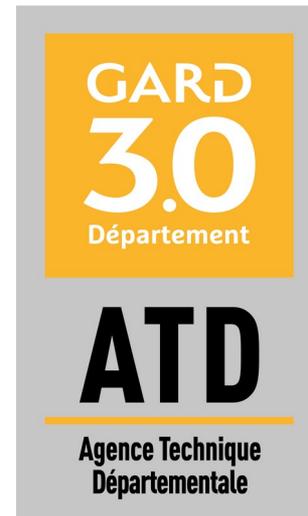


## Urbanisme : cadre général

Élus communaux : se repérer dans le monde de l'urbanisme en  
France aujourd'hui  
(1/2)



## L'urbanisme :

### Définition du Grand Larousse 1982-1985 :

« Art d'aménager et d'organiser les agglomérations humaines » (...) de disposer l'espace urbain ou rural au sens le plus large (bâtiments d'habitation, de travail, de loisirs, réseaux de circulation et d'échanges) pour obtenir son meilleur fonctionnement et améliorer les rapports sociaux »

### Evolution de la législation entre les 2 guerres

1919 Loi Cornudet : plans dits « d'aménagement, d'embellissement et d'extension »

1924 Loi sur les lotissements : tout dossier les concernant devra comprendre plan détaillé/programme de travaux/cahier des charges

### Définition de l'Urbanisme, Grand Larousse 1927-1933 :

«... de telle sorte que les fonctions et les relations entre les hommes s'exercent de la façon la plus commode, économique et harmonieuse »

⇒ **Une réflexion politique**, esthétique, et éthique sur le devenir des communes

⇒ **Un acte volontariste** pour aller vers une situation ordonnée, qui ne serait pas laissée uniquement au jeu spontané des acteurs privés

## Recentrage autour de l'État de 1943 jusqu'aux années 80

**1943** Loi Prothin : notion de zonage et d'utilisation du sol, bases de notre urbanisme réglementaire contemporain

**1967** Loi d'Orientation Foncière : instaure les schémas directeurs et les plans d'occupation des sols, crée les Zones d'aménagement concerté

**1982-1983** Lois de décentralisation : POS élaborés à l'initiative des communes, l'État apporte une assistance technique et contrôle leur légalité

## Depuis 1983, réformes successives du droit de l'urbanisme

⇒ Complexité du code de l'Urbanisme (plus de 2000 articles)

⇒ Objectifs qui rejoignent le droit de l'Environnement

## Année 2000, une réglementation qui répond à de nouveaux enjeux

⇒ Un urbanisme de projet de territoire initié avec la loi Solidarité et Renouvellement Urbains

## Plusieurs dimensions de l'urbanisme :

### ◆ Le Droit de l'urbanisme

Le cadre légal qui s'applique à l'urbanisme en France .... et ses évolutions continues.

### ◆ L'urbanisme prospectif

La réflexion et la planification de l'évolution des villes et des territoires.

### ◆ L'urbanisme réglementaire

La fabrique des règles encadrant l'aménagement, le développement et la construction

⇒ **La définition des règles d'urbanisation et de développement urbain.**

### ◆ L'urbanisme opérationnel ou l'urbanisme de projet

- La conception et la réalisation de projets urbains, ou la mise en œuvre pratique d'opérations d'aménagement

⇒ Construction de nouveaux quartiers ; réhabilitation de quartiers existantes ; actions foncières ...

## Objectif : Avoir une vision globale de l'urbanisme en France

### I / Les règles de l'urbanisme : le cadre réglementaire et la place des communes

- Vue d'ensemble et cadre général
- L'esprit et les principes fondamentaux de l'urbanisme en France suite aux dernières évolutions législatives
- Les orientations et documents à prendre en compte
- Le SCOT, document intégrateur
- PLU, Carte Communale, RNU
- Évaluation environnementale et concertation

### II / L'urbanisme en action

- L'autorisation du droit des sols
- L'aménagement : urbanisme opérationnel et action foncière
- Fiscalité et financement de l'urbanisme
- Politiques et autres actions liées à l'urbanisme

# I / Les règles de l'urbanisme :

## Le cadre réglementaire et la place des communes

## Code de l'Urbanisme

- Donne le cadre réglementaire et les conditions de la mise en œuvre de l'urbanisme. Précise le champ et les contraintes d'intervention de chaque acteur  
 ⇒ Avec le CGCT, le code de l'environnement, le code de la construction et de l'habitation, codes des marchés et de la commande publique etc.
- Intègre les évolutions législatives successives (SRU, urbanisme et habitat, Grenelles, ALUR, ELAN)
- **Cadres spécifiques : Loi Littoral et Loi Montagne / Sites Classés - Inscrits**

### État

- Directives Territoriales d'aménagement (DTADD)

- Projet d'intérêt général (PIG)  
 - Opération d'Intérêt National (OIN)

### Autres Documents et Orientations

- SRADDET  
 - Chartes de Parcs Naturels Nationaux ou Régionaux  
 - SDAGE / SAGE  
 - PPRI  
 - Directives de protection et mise en valeur des paysages  
 - Programme d'équipement (Etat, collectivités locales)  
 - ...

### Schéma de Cohérence Territorial (SCOT)

### Intercommunalité

- PLUI  
 - Plan de Déplacements Urbains (PDU)  
 - Plan Locaux de l'habitat (PLH)  
 - Plan Climat Air Energie (PCAET)

### Commune

**PLU / Carte communale**  
 (ou RNU)

**Opération d'aménagement**

**Autorisations d'urbanisme**

## Trois grands principes

**La conformité** : le respect strict des règles édictées

*Ex : le respect par un Permis de Construire de l'ensemble des règles du PLU*

**La compatibilité** : respecter l'esprit de la règle ou rapport de non-contrariété par rapport à l'intention de la règle.. Un rapport d'opposabilité avec une marge de manœuvre pour l'application de la règle.

*Ex : le rapport de compatibilité entre SCOT et PLU*

**La prise en compte** : une opposabilité plus souple, ne pas s'écarter de la règle, ne pas la remettre en cause.

*Ex : le SCOT prend en compte les objectifs du Schéma Régional d'Aménagement du Territoire*

⇒ **Réforme de la hiérarchie des normes suite à la ELAN – Applicable au 1<sup>er</sup> avril 2021**  
(Ordonnance du 17 juin 2020)

## Code de l'Urbanisme

**État**

- Directives Territoriales d'aménagement (DTADD)

*Non opposable*

- Projet d'intérêt général (PIG)
- Opération d'Intérêt National (OIN)

*Pris en compte par les PLU*

**Documents et orientations opposables**

- Chartes de PNN ou PNR
- SDAGE / SAGE
- PPRI
- Directives de protection et mise en valeur Des paysages
- Schémas régionaux de carrières
- ...

*Compatibilité*

**Autres documents pris en compte**

- Objectifs du SRADDET
- Programmes d'équipements et grands projets (Etat, collectivités locales)

*Prise en compte*

**Schéma de Cohérence Territorial (SCOT)**

*Compatibilité*

*Compatibilité*

**Intercommunalité**

- PLUI
- Plan de Déplacements Urbains (PDU)
- Plan Locaux de l'habitat (PLH)
- Plan Climat Air Energie (PCAET)

*Compatibilité*

**Commune**  
**PLU / Carte communale**  
 (ou RNU)

*Compatibilité*

**Opération d'aménagement**

*Conformité*

*Conformité*

**Autorisations d'urbanisme**

## Une succession de loi qui redéfinissent l'approche de l'urbanisme français :

- **Loi SRU – 13 décembre 2000**

*Nouvelles formes de la planification (Scot, PLU, carte communale) ; mixité sociale (contrainte de construction de logements sociaux)*

- **Loi Urbanisme et Habitat – 2 juillet 2003**

*Planification de projet : renforcement du rôle du PADD, Orientations d'Aménagement*

- **Lois Grenelle 1&2 – 3 août 2009 – 12 juillet 2010**

*Meilleure prise en compte de l'environnement dans l'urbanisme, lutte contre l'étalement urbain et objectifs de réduction de la consommation d'espace ; PLUI...*

- **Loi ALUR – 24 mars 2014**

*Favoriser le PLUI et le renouvellement des documents d'urbanisme ; lutte contre l'étalement urbain (ouverture à l'urbanisation maîtrisée, suppression des COS et des surface min de parcelles, maîtrise de la consommation de foncier agricole et naturel)...*

- **Loi Notre – 7 août 2015**

*Planification régionale : SRADDET*

- **Loi ELAN – 23 novembre 2018**

*Refonte des Scot ; sécurisation des autorisation d'urbanisme ; renforcement de l'urbanisme de projet (procédure d'aménagement)*

## Article L 101-2 Code de l'Urbanisme : les principes directeurs

L'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme doit être guidée par :

- L'équilibre entre **renouvellement et développement urbain**
- Une **utilisation économe** des espaces naturels ; la préservation des espaces agricoles et forestiers ; la protection des milieux et paysages naturels.
- **Mixité des fonctions** (habitat, activités économiques et commerciales, équipements, tourisme, activités sportives et culturelles...) **et mixité sociale**
- Des besoins de **mobilité** « équilibrés »
- La **qualité urbaine, architecturale et paysagère**
- La **prévention des risques** (inondation, minier, incendie, pollutions, technologiques..)
- La **protection de l'environnement et des paysage** (air, eau, continuité écologiques, sols et sous sols, biodiversité, écosystèmes...)
- La **lutte contre le changement climatique** (baisse des émission de gaz à effet de serre, économie des ressources, maîtrise de l'énergie...)
- Le **principe de conception universelle** (favorisant une utilisation par toute personne, quel que soit l'âge, le sexe, un handicap...)

## Une nouvelle doctrine en construction : l'objectif Zéro Artificialisation Nette - ZAN

- Ambition inscrite au Plan National pour la Biodiversité (2018)
- Étudiée dans un rapport de « France Stratégie » (Juillet 2019)
- Précisée aux Préfet par une Instruction du Gouvernement (Juillet 2019)
- Délibérée par le Comité National de la Biodiversité (Janvier 2020)
- **Constat d'une tendance trop lourde de l'artificialisation des sols en France**
  - × Des conséquences dommageables et peu réversibles : destruction de la biodiversité, des paysages ; augmentation des émissions de Co2 et de la pollution...
  - × Une accélération de l'artificialisation plus rapide que l'augmentation de la population (habitat individuel, décohabitation des ménages ; vacance des logements ; cadre fiscal favorisant la construction ; cherté des centres urbains pour l'habitat et les entreprises...)
  - × Un scénario tendanciel à 2030 : artificialisation de l'équivalent du Luxembourg
- **Objectif Zéro Artificialisation Nette : une ambition à préciser et cadrer**
  - × Vers des PLU plus restrictifs : planchers de densité et de renouvellement urbain ; exigences des services de l'Etat
  - × Révision des dispositifs fiscaux (Pinel et prêt à taux zéro pour les cas d'artificialisation)
  - × Adaptation de la taxe d'aménagement (exonération pour les projet sans artificialisation)
  - × Compenser et « renaturer » les sols artificialisés (marché de droits à artificialiser ; composante artificialisation à la TA...?)

## A retenir :

⇒ **Consommation de foncier à maîtriser** (densité et consommation raisonnée des terres agricoles et naturelles)

➤ *Vers un objectif « Zéro Artificialisation Nette » !*

⇒ **Mixité sociale**

⇒ **Mixité fonctionnelle**

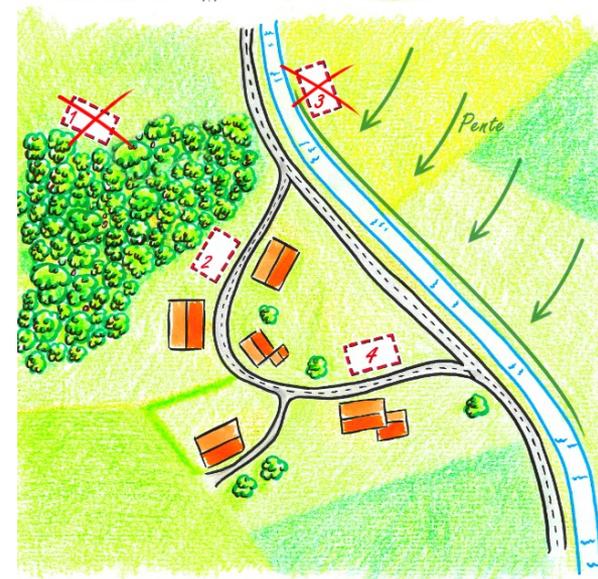
⇒ Protection de l'**environnement** et maîtrise de la consommation d'**énergie**

⇒ Protection des **paysages** / Qualité paysagère et architecturale

## Loi littoral et loi montagne

### ⇒ Principe de Constructibilité limitée

- **En montagne** : urbanisation en continuité de l'urbanisation existante ayant une certaine densité ; ou en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.
- **Littoral** (mer, lac de plus de 1000ha, estuaires et deltas ) : inconstructibilité dans une zone de 100m du rivage hors zone déjà urbanisée ; extension limitée dans les espaces proches du rivages justifiée au PLU ; urbanisation continuité de l'existant ou en hameaux nouveaux regroupés sur le reste du territoire communal.



# L'État

- **La Directive Territoriale d'Aménagement et de Développement Durable (DTADD)**

Détermine les objectifs et orientations de l'État en matière d'urbanisme, de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, des sites et paysages, continuités écologiques etc.

Base des avis pour les représentants de l'État sur le territoire.

- **Projet d'Intérêt Général (PIG)**

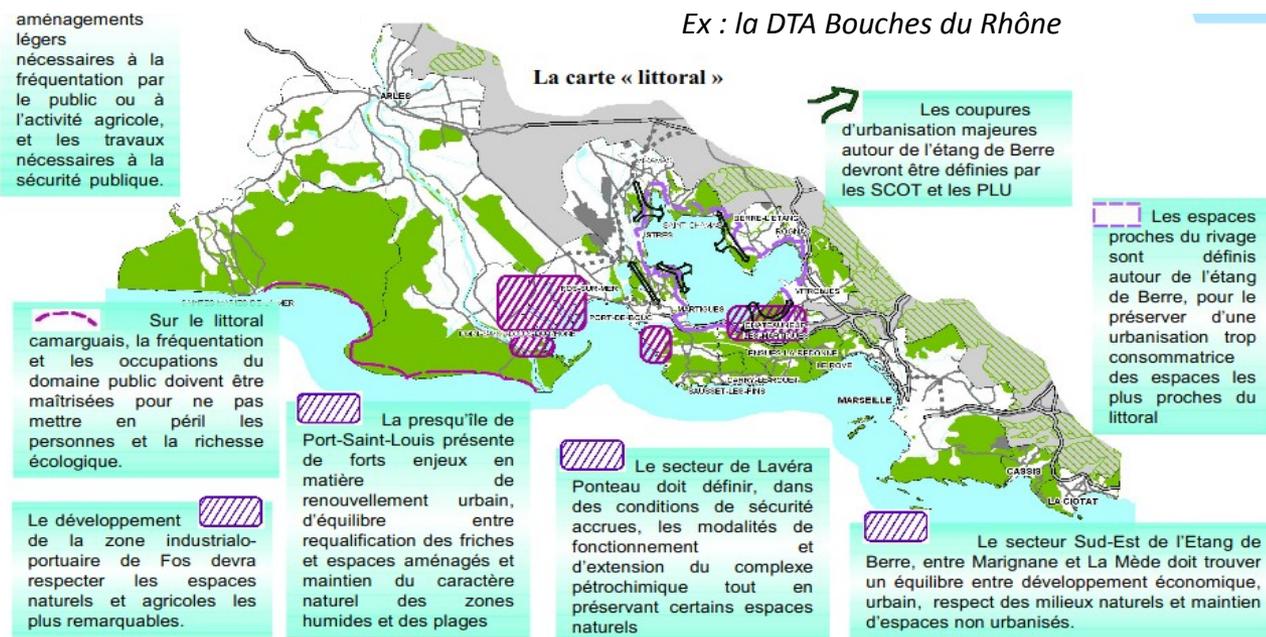
Pour la mise en œuvre de la DTADD, l'État peut qualifier certains projets de PIG.

⇒ **Obligation de prise en compte par les communes dans les documents d'urbanisme.**

- **Les Opérations d'Intérêt National (OIN)**

Aménagements reconnus d'importance nationale, avec engagement financier, politique et opérationnel de l'État ⇒ « super-ZAC »

Ex : Aménagement d'ouvrages en Seine St-Denis pour les JO, Quartier Euroméditerranée Marseille, la Défense, Bordeaux Euratlantique...

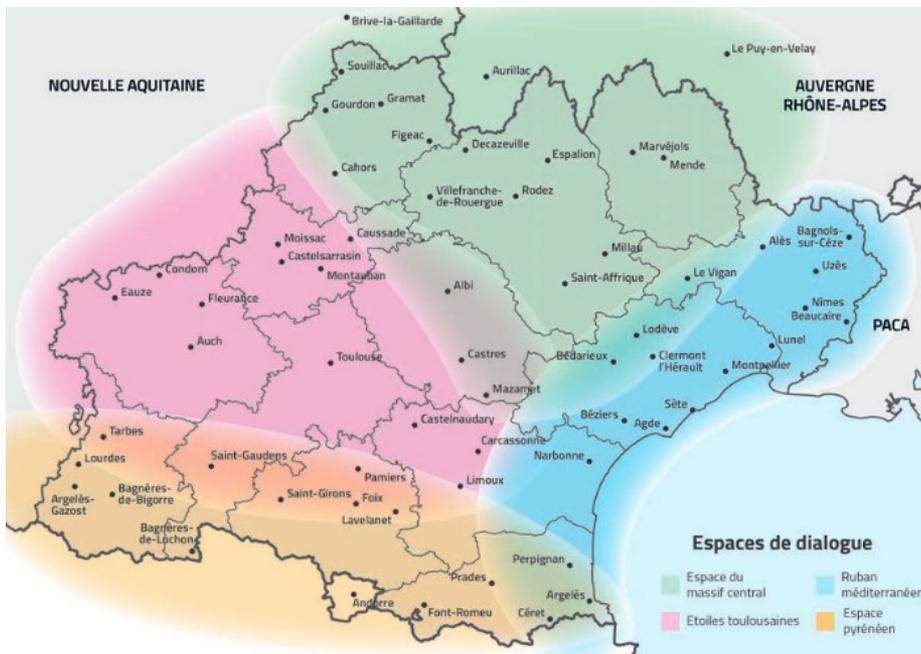


# Le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable

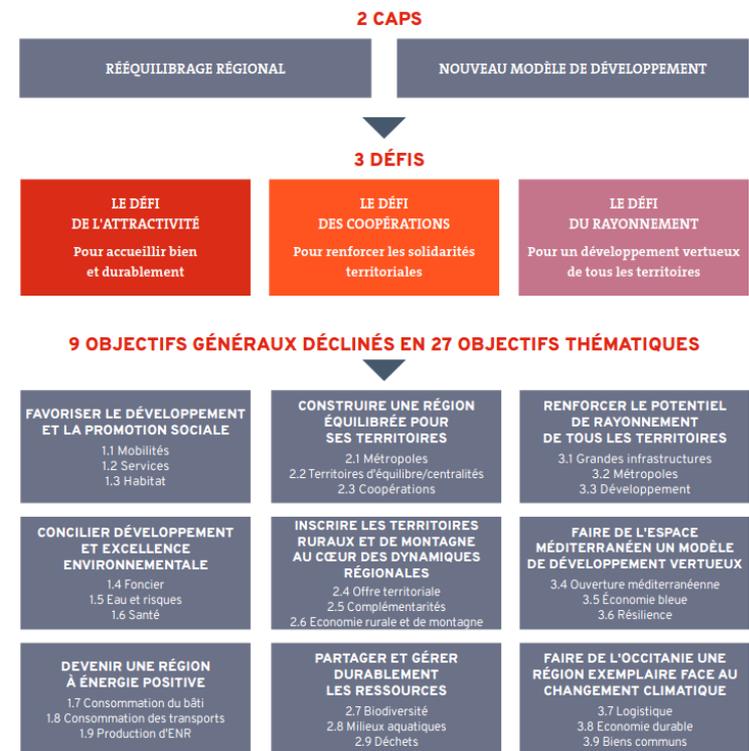
Projet d'aménagement du territoire de la Région, fixe des objectifs de moyen et long terme sur l'espace régional en matière d'équilibre territorial et de désenclavement des territoires ruraux, d'implantation d'infrastructures, d'habitat, de transports et d'intermodalité, d'énergie, de biodiversité ou encore de lutte contre le changement climatique.

⇒ Remplace et intègre les ex SRADT, SRCE, SRCAE, SRI etc.

⇒ SRADDET Occitanie : En cours d'approbation



## LA STRATÉGIE DU SRADDET EN BREF

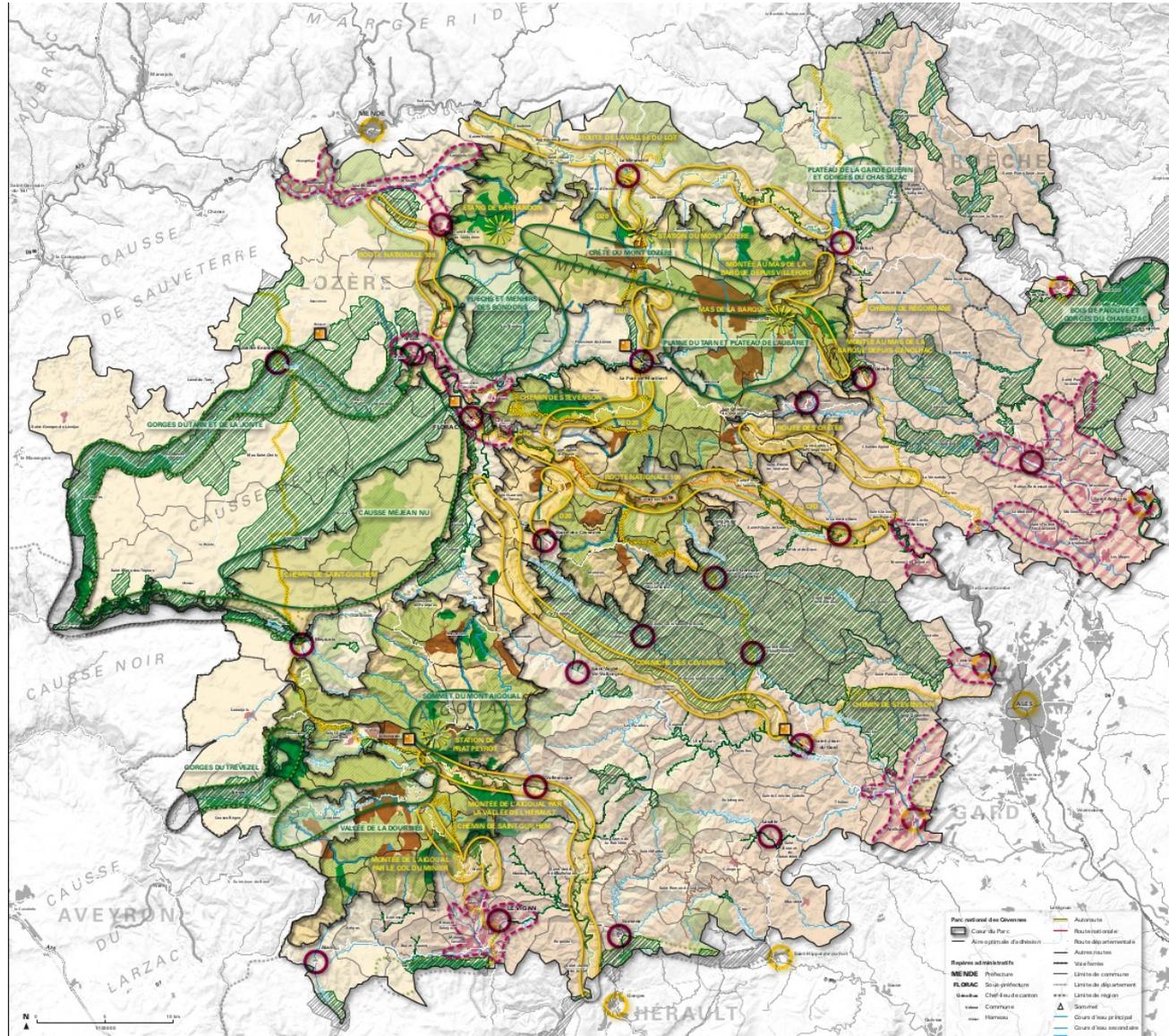


# Chartes de Parcs Naturels

**Projet de développement et de protection du Parc : objectifs à atteindre, les orientations de protection, de mise en valeur et de développement, ainsi que les mesures qui permettent sa mise en œuvre.**

Elle permet d'assurer la cohérence et la coordination des actions menées sur le territoire du Parc par les diverses collectivités publiques.

<p><b>Faire vivre notre culture</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Tête de réseau du système de découverte du Parc national à conforter (mesure 1.4.1)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Estives collectives ovines à conforter, voire à développer (mesure 5.1.5)</li> <li>Drailles à entretenir et à mettre en valeur (mesures 5.1.5 et 7.2.1)</li> </ul>
<p><b>Protéger la nature, le patrimoine et les paysages</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Forêts à vocation de libre évolution (mesure 2.2.1)</li> <li>Zones de falaises à vocation de nidification des grands rapaces (mesure 2.2.1)</li> <li>Zones d'intérêt patrimonial écologique majeures situées en aire optimale d'adhésion (mesures 2.2.1 et 2.2.2)</li> <li>Grands espaces paysagers remarquables à préserver et à mettre en valeur (mesures 2.3.2, 2.3.4 et 7.2.2)</li> </ul>	<p><b>Valoriser la forêt</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Principales forêts de l'espace agropastoral à vocation de gestion durable (mesure 6.2.1)</li> </ul>
<p><b>Gérer et préserver l'eau et les milieux aquatiques</b></p> <p>Objectifs de la Directive Cadre sur l'Eau (DCE) (toutes les mesures de l'axe 3)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Très bon état</li> <li>Bon état</li> <li>Bon potentiel</li> </ul>	<p><b>Dynamiser le tourisme</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Stations touristiques du cœur à vocation récréative et de découverte de la nature (mesure 7.2.4)</li> <li>Routes touristiques majeures à mettre en scène (mesure 7.2.2)</li> <li>Sentiers majeurs, locomotives du développement touristique autour de la randonnée (mesure 7.2.1)</li> <li>Villes portes : développer les partenariats (mesure 7.3.3)</li> </ul>
<p><b>Vivre et habiter</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Secteurs sous influence urbaine : planifier un urbanisme durable (mesure 4.2.1)</li> <li>Pôles de services de proximité à conforter (mesures 4.1.1 et 4.2.1)</li> </ul>	<p><b>Soutenir une chasse gestionnaire</b></p> <p>Aucune mesure n'a été territorialisée pour cet axe</p>

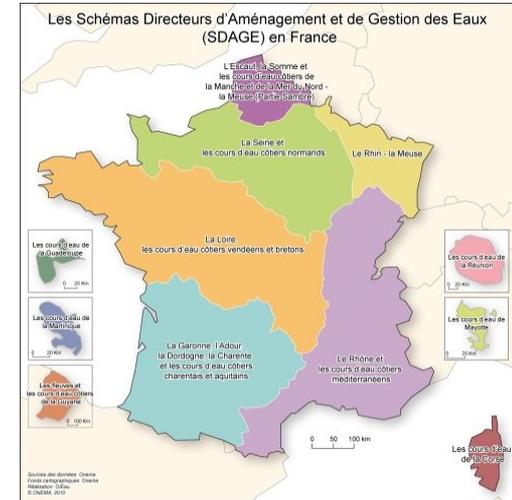


Ex : La Charte du Parc des Cévennes

## SDAGE et SAGE

- **Schéma Directeur d'Aménagement et Gestion des Eaux - SDAGE**

Orientations permettant d'aller vers une **gestion équilibrée et durable de la ressource en eau** : objectifs de qualité et de quantité des bassins ; aménagements et dispositions nécessaires pour prévenir la détérioration et assurer la protection de l'état des eaux et des milieux aquatiques.



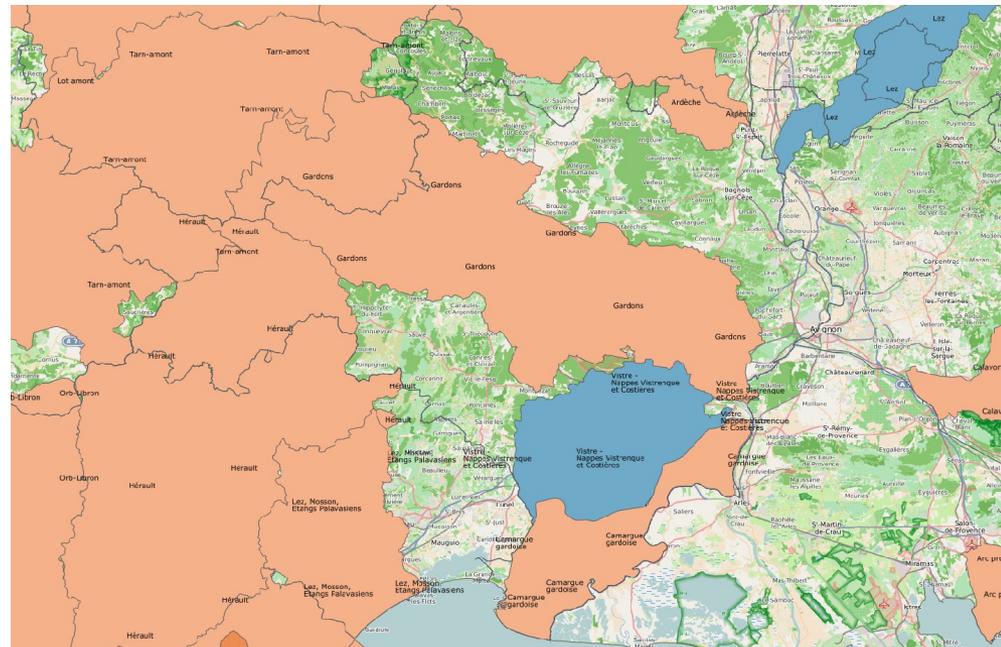
Les SDAGE en France : Cerema

- **Schéma d'Aménagement et Gestion des Eaux - SAGE**

Déclinaison du SDAGE à l'échelle d'un bassin versant et de son cours d'eau, ou d'un système aquifère.

6 schémas dans le Gard : Gardons ; Ardèche ; Camargue Gardoise ; Vistre ; Hérault ; Tarn Amont.

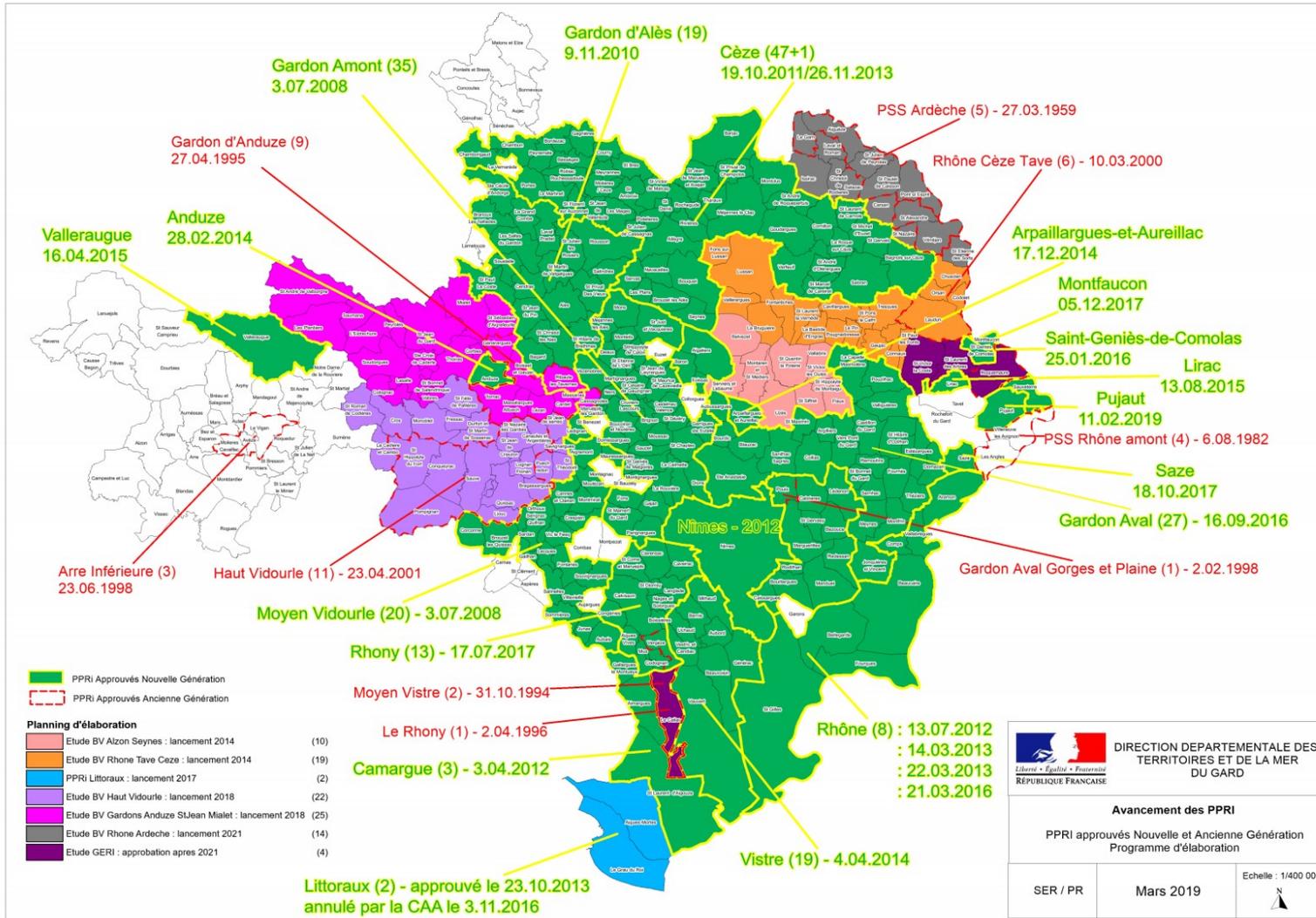
⇒ **Implications sur le SCOT/PLU : zone de captage, préservation des zones humides, zones de crues ; gestion des eaux pluviales...**



Situation des SAGE – [www.gesteau.fr](http://www.gesteau.fr)

# Plan de Prévention du Risque Inondation - PPRI

Document cartographique et réglementaire qui définit les règles de constructibilité dans les différents secteurs susceptibles d'être inondés.



## Le document de référence

Outil de planification à 20 ans, à l'échelle d'un bassin d'emploi ou de mobilité, pour un développement cohérent de ces territoires.

**Cadre de référence pour les différentes politiques territoriales** (urbanisme, mobilités, habitat, aménagement commercial, environnement), pour l'organisation de l'espace et les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces ruraux, naturels, agricoles et forestiers

Élaboré par un syndicat mixte un PETR, un PNR ou un EPCI.

### 5 SCOT dans le Gard :

- Pays Cévennes
- Uzèges pont du Gard
- Scot Sud Gard
- Scot Gard Rhodanien
- Scot Avignon



Scot du département du Gard – Source Scot Uzege Pont du Gard

## Le document de référence

- **Modernisation récente du Scot suite à la loi ELAN** (Ordonnance du 17 juin 2020 relative à la modernisation des Scot) :  
=> applicable pour les Scot lancés ou révisés à compter du 1<sup>er</sup> avril 2021.
- **Document intégrateur - « parapluie »** :
  - intègre les différents documents supérieurs ⇒ Les PLU et Carte Communales se réfèrent uniquement à lui.  
⇒ Attention : si le Scot intègre mal une norme supérieure, PLU et Carte Communale doivent s'y référer directement !
  - assure la cohérence entre les PLH , PDU, PLU etc
  - Fixe des orientations applicables aux principales opérations foncières et d'aménagement
- **Absence de SCOT : Principe d'urbanisation limitée**  
Impossibilité d'ouvrir de nouveaux terrains à l'urbanisation dans un PLU, sauf par dérogation du préfet avec avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers.
- **Élaboré par la structure compétente (Epci, syndicat mixte, PNR...)**
  - ⇒ Représentants des communes au sein de la structure compétente
  - ⇒ Avis des communes sur le projet
  - ⇒ Modalités d'association des communes propres à chaque projet
- **Possibilité d'un Scot valant Plan Climat Air Energie (PCAET)**

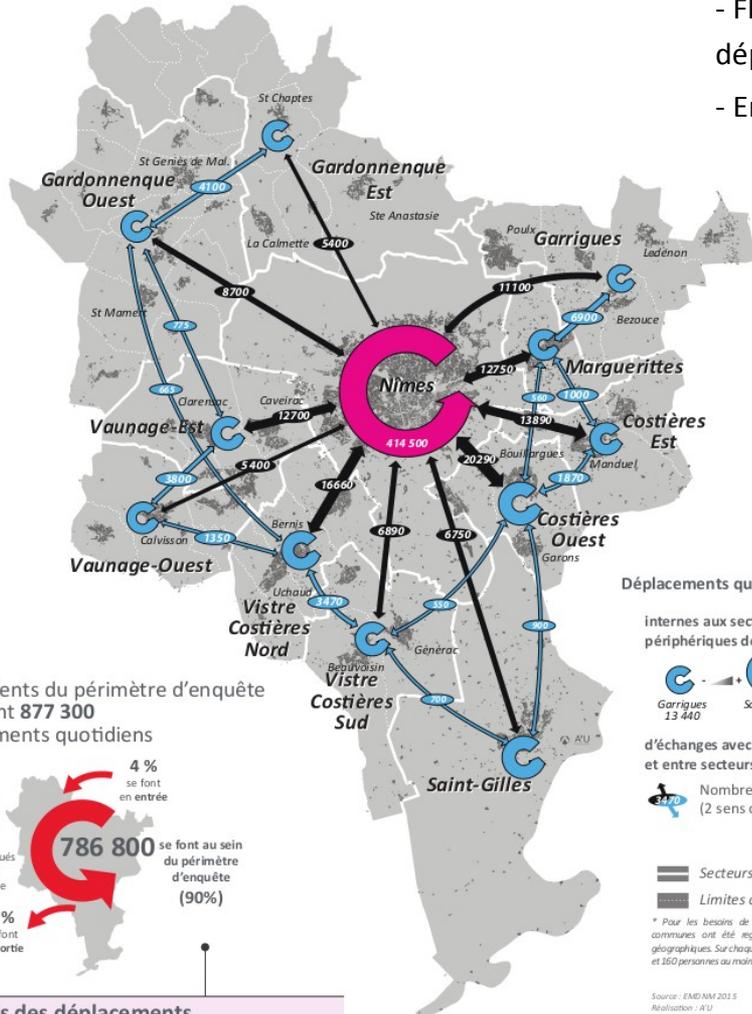
## Diagnostic territorial

- **Un diagnostic dynamique et une analyse des enjeux du territoire** : démographie, urbanisation, paysage, environnement, mobilités et déplacements, économie, agriculture, tourisme, commerces...
- **Analyse de la consommation des espaces** agricoles, naturels et forestiers
- **Projections d'évolutions du territoire** (démographique, consommation foncière, mobilité, économie...) comme base des choix pour le futur projet
- **Évaluation des incidences éventuelles du projet sur l'environnement**

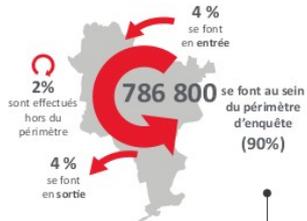
# Diagnostic territorial

## Scot Sud Gard

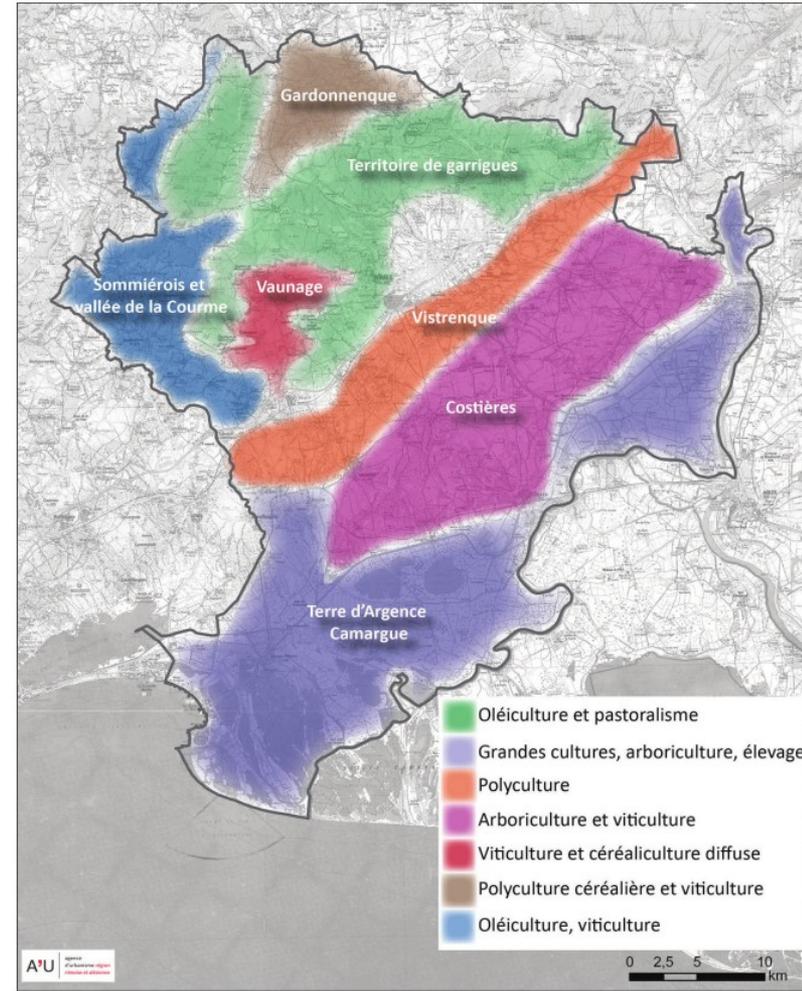
- Flux de déplacements
- Entité Agricoles



Les résidents du périmètre d'enquête effectuent **877 300** déplacements quotidiens

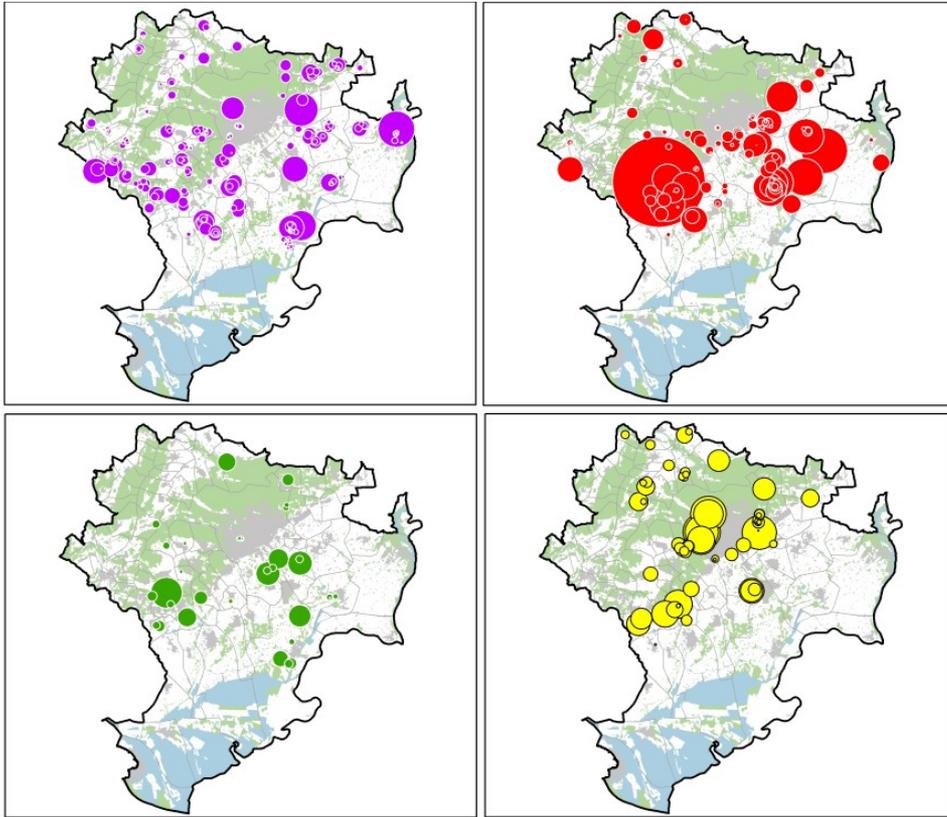


Détails des déplacements internes au périmètre



- Oléiculture et pastoralisme
- Grandes cultures, arboriculture, élevage
- Polyculture
- Arboriculture et viticulture
- Viticulture et céréaliculture diffuse
- Polyculture céréalière et viticulture
- Oléiculture, viticulture

# Diagnostic territorial



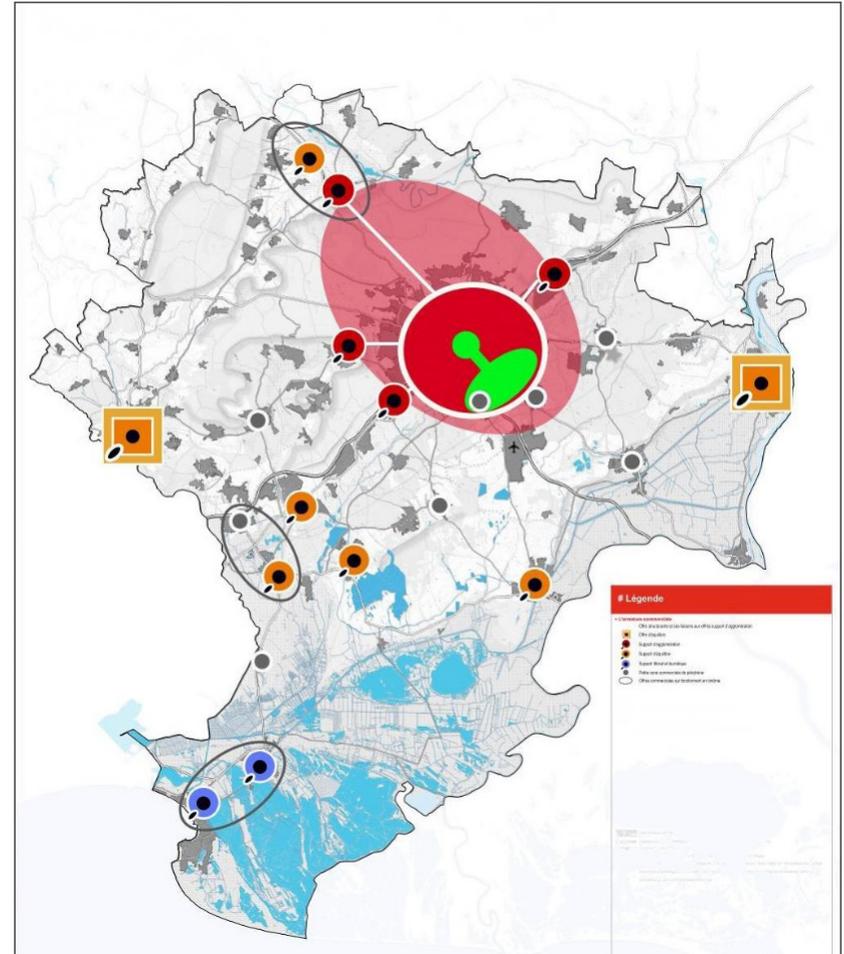
Les potentialités foncières par vocation en 2015

- Habitat et mixte
- Equipement
- Activité
- Urbanisation à long terme

Les superficies en hectares



Réalisation : ATU, septembre 2015  
 Fonds : OccSol GE Sud du Gard  
 Source : Observatoire du foncier des zones AUI en 2015 - AUI  
 Base "Vocation des sols" au 01/01/2015 et PPRU - DOTM 30

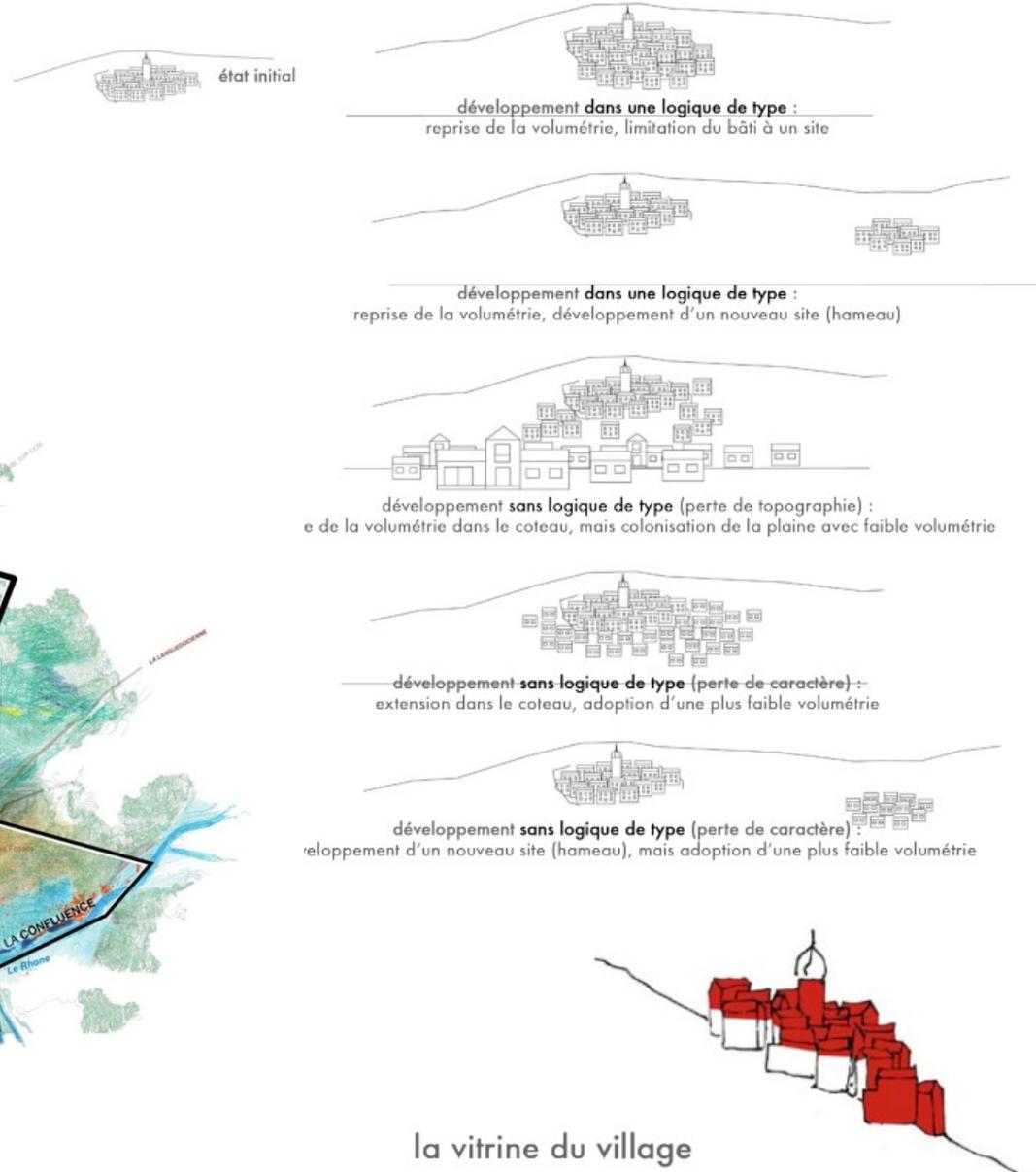
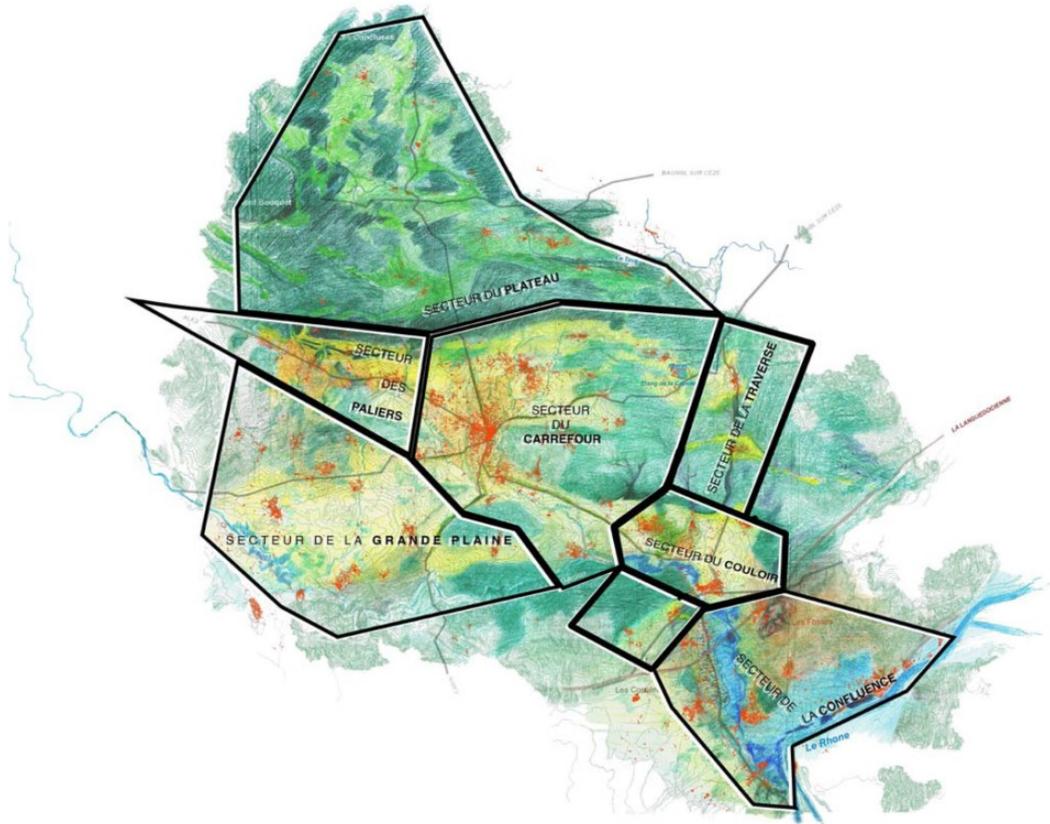


- # Légende
- Commerce existant
  - Site d'attente de biens ou d'équipement
  - Site d'attente
  - Superficie disponible
  - Superficie
  - Superficie disponible
  - Superficie disponible à proximité
  - Observation sur territoire existant

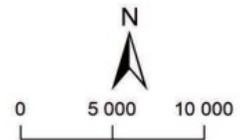
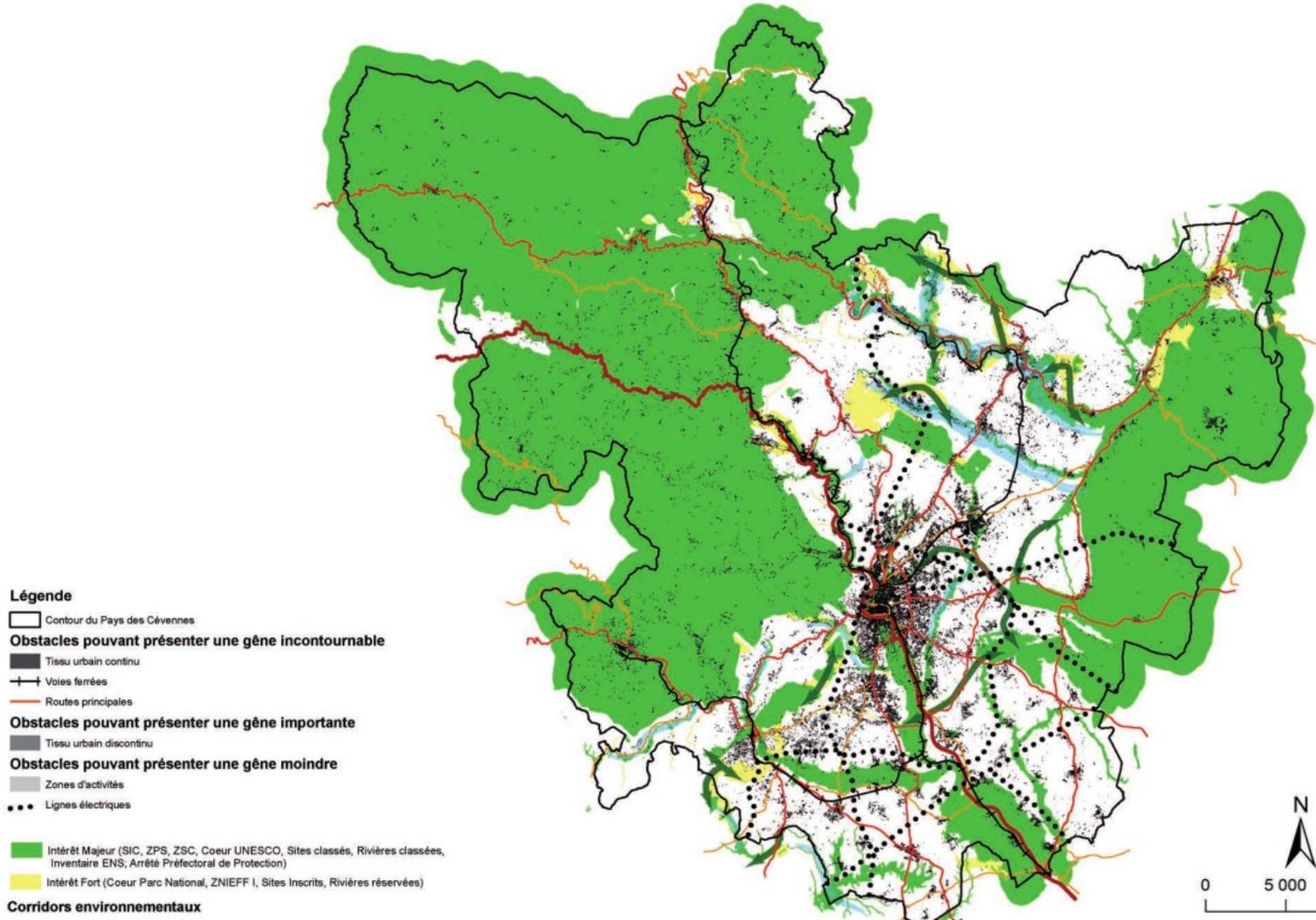
**Scot Sud Gard**  
 Disponibilités foncières

**Scot Sud Gard**  
 Armature Commerciale

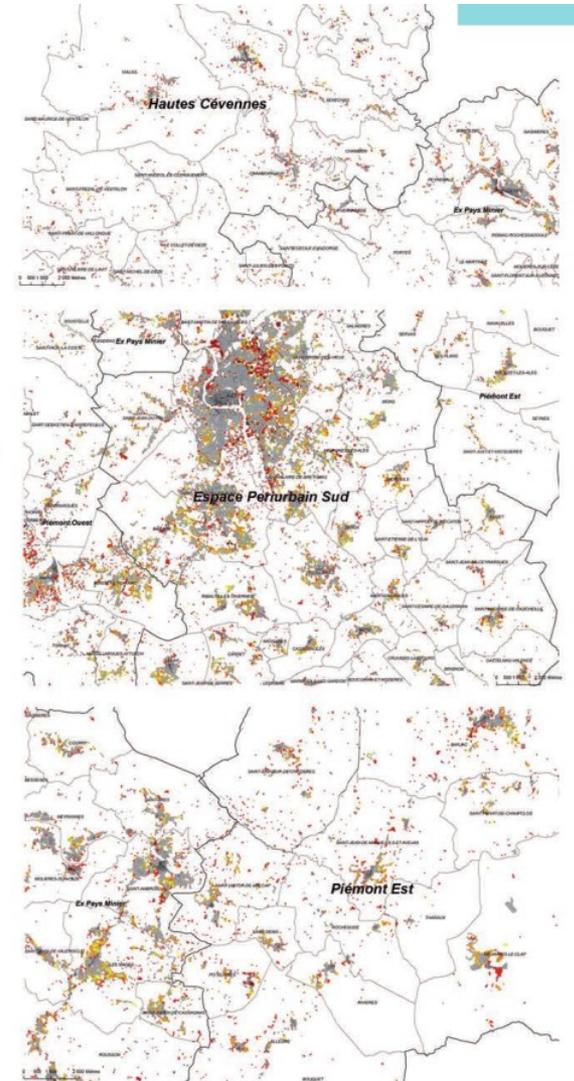
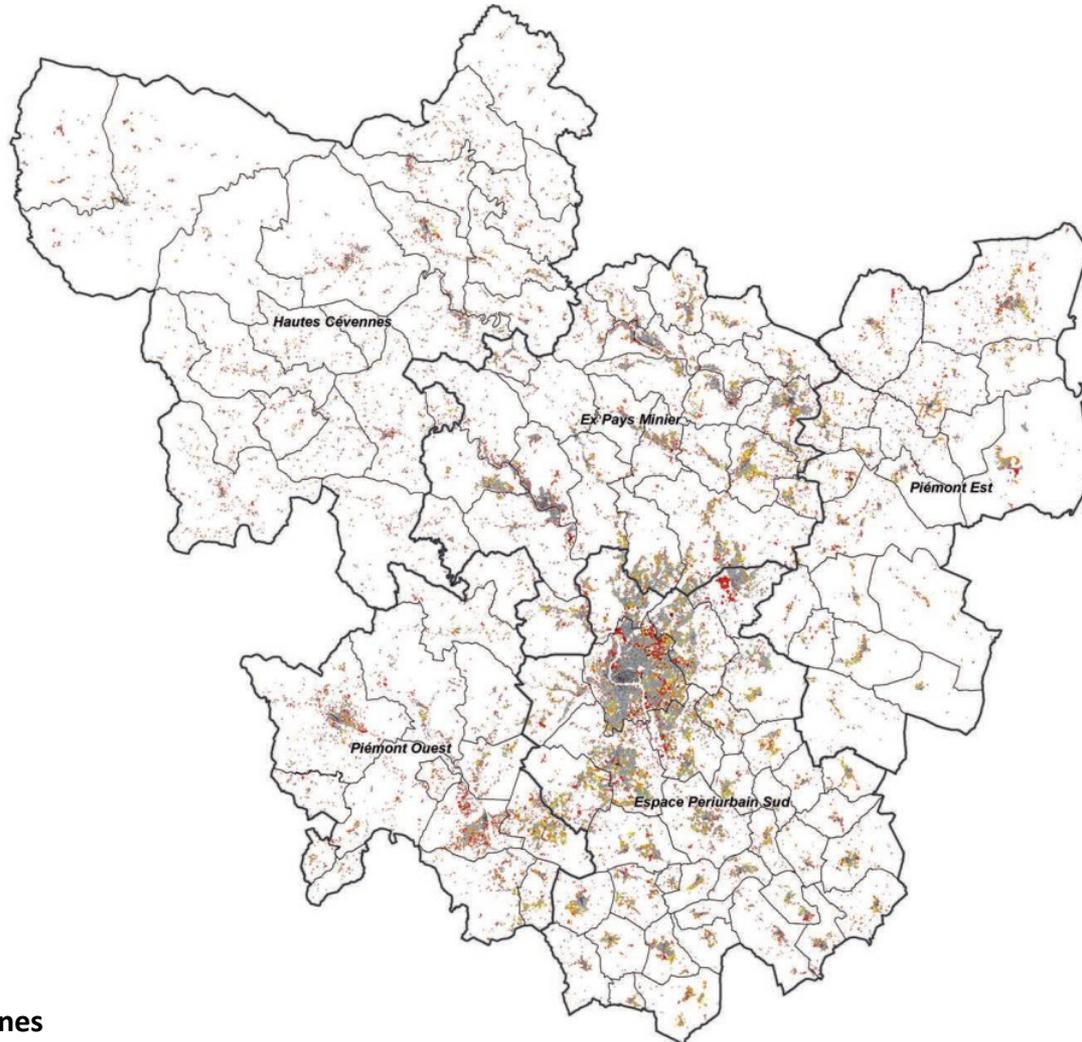
## Diagnostic territorial



# Diagnostic territorial



## Diagnostic territorial



Scot Cévennes  
Tâche Urbaine

**Evolution de la tâche urbaine de 1990 à 2012**

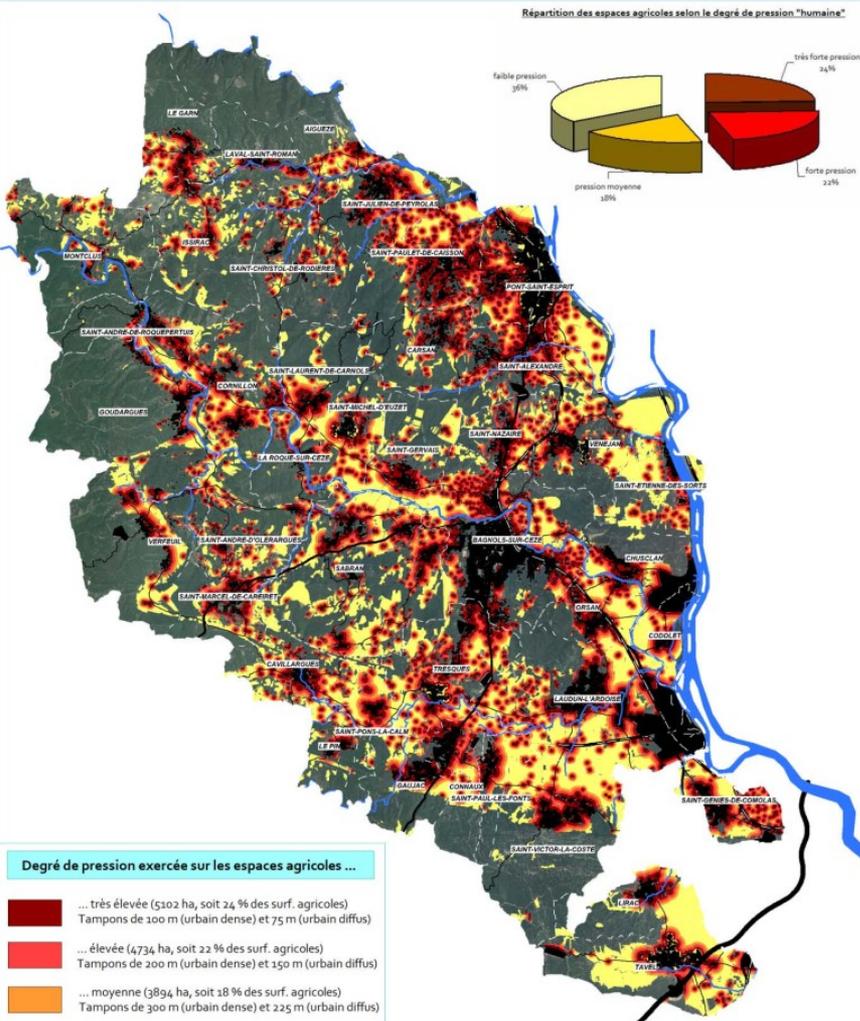
Source de la carte : DDTM (MAJIC)

Réalisation : AUAD

# Diagnostic territorial

SCoT du Gard Rhodanien - Diagnostic agricole

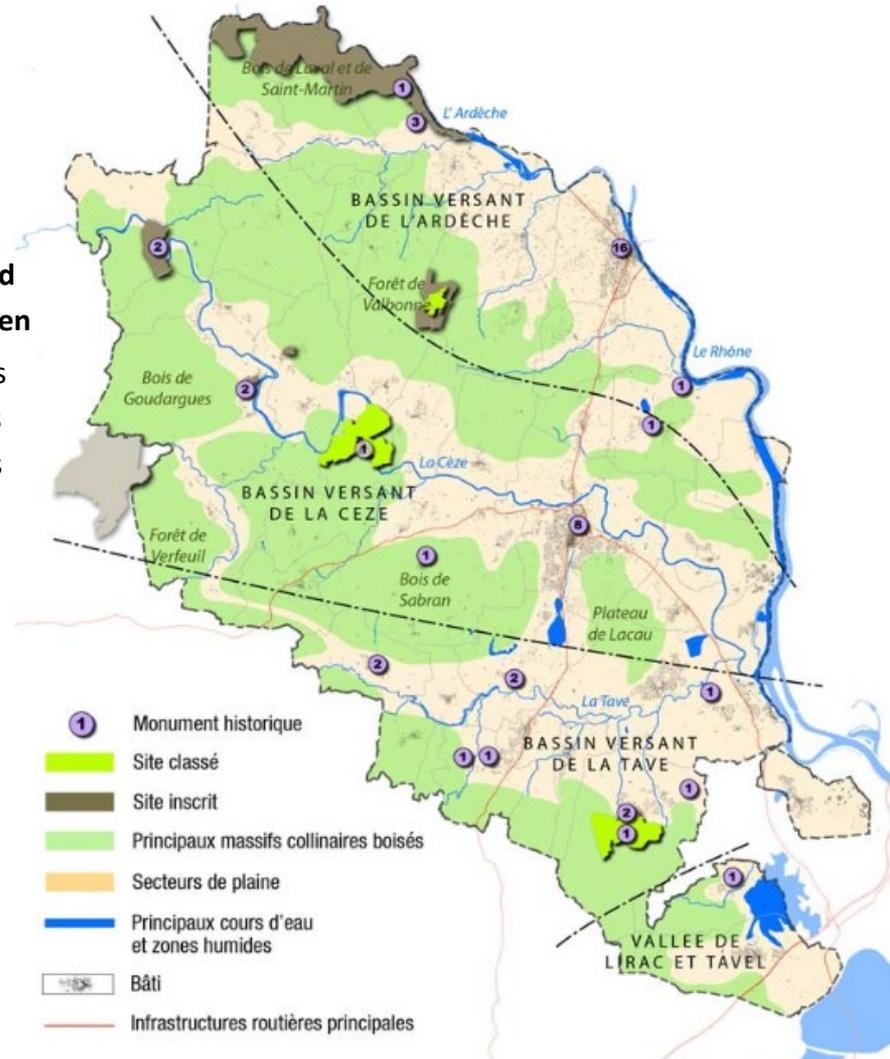
Représentation en 2011 des espaces agricoles menacés par la pression "humaine"



APPROCHE PAYSAGERE GLOBALE

Scot Gard Rhodanien

- Espaces agricoles menacés
- Paysage



## Diagnostic territorial

unité : nombre

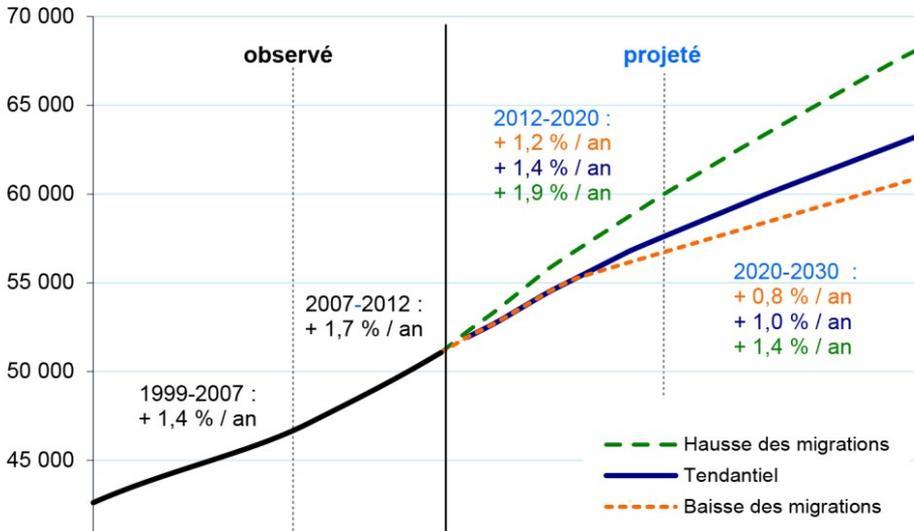
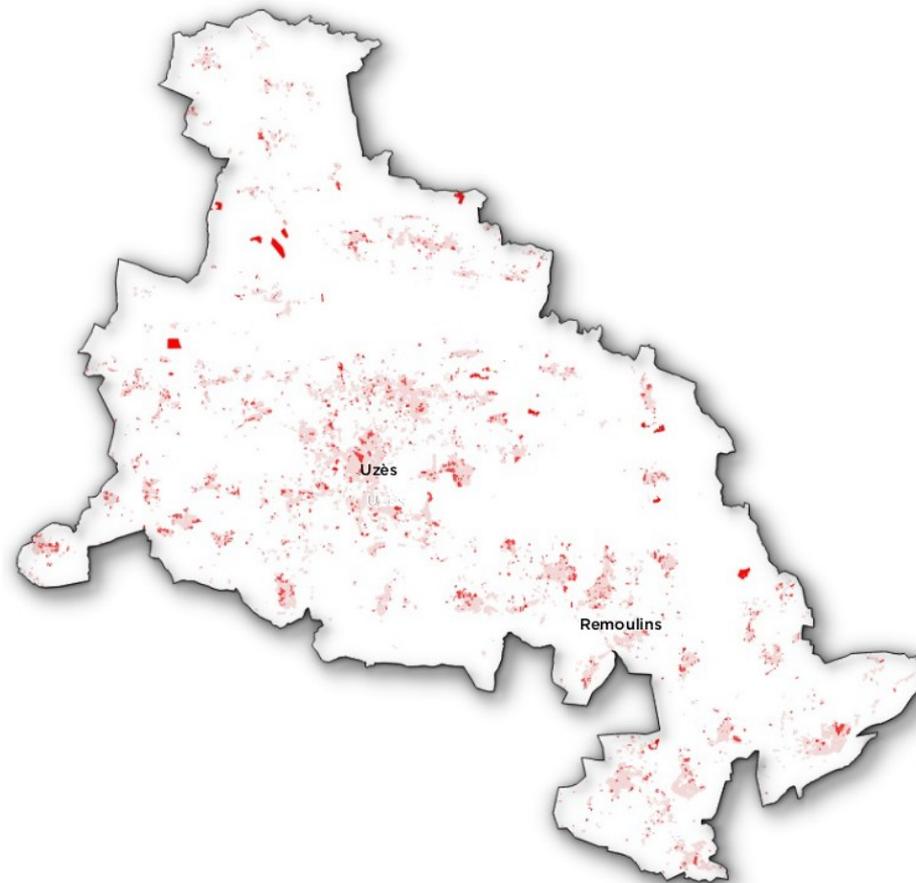


Figure 16 - Évolution du nombre d'habitants à l'horizon 2030  
Source : Insee, recensements de la population et modèle Omphale 2010



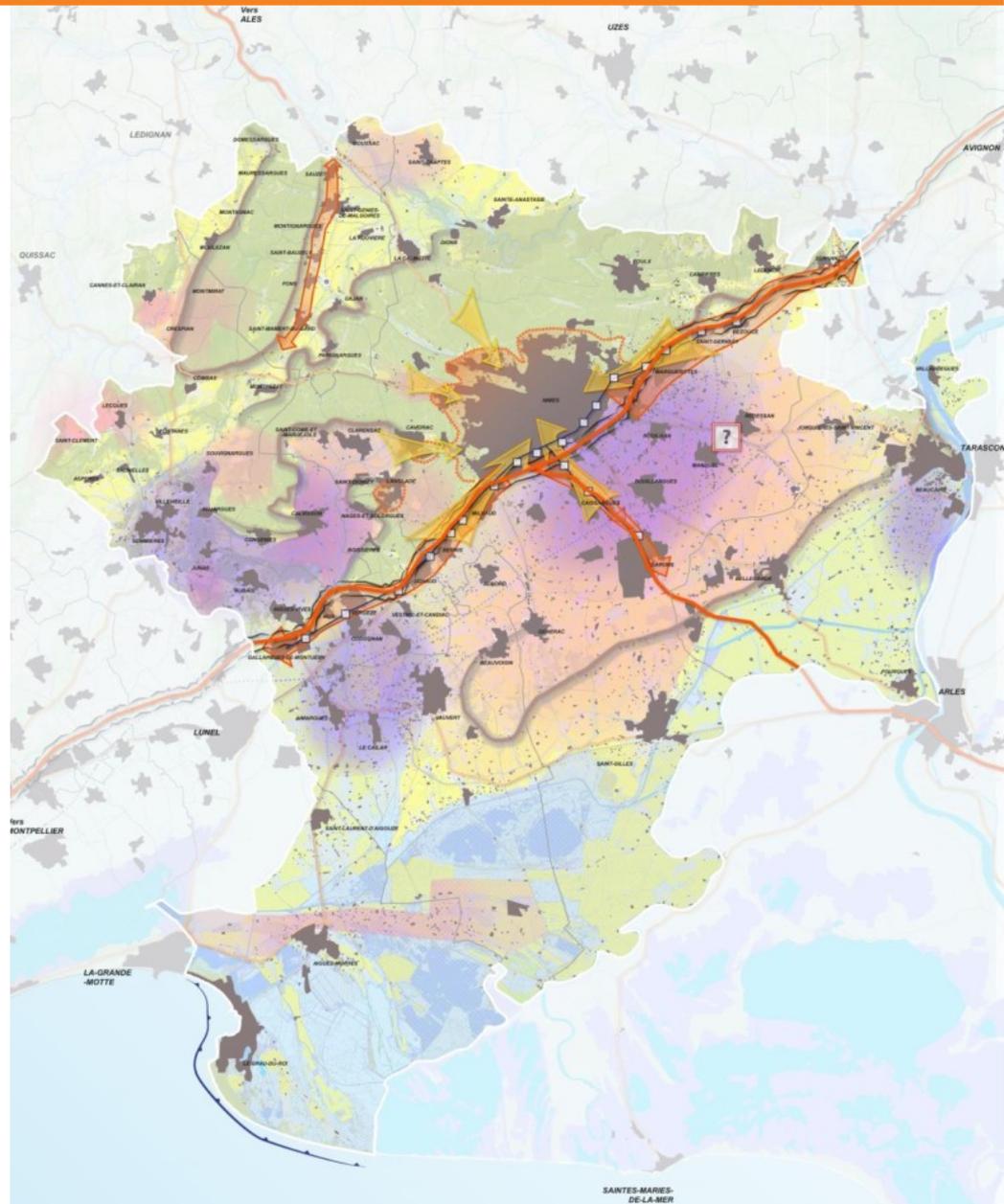
### Scot Uzège Pont du Gard

Scénarios démographiques et  
évolution de la tâche urbaine

## Diagnostic territorial

### Pressions urbaines et naturelles

-  Tendence à l'étalement et conurbation le long des routes
-  Tendence à un fort émiettement de l'urbanisation
-  Urbanisation diffuse au sein d'espaces naturels
-  Multiplication des zones d'activités sur un même axe
-  Saturation des axes dû à un passage obligé par la ville centre
-  Infrastructure créant une barrière aux échanges Nord/Sud
-  Polarité future génératrice de flux déconnectée des axes de circulation majeurs

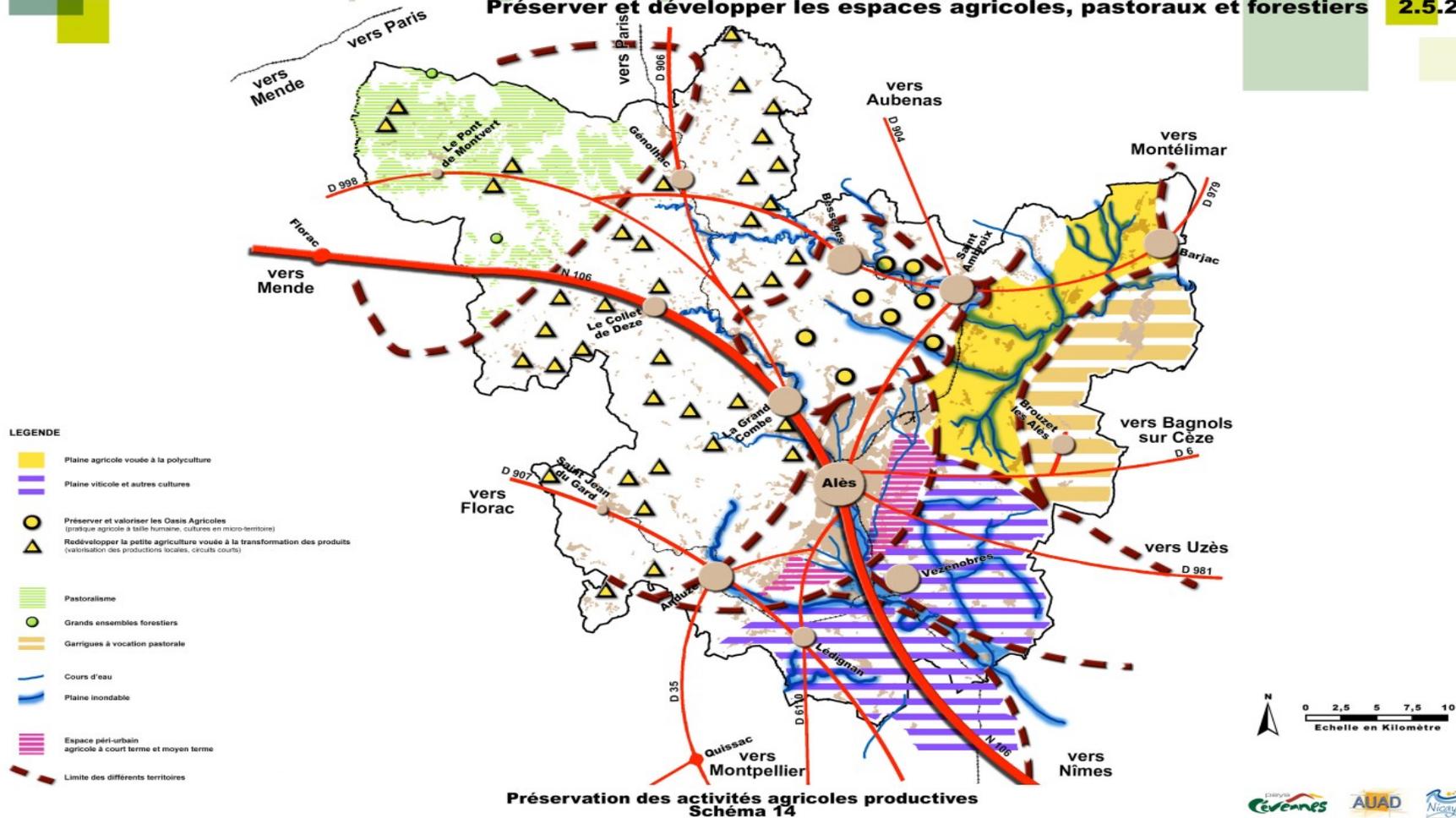


## Le PAS – Projet d'Aménagement Stratégique (ex PADD)

- **Le projet politique stratégique et prospectif des élus à 20 ans**
  - Fixe des **objectifs** de développement et d'aménagement du territoire, au regard du diagnostic territorial, favorisant notamment :
    - l'équilibre et la complémentarité des **polarités urbaines et rurales**
    - une **gestion économe de l'espace** et la limitation de l'artificialisation des sols
    - les **transitions écologiques, énergétiques et climatiques**
    - plus globalement un **développement équilibré du territoire** : urbanisation, offre d'habitat, de services et de mobilités adaptées, agriculture satisfaisant aux besoins locaux, qualité des espaces urbains et paysagers ...
- ⇒ *fixe des objectifs de « densification » : plus ambitieux que les précédents objectifs de modération de la consommation d'espace...*

## Le PAS – Projet d'Aménagement Stratégique (ex PADD)

### 2.5 Prendre notre part des grands enjeux environnementaux Préserver et développer les espaces agricoles, pastoraux et forestiers 2.5.2



## Le PAS

# Projet d'Aménagement Stratégique (ex PADD)



**Cœur d'Agglomération**  
(ville centre et 1ère couronne)  
Rayonnement territorial  
/ régional)

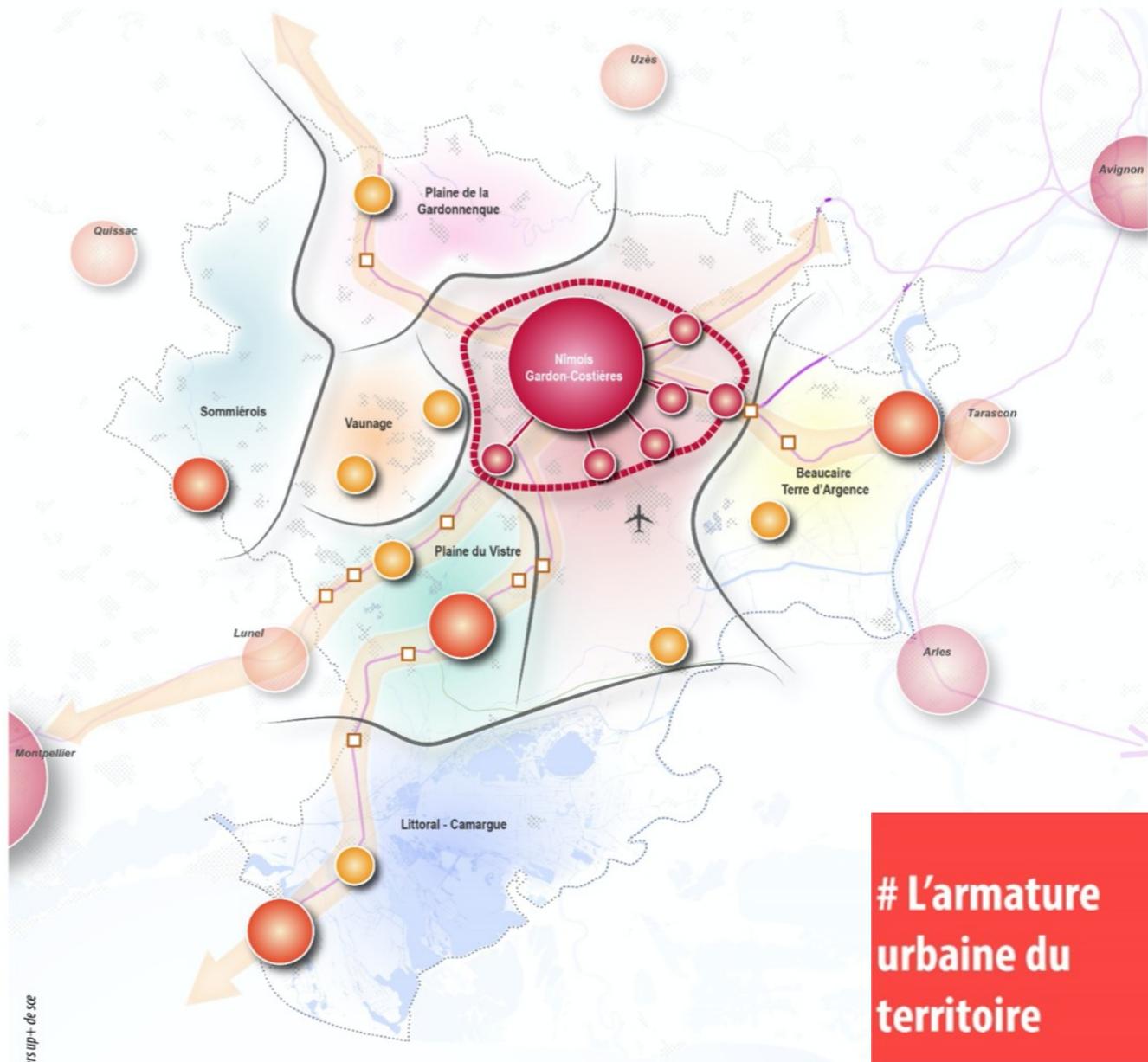


**Pôle d'équilibre**  
(Rayonnement à l'échelle d'un ou  
plusieurs bassins et interface  
avec les autres territoires)



**Pôles structurants de bassin de proximité**  
(Rayonnement à l'échelle du bassin)

**Autres communes connectées au réseau TC et  
support de développements**



Scot Sud Gard  
L'armature urbaine

# L'armature  
urbaine du  
territoire

# Le PAS – Projet d'Aménagement Stratégique (ex PADD)

Renforcer la qualité du paysage habité, en prenant en compte et en mettant en scène les caractéristiques :

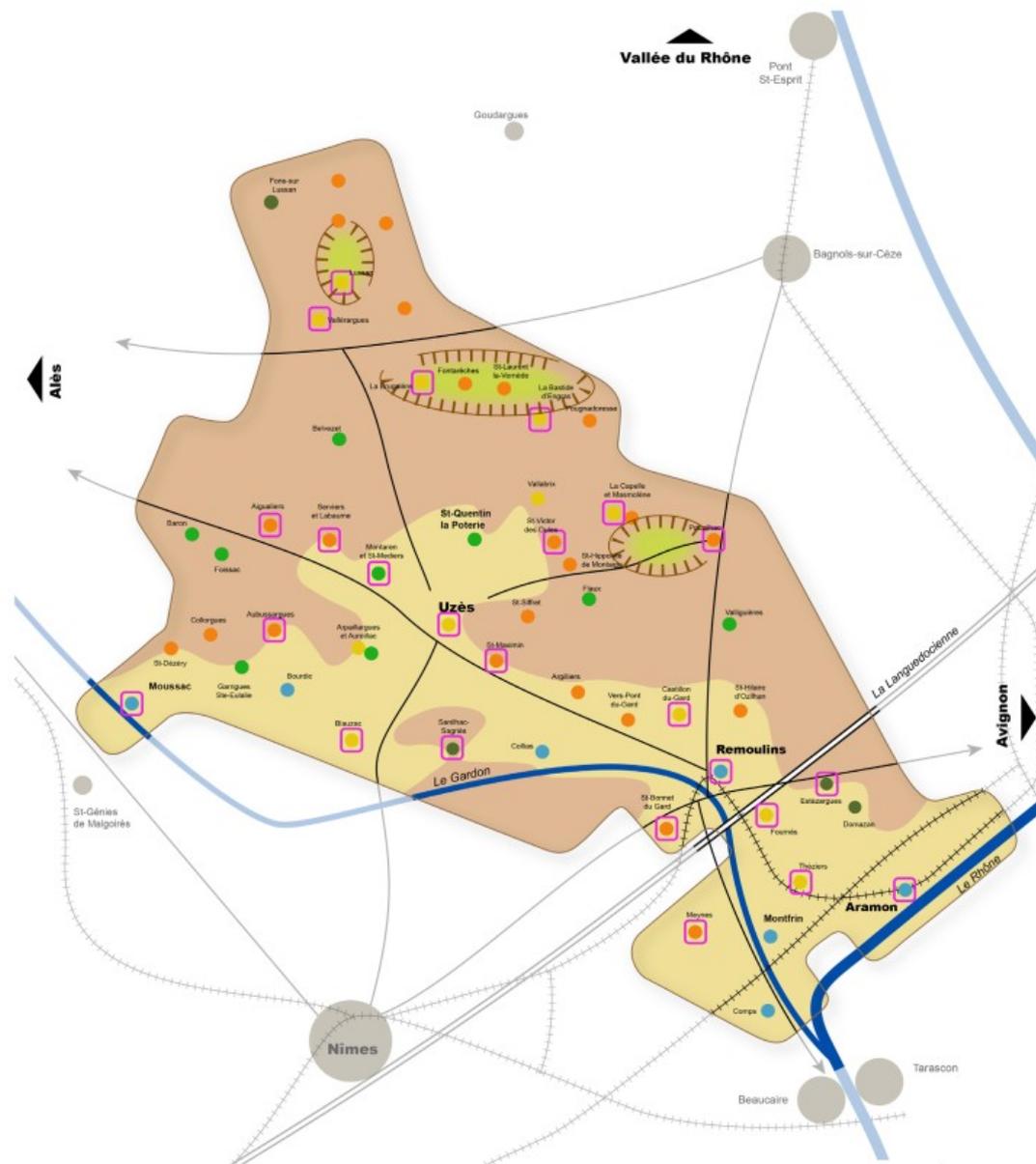
- Des villages de plaine
- Des villages de plateau
- Des villages perchés
- Des villages de piémont
- Des villages de cours d'eau

S'approprier la richesse des paysages agricoles et naturels, en protégeant, en s'appuyant et/ou valorisant :

-  Le relief et les caractéristiques scénographiques qu'il occasionne et les spécificités paysagères qu'il génère
-  Les petites plaines cultivées, incisées dans le massif calcaire

Prendre garde au paysage habité, en préservant ou en requalifiant :

-  Les silhouettes sensibles



## Le PAS – Projet d'Aménagement Stratégique (ex PADD)

### DÉFI 1 : RÉUSSIR LA TRANSFORMATION DU TERRITOIRE EN MISANT SUR L'INNOVATION

Valoriser les richesses agricoles et tendre vers une évolution des pratiques

Préserver les terres agricoles à fort potentiel agronomique, ainsi que les terres à forte valeur ajoutée en :

- AOP viticole
- AOP oléicole

Préserver les terres irriguées et potentiellement irrigables, notamment en prévision de l'accélération des impacts du réchauffement climatique

Renforcer la filière viticole en favorisant son développement structurel

Accompagner la diversification agritouristique (pénitourisme, accueil à la ferme, ...), le développement des circuits courts, notamment sur les axes touristiques

Structurer une armature des sites économiques, entre tissu urbain mixte et zones d'activités dédiées

Conforter et accueillir de l'emploi dans les polarités principales

Maintenir l'emploi sur l'ensemble des communes en cohérence avec l'armature territoriale

Favoriser la mixité fonctionnelle au sein des quartiers de gare

Conforter les zones d'activités économiques d'intérêt intercommunal, le long de l'axe stratégique Nord-Sud et assurer leur montée en gamme

Encourager l'éco-entreprise le long de l'axe économique secondaire

Encadrer le développement des zones d'activités économiques d'intérêt local

Affirmer le Gard Rhodanien comme pôle économique de la vallée du Rhône

Valoriser le potentiel du couloir rhodanien en tant qu'axe de communication majeur multimodal et de développement économique (Rhône, voie ferrée, grands axes routiers)

Porter les projets de développement économique à vocation interrégionale et régionale :

- Pôle industriel / énergie :**
- CEA Marcoule et les projets connexes
  - PRAE M. Boîteux
  - Projet «Grand carénage» (EDF/Tricastin)
  - PVS1
  - Projet cleantech vallée

**Pôle multimodal de Laudun-L'Ardoise :**

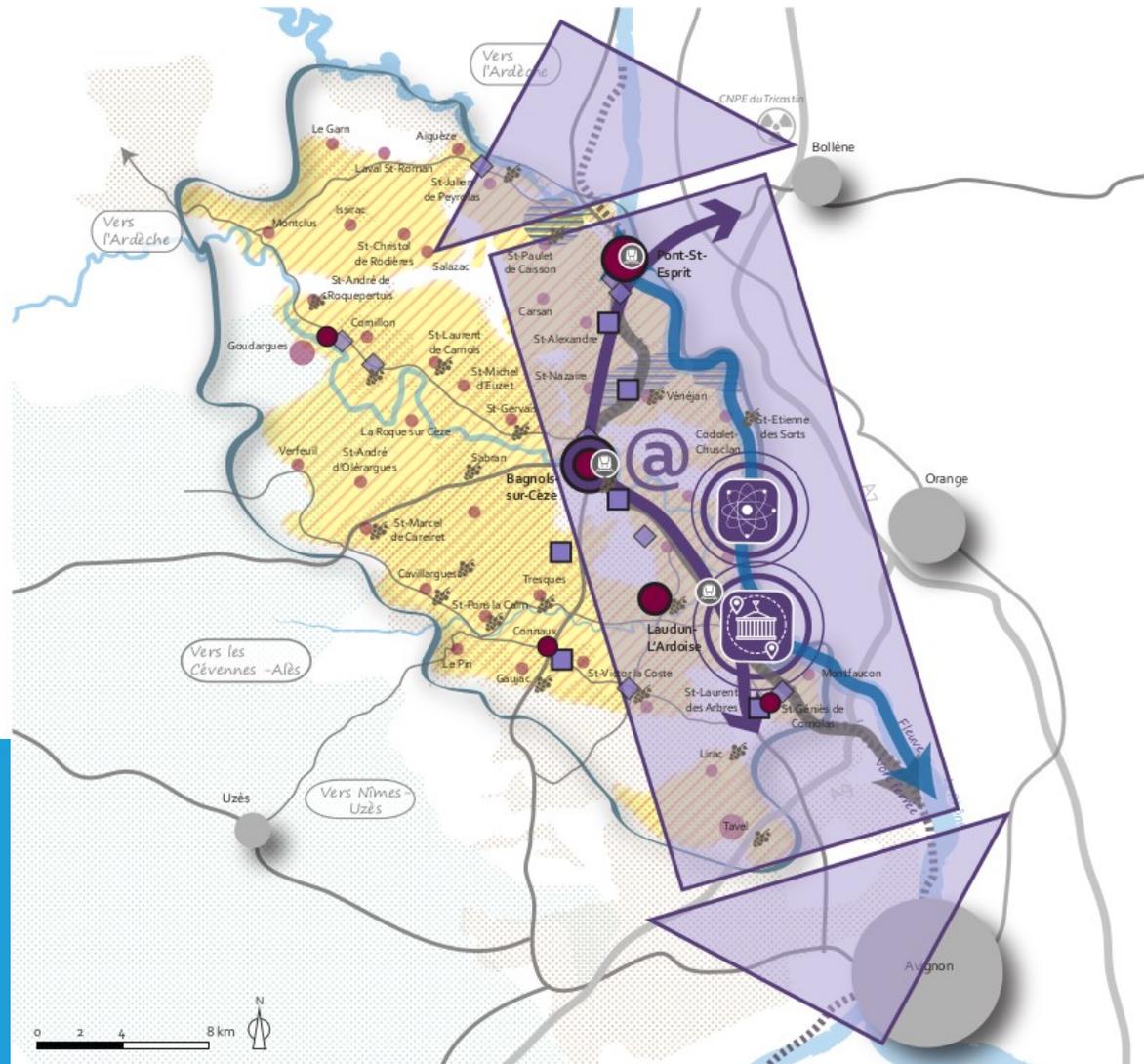
- projet de plateforme multimodale logistique (L.E.F.)
- ZI de Port-L'Ardoise
- PRAE Lavoisier

Donner les moyens à Bagnols-sur-Cèze de jouer son rôle de «tête de pont» en y confortant toutes les fonctions économiques «supérieures»

Développer la fibre optique sur les secteurs économiques

**S'appuyer sur les locomotives économiques et organiser les retombées pour l'ensemble du bassin de vie**

Octobre 2017



## Le Document d'Orientation et d'Objectifs

Pièce **réglementaire et opposable** du Scot : détermine les conditions d'application du Scot.

Définit les orientations et objectifs opposables visant à assurer la cohérence des documents communaux et intercommunaux (PLU-PLU-i, PDU, PLH...), ainsi que des opérations foncières et d'aménagement :

⇒ **Organisé en 3 blocs thématiques :**

- × Les activités économiques, y compris agricoles et commerciales ;
  - × L'offre de logements, de mobilité, d'équipements, de services et à la densification ;
  - × La transition écologique et énergétique, y compris la valorisation des paysages et la gestion économe de l'espace (objectifs chiffrés liés à la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers) ;
- + 2 blocs spécifiques à certains enjeux territoriaux concernant les lois Montagne et Littoral.

⇒ Possibilité d'aborder toute autre sujet qui ne rentrent pas dans ces blocs thématiques ou territoriaux : décliner *"toute [...] orientation nécessaire à la traduction du projet d'aménagement stratégique, relevant des objectifs énoncés à l'article L. 101-2 [du code de l'urbanisme] et de la compétence des collectivités publiques en matière d'urbanisme"*.

## Le Document d'Orientation et d'Objectifs

⇒ **Détermine des objectifs en matière de :**

- × Développement économique et d'activités (répartition équilibrée, économie circulaire...)
- × Préservation et développement de l'activité agricole
- × Localisation préférentielles des commerces (à proximité des lieux de vie, des transports...)
- × Nouveaux logements et répartition par secteur géographique
- × Mobilité ( diminution du recours à l'automobile)
- × Grands projets d'équipements, services
- × Densification (objectifs chiffré)
- × Consommation d'espace et lutte contre l'étalement urbain (objectifs chiffrés)
- × Préservation des paysages, des espaces naturels, agricoles et forestiers...
- × Transition énergétique et climatique

⇒ Possibilité de « *définir les conditions d'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs ainsi que les conditions d'implantation des différentes fonctions urbaines* »

## Le Document d'Orientation et d'Objectifs

Tableaux de répartition théorique indicative pour 100 logements  
selon les types et tailles de communes (donné à titre d'exemple et non prescriptif)

Formes urbaines		Village et Hameau 0 à 640 habitants			Pôles de centralité et Bourg 640 à 1800 habitants		
		Répartition par type d'habitat	Nbre de logements	Surface nécessaire en ha	Répartition par type d'habitat	Nbre de logements	Surface nécessaire en ha
Maison individuelle	Individuel 5 log/ha	15 à 20%	20	4	10 à 15%	10	2
	Groupé 12 log/ha	20 à 35%	20	1,7	30 à 35%	25	2,1
Mixte	Individuel dense ou petit collectif 30 log/ha	45 à 65%	60	2	40%	40	1,3
Collectif	Collectif 50 log/ha	-	-	-	25%	25	0,5
	Ensemble de collectifs 80 log/ha	-	-	-	-	-	-
Total bâti		100%	100	7,7	100%	100	5,9
Densité moyenne		13 log/ ha			17 log/ ha		

Formes urbaines		Pôle de centralité et ville 1.900 à 7.000 habitants			Ville centre Plus de 7.000 habitants		
		Répartiti on par type d'habitat	Nbre de logemen ts	Surface nécessair e en ha	Répartitio n par type d'habitat	Nbre de logemen ts	Surface nécessaire en ha
Maison individuel le	Individuel 5 log/ha	10 à 15%	10	2	5%	5	1
	Groupé 12 log/ha	15 à 20%	15	1,3	10 à 15%	10	0,8
Mixte	Individuel dense ou petit collectif 30 log/ha	20%	20	0,7	15%	15	0,5
Collectif	Collectif 50 log/ha	25%	25	0,5	25%	25	0,5
	Ensemble de collectifs 80 log/ha	30%	30	0,38	45%	45	0,4
Total bâti		100%	100	4,8	100%	100	3,2
Densité moyenne		21 log/ ha			31 log/ ha		

Scot Cévennes

Objectifs de densité

## Le Document d'Orientation et d'Objectifs

Armature territoriale	Habitat individuel (objectif max)	Habitat groupé	Habitat collectif
Pôle principal	25 %	15 %	60 %
Pôles secondaires	25 %	15 %	60 %
Pôles d'équilibres	50 %	50 %	
Noyaux villageois	66 %	34 %	

Communauté de communes	Besoins en logements de 2015 à 2030	Tendance annuelle du besoin en logement	Intensification	Extension
Pont du Gard	2 402	160	1 149	1 253
Pays d'Uzès	3 595	240	2 396	1 199
<b>SCoT</b>	<b>5 997</b>	<b>400</b>	<b>3 545</b>	<b>2 452</b>

### Scot Uzège Pont du Gard

Objectifs et besoins en matière d'habitat et de consommation foncière

	HABITAT	EQUIPEMENTS HORS ENR	INFRASTRUCTURES	ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES	COMPTE FONCIER
Pays d'Uzès	71	10	9	20	110
Pont du Gard	60	9	8	30	107
<b>CONSOMMATION TOTALE DES ESPACES</b>	<b>131</b>	<b>19</b>	<b>17</b>	<b>50</b>	<b>217</b>

## Le Document d'Orientation et d'Objectifs

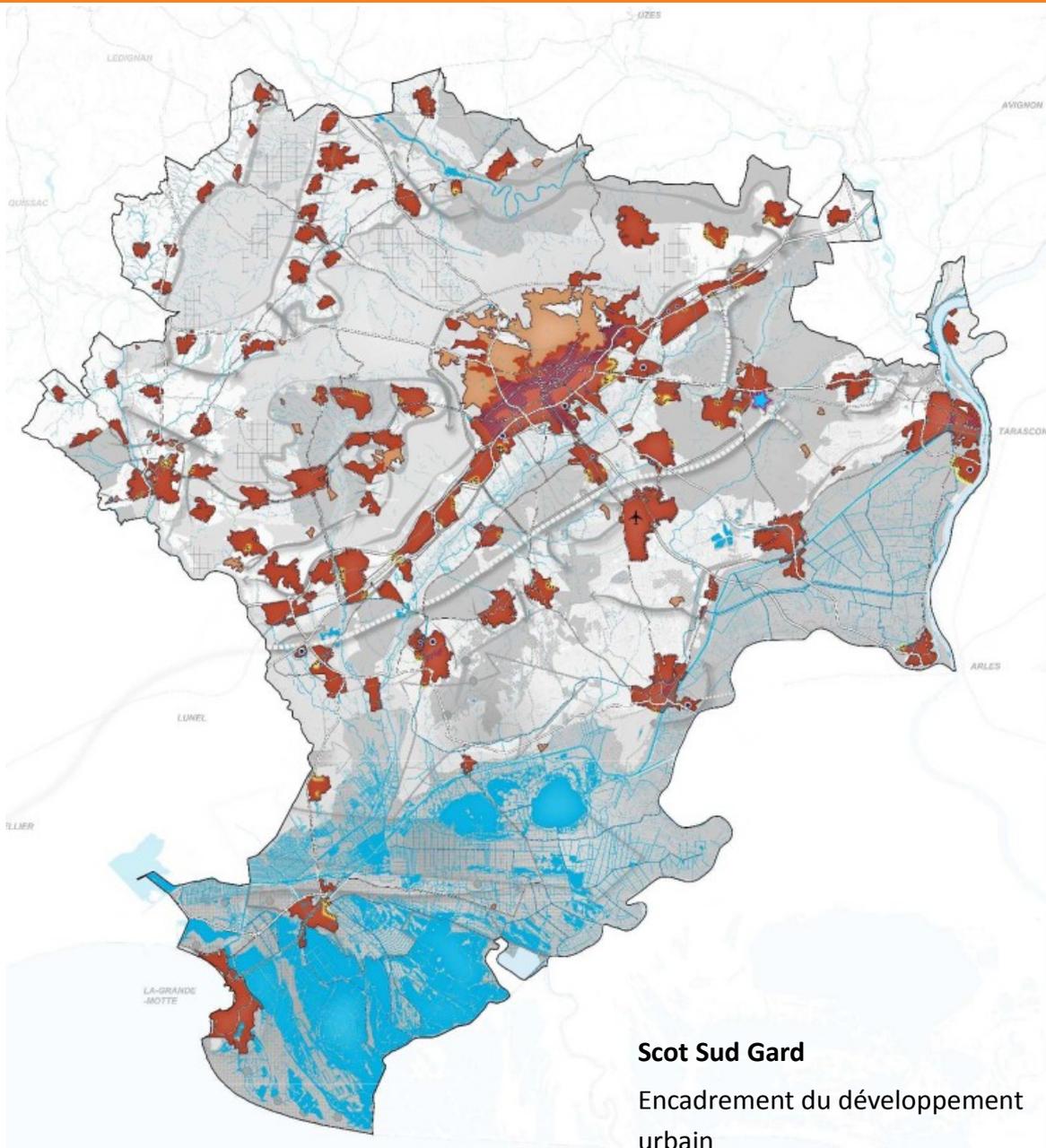
### # Légende

#### > L'encadrement du développement urbain

- L'enveloppe urbaine principale des villes et villages
- L'enveloppe urbaine secondaire des villes et villages
- Les secteurs prioritaires de réinvestissement urbain
- Lisières urbaines à formaliser dans le cadre d'éventuelles extensions urbaines
- Lisières urbaines à formaliser en sites sensibles
- Lisières urbaines fixes à traiter finalisant l'urbanisation des villes et villages

- Les zones d'aménagement économique rayonnantes existantes devant faire l'objet de réinvestissement urbain
- Les zones d'aménagement économique d'équilibre existantes devant faire l'objet de réinvestissement urbain
- Les grands projets d'intérêt supra-territorial

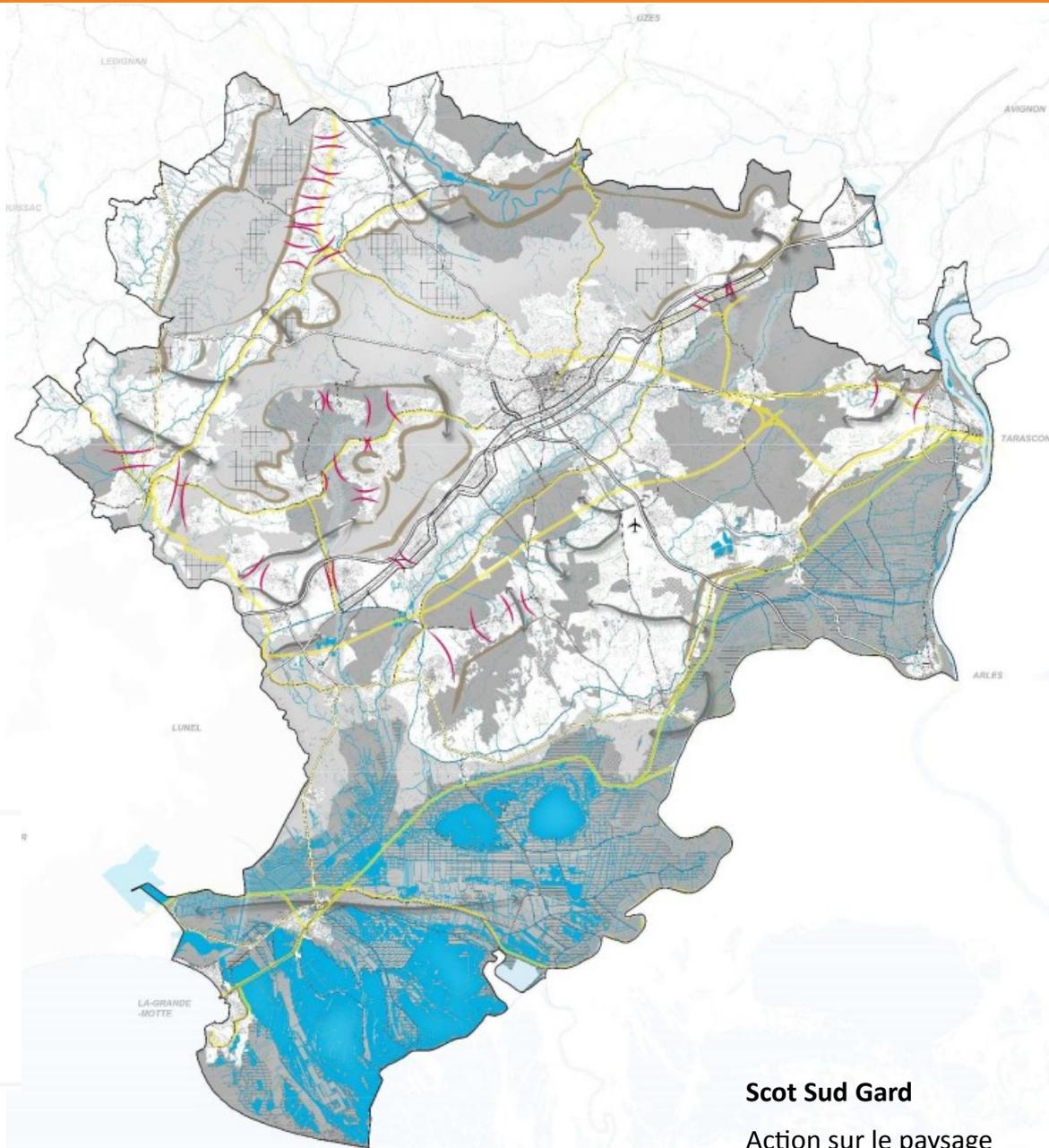
Echelle : 1:275 000ème  
Conçu par : Les ateliers ap+ de sco



Scot Sud Gard

Encadrement du développement urbain

## Le Document d'Orientation et d'Objectifs



### # Légende

#### > Paysage

- Les lignes de forces du paysage à préserver et à composer
- Les coupures d'urbanisation d'intérêt paysager
- Les haies et principaux alignements d'arbres à valoriser et maintenir
- Les principaux axes de découverte du territoire
- Requalification des principaux axes dégradés

Scot Sud Gard

Action sur le paysage

## Le Document d'Orientation et d'Objectifs

### ⇒ Le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC)

**Détermine les conditions d'implantations des équipements commerciaux susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire ou le commerce de centre-ville :**

- fixe des conditions générales d'implantation relative à la consommation d'espace et à la compacité des formes urbaines ; à la desserte en transports et accessibilité aux modes doux ; à la qualité environnementale et à l'insertion paysagère.
- localise les secteurs d'implantation périphérique et les centralités urbaines ayant des enjeux particuliers et y fixe des conditions d'implantation spécifiques.

## L'offre de proximité

### Prescriptions spécifiques du DAAC pour ce niveau d'offre

- Si une surface commerciale supérieure à 1000 m<sup>2</sup> venait à se créer ou à s'étendre, la création de galerie commerciale ou de petites cellules inférieures à 150 m<sup>2</sup> de surface de vente est interdite, afin de privilégier l'installation des petits formats en centre-ville.
- Le développement d'une offre commerciale nouvelle supérieure à 300 m<sup>2</sup> de surface de vente en dehors du cœur urbain existant n'est pas autorisé. Seul le comblement de dents creuses ou la requalification d'espaces urbanisés pourra permettre la création de surfaces de vente supplémentaires. Les activités prévues concerneront une offre de proximité telle qu'elle est définie ci-dessus.

- **Le programme Local de l'Habitat (PLH)**

Obligatoire pour les communauté d'agglomération et les EPCI de 30 000 habitants avec commune centre de 10 000 habitants.

Document de programmation de la politique d'habitat : parc public et privé, gestion du parc existant et besoins de constructions nouvelles ; besoins de logements sociaux ; logements spécifiques et hébergements ...

⇒ ***Programme d'action intercommunal et détaillé par commune.***

- **Le Plan de Déplacement Urbain (PDU)**

Obligatoire pour les agglomérations de plus de 100 00 habitants.

Document de planification qui organise les transports de personnes et marchandises, concernant tous les modes (collectifs, automobiles, actifs), dans une optique privilégiant les actions en faveur les modes alternatifs à la voiture individuelle.

⇒ Prochainement remplacé par le Plan de Mobilité (loi LOM 2019)

- **Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET)**

Obligatoire pour les EPCI de plus de 20 000 habitants.

Document cadre de la politique énergétique et climatique, définissant des objectifs et un programme d'actions visant à atténuer le changement climatique : réduction des émissions de GES ; adaptation au changement climatique, sobriété énergétique ; qualité de l'air ; développement des énergies renouvelables.

- **Un projet global de territoire qui :**

- Porte sur la totalité du territoire communal
  - permet de définir ou repenser le projet de développement de la commune
  - Traduit le projet politique de l'équipe municipale
- ⇒ **Dépasse une simple réflexion sur la constructibilité mais intègre les enjeux et besoins en matière d'habitat, environnement, déplacements, développement économique...**

- **Un outil multiple :**

- **Document de stratégie communale** : définition et mise en œuvre d'un projet communal, d'une stratégie globale d'aménagement qui mettent en cohérence les différents projets de la commune.
- **Document réglementaire** : définition du droit du sol par le zonage et le règlement
- **Document opérationnel** : encadrement des opérations d'aménagement (OAP)

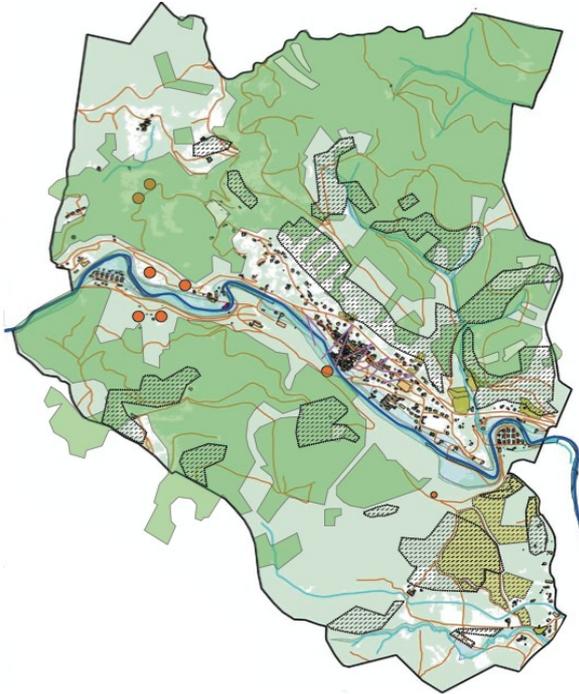
## Rapport de Présentation

**Diagnostic dynamique et enjeux du territoire:** base des choix et justification qui seront retenus dans le projet, le zonage, le règlement :

- analyse territoriale et état initial de l'environnement (population, activités, logement, déplacements, paysage et développement urbain, équipement, environnement, risques...)
- analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers
- analyse de la capacité de densification

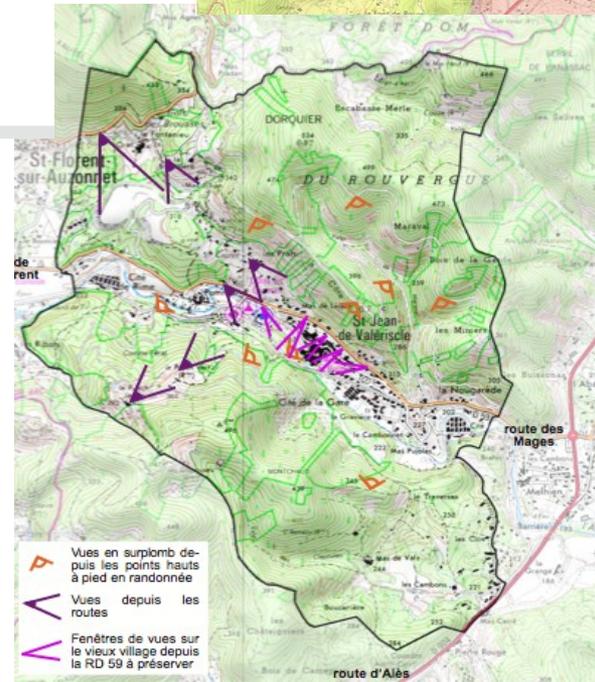
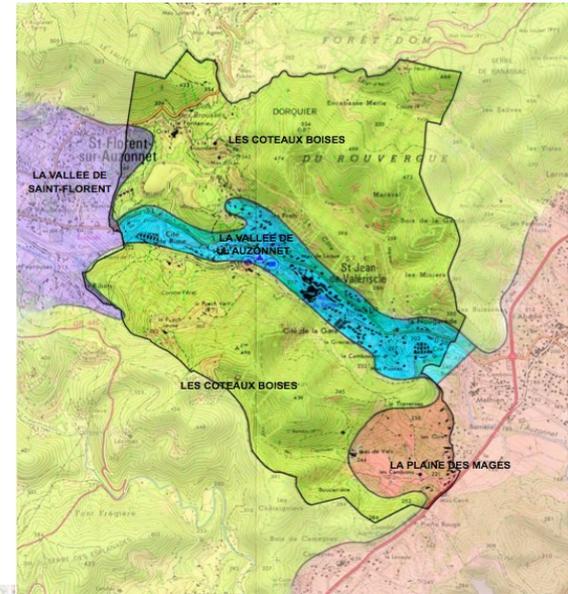
⇒ **Donne des prévisions de développement, démographique – logement – foncier)** sur lesquelles se basent le projet urbain de la commune.

# Rapport de Présentation



- **VALORISER LA QUALITÉ PAYSAGÈRE DU TERRITOIRE**
  - Front boisé du Massif de la Rouvergue à protéger de toute urbanisation sur les versants faisant face au village
  - Espaces agricoles existants à protéger
  - Secteurs d'activités agricoles à créer et développer
  - Espace de ripèfle sur les berges de l'Auzonnet à préserver. Nettoyage de certains espaces en bord de rivière pour les rendre plus accueillants pour le public. Création d'une sente le long de la berge nord pour relier les différents quartiers installés tout le long du cours d'eau
- **PROTÉGER LA SILHOUETTE VILLAGEOISE ET SON ECRIN PAYSAGER**
  - Traitement de la RD59 sur tout le tronçon routier qui surplombe le vieux village
  - Respect des unités paysagères
  - Respect des vues sur le village et les hameaux anciens depuis les routes, et en particulier depuis la RD59
- **VALORISER LE PATRIMOINE PAYSAGER**
  - Respect des motifs paysagers participant à l'identité locale (oliviers en terrasses et murs en pierre, chemins de tracteurs reliant les vignes et oliveraies depuis la route, arbres marqueurs en limites des propriétés privées)
  - Valorisation des berges de l'Auzonnet au niveau du viaduc et aux abords du bourg-centre par un aménagement plus qualitatif
  - Valorisation des sites d'exploitation miniers pour le tourisme (signalétique, chemins de balade balisés, ...)

-  1. Préservation des vues sur le vieux village et le viaduc depuis la route RD 59
-  2. Espaces naturels à valoriser pour l'accueil du public (gestion ONF)
-  3. Maintien et valorisation des cultures d'oliviers existantes
-  4. Préservation et valorisation des terrasses en pierre, escaliers et faïsses
-  5. Zones potentielles pour la création de nouvelles zones agricoles / Parcelles de petites surfaces / Conservation et réhabilitation des terrasses et faïsses lorsqu'elles existent
-  6. Valorisation des berges de l'Auzonnet avec aménagements légers (entretien chemins, débroussaillage,
-  7. Valorisation paysagère des anciens sites miniers : sites d'exploitation, abords des vestiges des infrastructures désaffectées, terrils, crassiers, ...



St Jean de Valerisclle  
Éléments d'analyse paysagère  
du PLU



-  Vues en surplomb depuis les points hauts à pied en randonnée
-  Vues depuis les routes
-  Fenêtres de vues sur le vieux village depuis la RD 59 à préserver

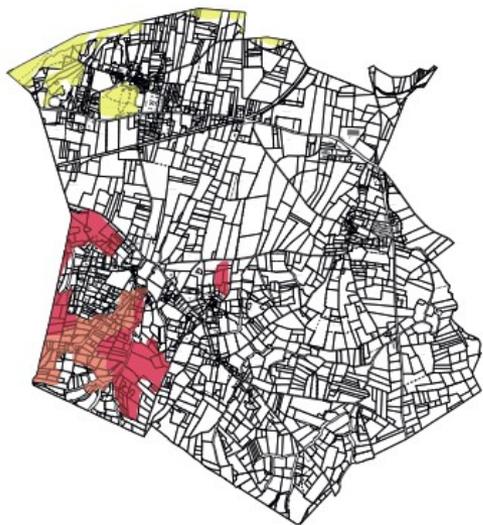
# Rapport de Présentation



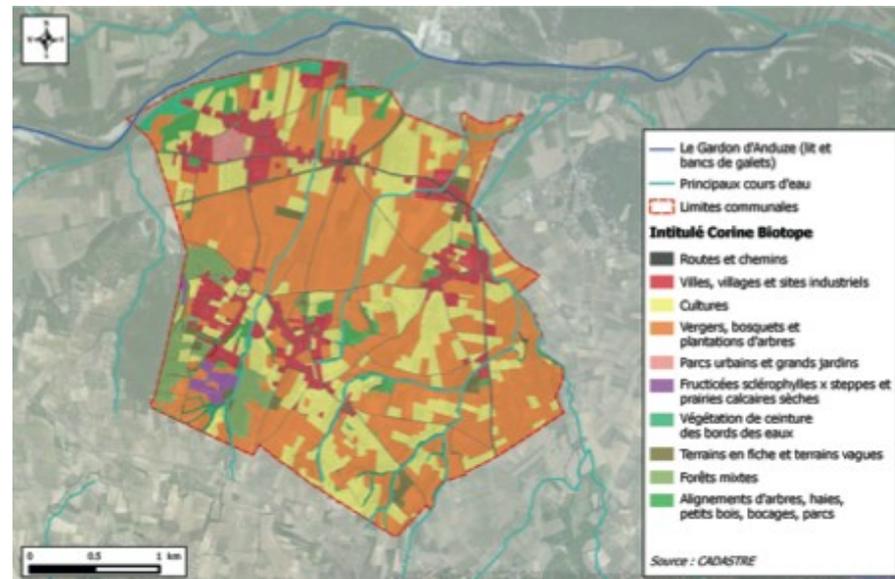
16 VÉGÉTAL URBAIN



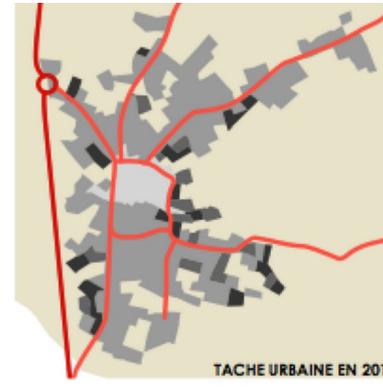
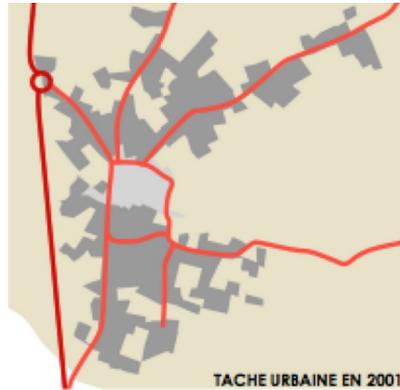
- ESPACE NATUREL BOGEMENT RP-SYLVE
- PARC PRIVE
- JARDIN
- HAIE PAYSAGERE
- ARBRE A GRAND DEVELOPPEMENT
- ARBRE A MOYEN DEVELOPPEMENT



**PLU de Cardet :**  
 Déplacements, Trames  
 vertes et bleues, risque  
 incendie



# Rapport de Présentation

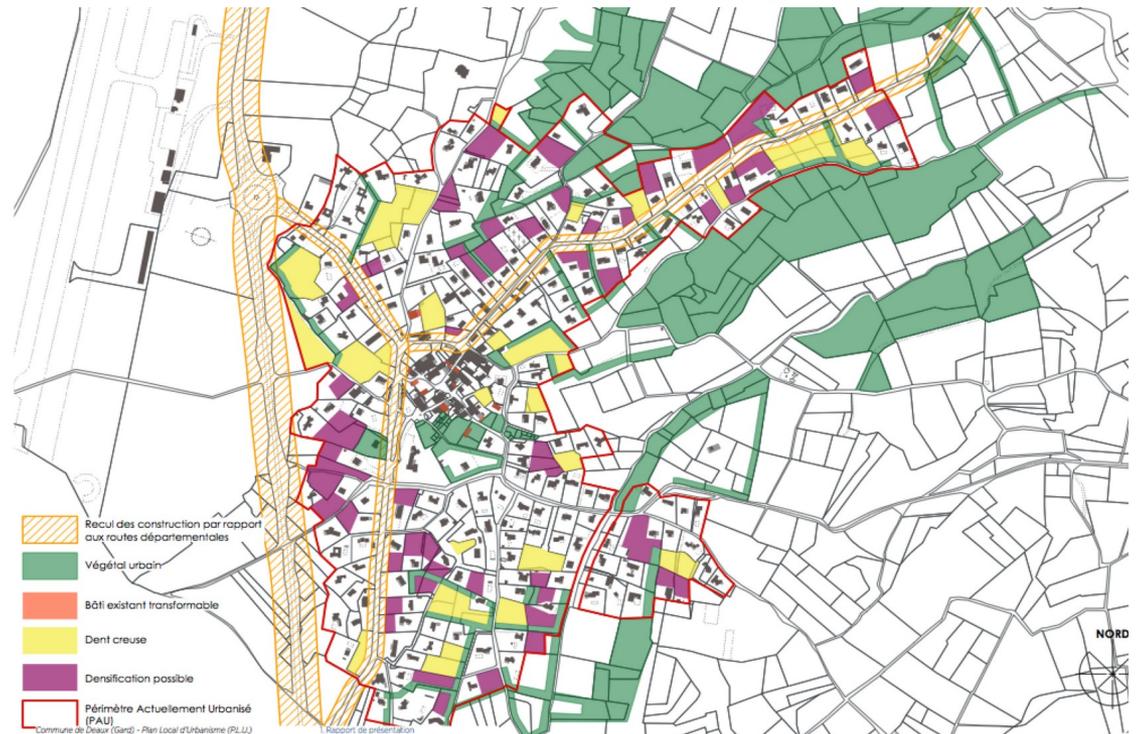


Urbanisation jusqu'en 1954	Compacité : 2,7	Surface de la tache urbaine $\alpha$	Densité : 18,7 log/ha
Urbanisation jusqu'en 2001	Compacité : 0,3	Surface de la tache urbaine $\alpha$	Densité : 5,5 log/ha
Urbanisation jusqu'en 2008	Compacité : 0,3	Surface de la tache urbaine $\alpha$	Densité : 5,6 log/ha
Urbanisation jusqu'en 2012	Compacité : 0,3	Surface de la tache urbaine $\alpha$	Densité : 5,6 log/ha

Evolution de la tâche urbaine, depuis 2001

## PLU de Deaux

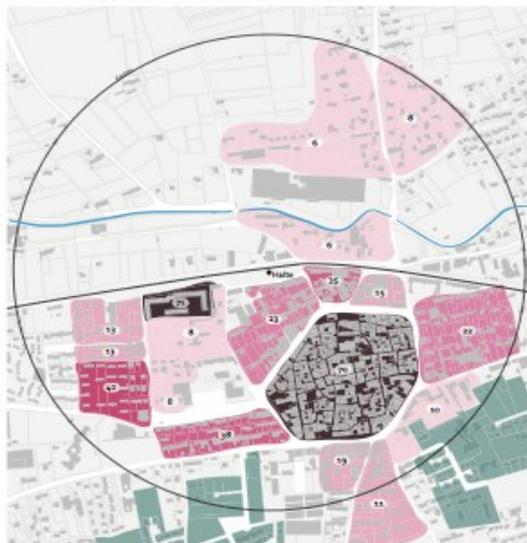
Analyse de la tâche urbaine et du potentiel densifiable



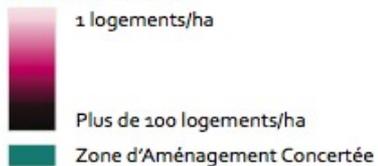
NORD

# Rapport de Présentation

## Densités et formes urbaines



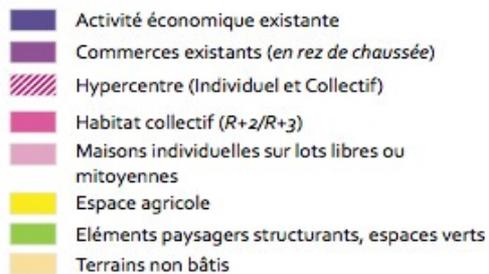
### Gradient de densité



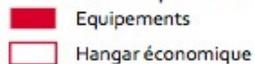
## Trame urbaine



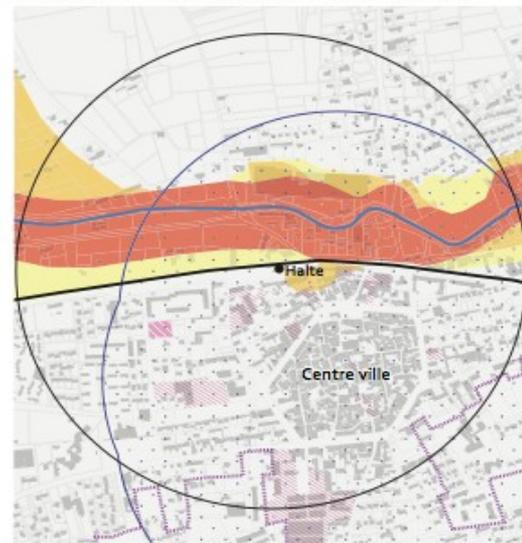
### Occupation du sol



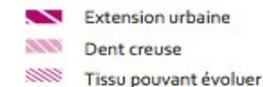
### Informations complémentaires



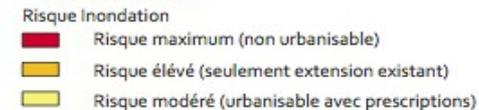
## Potentialités et contraintes foncières



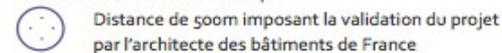
### Potentiel foncier



### Contraintes foncières



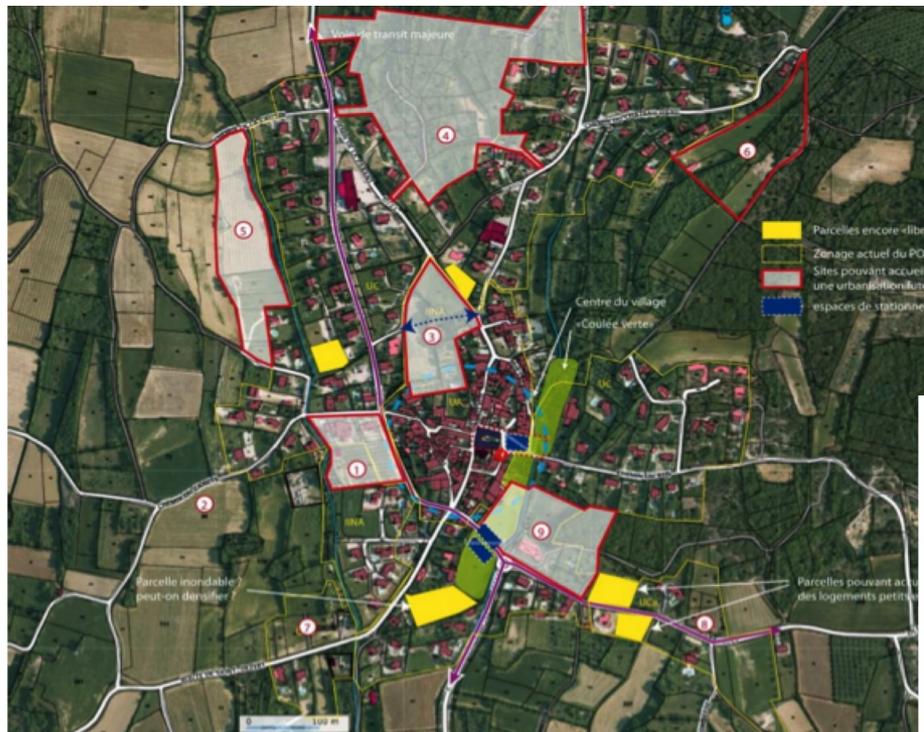
### Servitude Monument Historique



### Intervention foncière publique



# Rapport de Présentation



		Points	Points	Points	Points	Points	Points	Points	Points		
site en continuité de l'existant		0	3	3	3			1			
proximité du centre	non	1	oui	3	moyenne	2	moyenne	2	non	1	oui
terrain urbanisable dans le POS	non	0	oui	1	non	0	non	0	non	0	non
accessibilité (voies)	OK	2	OK / bonne accessibilité pour les modes doux	3	très accessible D114	3	OK	2	mauvaise, prévoir un éventuel renforcement du chemin jusqu'à D114	0	bonne
desserte par les réseaux		0	repiquage facile	1	repiquage facile	1	repiquage facile	1			2
morphologie	plat	3	terrasses	2	terrasses	2	plat	3	terrasses	2	accidenté
possibilités de desserte interne	facile	3	difficile	0	moyen (terrasses)	2	facile	3	difficile ?	0	?
intérêt écologique ou agricole	fort (agriculture)	-2	moyen (espace +/- naturel)	-1	moyen (anciennes olivettes)	-1	fort (agriculture)	-2	fort (agriculture)	-2	fort (agriculture)
inscription dans le paysage	visibilité grand paysage > fort impact	0	terrain en balcon dans le village	3	peu de visibilité lointaine	3	perception en entrée nord ?	2	près de la ligne de crête, possibilité d'impact paysager fort	0	terrain en entrée de village
<b>TOTAL</b>		<b>7</b>		<b>15</b>		<b>15</b>		<b>14</b>		<b>4</b>	

## PLU de Collorgues

Analyse multicritère des zones potentiellement

urbanisable : justification des choix -

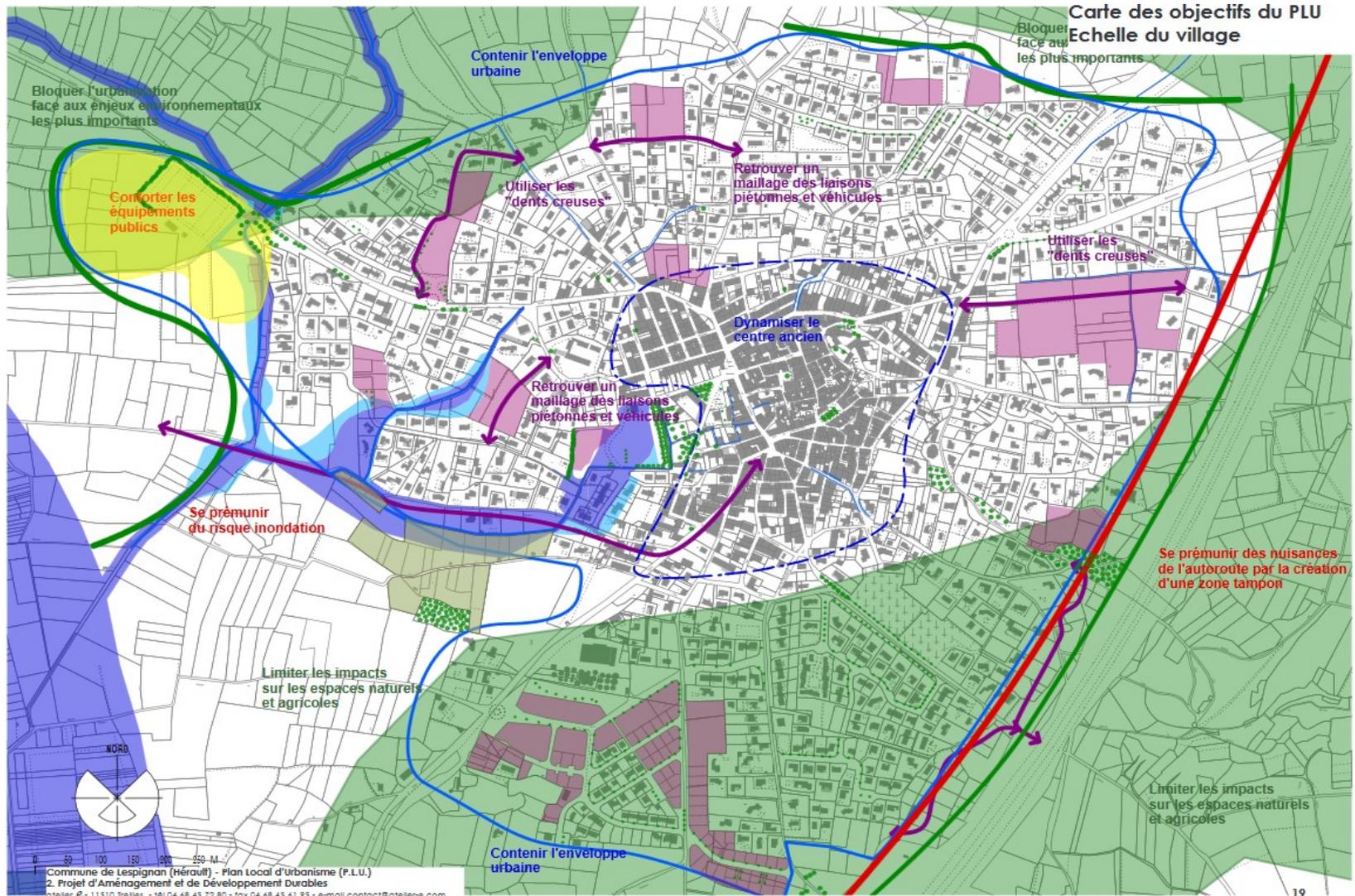
## Projet d'Aménagement et de Développement Durable

**Projet politique du territoire** : orientations générales de développement à 10-20 ans, intentions et choix de la municipalité en matière d'urbanisme, équipement, habitat, développement économique, transport, paysage, environnement...

⇒ Contient obligatoirement des objectifs de **modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.**

**Pas opposable, mais zonage, règlement et OAP y sont nécessairement compatibles.**

## Projet d'Aménagement et de Développement Durable



## Projet d'Aménagement et de Développement Durable

### CARTE DE SYNTHÈSE DU PADD



#### PRÉSERVER LE PATRIMOINE COMMUNAL ET SON CADRE DE VIE

- ☆ Maintenir le caractère urbain traditionnel
- Protéger les constructions emblématiques
- Pérenniser la dynamique économique agricole
- Préserver les espaces naturels remarquables
- Sauvegarder les espaces agricoles
- Protéger strictement les paysages agricoles

#### PRÉSERVER LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

- ➔ Préserver les corridors de la trame verte et bleue

#### PRÉVOIR LE DÉVELOPPEMENT ET LES AMÉNAGEMENTS URBAINS

- Créer des lieux de convivialités (jardins familiaux, projet pleine nature, etc.)
- Maintenir les limites urbaines existantes
- Limiter l'étalement urbain
- Respecter des coupures d'urbanisation et les limites naturelles
- ⋯ Créer et valoriser les axes de déplacements doux
- Améliorer l'offre en stationnements

#### PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES

- ⋯ Gérer les problèmes de ruissellement liés aux cours d'eau
- Protéger des zones sensibles face au risque inondation

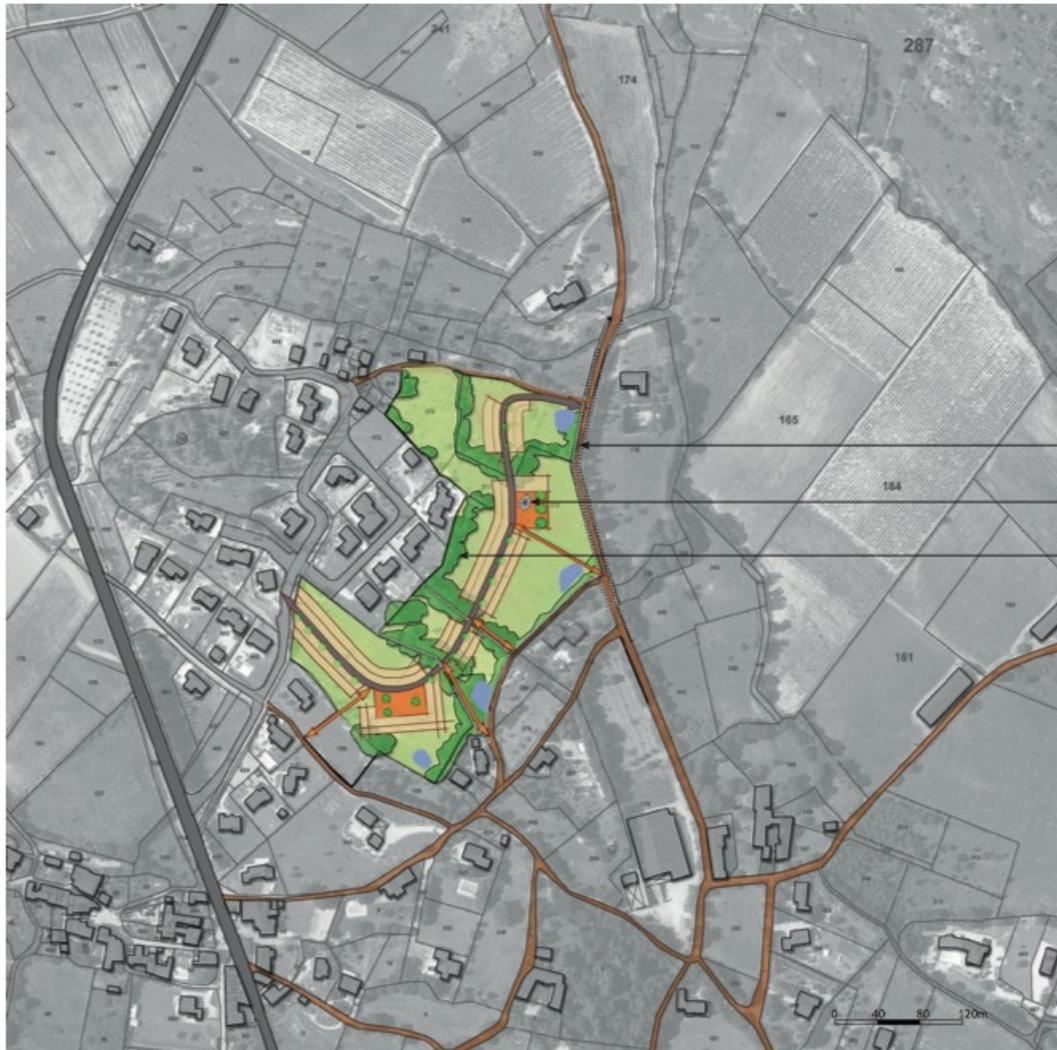
Carte de synthèse du PADD

PLU de St Victor de Malcap

## Orientations d'Aménagement et de Programmation

- **Sectorielle** : Zoom sur un quartier, un secteur qui détaille des intentions et principes d'aménagement ainsi que des éléments de programme.
  - ⇒ **Obligatoire sur toutes les zones à urbaniser**
  - ⇒ **Possibilités larges** : entrées de ville, nouveau quartier, zone d'équipement, zone paysagère à protéger, zone patrimoniale...
- **Thématique** : traite un enjeux sur la commune (environnement, mobilité, patrimoine...)
  - ⇒ **Opposable en rapport de compatibilité** (esprit à respecter)
  - ⇒ Un outil qui permet de mieux **maîtriser l'aménagement sans avoir la maîtrise foncière.**
  - ⇒ **Possibilité de secteur d'OAP valant règlement**

## Orientations d'Aménagement et de Programmation



L'orientation d'aménagement proposée pour le quartier de Puech Cuiller repose sur plusieurs exigences:

- La conservation la plus large possible des boisements existants et leur intégration au projet par la création de chemin piétons;
- La conservation des murettes et notamment celles bordant les chemins;
- La proposition d'un bouclage automobile permettant d'envisager des sens uniques et ainsi ne pas élargir les chemins ruraux;
- Le suivi le plus rigoureux possible de la topographie du terrain;
- La mise en scène du clapas au sein d'un espace public.

Conservation de l'intégralité des murettes et des chemins qui ne devront pas être élargis

Conservation du Clapas et intégration dans une place publique

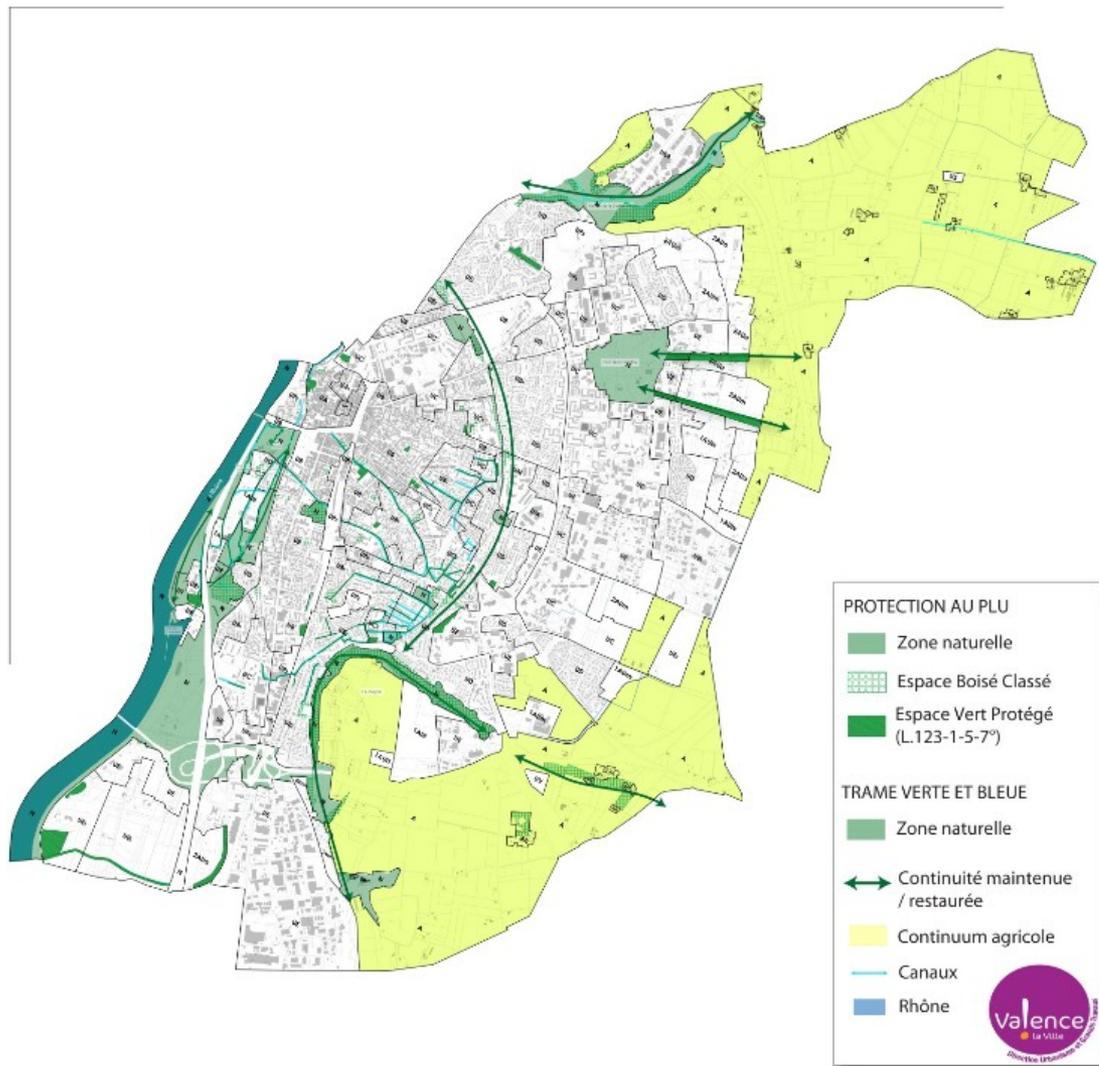
Conservation de la majorité des boisements existants

-  Chemins existants
-  Voie carrossable
-  Route Départementale
-  Boisements existants
-  Murettes
-  Tracé de la voie dans la zone AU
-  Polygones d'implantation et lignes de faitage
-  Espaces collectifs à prévoir
-  Plantation d'arbres à prévoir
-  Liaisons piétonnes à prévoir
-  Bassin de rétention à prévoir



## Orientations d'Aménagement et de Programmation

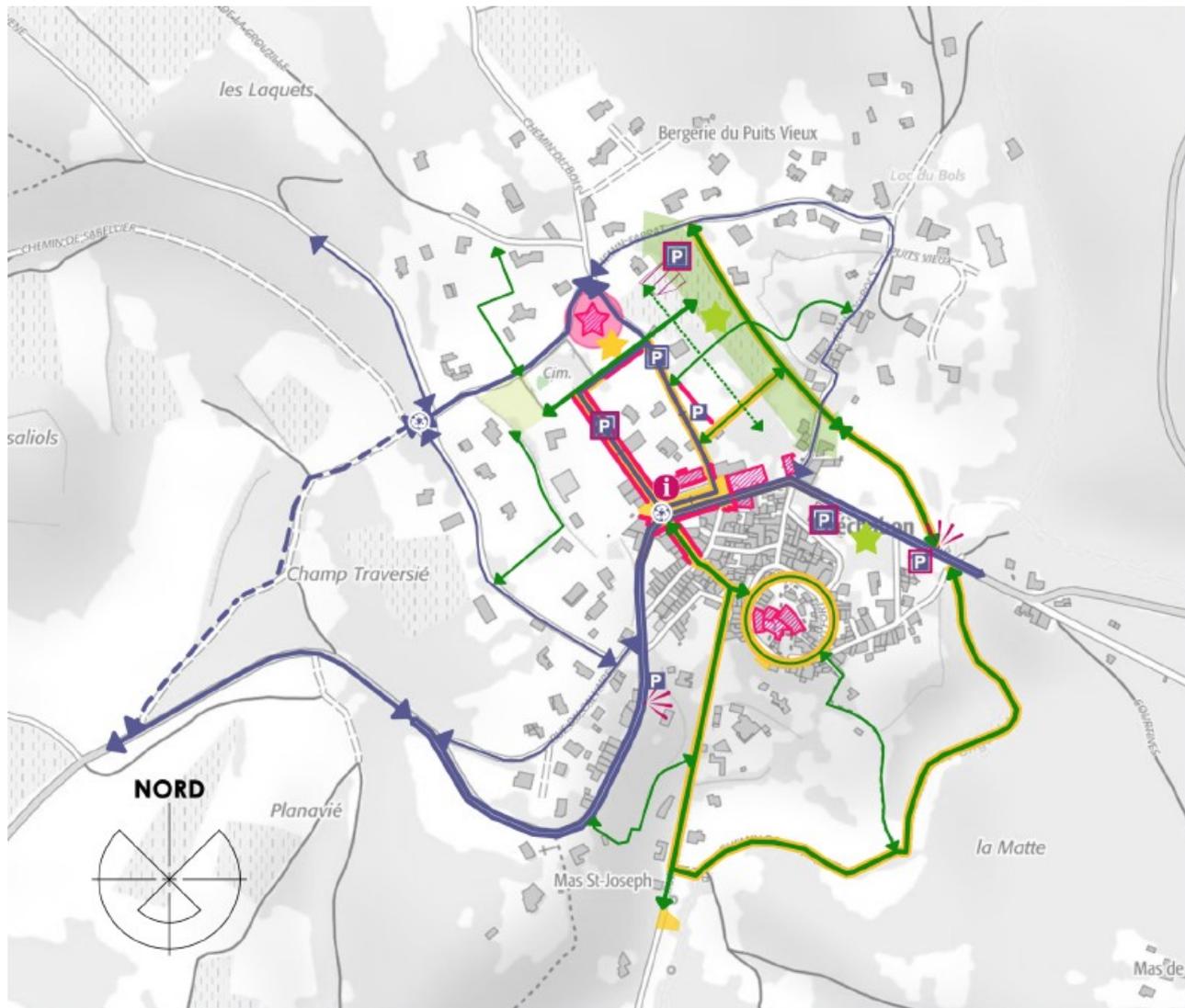
TRAME VERTE ET BLEUE - ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET PROGRAMMATION



**OAP thématique Trame Verte et  
Bleue -  
PLU de Valence**

Des prescriptions accompagnent  
l'identification cartographiées des  
éléments à préserver ou restaurer.

## Orientations d'Aménagement et de Programmation



### COMPLÉTER LE MAILLAGE PIÉTON

- Les cheminements principaux à connecter
- Les cheminements secondaires à créer
- La mise en continuité des espaces publics majeurs du village (espaces verts et places)

### APAISER ET OPTIMISER LE MAILLAGE VIAIRE

- La traversée à requalifier
- La mise en sens unique du coeur de village étendu
- La création d'une nouvelle sortie vers Aniane
- La hiérarchisation des voies primaires / secondaires
- Les carrefours à requalifier

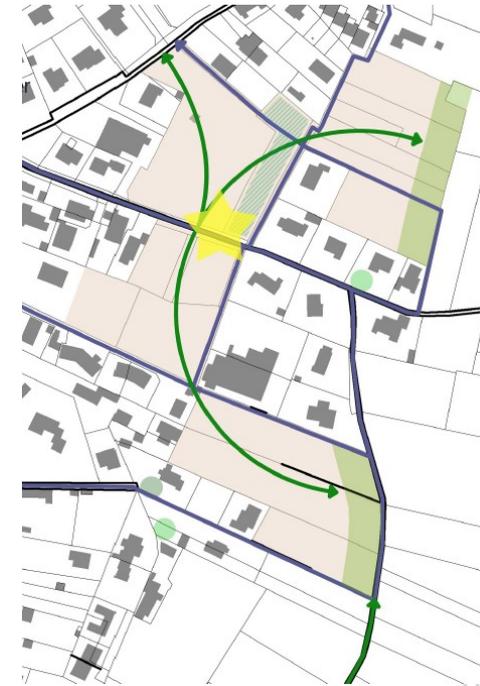
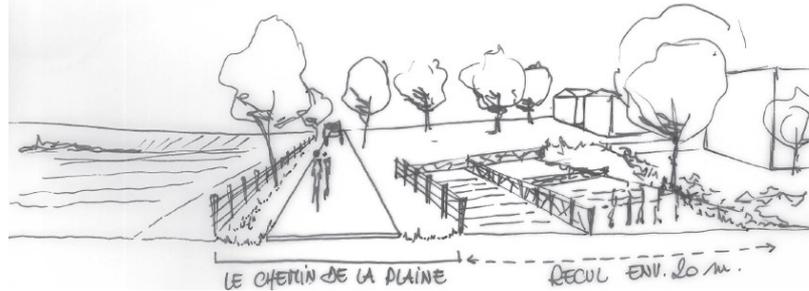
### RENFORCER ET MIEUX RÉPARTIR LE STATIONNEMENT

- Capacité confortée des parking existants
- Nouveaux stationnements
- Lieux de stationnement privilégié pour les visiteurs

**OAP thématique Déplacements**

**PLU de Puéchabon**

## Orientations d'Aménagement et de Programmation



**OAP sectorielle Franges Urbaines  
PLU de Paulhan**

Principes de traitement des limites  
du village (espaces tampons,  
desserte ; marquage des franges).

## Zonage et Règlement

### Opposables au tiers : Droit du sol

- **Documents graphique** délimitent les **zones** : U-Urbaines ; AU- à urbaniser ; A-agricoles ; N-Naturelles et forestières  
+ emplacements réservés, espaces boisés classés, éléments à protéger...
  - **Règlement écrit** (nouvelle trame en 3 parties) :
    - Destination des constructions, usage des sols et nature des activités
    - Caractéristiques urbaines, architecturales, environ mentales et paysagères
    - Équipement et réseaux
- ⇒ **Suppression des COS et des surfaces minimales de parcelles.**

## A retenir : Quels effets du PLU ?

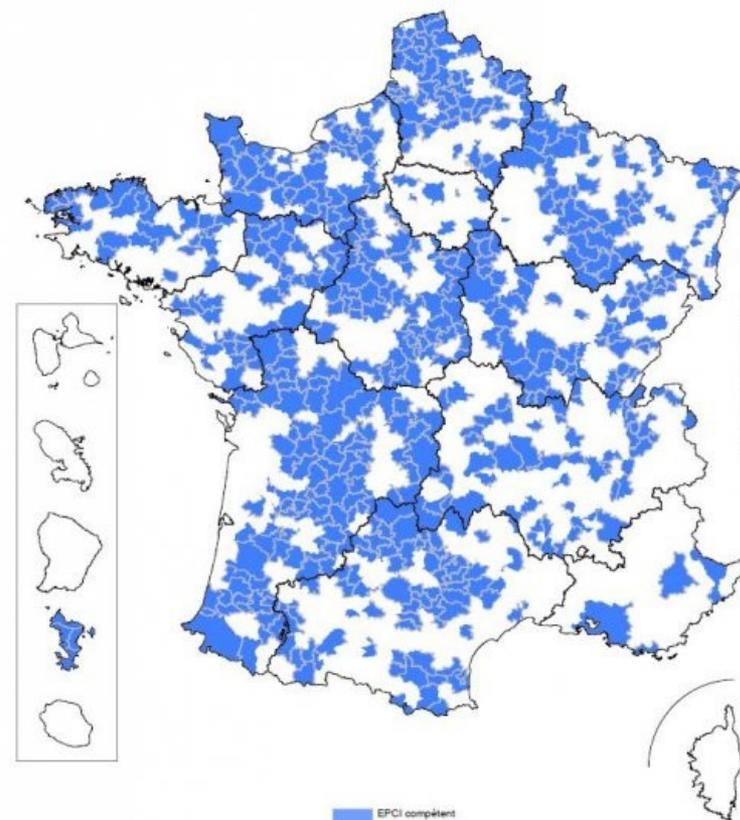
- **Opposabilité du règlement et du zonage**
- **Cadre donné et maîtrise pour les secteurs sous Orientations d'Aménagement et de Programmation**
- **Droit de préemption urbain**
- **Emplacements réservés**
- **Droit de faire un PUP (projet partenarial urbain)**
- **Taxe d'Aménagement instituée de plein droit**
- ...

## A retenir : Quelles évolutions récentes ?

- **Le PLU : un projet global pour l'équipe municipale et la commune, qui dépasse le simple droit des sols**
- **Les OAP : un outil précis et fort à s'approprier**
- **Forte incitation à l'économie de foncier et à la densité :**
  - × Suppression des COS
  - × Suppression des tailles minimales de parcelles
  - × Calcul au plus juste des besoins de foncier pour les zones à urbaniser
  - × Bilan des des consommation de foncier agricole et naturel
  - × Prise en compte obligatoire des possibilités de densification, des dents creuses

- **Transfert automatique de la compétence à l'intercommunalité**
  - Suite à la loi ALUR
  - Au 1<sup>er</sup> jour de l'année suivant l'élection du président de l'epci, suite au renouvellement général des conseils municipaux et communautaire
    - ⇒ **Possibilité de dérogation au transfert par délibération d'au moins 25 % des communes représentant au moins 20 % de la population, 3 mois avant le délai de transfert automatique.**
- Possibilité pour l'intercommunalité de prendre la compétence à tout moment
- **Possibilité de faire plusieurs PLU regroupant plusieurs communes** dans les grandes intercommunalité (50 communes, hors métropoles)

Compétence PLU à l'échelle intercommunale



■ EPCI compétent  
Source : DGALN - QV3 le 05/03/2018  
Cartographie : DGALN/SAGP/SDP/BCSI

## Prise de compétence PLUI et documents en vigueur / procédures en cours ?

- Prise de compétence urbanisme par l'Epci n'implique pas élaboration immédiate du PLUI  
⇒ **Mais toute révision d'un PLU existant après le transfert de compétence emportera élaboration d'un PLU Intercommunal.**
- **PLU et Cartes Communales approuvées restent en vigueur** jusqu'à approbation d'un PLUI : l'Epci est responsable de leur bonne application
- **Les procédures d'élaboration, révision ou modification en cours peuvent de poursuivre sous l'autorité de l'EPCI** (avec accord de la commune).
- En cas de **modification ou extension du périmètre d'un EPCI** : possibilité d'étendre la procédure de PLUI ou de fusions des différentes procédures de PLUI en cours.

- **Globalement mêmes principes, contenu et effets qu'un PLU communal**

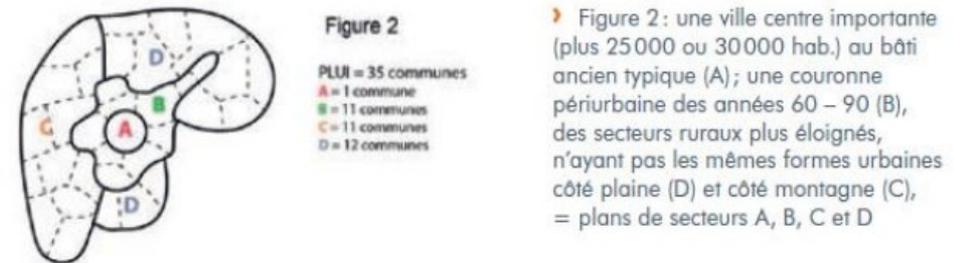
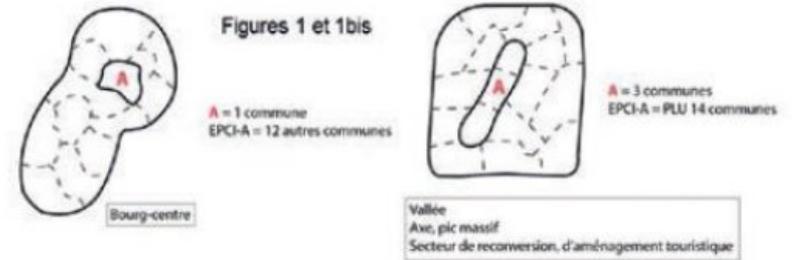
- **Possibilité de Plans de Secteurs pour 1 ou plusieurs communes**

⇒ OAP et règlements spécifiques à certaines communes

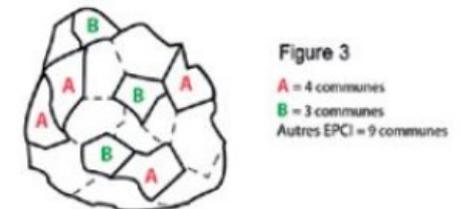
- **Possibilité de PLU-I valant PLH et/ou PDU**

## PLANS DE SECTEURS: SIMULATIONS DE CAS POSSIBLES

- › Figures 1 et 1 bis: une petite ville centre (A) dans une communauté rurale assez homogène, ou trois communes (A) assez semblables dans leurs formes urbaines et leur situation (fond de vallée par ex.) et assez différentes des autres communes = 1 plan de secteur



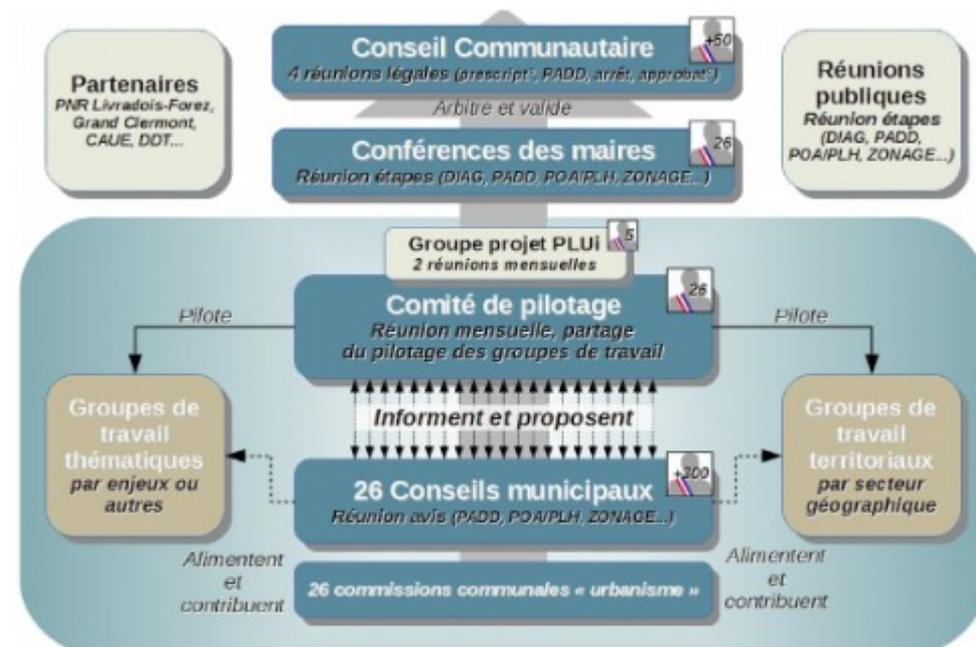
- › Figure 3: des types de villages différents dans leurs morphologies urbaines, leurs implantations dans leur site, leurs organisations et extensions historiques = s'il existe trois types, faire deux plans de secteurs A et B, plus le règlement de « base ». Comme l'indique le schéma, les communes ne sont pas forcément contiguës.



## Quelle place pour les communes dans le PLUI ?

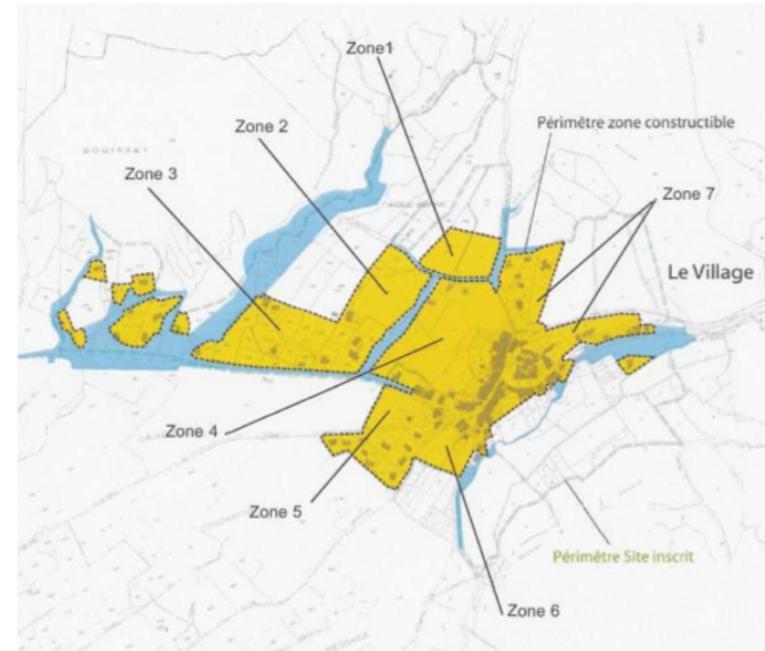
- × **Modalités de collaboration** avec les communes précisées dans la **délibération de prescription du PLUI**
- × **La conférence intercommunale des Maire réunie à minima**
  - × Avant la prescription du PLUI pour fixer les modalités de collaboration avec les communes (commissions, représentants, fréquences...)
  - × Après enquête publique, pour présentation du projet et de l'ensemble des avis
- × **Débat du PADD au sein de chaque conseil municipal**
- × **Avis obligatoire de l'ensemble des conseils municipaux sur le projet arrêté**
  - ⇒ si une commune émet un avis défavorable, un nouvel arrêt est prévu avec une majorité des 2/3.

⇒ **Autres modalités d'association et de gouvernance à la discrétion de chaque territoire** : charte de gouvernance ; comités de pilotage avec représentation des communes ; groupes de travail thématiques et territoriaux



Modalités de gouvernance du PLUI de Billom Communauté

- **Un document d'urbanisme a minima :**
  - × Une délimitation des zones constructibles et non constructibles uniquement
  - × Pas de règlement sur mesure (RNU)
  - × Pas d'OAP
  - × Pas de projet global



Zonage de Carte Communale de Salasc (34)

- **Un outil adapté pour des petites communes sans grandes pression foncière ni enjeu paysager spécifique :**
  - × Clarifier la constructibilité
  - × Encadrer un développement modéré ou une pression urbaine mesurée

⇒ **Pas de gestion qualitative de l'urbanisme**

## ... en cas d'absence de document d'urbanisme

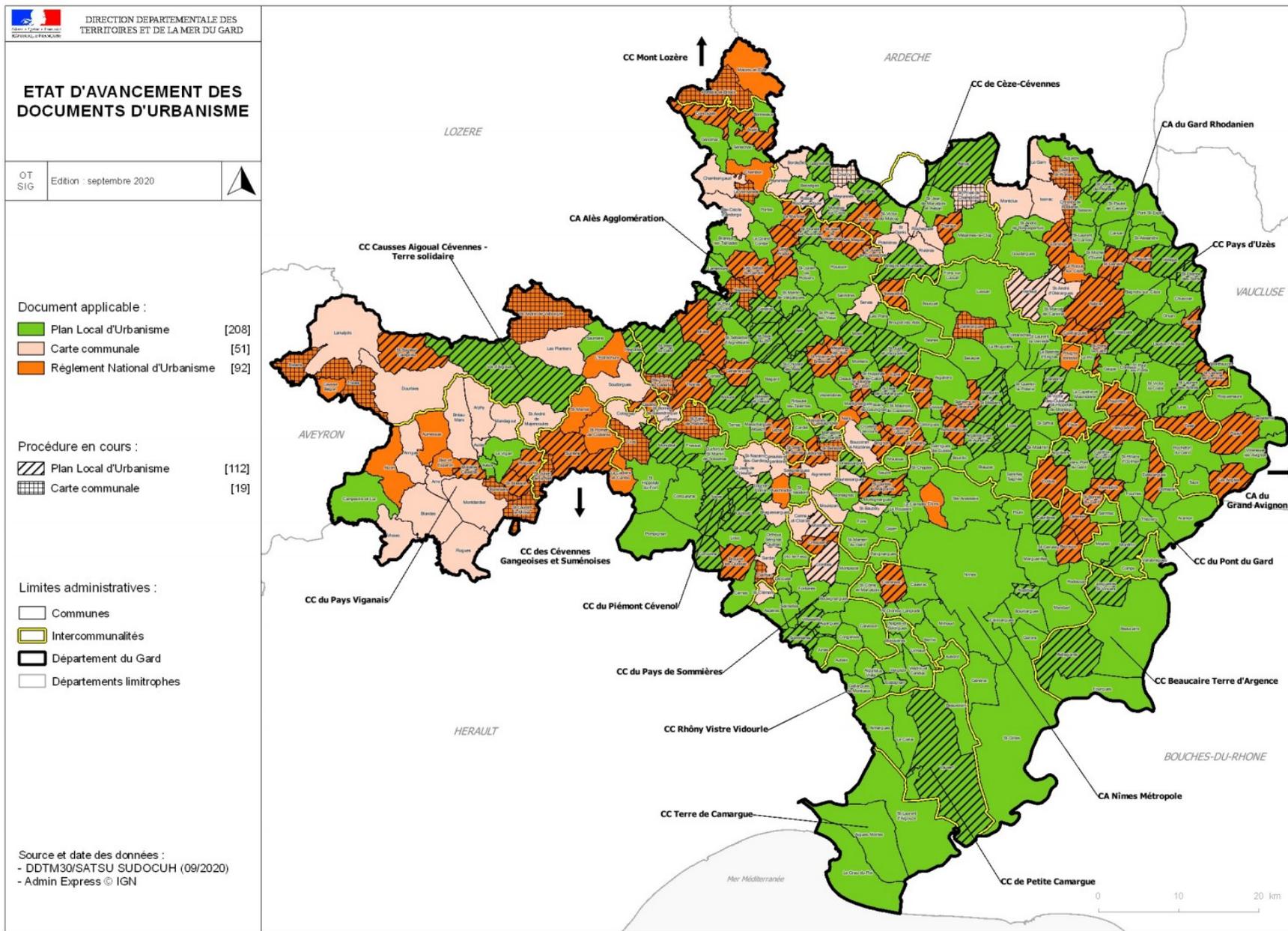
- **Principe de constructibilité limité**

⇒ Inconstructibilité en dehors des « parties urbanisées » de la commune ou en continuité immédiate.

⇒ Appréciation au cas par cas : **incertitude sur les zones constructibles** et possibilité de conflits / contentieux

- **Éléments de règlement commun à tout le territoire national pour encadrer les constructions**

(desserte, raccordements réseaux, implantations, aspects des constructions..)



## Une vérification des incidences des projets sur l'environnement

- **Devient quasi systématique :**
  - Obligatoire pour les DTA, SCOT.
  - Obligatoire pour les PLU et Cartes Communales ayant une zone Natura 2000 ou dont le projet est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement
- **Prévenir et compenser l'impact de l'urbanisme sur l'environnement :**
  - Diagnostic environnemental
  - Analyse du projet et de son impact sur l'environnement
  - Adaptation du projet ou mesures de compensations si nécessaire

- **Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles, et Forestiers - CDPENAF**

- Consultée pour avis sur des projets lors de réduction des surfaces naturelles, forestières et agricoles (PLU et urbanisation limitée, loi montagne, constructions agricoles...)
- État ; collectivités territoriales, professions agricoles et forestières, association locale agricole, propriétaires fonciers, association de protection de l'environnement...

- **Commission Départementale de la Nature du Patrimoine et des Sites - CDNPS**

- Avis sur les projets en réserve naturelles et espaces protégés, les sites classés, les sites remarquables...
- Etat ; collectivités territoriales ; personnalités qualifiées en matière de paysage, patrimoine, environnement...

## Partager un projet pour enrichir son contenu

⇒ La concertation c'est faire connaître, montrer, partager les enjeux de la gestion urbaine avec les habitants ou autres acteurs qui font la ville (commerçants, enseignants, chefs d'entreprises, militants associatifs...)

- **Une obligation réglementaire.. :**

- Article L.300-2 Code Urbanisme : obligation de concertation publique tout au long de l'élaboration de certains projets tel l'élaboration d'un Scot ou d'un PLU, la création de ZAC ou de projets d'aménagement modifiant le cadre de vie et affectant l'environnement.
- Pas de forme imposée (réunions publiques, publications d'information, recueil d'avis ...) mais les buts poursuivis et les moyens de mise en œuvre doivent figurer dans la délibération sous peine d'annulation du document d'urbanisme
- Pas d'obligation de tenir compte des résultats de cette concertation, mais obligation d'en produire un bilan

⇒ La concertation est un moyen pour que les populations **comprennent et s'approprient un projet avant sa réalisation**. Il en résulte souvent une meilleure adhésion et un respect accru des aménagements.



## Partager un projet pour enrichir son contenu

- **Au-delà de l'obligation réglementaire, une démarche communale volontaire et méthodique**
  - Quels niveaux : information, consultation, concertation ?
  - Quels publics : toute la population, les volontaires, les acteurs économiques et sociaux, les anciens, les jeunes... ?
  - Quels sujets : la mobilité, l'espace public, le paysage, vision générale... ?
  - Quelles méthodes : ateliers, balades, interviews, sondages, forums, interventions artistiques... ?

Un document « d'application volontaire » : **La Charte de la participation du public**, publiée en 2016, par le ministère de l'Environnement, à l'intention des maîtres d'ouvrage notamment.



## Cadre et orientations supérieurs

- Code de l'Urbanisme / Lois Montagne et Littoral
- Orientations de l'État (DTA, PIG, OIN)
- Autres documents et orientations (Sraddet ; Parcs Naturels ; PPRI ; SDAGE-SAGE...)

## Cadre supérieur élaboré en collaboration avec les communes

- Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT)
- Politique intercommunale : PLUI / PLH / PDU / PCAET

## Action des Communes

PLU / Carte communale

## Mise en œuvre partagée entre communes et intercommunalités

- Autorisations d'urbanisme / Application du Droit des Sols
- Aménagement

## Bibliographie

### Documents généraux et droit de l'urbanisme

- M. François Braud, *Droit de l'Urbanisme : les règles fondamentales*, dossier pédagogique, Elegia Formation, Paris, 2019
- Code de l'Urbanisme, version consolidée au 1<sup>er</sup> mars 2020 ; Disponible à <https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?cidTexte=LEGITEXT000006074075>
- Ministère de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, *Hiérarchie des normes*, 02/07/2019. Disponible à <https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/hierarchie-des-normes>
- Direction générale des Collectivités locales, *Les permis de construire et autres autorisations et actes relatifs à l'occupation ou à l'utilisation du sol*, 29/09/2016. Disponible à <https://www.collectivites-locales.gouv.fr/permis-construire-et-autres-autorisations-et-actes-relatifs-a-loccupation-ou-a-lutilis-ation-sol>
- CEREMA, *Les autorisations d'urbanisme*, octobre 2017. Disponible à <http://outil2amenagement.cerema.fr/les-autorisations-d-urbanisme-r118.html>
- Université d'été Union Régionale des CAUE Languedoc Roussillon, *CAUE & Concertation... pour une vraie participation ! 7 au 9 septembre 2011*, Pont du Gard
- France Stratégie, *Objectif 3zero Artificialisation Nette » : Quels leviers pour protéger les Sols ?*, 23 juillet 2019
- CEREMA, *La rationalisation de la hiérarchie des normes opposables aux documents d'urbanisme*, juin 2020. Disponible à : <https://www.cerema.fr/fr/actualites/rationalisation-hierarchie-normes-opposables-aux-documents>

## Documents d'urbanisme

- Agence d'urbanisme Rhône Avignon Vaucluse, *L'intégration des dispositions de la loi ALUR dans les PLU* Juin 2014
- Ministère de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, *Guide sur les dispositions opposables du PLU*, Mars 2020
- Ministère du logement et de l'habitat durable, *Guide de la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme*, Avril 2017
- Conseil général de la Moselle, *Elaboration d'un document d'urbanisme communal Guide Méthodologique et pratique*
- Mairie Conseil, *Le PLU Intercommunal, un outil pour dessiner son projet de territoire*, Juin 2015
- Ministère de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, *Fiches Méthodologiques Club PLUI*. Disponible à <http://www.club-plui.logement.gouv.fr/fiches-methodologiques-r132.html>
- SCoT Châlonnais, *Rôle et origine du SCoT dans l'urbanisme de planification*. Disponible à <https://www.scotchallonais.fr/role-et-origine-du-scot>
- Scot Sud Gard, *Qu'est ce qu'un SCoT*. Disponible à [https://www.scot-sud-gard.fr/definition\\_du\\_scot.html](https://www.scot-sud-gard.fr/definition_du_scot.html)
- Ministère de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, *Le SCoT : un projet stratégique partagé pour le développement de l'aménagement d'un territoire*, 02/07/2019. Disponible à <https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/le-scot-un-projet-strategique-partage-pour-le-developpement-de-lamenagement-d-un-territoire>
- Ministère de l'égalité des territoires et du logement, *Le schéma de cohérence territoriale Un projet stratégique partagé pour l'aménagement durable d'un territoire*, Juin 2013.
- Agence d'urbanisme de l'agglomération de Besançon, *Comprendre les relations entre les documents d'urbanisme Explication et conseils*, Février 2015
- CEREMA, *La modernisation du schéma de cohérence territoriale (SCoT)*, juillet 2020. Disponible à <https://www.cerema.fr/fr/actualites/modernisation-du-schema-coherence-territoriale-scot>

## Aménagement / Foncier

- M. Laurent Ducroux DL Avocats, *Les critères de choix des outils de l'aménagement*, Formation CNFPT Midi-Pyrénées Décembre 2017
- PNR de la Haute Vallée de la Chevreuse, *Monter une opération d'urbanisme dense -Guide méthodologique et exemple*, Avril 2010
- CERTU, *Les Outils de l'action foncière*, Août 2006

## Autres documents

- Ministère de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, *Montagne et Urbanisme Fiches Techniques*, 12 octobre 2018
- CEREMA, *La directive territoriale d'aménagement et de développement durable*, 10/04/2020. Disponible à <http://outil2amenagement.cerema.fr/la-directive-territoriale-d-amenagement-et-de-r401.html>
- CEREMA, *Les directives territoriales d'aménagement existantes*, 10/04/2020. Disponible à <http://outil2amenagement.cerema.fr/les-directives-territoriales-d-amenagement-r569.html>
- Ministère de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, *SRADDET : un schéma stratégique, prescriptif et intégrateur pour les régions*, 02/07/2019. Disponible à <https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/sraddet-un-schema-strategique-prescriptif-et-integrateur-pour-les-regions>
- Gest'Eau, *Qu'est ce qu'un SAGE*, 12/02/2020. Disponible à <https://www.gesteau.fr/presentation/sage>
- Gest'eau, *Qu'est ce qu'un SDAGE*, 19/02/2019. Disponible à <https://www.gesteau.fr/presentation/sdage>
- Préfecture du Gard, *Contenu, élaboration et portée d'un PPRI*, 08/07/2014. Disponible à [http://www.gard.gouv.fr/layout/set/print/Politiques-publiques/Securite-et-protection-de-la-population/Risques/Gestion-du-risque-inondation/Plans-de-Prevention-des-Risques-Inondation-PPRI/node\\_4927](http://www.gard.gouv.fr/layout/set/print/Politiques-publiques/Securite-et-protection-de-la-population/Risques/Gestion-du-risque-inondation/Plans-de-Prevention-des-Risques-Inondation-PPRI/node_4927)