AUa/2AUb... ;
N/Nh/Np... ; A/Ap.... ; etc

- La partie écrite

⇒ **une règle non justifiée au regard du PADD est**

juridiquement fragile (*disposition en vigueur depuis le 01/01/2016 suite à l'ordonnance du 23/09/2015 et le décret du 28/12/2015 recodifiant le livre I du code de l'urbanisme*)

Annexes

L'absence d'annexion des SUP entraîne leur inopposabilité aux demandes d'autorisation d'occupation du sol (Art. L. 152-7 du C.Urb)

Il existe tout une liste d'éléments à annexer à un PLU (ex : schéma directeur eau potable, ZAC, etc) prévu par le code de l'urbanisme (Cf. R. 151-51 à 53 du C. Urb)

Cas des PLU intercommunaux tenant lieu de PLH et/ou Pdm (PLUi-HD)

Rapport de présentation complété d'un volet Habitat et/ou d'un volet Déplacement plus poussé

PADD complété des volets Habitats et/ou Déplacement des PLH et PDM

Programme d'Orientation et d'Actions (POA) Habitat & Mobilité = pièce supplémentaire
pour tout ce qui n'entre pas dans les dispositions Habitat et Déplacement des OAP (= non opposable aux autorisations d'urbanisme)

- Moyens / Programme / Observatoire

Rapport de présentation :

Contient des éléments supplémentaires en matière :

- Habitat : un diagnostic sur le fonctionnement des marchés locaux du foncier et du logement, sur la situation de l'hébergement et sur les conditions d'habitat (Cf. Code de la construction et de l'habitation).
- Mobilité : un exposé sur les dispositions retenues en transports-déplacements dans le PADD et les OAP.

PADD

En complément des éléments généraux, il fixe les principes et objectifs portés par le CCH et le code des transports pour les PLH et les Pdm

Programme d'Orientation et d'Actions (POA) Habitat & Mobilité :

Le POA présente :

- les éléments de mise en œuvre de la politique de l'habitat ou des transports et déplacements ;
- Les actions et mesures opérationnelles qui ne relèvent pas de l'urbanisme mais qui constituent autant de leviers pour la mise en œuvre des politiques sectorielles de l'EPCI et qui font partie intégrante du PLH ou du PDU
- les modalités de suivi et d'évaluation, en particulier les observatoires

Les actions et opérations opposables au droit de l'urbanisme doivent figurer dans les OAP (sectorielles et/ou thématiques).

Cf : https://www.club-plui.logement.gouv.fr/IMG/pdf/20150422_fiche_poa.def.pdf

Nb : La LOM fait évoluer le "plan de déplacements urbains" (PDU) en "plan de mobilité" (PDM), ce changement étant d'application au 1er janvier 2021.

Nom	Carte communale
Autorité	EPCI / Commune >>> selon qui a la compétence
Contenu	<ul style="list-style-type: none"> • 1 rapport de présentation (état initial de l'environnement, expose les prévisions de développement, explique les choix, évaluation environnementale le cas échéant) • 1 ou plusieurs documents graphiques (délimitation des secteurs constructibles et inconstructibles sauf cas dérogatoire prévu par le code de l'urbanisme). • Annexes (servitudes d'utilité publique, plan d'exposition au bruit des aérodromes, secteurs d'informations sur les sols au sens de l'art. L. 125-6 du code de l'environnement)
Effets	<ul style="list-style-type: none"> • La carte communale permet d'échapper à la règle de la constructibilité limitée qui frappe les communes soumises au RNU. • Donne compétence au conseil municipal pour : <ul style="list-style-type: none"> - instituer un droit de préemption urbain - délivrer les autorisations d'urbanisme à la place de l'État pour les communes historiquement au RNU. Les communes qui sont retournées au RNU après la caducité des plans d'occupation des sols ne sont pas concernées car elles avaient déjà pris la compétence.
Enjeux	La carte communale est un document simple qui permet pour des communes rurales soumises à une faible pression foncière, et en l'absence de risques ou d'enjeux notables, de délimiter clairement les secteurs où les constructions sont autorisées.
Références	Articles L. 160-1 à 163-10 et R. 161-1 à 161-8 du code de l'urbanisme.

La carte communale ne comporte pas de règlement.

>>> **C'est le R.N.U. qui s'applique** aux actes et autorisations d'urbanisme.

Le règlement graphique (plan de zonage) constitue le document essentiel qui est opposable aux tiers.

La carte délimite deux types de secteurs (Art L.161-4 du C.Urb) à savoir :

- les secteurs où les constructions sont autorisées
- les secteurs où les constructions ne sont pas admises.

Dans les secteurs non constructibles, restent toutefois autorisées de façon exceptionnelle, les constructions nécessaires :

- à des équipements collectifs ;
- à l'exploitation agricole ou forestière
- à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production ;
- à la mise en valeur des ressources naturelles ;
- au stockage et à l'entretien du matériel des coopératives d'utilisation de matériel agricole.

Carte communale

rapport de présentation allégé par rapport au PLU

- EIE ; € et démographie ; les choix ; EE le cas échéant

documents graphiques également «allégé » :

- **secteurs constructibles / constructibles réservés** à de l'activité incompatible avec les zones habitées / **inconstructibles**

Annexes :

- SUP
- PEBA
- SIS (pollution)

rapport de présentation :

- **Analyse l'état initial de l'environnement**
- **Expose les prévisions** de développement (notamment €, démographique)
- **Explique les choix retenus** pour délimiter les secteurs constructibles (L. 101-2 du C.Urb)
- Intègre, si concernée, les éléments de l'évaluation environnementale

documents graphiques :

- **délimitent les secteurs constructibles** et peut préciser les secteurs réservés à de l'activité (incompatible avec les zones habitées).

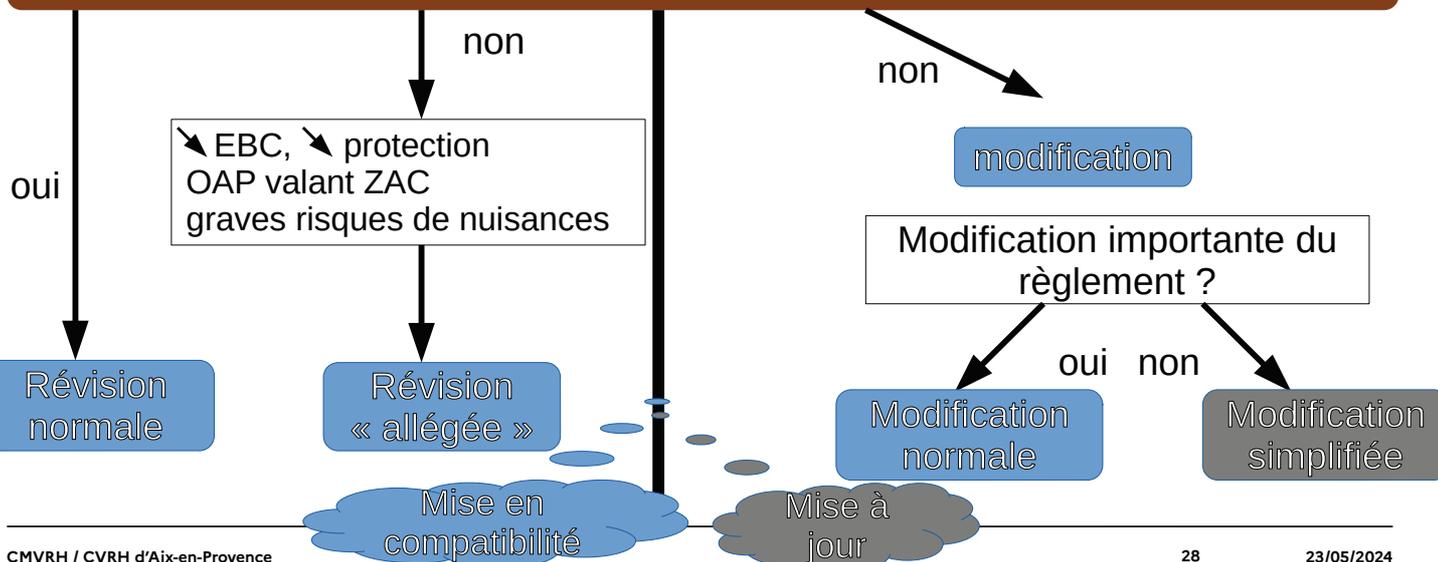
Annexes :

- **Servitudes d'utilité publique** affectant l'utilisation du sol
- Plan d'exposition au bruit des aéroports
- Secteurs d'information sur les sols (pollution >>> L. 125-6 code de l'environnement)

1. PLU & SCoT

c. Procédures d'évolution des documents

Le projet porte atteinte aux orientations du PADD ?



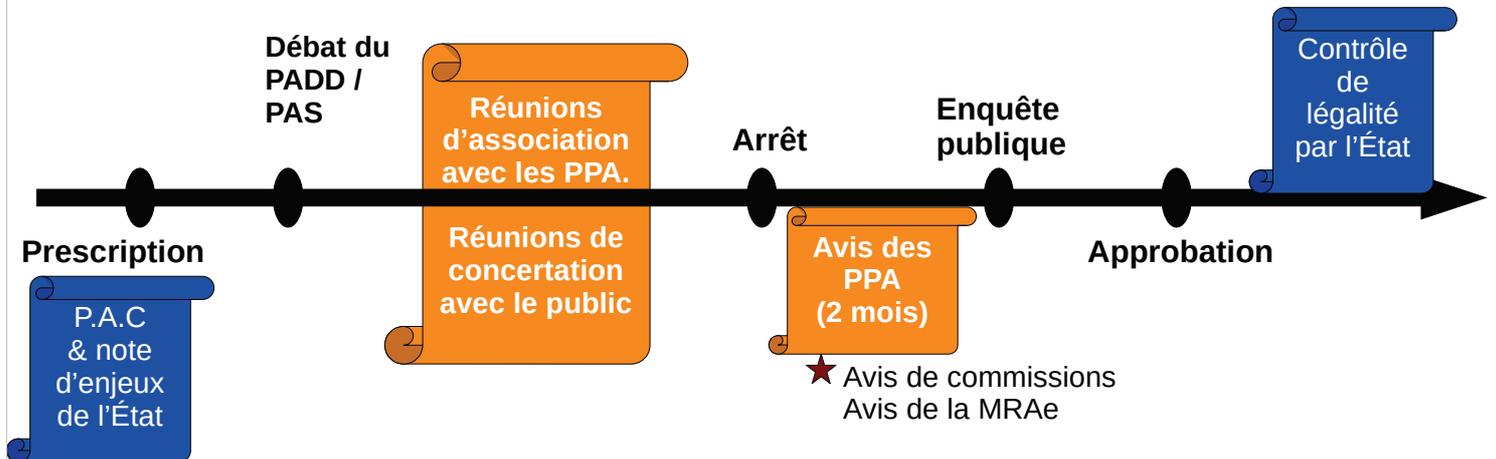
Pour comprendre la suite, il faut savoir qu'il y a plusieurs possibilités pour faire évoluer un document d'urbanisme en fonction de l'objectif recherché.

Il existe plusieurs procédures :

- 1) **Élaboration** = la collectivité part de zéro pour élaborer son document d'urbanisme.
- 2) **Révision normale** = le document est totalement révisé (en principe tous les 10-12 ans)
- 3) **Révision « allégée » ou « à objet unique »** = réduction EBC, suppression d'une protection ou réduit une zone A ou N, induit de graves risques de nuisance, sans toucher au PADD
- 4) **Modification normale ou de droit commun** = majorer de >20 % les droits à bâtir, diminution des droits à bâtir ou réduction de zone U ou AU au profit de A ou N sans atteindre le PADD
- 5) **Modification simplifiée** = majoration <20 % des droits à bâtir, rectifier une erreur matérielle, tout autre cas qui n'entre pas dans une autre procédure ci-dessus.
- 6) **Mise en compatibilité du PLU** = procédure accélérée pour un projet d'intérêt général, une DUP (avec la possibilité d'être portée par l'État si projet d'intérêt national) OU pour intégrer un document supérieur.
- 7) **Mise à jour** = procédure simple pour intégrer une annexe au PLU (ex : une nouvelle servitude d'utilité publique).

⇒ pas d'enquête publique pour les cas 5 et 7 en gris sur le diaporama.

Cas de l'élaboration ou de la révision d'un PLU ou d'un SCoT

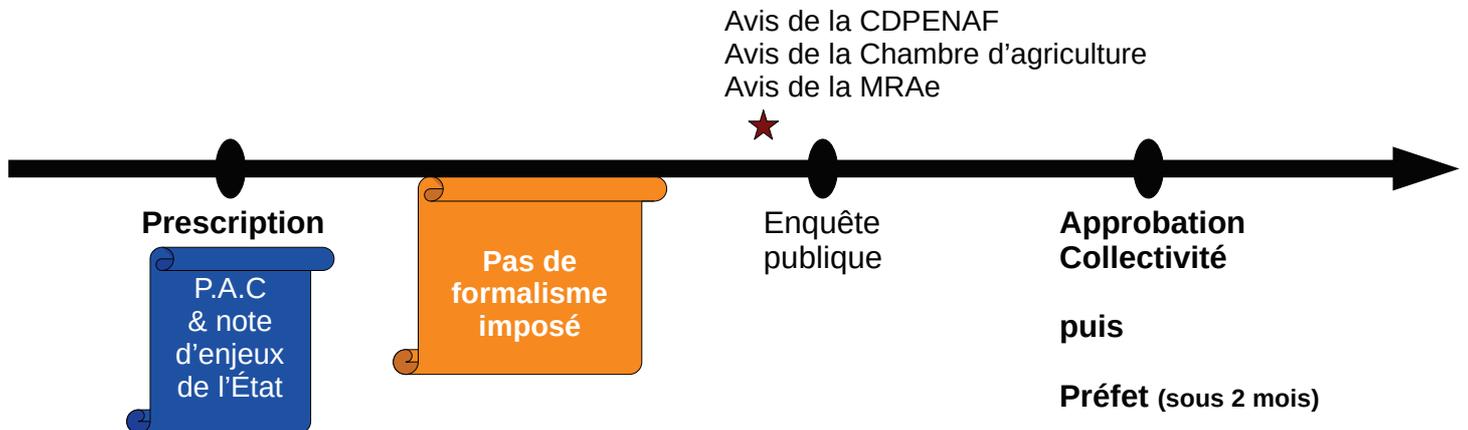


⇒ **révision « allégée » et mise en compatibilité** :
émission d'un PV d'examen conjoint valant avis des PPA
joint au dossier d'enquête publique.

⇒ **modification de droit commun** :
Si ouverture d'une zone à l'urbanisation, nécessité d'une
DCM motivée pour justifier l'utilité au regard des capacités
restantes en zone U et de la faisabilité opérationnelle.

pas d'avis attendu mais une simple notification aux PPA
(qui peuvent s'exprimer quand même) et communes
concernées (cas d'un PLUi par exemple).

Cas de l'élaboration ou de la révision d'une carte communale



Sommaire

1. PLU & SCoT

- a. Hiérarchie des normes (rappel)
- b. Contenus
- c. Procédures d'évolution



2. Les OAP

- a. Généralités
- b. OAP sectorielles
- c. OAP thématiques

3. Enjeux de la planification & actualité

- a. Généralités : exemples illustrés
- b. Le ZAN : définitions & mise en œuvre

2. Les OAP

a. Généralités

L.151-6

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, **en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables**, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

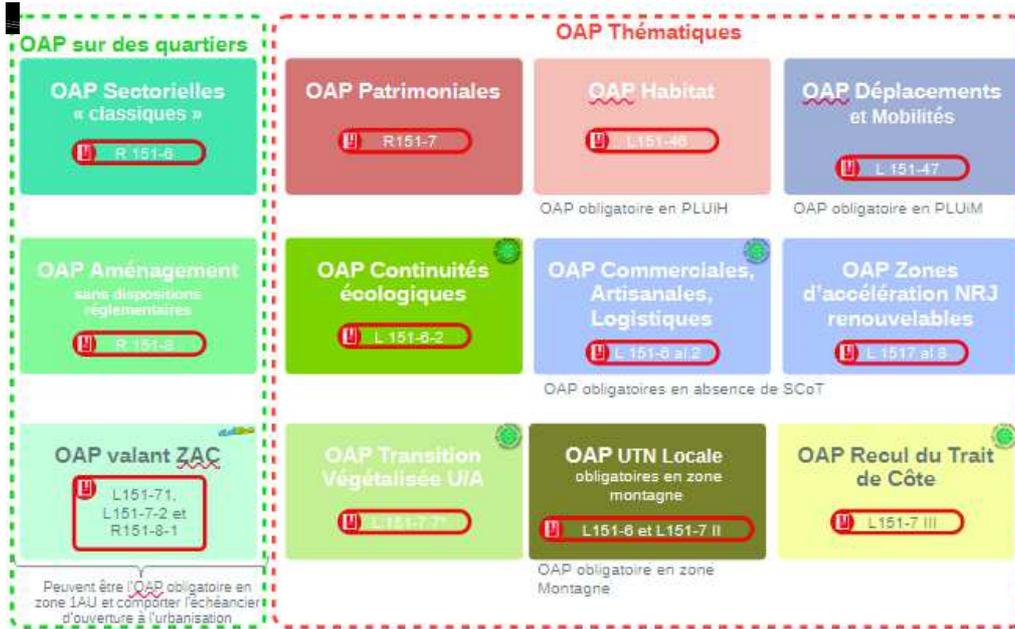
Objectif

Définir des intentions et orientations d'aménagement qualitatives porteuses d'un urbanisme de projet

Contenu obligatoire

Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

L'aménagement commercial, artisanal et logistique pour les PLUi non couverts par un SCoT



Présentation des différentes OAP

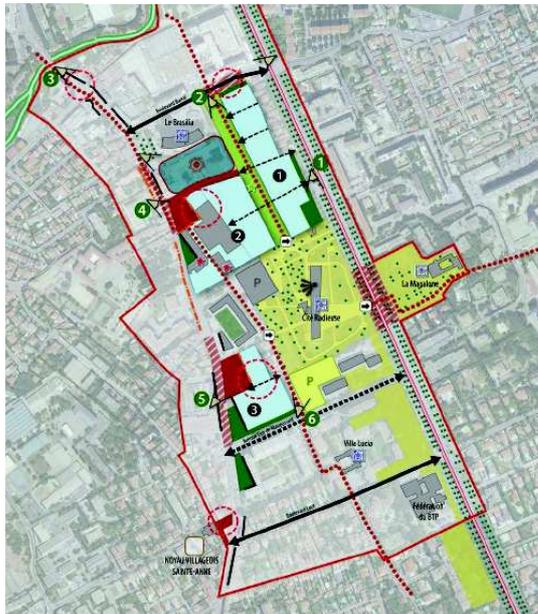
Ce sont les plus communes, qui concernent des zones de développement urbain (Zones 1AU OBLIGATOIRES, zones U pour le renouvellement, zones 2AU par anticipation)

Définissent les conditions d'aménagement : garantissant la prise en compte des qualités archi, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone

Contenu et représentation libres

Pas de taille mini ou maxi

Ce ne sont pas des règles mais des orientations



PLUi Marseille Provence – OAP Cité radieuse – Sainte Anne Michelet

Légende

 Périmètre d'application de l'OAP

ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

 site 1 (cf texte)

 noyau villageois

 cours d'eau

 TC performant existant

MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE

 élément remarquable au titre du PLUi

 élément d'intérêt patrimonial à reconvertir/restructurer

 Mise en valeur des perspectives sur la Cité Radieuse

 1 depuis le boulevard Michelet

 2 depuis le boulevard Barral

 3 depuis le pont sur l'Huveaune

 4 depuis le haut de l'avenue de Mazargues

 5 depuis le bas de l'avenue de Mazargues

 6 depuis l'avenue Guy de Maupassant

 accès au parc de la Cité Radieuse à valoriser

 perspective sur le grand paysage depuis le 3e étage de la Cité Radieuse à préserver

PRINCIPES DE COMPOSITION URBAINE

 emprises constructibles

 principe d'ébauches

 principes polarités (commerces, services et équipements)

 linéaires commerciaux à valoriser

 équipement à créer ou requalifier

 principe d'alignement avec possible retrait paysager et possible discontinuité

TRAITEMENT DES ESPACES PUBLICS OU COLLECTIFS

 principe de liaison douce (piétons, cycles...) à créer/conforter

 mail paysager à créer

 espace public à créer en lien avec les polarités commerciales et les équipements

 liaisons structurantes

 voie privée ouverte à la circulation des riverains

 zone à apaiser pour faciliter les franchissements

STRUCTURATION PAR LES ESPACES PAYSAGERS OU NATURELS

 éléments constitutifs d'un paysage boisé en lien avec le parc de la cité radieuse

 retrait planté formant une interface entre l'espace public et privé, apportant une diversité de formes végétales et participant à la création d'îlots de fraîcheur

 poche plantée le long de l'avenue de Mazargues

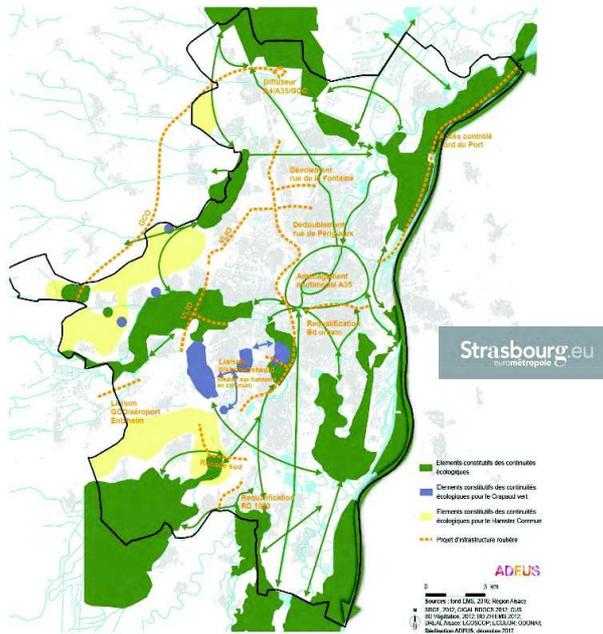
 principe de localisation d'aires paysagères de stationnement

Présentation d'une OAP sectorielle

Objectifs

⇒ encadrer l'urbanisation d'un secteur particulier dans un rapport de compatibilité plus souple que le règlement.

⇒ mettre plus particulièrement en œuvre le PADD sur un secteur défini



Présentation d'une OAP thématique (OAP TVB obligatoire)

Objectifs ⇒ sur une thématique en particulier, fixer des dispositions qui s'appliquent sur tout le territoire couvert par le PLU.
⇒ mettre en œuvre le PADD sur un thème cible.

Les projets d'urbanisation devront contribuer à la création ou à l'amélioration de la place de la nature en ville.

AUGMENTATION DE LA NATURE EN VILLE GRÂCE AUX AMÉNAGEMENTS URBAINS

Profiter d'un projet en extension ou en renouvellement urbain pour traiter la qualité des espaces naturels : augmentation de la part du végétal dans le projet, aménagement végétalisé sur les toits ou les murs, renaturation d'une rivière, choix qualitatif des essences végétales...



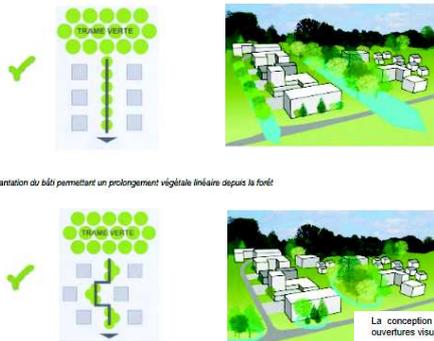
Source : ADEUS

2. Les orientations d'aménagement et de programmation
c. les OAP thématiques

• **Organisation du bâti**

Dès sa conception, tout projet situé à proximité de la trame verte et bleue devra prendre en compte la sensibilité écologique du site. Le projet prévoira le prolongement de la trame verte et bleue à sa propre échelle sous forme de prolongement linéaire ou en pas japonais et participera ainsi à créer de la nature en ville.

PROLONGEMENT DE LA TRAME VERTE ET BLEUE AU SEIN DU PROJET



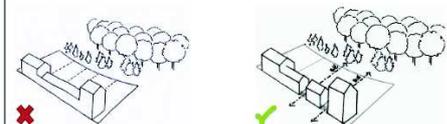
1. Implantation du bâti permettant un prolongement végétale linéaire depuis la forêt

2. Implantation du bâti permettant un prolongement en pas japonais depuis la forêt

Source : ADEUS

La conception des aménagements et des constructions devra veiller à maintenir ou à créer des ouvertures visuelles vers la trame verte et bleue.

OUVERTURES VISUELLES VERS LA TVB



1. L'implantation du bâti ne permet pas de contact visuel avec la trame verte et bleue. 2. L'implantation du bâti préserve des vues ponctuelles vers la trame verte et bleue.

Source : ADEUS

CMVRH / CVRH d'Aix-en-Provence

Présentation d'une OAP thématique (OAP TVB obligatoire)

Objectifs ⇒ sur une thématique en particulier, fixer des dispositions qui s'appliquent sur tout le territoire couvert par le PLU.
 ⇒ mettre en œuvre le PADD sur un thème cible.

Objectifs OAP continuités écologiques

- > Décline les enjeux de la TVB avec plus de pertinence
- > Intégration du facteur d'échelle de délimitation, des enjeux réels
- > Gestion des corridors écologiques « urbains »
- > Orientations de résorption des coupures écologiques ou points noirs
- > Rendre opérationnel la démarche ERC de l'aménagement mise en œuvre

- > Définitions d'actions et d'opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques
- > À l'échelle de quartier, ou du territoire
- > Obligatoires

Sommaire

1. PLU & SCoT

- a. Hiérarchie des normes (rappel)
- b. Contenus
- c. Procédures d'évolution



2. Les OAP

- a. Généralités
- b. OAP sectorielles
- c. OAP thématiques



3. Enjeux de la planification & actualité

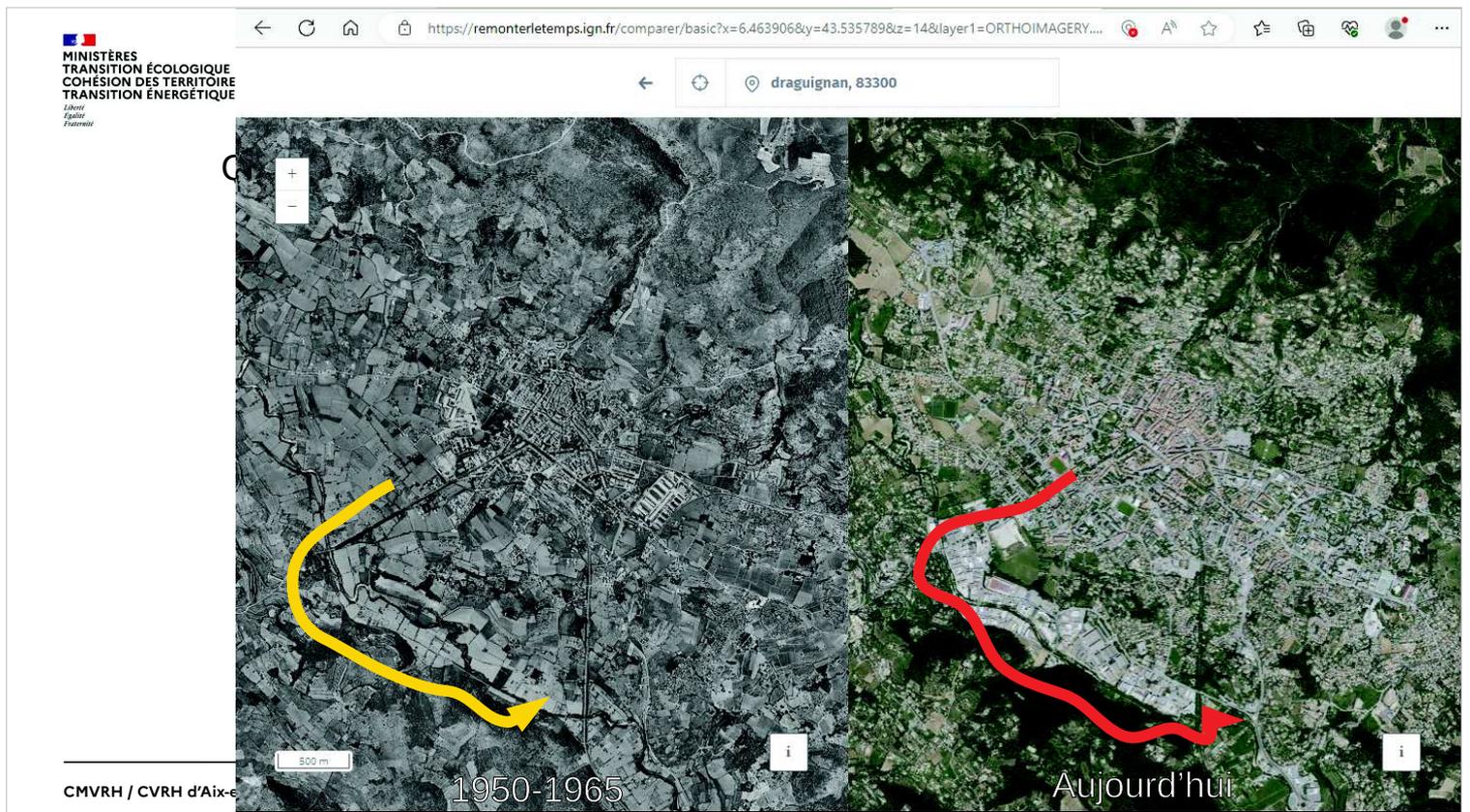
- a. Généralités : exemples illustrés
- b. Le ZAN : définitions & mise en œuvre

3. Les enjeux de la planification et l'actualité

a. Généralités : exemples illustrés d'enjeux

Enjeu = ce que l'on peut gagner ou perdre.

Que peut-on gagner à bien planifier nos territoires ?



Ici, la zone au Sud de Draguignan agricole dans les années 50 est aujourd'hui urbanisée, occupée notamment par une zone d'activité économique et de l'habitat.

1967 : Loi d'Orientation Foncière crée les Plan d'Occupation des Sols.



Les inondations de Draguignan en 2010 et un exemple des enjeux (ce qu'on peut perdre du coup) d'une mauvaise planification territoriale.

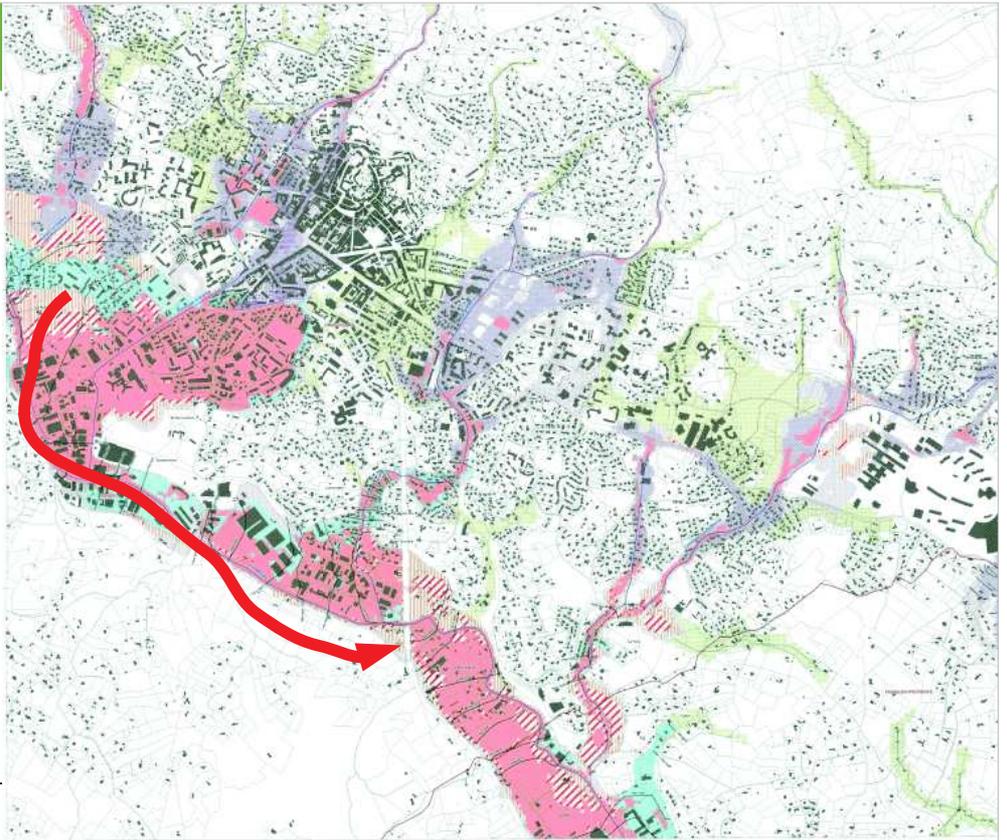
- >>> étalement de l'urbanisation dans des zones à risque.
- >>> accroissement du ruissellement et diminution des capacités d'infiltration des sols.
- >>> exposition des populations et conséquences économiques.

Un cadre de vie dégradé, plus exposé à des catastrophes naturelles (même si la population n'en a pas toujours conscience).

Ex : création d'un risque
d'inondation

Étalement de
l'urbanisation dans des
secteurs fortement
inondables ou jouant un
rôle tampon important.

CMVRH / CVRH d'Aix-en-Provence



Hors, ce secteur est impacté par un aléa inondation important qui a abouti en 2014 à l'approbation d'un Plan de Prévention des Risques d'inondation du fait de catastrophes passées (ex récent : inondation de 2010...)

On voit ici qu'une mauvaise planification de l'urbanisation entraîne :

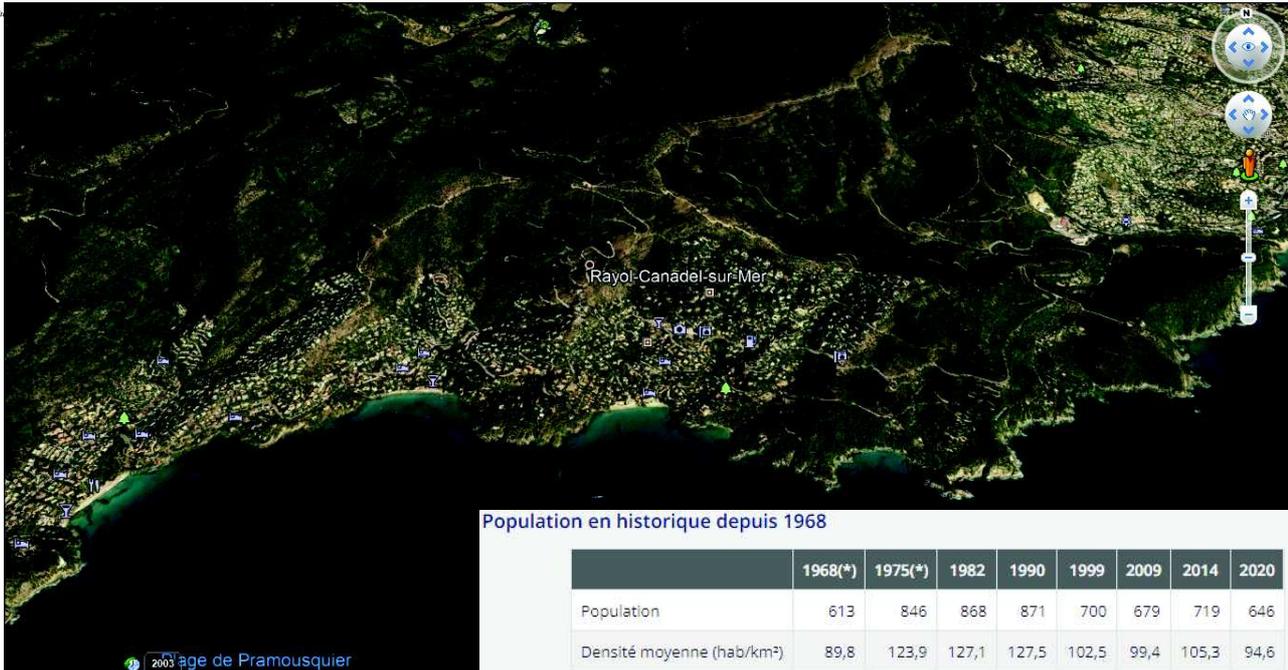
- une **dégradation du cadre de vie** des habitants et commerces qui sont aujourd'hui localisés dans ce secteur inondable.
- une diminution de la capacité de résilience du territoire face aux risques d'inondation (= capacité à retrouver un fonctionnement normal après une catastrophe)

Une « mauvaise » planification peut donc avoir des conséquences négatives

Autre illustration

On a vu un exemple à travers l'urbanisation de Draguignan sur les conséquences des inondations.

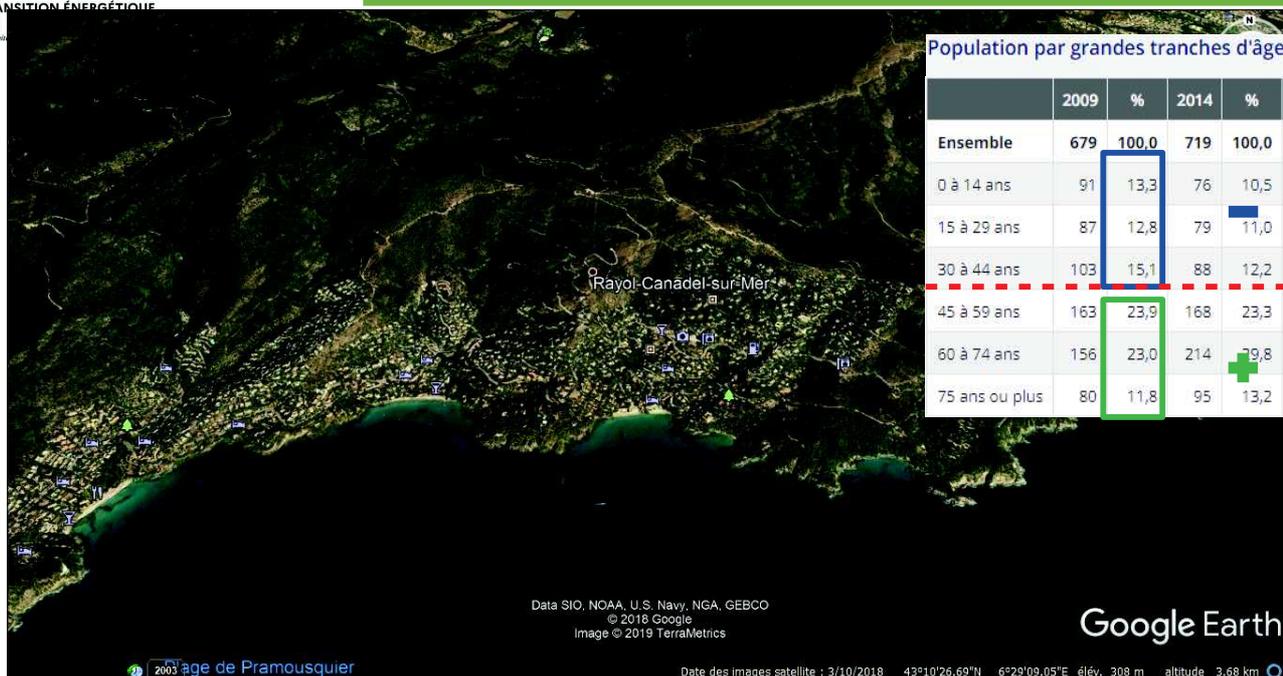
Autre exemple, celui de la commune du Rayol-Canadel (721 habitants en 2015 selon l'INSEE).



Exemple de la commune du Rayol-Canadel-sur-Mer

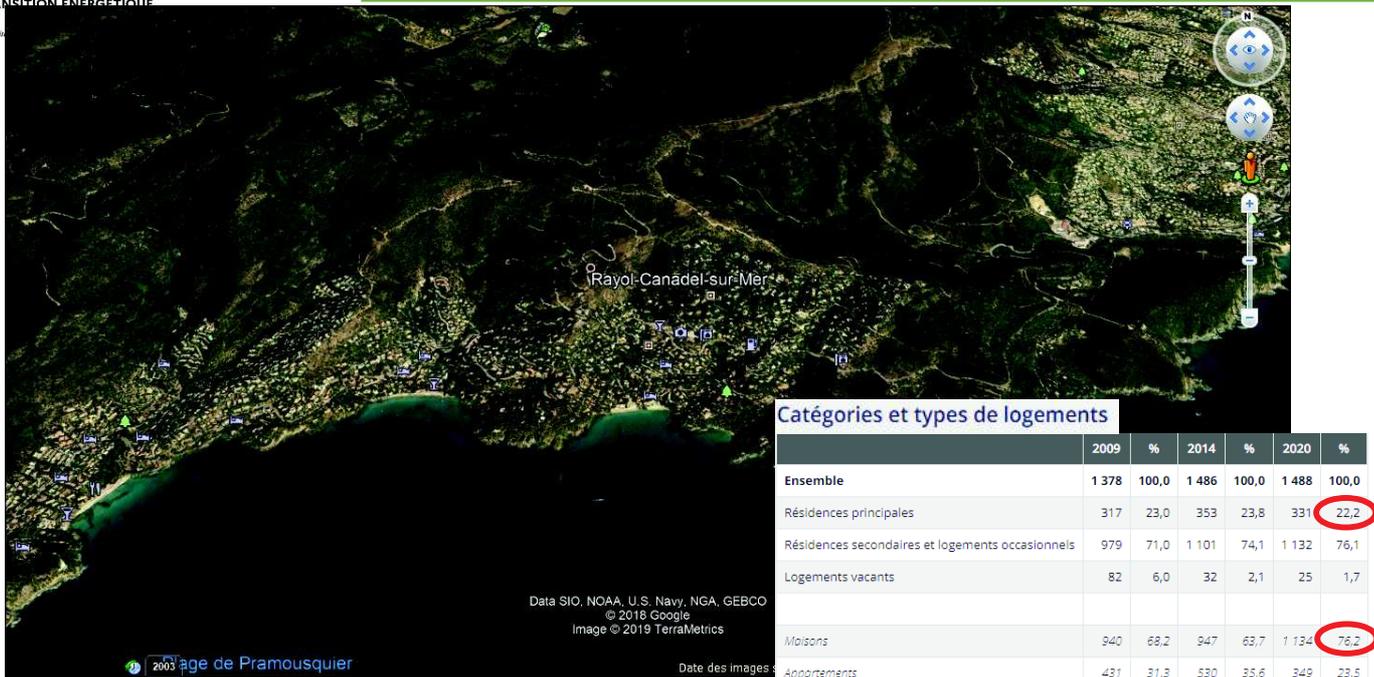
Commune intégrée à la communauté de communes du Golfe de Saint Tropez.

Problème : la population diminue sur la commune.



On observe une diminution de la part de la population la plus jeune.

Plus de 45 % de la population à 60ans ou plus
 ⇒ la part de la population active diminue.



On observe aussi que moins d'1 logement sur 4 est une résidence principale. Les 3/4 étant de la résidence secondaire.

Moins d'1 logement sur 4 est un appartement.

⇒ reflet de la politique d'urbanisme de la commune des décennies passées.

A priori, elle a opté pour de la maison individuelle plutôt que pour un équilibre entre de l'habitat collectif et de l'habitat individuel.



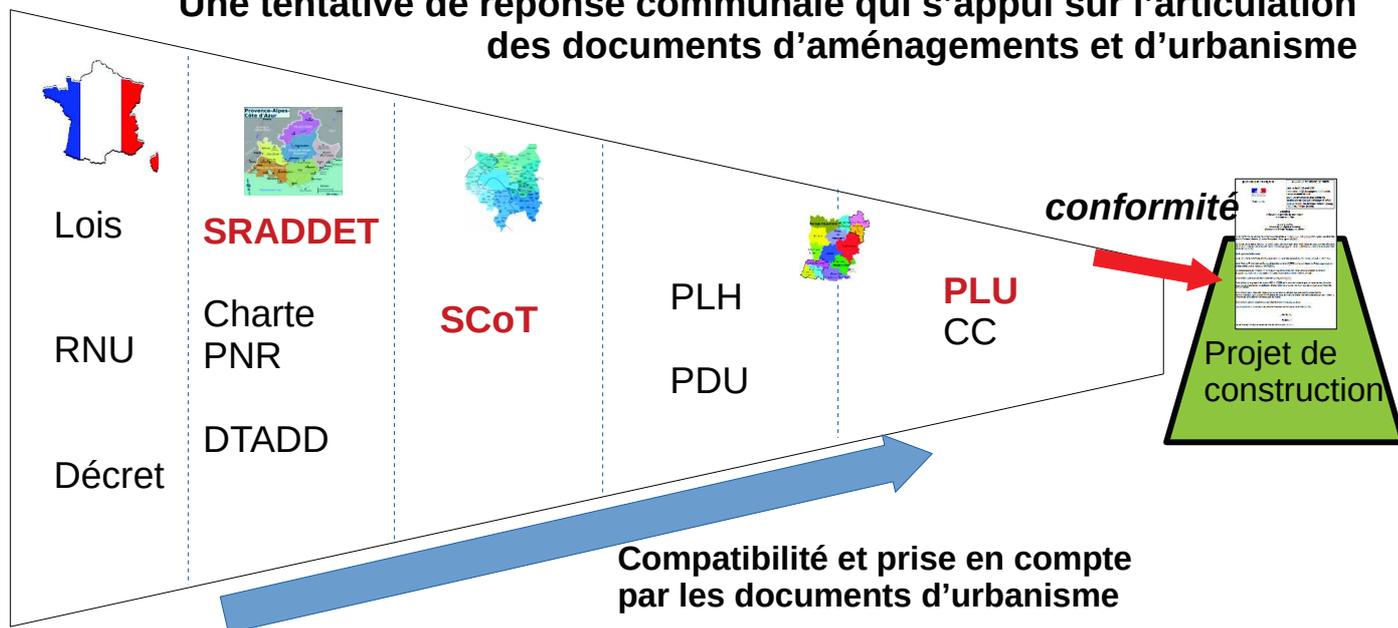
Volonté locale de faire de la maison individuelle
+
Territoire à très forte pression foncière avec un enjeu
« tourisme » prégnant
+
une topographie particulière « en balcon sur la mer »
=
(ou plutôt est un facteur)

vieillesse de la population (coût du foncier)
80 % de résidence secondaire (tourisme « huppé »)

↓ (qui a pour notamment conséquences)

Faible niveau de service sur la commune (rentabilité?)
Diminution des équipements publics (fermeture de l'école?)
Allongement des déplacements (supermarché, école, essence...)

Une tentative de réponse communale qui s'appuie sur l'articulation des documents d'aménagements et d'urbanisme



Dégradation progressive du cadre de vie des habitants.

Problématique forte du développement de la maison secondaire sur cette commune.

⇒ C'est aussi un enjeu porté au niveau régional par le SRADDET

Illustration de l'articulation territoriale de la région à la commune

Extrait LD3-Obj59
Rapport du
SRADDET

Par ailleurs, concernant les résidences secondaires qui constituent une problématique à part entière sur le territoire régional (elles représentent 17,7 % du parc de logements au 1^{er} janvier 2015), le SRADDET invite les territoires particulièrement concernés à se doter de stratégies visant à réguler/maîtriser le phénomène de façon à encourager la transformation des résidences secondaires en résidences principales au regard des besoins non satisfaits en logements constatés sur le territoire régional.

Extrait du fascicule
du SRADDET

OBJECTIF 59	Permettre aux ménages d'accéder à un logement adapté à leurs ressources et de réaliser un parcours résidentiel conforme à leurs souhaits
LD3 - OBJ59	<p>Consacrer au minimum 50 % de la production totale de logements de chaque territoire de projet à une offre de logements abordables à destination des jeunes et des actifs. Cette production sera localisée en priorité dans les trois niveaux de centralités et réalisée prioritairement par le renouvellement urbain et la réhabilitation.</p> <p>La production totale de logements visée ici concerne les résidences principales, et inclut production neuve et réhabilitation.</p> <p>L'offre de logements abordables inclut : accession sociale à la propriété, logements locatifs sociaux neufs ou en acquisition-amélioration, logements-foyer, logements saisonniers dans les stations touristiques...</p> <p>Application territoriale : Application régionale, en priorité dans les 3 niveaux de centralité identifiés dans la stratégie urbaine régionale, et secondairement dans les armatures locales identifiées par les territoires.</p>

CMVRH / CVRH d'Aix-en-Provence

LD3 - conjuguer égalité et diversité pour des territoires solidaires et accueillants

Obj 59 - permettre aux ménages d'accéder à un logement adapté à leurs ressources et de réaliser un parcours résidentiel conforme à leurs souhaits

Le SCoT devra prendre en compte l'objectif n°59.

Le SCoT devra être compatible avec la règle édictée dans le fascicule

⇒ Un SCoT encourageant le développement de la maison secondaire au détriment des résidences principales ne prendrait pas en compte l'objectif n°59 et serait incompatible avec cette règle du SRADDET.

Illustration de l'articulation territoriale de la région à la commune

Extraits DOO du SCoT Golfe de Saint Tropez

- Obj 59
SRADDET pris
en compte
- Compatibilité
avec la règle
générale
identifiée

Objectif 28. Optimiser le foncier pour garantir une production suffisante de résidences principales et lutter contre l'étalement urbain

Le SCoT privilégie la mise en œuvre de formes urbaines économes en espace pour assurer le volume de production de logements à la fois en résidences principales et en résidences secondaires dans un contexte foncier rare et cher à horizon 2030, et préserver des capacités au territoire à maintenir des marges de manœuvre foncières au-delà de 2030.

Objectif 30. Assurer un rythme de création annuelle moyen de 240 résidences principales par an à l'échelle du Golfe

Tout en tenant compte de la réalité du marché immobilier du Golfe de Saint-Tropez et de la volonté de répondre aux besoins des habitants du territoire, le SCoT fixe comme objectif minimum la production de 2880 résidences principales, soit un rythme moyen annuel de 240 résidences principales par an à produire pour :

Le SCoT fixe des orientations et des objectifs en faveur d'un rééquilibrage entre résidences principales et secondaires.

Les formes urbaines économes en espace sont plus propices à de la résidence principale pour jeunes actifs.

Il affiche un objectif en nombre de résidences principales, ce qui devra être intégré par les PLU.

Le PLU doit être compatible avec le SCoT.

⇒ Qu'a fait la commune pour résoudre son problème de résidences secondaires trop prégnantes ?

PADD du futur PLU du Rayol-Canadel-sur-Mer

Axe 1

Le Rayol-Canadel, un jardin habité en balcons sur la mer

Dans la dualité entre la vie villageoise et l'attractivité balnéaire, la commune doit retrouver un équilibre : offrir aux habitants un confort au quotidien et promouvoir les atouts entre la vie permanente et la vie balnéaire. L'un des grands objectifs pour la commune est donc de stimuler une croissance démographique par une offre en **logements** adaptée à tout type de population et créer les conditions d'une vie communale animée toute l'année.

Elle s'est engagée dans une révision de son PLU.

Elle a commencé par construire son projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

En matière de logement, la commune présente un axe de son PADD qui tend à répondre à l'objectif fixé par le SCoT.

Elle veut produire de la résidence principale puisqu'elle veut stimuler la croissance démographique de son territoire à travers son offre en logement.

PADD du futur PLU du Rayol-Canadel-sur-Mer

Orientation 1.1 :

Créer les conditions d'une attractivité résidentielle

> Renouer avec une croissance démographique :

- maintenir à minima la population permanente installée, créer les conditions favorables à une croissance démographique dans le respect des dispositions du SCoT du Golfe de Saint Tropez ;

> Améliorer les possibilités de parcours résidentiel :

- diversifier l'offre en logements (typologie, localisation...), l'adapter aux « nouveaux » besoins (installation de jeunes actifs, de familles et de personnes âgées...);
- favoriser la production de logements locatifs, notamment sociaux.

Orientation 1.2 :

Affirmer une centralité villageoise

> Conforter le Rayol Centre dans une fonction de centralité équipée, habitée et conviviale : affirmer sa fonction de pôle de proximité

> Accueillir un programme de logements en centre-village : intégrer une mixité sociale et générationnelle dans le projet de centralité.

> Maîtriser le développement urbain

- compléter l'urbanisation au sein des espaces urbanisés en veillant à respecter la trame paysagère et l'insertion du bâti et en prenant en compte les risques naturels ;
- limiter l'urbanisation dans les espaces les plus sensibles d'un point de vue paysager : au plus proche du littoral et sur les hauteurs, en limite avec les espaces boisés ;
- Interdire l'urbanisation dans les espaces reconnus comme espaces remarquables par le juge (secteur Les Arômes, La Tessonnière).

Orientation 1.3 :

Adapter le niveau d'équipements

> Adapter l'offre d'équipements de proximité aux besoins actuels et futurs par la mise en œuvre de projets (notamment la création d'une crèche, l'agrandissement de la salle de sport)

> Améliorer l'accessibilité des équipements aux personnes à mobilité réduite (Mise en place d'un plan d'accessibilité...)

> Veiller à l'adéquation entre la qualité/ la capacité des réseaux et l'urbanisation

Au sein de cet axe 1, le PADD définit des orientations générales qui explicitent les problématiques auxquelles les OAP et le règlement doivent se limiter à apporter des réponses.

A contrario, pas d'obligation d'apporter des réponses à toutes les orientations du PADD.

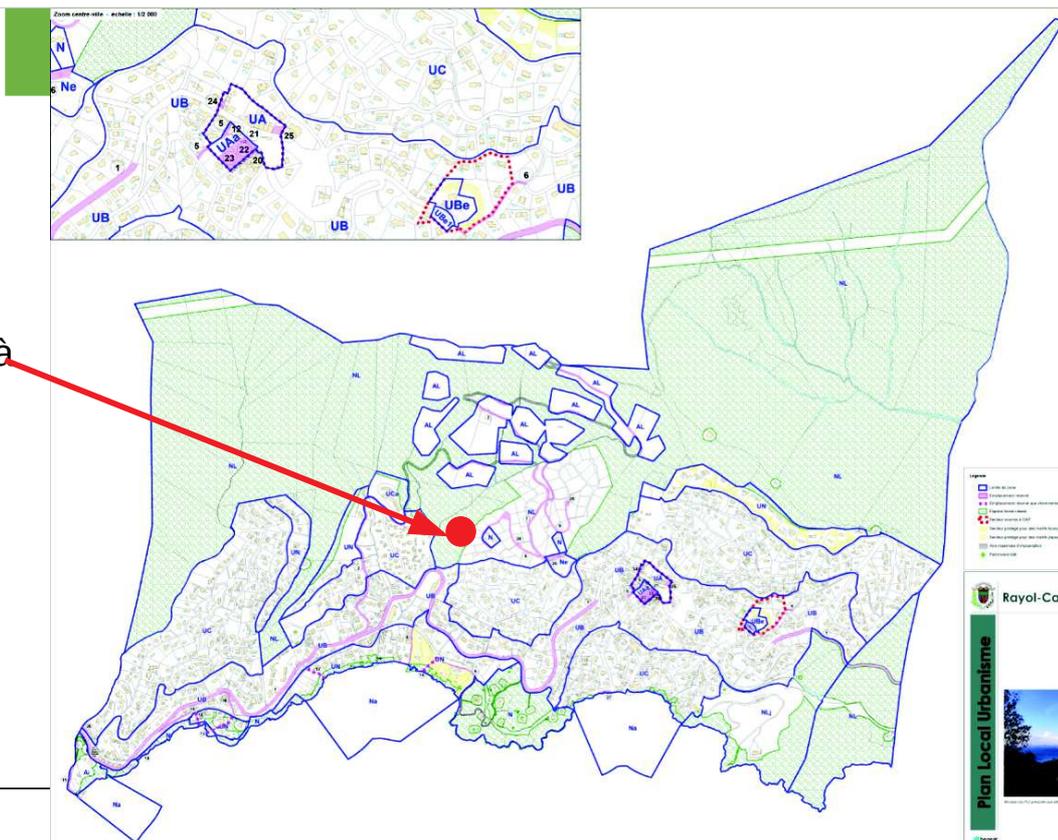
Ex : Une orientation envisage un projet de CPS mais ne traduit pas cette orientation dans ses pièces opposables (OAP, règlement).

Peut-être qu'elle a besoin de temps pour mûrir un projet concret. Ou a-t-elle simplement le souhait de se laisser l'opportunité de le faire dans sa stratégie de développement des EnR, sans revoir complètement son document d'urbanisme car cela a un coût.

Projet PLU en
cours de révision
au Rayol-Canadel

Fermeture des zones à
urbaniser « AU »

CMVRH / CVRH d'Aix-en-Provence



Concrètement, comment traduit-elle son PADD ?

1) Dans le règlement, la commune fait des choix :
⇒ un choix fort est la fermeture des zones AU

= FERMETURE DU ROBINET POUR CRÉER DE LA MAISON INDIVIDUELLE EN GRANDE QUANTITÉ (et donc limiter les résidences secondaires)

Règlement du futur PLU du Rayol-Canadel

- Autorise les habitations et les services de proximité
- Coef d'emprise au sol : UA = 40 à 100 %
- Règles d'implantation des constructions favorise la densité des constructions :
 - alignement au domaine public,
 - implantation d'une limite séparative à l'autre obligatoire

>>> cadre réglementaire propice à du petit collectif et aux services de proximité

Destinations et sous-destinations des constructions interdites	UA et UAa
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
Logement	
Hébergement	
Artisanat* et commerce de détail	
Restauration	
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
Cinéma	X
Hôtel	
Autres hébergements touristiques	
Camping	X
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Équipements sportifs	
Lieux de culte	
Autres équipements recevant du public	
Industrie	X
Entrepôt	X
Bureau	
Centre de congrès et d'exposition	X
Cuisine dédié à la vente en ligne	

Le règlement écrit contribue aussi à orienter la destination des constructions possible de chacune des zones et notamment ici la zone UA et favorise la densification de cette zone

(⇒ économie d'espace – objectif affiché du SCoT).

Il contribue à l'atteinte de l'objectif minimum de production de résidence principale (objectif affiché du SCoT) **en imposant un cadre** qui interdit l'émergence de projet qui viendrait contredire le projet urbain de la commune (ex : pas de camping, pas de commerce de gros ou d'entrepôt).

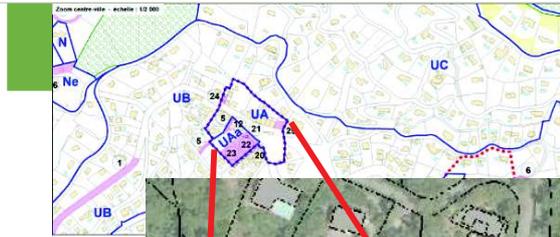
La nécessité des règles fixées pour la mise en œuvre du PADD devraient être relativement aisée à justifier dans le rapport de présentation.

Projet PLU en
cours de révision
au Rayol-Canadel

Création d'une orientation
d'aménagement et de
programmation (OAP) sur
le centre-ville

Avec de l'habitat
Avec des services
Avec des équipements

CMVRH / CVRH d'Aix-en-Provence



	Périmètre de l'OAP
VOCATION DES ESPACES	
	Habitat
	Habitat/commerces
	Habitat/équipements
	Espace et équipement public
	Principe d'espace public global
	Aire de stationnement
CARACTÉRISTIQUES DU BÂTI	
	Aire maximale d'implantation des bâtiments
ACCES ET DESSERTE	
	Principe de voies d'accès à créer
	Principe de liaison douce à créer ou à conforter
PAYSAGE	
	Point de vue à préserver

- 1) Dans le règlement, la commune fait des choix (fermeture des zones AU, règlement écrit propice au petit habitat collectif, etc).
- 2) Création d'un **cadre propice au développement d'un centre villageois avec du service, de l'habitat collectif et des équipements.**

L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) fait le focus opérationnel sur certaines orientations affichées dans le PADD.

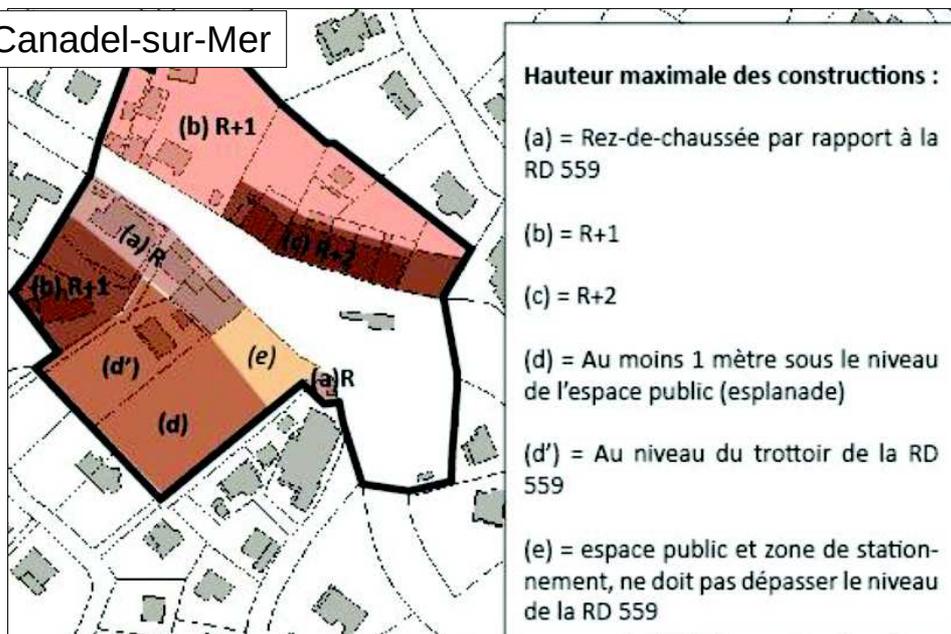
Cette dernière contribue à :

- une forme urbaine économe en espace tout en assurant une production de logement plus favorable à de la résidence principale (⇒ objectif affiché du SCoT)

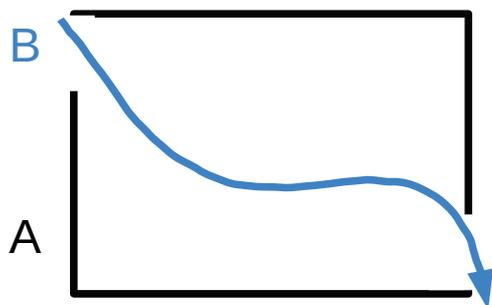
- atteindre l'objectif minimum de production de résidence principale (⇒ objectif affiché du SCoT)

OAP du futur PLU du Rayol-Canadel-sur-Mer

Fixe le nombre d'étage maximal sans fixer de hauteur maximale



mémo : compatibilité donc nécessairement un cadre réglementaire moins restreint que pour de la conformité.



Le document B (permis de construire) doit être compatible avec le document A (OAP).

La rédaction du PC ne doit pas entrer en violation avec une orientation ou principe de l'OAP

Exemple OAP dit R+2 maximum et PC peut donc prévoir :
R+2 sur 12m de haut
OU
R+2 sur 9m de haut
OU
R+1
etc...

>>> Une OAP peut donner un objectif vers lequel tendre sans imposer de dispositif particulier.

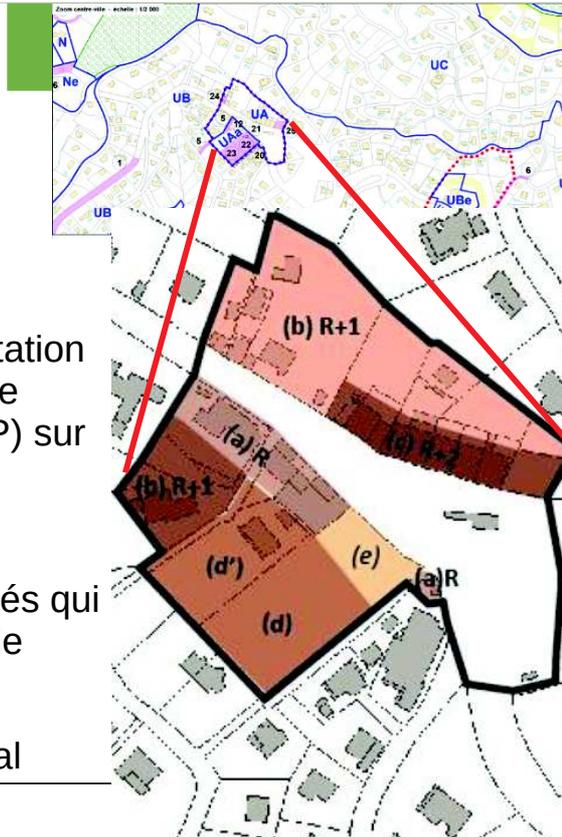
Projet PLU en
cours de révision
au Rayol-Canadel

Création d'une orientation
d'aménagement et de
programmation (OAP) sur
le centre-ville

Des hauteurs de
constructions autorisés qui
permettent de faire de
l'habitat collectif

+ du logement social

CMVRH / CVRH d'Aix-en-Provence



2. La planification du territoire a. Les enjeux de la planification

Hauteur maximale des constructions :

(a) = Rez-de-chaussée par rapport à la RD 559

(b) = R+1

(c) = R+2

(d) = Au moins 1 mètre sous le niveau de l'espace public (esplanade)

(d') = Au niveau du trottoir de la RD 559

(e) = espace public et zone de stationnement, ne doit pas dépasser le niveau de la RD 559

- 1) Dans le règlement, la commune fait des choix (fermeture des zones AU, règlement écrit propice au petit habitat collectif, etc).
- 2) Création d'un **cadre propice au développement d'un centre villageois avec du service, de l'habitat collectif et des équipements.**
- 3) Bien qu'elle n'est pas d'obligation, **la commune opte pour du logement social (LS) notamment car elle a un peu de maîtrise foncière.**
⇒ Le cadre réglementaire des LS garantit de la résidence principale à la commune.

>>>> A travers le PLU, la commune tente de planifier un rééquilibrage pour garantir un cadre de vie aux habitants à l'année.

⇒ Le PLU doit faire l'objet d'une évaluation des résultats de l'application du PLU tous les 6 ans maximum (L. 153-27 du code de l'urbanisme).

3. Les enjeux de la planification et l'actualité

b. ZAN : définitions et mise en œuvre

Pourquoi un objectif ZAN (zéro artificialisation nette) ?

Les sols naturels apportent de nombreux bénéfices à l'être humain (en termes de biodiversité, de rafraîchissement de la ville, d'infiltration des eaux de pluie...).

Pour les préserver, la France s'est donc fixée l'objectif d'atteindre le « zéro artificialisation nette des sols » en 2050, avec un objectif intermédiaire de réduction de moitié de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur la décennie 2021-2031, par rapport à la décennie précédente 2011-2021.

Référence : [Portail de l'artificialisation](#)

Contexte : 24000ha / an de conso

En France, 24 000 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers ont été consommés en moyenne chaque année entre 2011 et 2020.

63 % ont été consacrés à l'habitat, 23 % aux activités économiques, 7 % aux infrastructures routières, 1 % aux infrastructures ferroviaires et le reste à destination mixte.

Définitions : issues loi climat résilience

consommation d'espaces : création ou extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné. Il s'agit donc de la conversion d'espaces naturels, agricoles ou forestiers en espaces urbanisés.

Artificialisation : altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage".

Référence : [Guide synthétique ZAN](#)

○ 1^{re} étape de la trajectoire : maîtriser l'étalement urbain

On parle de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF), quand on utilise ces espaces pour la création ou l'extension d'espaces urbanisés.



En France, 24 000 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers ont été consommés en moyenne chaque année entre le 1^{er} janvier 2011 et le 1^{er} janvier 2021.

Cet étalement urbain représente cinq terrains de football par heure.

Ces dix dernières années, la consommation d'espace équivaut à la superficie du département du Rhône.

D'ici à 2031, la loi fixe l'objectif de réduire de moitié le rythme de consommation des espaces naturels agricoles et forestiers.

Cet objectif vient encadrer une baisse tendancielle de la consommation d'espace déjà constatée ; mais qu'il faut amplifier.



○ 2^e étape de la trajectoire : protéger les sols vivants, y compris dans les espaces déjà urbanisés

La loi Climat et résilience fixe l'objectif d'atteindre le « **zéro artificialisation nette des sols** » en 2050. Elle définit l'artificialisation des sols comme l'altération durable des fonctions écologiques d'un sol.

Comment calculer l'artificialisation nette d'un territoire ?

C'est le solde entre :



Les surfaces nouvellement artificialisées
(création de bâtiment, route ou parking goudronnés, voie ferrée, décharges...)



Les surfaces nouvellement désartificialisées
(restauration de cours d'eau, de zones humides, de mares, de terres agricoles, de forêts, de prairies, création de parcs urbains publics ou de jardins privés boisés...)

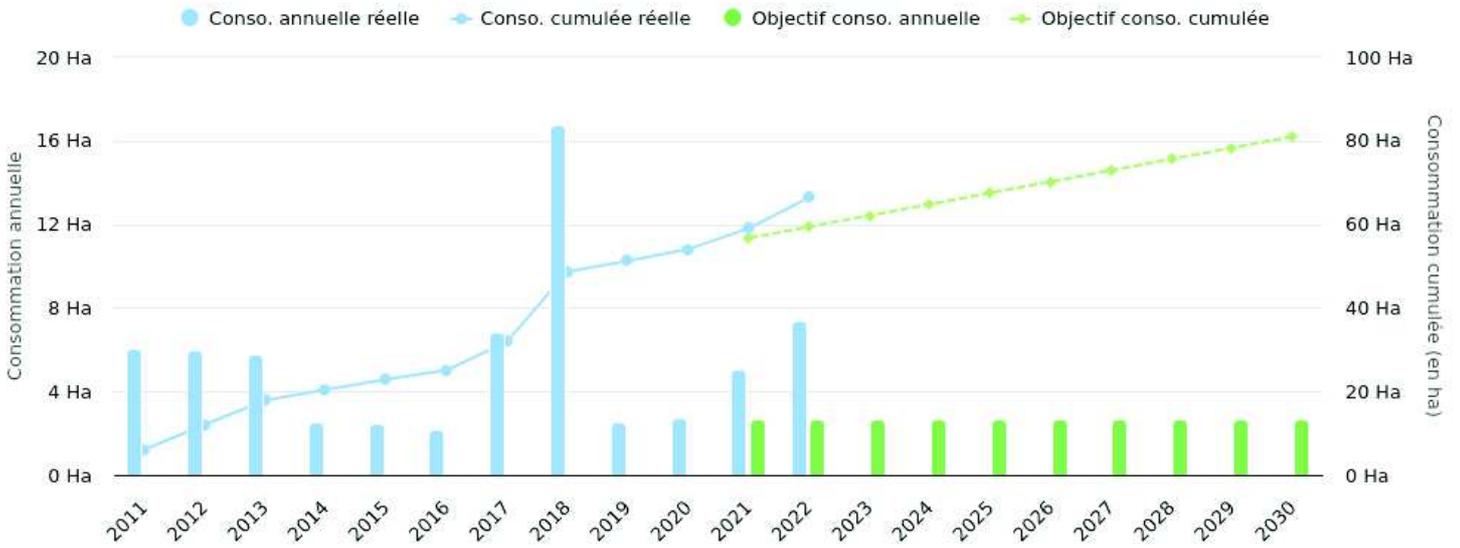
Le bilan surfacique se calcule :



à l'échelle d'un document de planification et d'urbanisme.

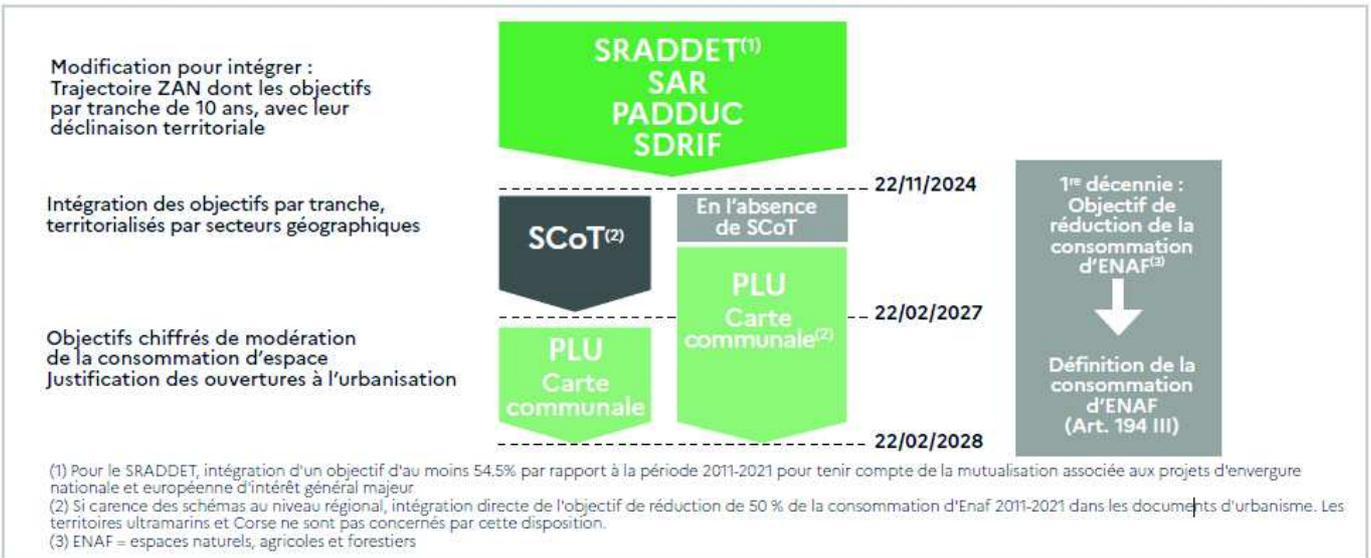


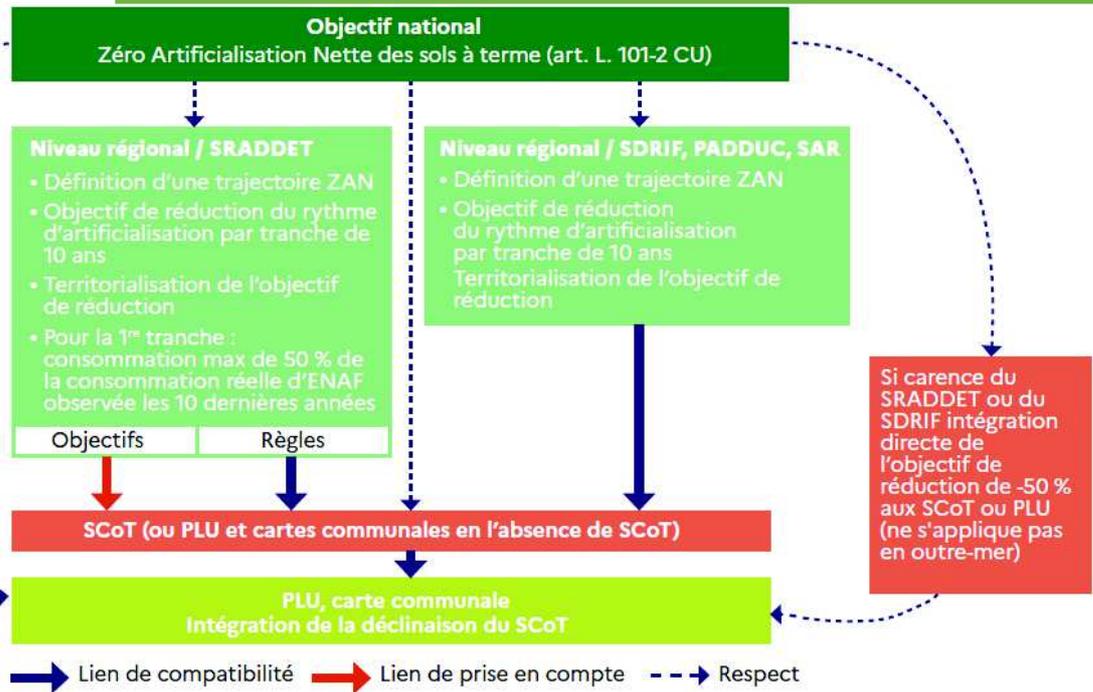
sur une période donnée.



On peut trouver ce genre de graphique dans « mon diag artificialisation » ainsi que les premières données de conso 2021 et 2022 en comparaison des objectifs.

Les grands principes de la déclinaison de la loi dans les documents de planification et d'urbanisme





Sommaire

1. PLU & SCoT

- a. Hiérarchie des normes (rappel)
- b. Contenus
- c. Procédures d'évolution



2. Les OAP

- a. Généralités
- b. OAP sectorielles
- c. OAP thématiques



3. Enjeux de la planification & actualité

- a. Généralités : exemples illustrés
- b. Le ZAN : définitions & mise en œuvre

