

Martinique
25/10/2016

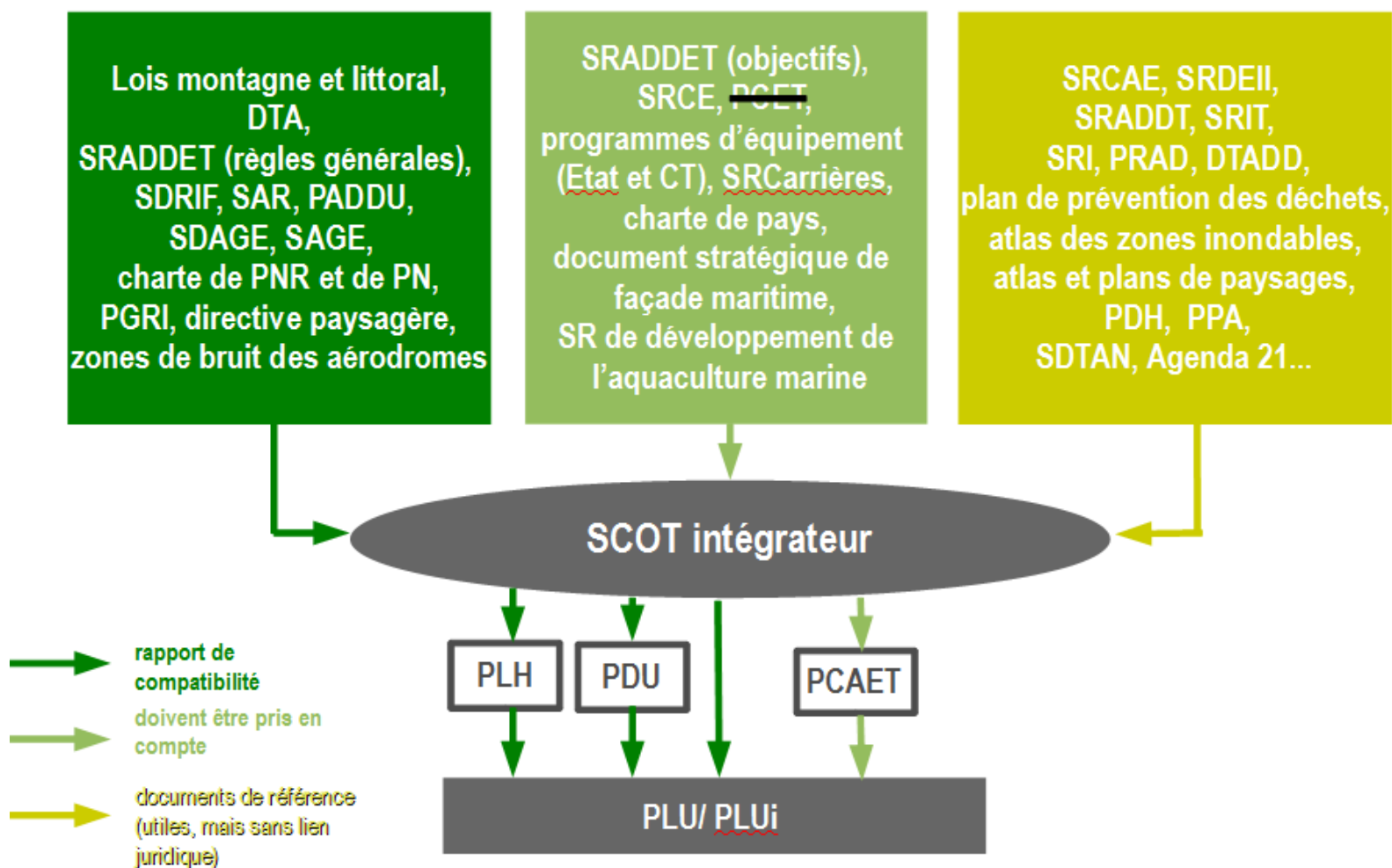
Le PLU(i)

Guennolé POIX
Ministère du Logement et de l'Habitat durable
DGALN/DHUP/QV3



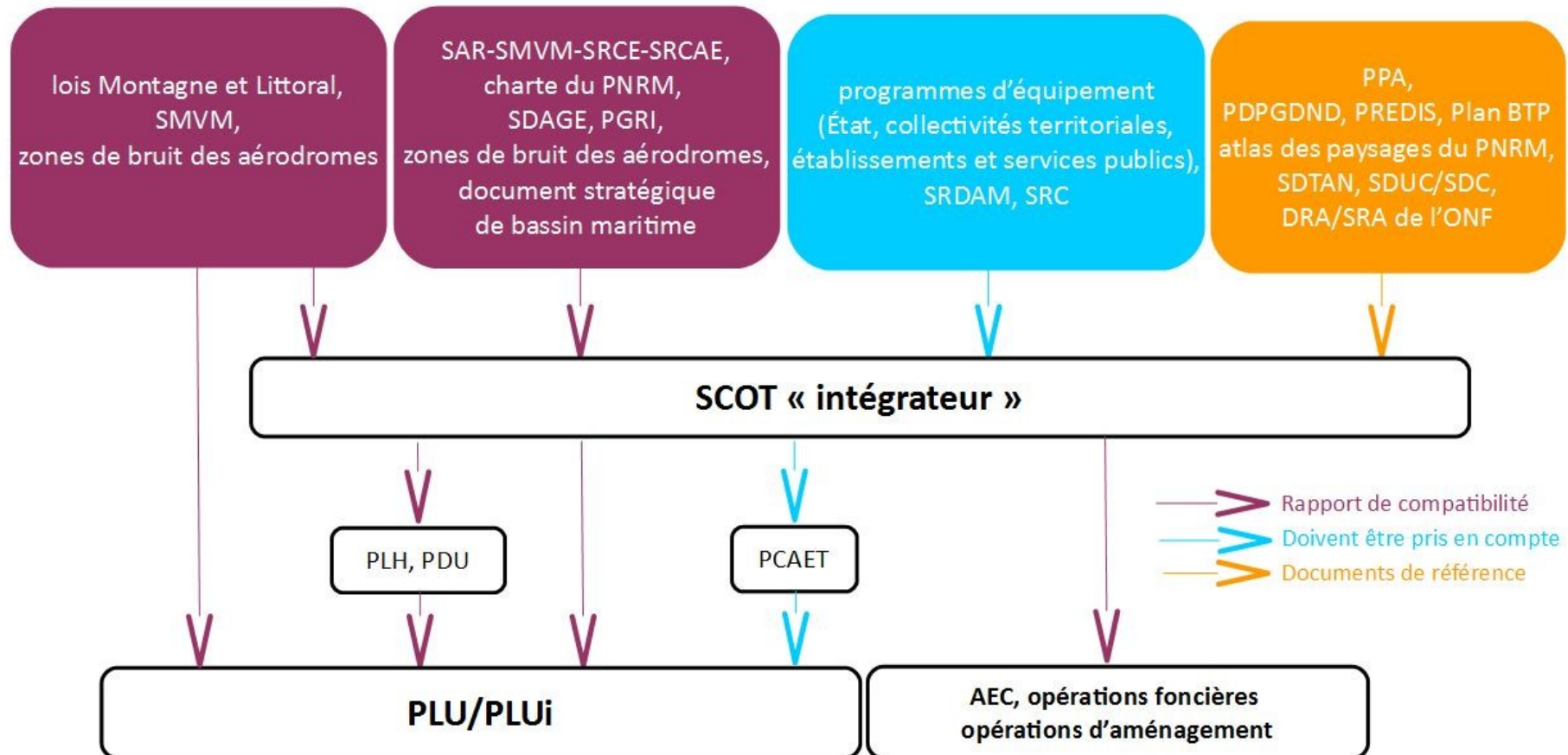
Le développement de la planification stratégique

Le SCOT intégrateur : la simplification de la hiérarchie des normes



Le développement de la planification stratégique

Le SCOT intégrateur : la simplification de la hiérarchie des normes – schéma local



1- Qu'est ce qu'un PLU(i) ?

2- Les différentes pièces d'un PLU(i)

3- Les PLU(i) tenant lieu de PLH et/ou de PDU

4- Les acteurs

5- L'état des lieux

Qu'est ce qu'un PLU(i) ?

I – Définition

1 – Finalité

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document d'urbanisme qui traduit :

- un projet global d'aménagement et d'urbanisme (PADD)
- les règles d'aménagement et d'utilisation des sols (OAP – Règlement)

2 – Qui l'élabore ?

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est réalisé par :

- l'intercommunalité
- la commune

Qu'est ce qu'un PLU(i) ?

II – Positionnement et objectifs

1 – Les objectifs

Le PLU détermine les conditions d'un aménagement du territoire respectueux des principes de développement durable en prévoyant la satisfaction des besoins en matière par exemple :

- d'habitat, d'équipements publics
- d'activités commerciales

2 – La prise en compte d'un développement qui soit durable

Le PLU comporte des objectifs de développement durable notamment :

- dispositions en faveur de la diminution des émissions de GES
- dispositions en faveur de la modération de la consommation d'espace
- préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques

1- Qu'est ce qu'un PLU(i) ?

2- Les différentes pièces d'un PLU(i)

3- Les PLU(i) tenant lieu de PLH et/ou de PDU

4- Les acteurs

5- L'état des lieux

Le contenu du PLU(i)

Le plan local d'urbanisme comprend :

- 1° Un rapport de présentation ;
- 2° Un projet d'aménagement et de développement durables ;
- 3° Des orientations d'aménagement et de programmation ;
- 4° Un règlement ;
- 5° Des annexes.

Chacun de ces éléments peut comprendre **un ou plusieurs documents graphiques**. Ces documents graphiques peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels il s'applique

Le rapport de présentation

L 151-4

I – Le contenu

Le diagnostic du territoire et l'explication des choix retenus

Le rapport de présentation doit permettre de comprendre le contexte territorial, le projet d'aménagement retenu et les règles fixées (diagnostic, projet, règles) :

zoom sur l'objectif de modération de la consommation des espaces

- il présente un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins du territoire
- il projette les besoins en foncier à partir des analyses démographiques et économiques
- il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

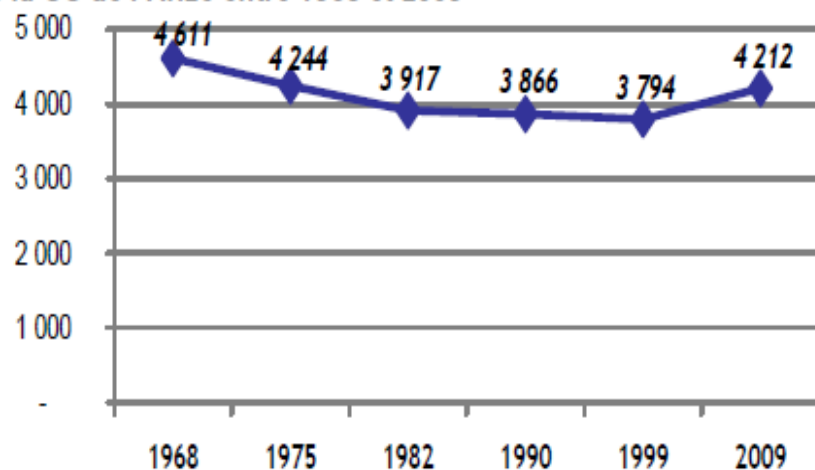
Le rapport de présentation

II – Illustration : le PLUi de la CC de l'Arize

1. Evolution démographique

Evolution du nombre d'habitants sur le territoire

de la CC de l'Arize entre 1968 et 2009



Source : données INSEE et CCTP.

Mais des disparités existent entre les communes :

Evolution de la population par commune entre 1999 et 2009

	1999	2009	Taux de croissance annuel moyen 1999 - 2009	Gain en habitants 1999-2009
Camarade	157	160	0,2%	3
Campagne-sur-Arize	281	285	0,1%	4
Castex	73	100	3,2%	27
Daumazan-sur-Arize	659	717	0,8%	58
Fornex	126	126	0,0%	0
Gabre	92	94	0,2%	2
La Bastide de Besplas	293	357	2,0%	64
Le Mas d'Azil	1 111	1 260	1,3%	149
Les Bordes-sur-Arize	514	557	0,8%	43
Loubaut	21	31	4,0%	10
Méras	61	85	3,4%	24
Montfa	72	80	1,1%	8
Sabarat	284	310	0,9%	26
Thouars-sur-Arize	50	50	0,0%	0
Ensemble du territoire	3 794	4 212	1,05%	418

Le rapport de présentation

II – Illustration : le PLUi de la CC de l'Arize

D'autres facteurs viennent compléter l'analyse quantitative

- répartition géographique et socioprofessionnelle des habitants, pyramide des âges, taille des ménages, niveau de revenus etc...=> population vieillissante mais accueil de nouveaux arrivants
- typologie et caractéristiques de l'habitat existant : résidences principales, secondaires, logements vacants, anciens, neufs, collectifs, individuels etc....
- analyse de la consommation foncière par habitat => habitat diffus majoritaire
- répartition des emplois => détermination des pôles prioritaires
- type d'activité => importance de l'agriculture
- localisation des équipements => structurant pour la définition des zones à urbaniser en priorité

Le rapport de présentation

II – Illustration : le PLUi de la CC de l'Arize

Projet et règles concomitantes

Diagnostic

- potentiel urbanisable (dents creuses, parcelles libres) = 33 ha
- rétention foncière

Objectifs

- objectif du PLH : + 280 logements sur la période 2013-2025
- objectif de réduction de 30 % de la taille moyenne de parcelle (incluant la voirie, les espaces verts, espaces publics...)

Règles

- densité moyenne de 10 à 14 logements par hectare (parcelle de 700 à 1000 m² contre 1600 m² auparavant non inclus les espaces annexes)

Le projet d'aménagement et de développement durables - PADD

Le contenu

L 151-5

Le projet de territoire traduit en projet politique

Le PADD est la clef de voûte du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU). Il définit les orientations du projet d'urbanisme ou d'aménagement de l'ensemble des communes concernées ou de la commune si le PLU est communal

- il définit les orientations de différents domaines : urbanisme, paysage, continuités écologiques, habitat, développement économique...
- il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain
- c'est un document court et lisible et donne lieu à un débat sur ses orientations au sein du conseil délibérant de la collectivité

Il prend en compte les grandes orientations définies au niveau supra communal, en particulier dans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT),

Le projet d'aménagement et de développement durables - PADD

Illustration 1 : le PADD de la CC du Val de Noye

Le projet de territoire du Val de Noye traduit dans son PADD



Le projet d'aménagement et de développement durables - PADD

Illustration 2 : le PADD de la CC des 3 Pays

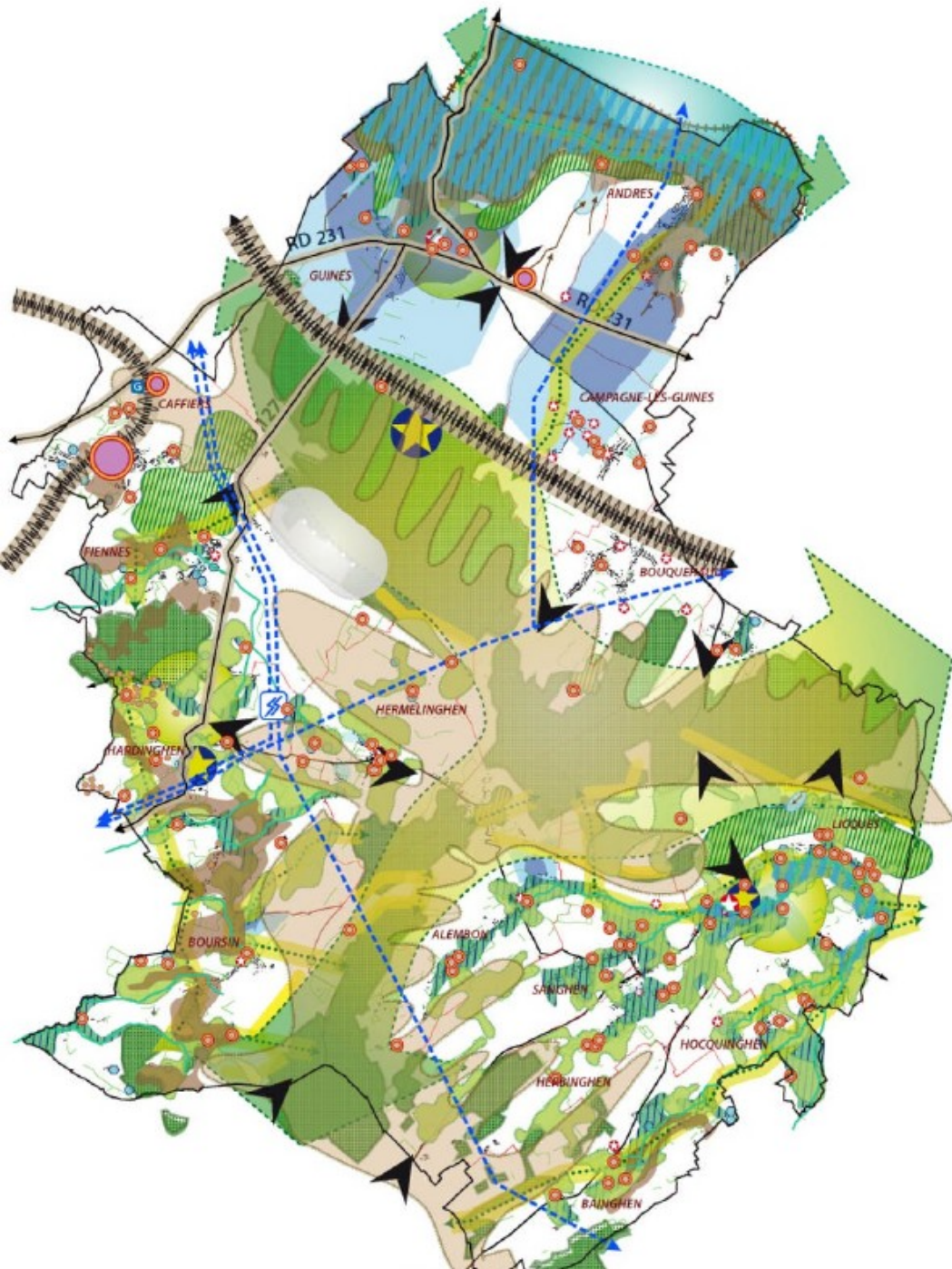
Le projet se structure dans la continuité des démarches déjà engagées et se décline en trois axes identitaires du territoire :



- **LE VERT** : un territoire naturel et agricole, au sein duquel les milieux naturels constituent le premier atout de son attractivité et de la qualité de son cadre de vie,
- **LE VRAI** : promouvoir le développement économique du territoire en renforçant les filières existantes et en s'appuyant sur l'identité agricole,
- **LA VIE** : garantir la préservation du cadre de vie par un développement adapté et rééquilibré pour promouvoir les courtes distances.

Cette approche, dans la continuité des objectifs déjà engagés sur le territoire, permettra une plus grande compréhension de l'ensemble des habitants du document PADD.

LE VERT | AXE 1



PREVENIR ET NE PAS EXPOSER LES HABITANTS AUX RISQUES NATURELS EN PREVOYANT LE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT EN DEHORS DES ZONES IDENTIFIEES

Prevenir les risques d'inondations par débordements et remontées de nappe au pourtours des cours d'eau en application du PPRI de la Hem, du PPR CAT NAT et des Zones Inondées Constatées sur le territoire



Mettre l'ensemble de la population existante et/ou à venir à l'abri des aléas de ruissellements des eaux de surface en évitant l'urbanisation dans la continuité d'un axe de ruissellement



Adapter les systèmes constructifs à la nature des sols: limiter le développement dans les secteurs soumis à l'aléa fort des retraits gonflement des argiles et en présence de cavités souterraines



LIMITER LES GENES OCCASIONNEES PAR LA PRESENCE DES INFRASTRUCTURES ET ACTIVITES EN PREVENANT LES NUISANCES (BRUITS, ODEURS,...)



Limiter le développement urbain à proximité des sources de nuisances afin d'éviter toutes nuisances réciproques avec les tiers (activités industrielles ou agricoles)



Anticiper les nuisances potentielles liées :
- au passages des infrastructures majeures du territoire (bruits,...)
- au passages des canalisations de gaz, lignes à haute tension, fermes éoliennes...

PRESERVER L'IDENTITE PAYSAGERE DES COMMUNES PROPRES A CHACUN DES PAYS COMPOSANT LE TERRITOIRE



Préserver les pourtours bocagers des villages du pays de Liocques et de Hardinghen et préserver les morphologies urbaines des villages et notamment des villages rues de fond de vallées



Identifier et préserver le patrimoine architectural remarquable des villages (petit patrimoine religieux, habitat,...)



Préserver les cônes de vues ouverts sur le territoire

PROTEGER LA RICHESSE DES UNITES NATURELLES QUI COMPOSENT LE TERRITOIRE: LE MARAIS, LES VALLEES HUMIDES,...

Protéger la biodiversité et les écosystèmes liés aux milieux humides, au marais,...

- en limitant d'artificialisation de l'ensemble du marais
- en imposant l'inconstructibilité au sein des marais tourbeux autour de Guines (ZNIEFF de type 1)
- en protégeant de toute urbanisation les co-teaux ou pelouses calcicoles (identifiés Natura 2000)
- en protégeant les zones humides à enjeux identifiés pour leur richesse en biodiversité (SAGE du Delta de l'Aa)



Préserver les milieux d'intérêt local et intercommunale en protégeant les unités cohérentes de boisements et leur lisières (identifiés en ZNIEFF de type 1)

Préserver l'ensemble du bocage et des éléments naturels ponctuels qui participent à la richesse des milieux: haies, mares,...



PROTEGER LA RESSOURCE EN EAU POTABLE

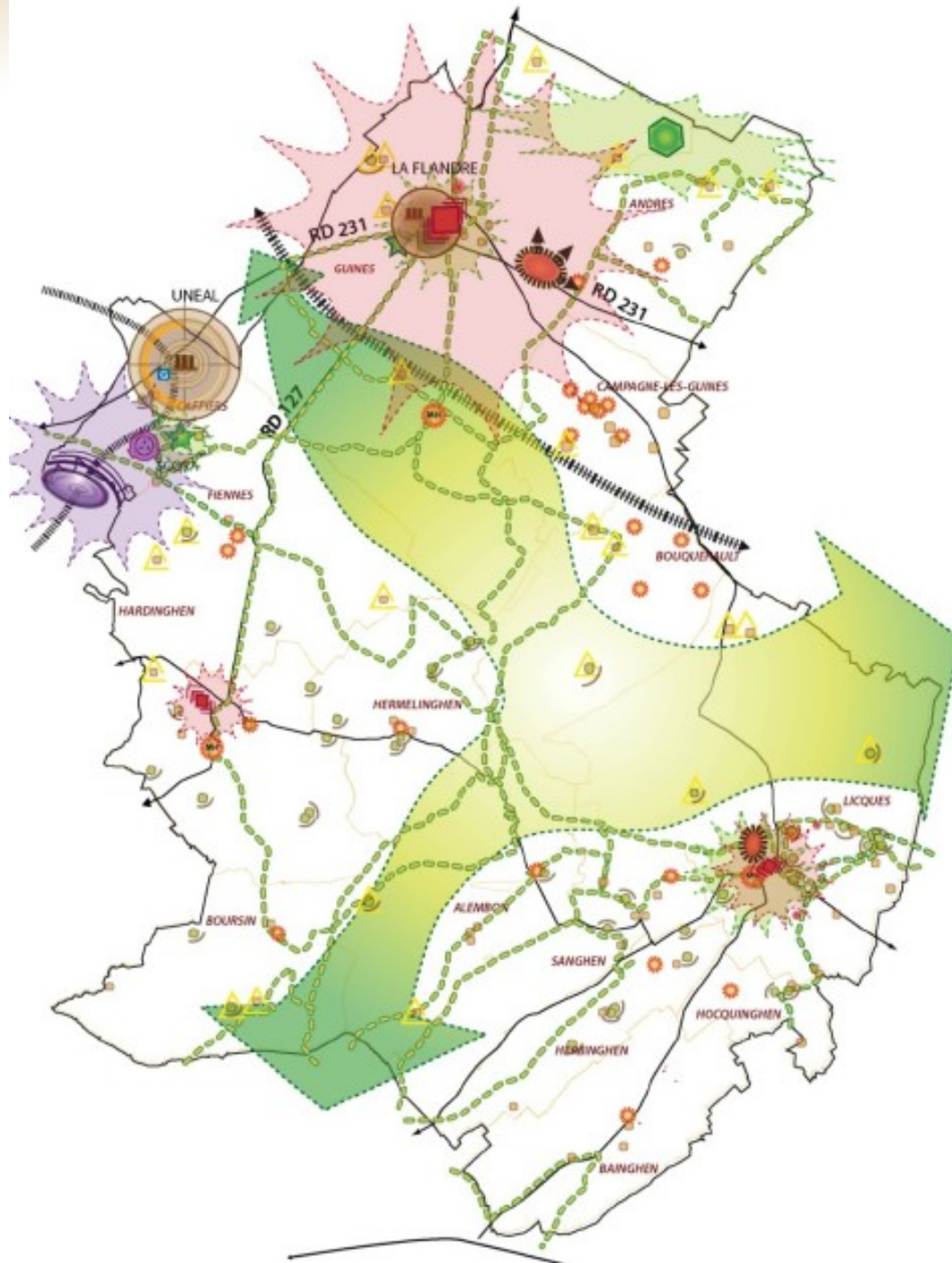
Protéger les secteurs de captage d'eau potable :

- en limitant l'imperméabilisation des espaces naturels pour ne pas entraver l'infiltration
- en garantissant la gestion d'un assainissement collectif des espaces urbains





Préserver les milieux assurant l'infiltration des eaux de ruissellement (les zones humides) et les éléments naturels assurant le tamponnement (haie, bande enherbée,...)

LE VRAI | AXE 2




DEVELOPPEMENT AGRICOLE DU TERRITOIRE

Préserver l'ensemble des exploitations qui façonne le territoire:

-  - les exploitations polycultures et élevage (non classées)
-  - les exploitations classées ICPEa (principalement élevage)

Identifier les exploitations partenaires du réseau "Label Poulet de Licques"



-  Développer un pôle céréalier en lien avec la zone de Caffiers

Encadrer le développement des exploitations en secteurs sensibles (Natura 2000, ZNIEFF de type 1 et Zones humides)



Assurer la préservation des terres indispensables au maintien et au renforcement de la dynamique agricole présente sur le territoire: préfiguration du périmètre PAEN

DEVELOPPEMENT INDUSTRIEL DU SECTEUR OUEST DU TERRITOIRE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES

-  Développement de la SCORA
-  Extension possible de l'exploitation des carrières STINKAL sur le territoire communautaire

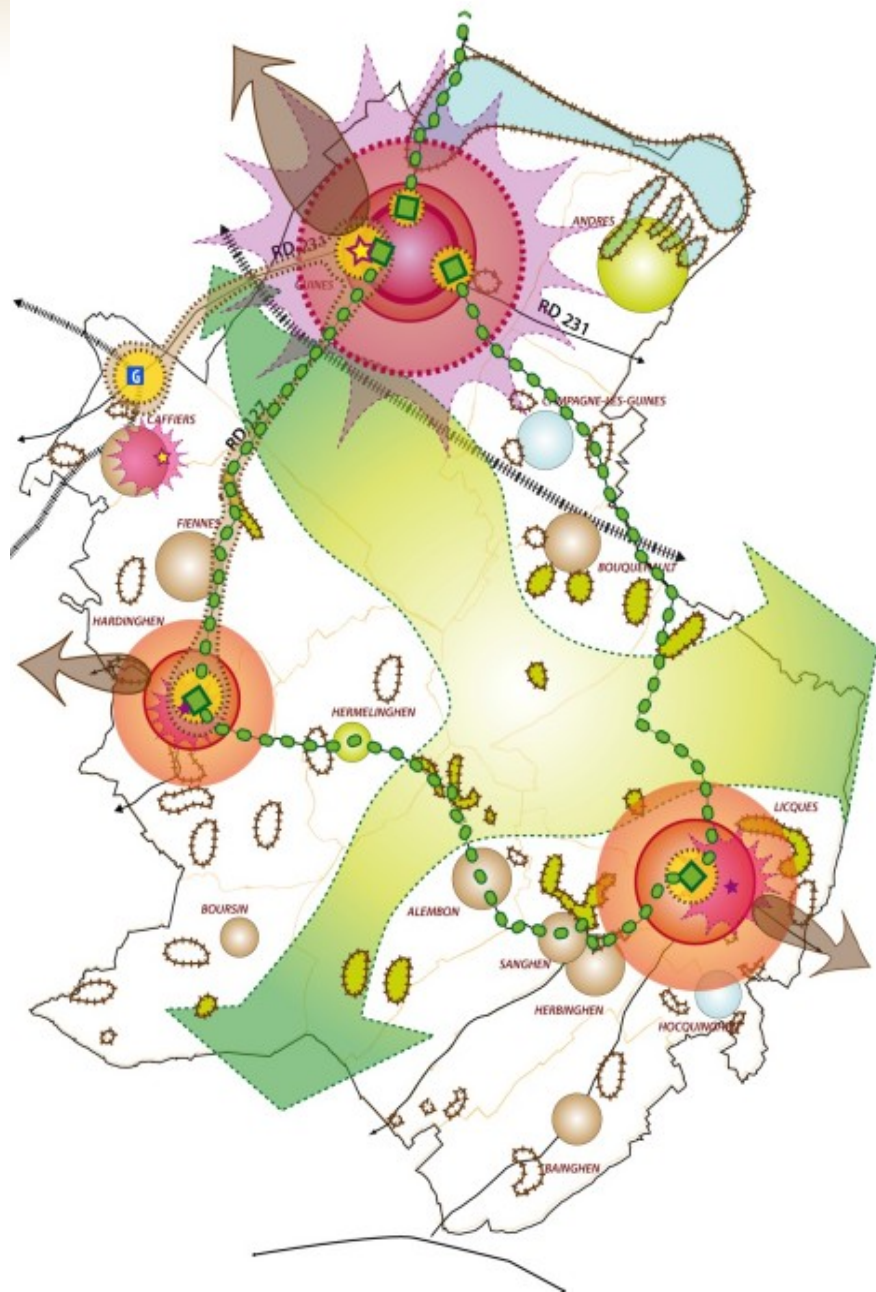
ASSURER LE MAILLAGE COMMERCIAL ET ARTISANAL DU TERRITOIRE

-  Renforcer l'attractivité et le dynamisme de la ville centre
S'appuyer sur les pôles secondaires pour soutenir l'activité localisée
-  Accompagner le redynamisation commerciale des centres de Guines et de Licques
-  Identifier les points commerciaux isolés sur le territoire
-  Permettre le développement commercial spécifique sur le Parc du Moulin: intégrer une extension du parc







RENFORCER LE DYNAMISME TOURISTIQUE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES

-  Valoriser et accroître l'offre en hébergement touristique: hôtel sur Caffiers, camping sur Guines, chambre d'hôtes à la ferme (diversification de l'activité)
-  S'appuyer sur les structures en place: musée de Guines, Saint-Joseph village,...
-  Promouvoir le patrimoine architectural du territoire
-  Renforcer les chemins de randonnées, lien du territoire / tourisme vert





LA VIE | AXE 3



-  Equipements existants à rayonnement
Projets en cours : hôtel communautaire
-  Rayonnement des équipements du
bourg centre au niveau de l'ensemble
de la CCTP
-  Rayonnement des équipements
(collège, pôle de santé) au niveau du
pôle
-  Accroche au réseau hors de la
CCTP aux pôles de vie régionaux
-  pôle GARE de Caffiers
-  POINTS RELAIS : parkings relais
-  Assurer et/ou renforcer les
liaisons par transports
-  Conforter les lignes importantes
de transports entre espaces relais
et coeur de vie

-  DEVELOPPEMENT URBAIN A
L'ECHELLE DE LA COMMUNAUTE
DE COMMUNES
-  Accueil du principal développe-
ment de la CCTP
-  DEVELOPPEMENT PRINCIPAL DE
L'HABITAT DU POLE
-  Accueil du principal développe-
ment à l'échelle du pôle
-  Opération d'ensemble concentrique
-  Comblement des espaces intersti-
ciels au sein de l'unité urbaine
concentrique
-  Renouvellement et investissement
du tissu existant



-  Hameaux périphériques et/ou village
isolés au sein de la plaine
-  Quartiers sensibles du marais,
-  Hameaux villages ou quartiers sensi-
bles proche et/ou dans des milieux
d'intérêt écologique,
-  GRANDES CONTINUITES ECOLO-
GIQUES A PROTEGER : FORETS
COTEAUX

Les orientations d'aménagement et de programmation

Définition OAP

Les OAP exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire.

Elles peuvent aussi traiter d'une thématique transversale comme le paysage, le climat, la trame verte et bleue, l'habitat, les transports etc...

Elles spatialisent et concrétisent le projet de territoire défini dans le PADD.

Elles peuvent être écrites ou graphiques, voire les deux.

Les orientations d'aménagement et de programmation

Les effets des OAP

1 – La compatibilité OAP aux autorisations d'urbanisme ou d'aménagement

Il ne doit pas y avoir de contradiction majeure entre l'orientation et la mesure d'exécution. Autrement dit, le projet d'aménagement ne doit pas remettre en cause les orientations.

- permet une souplesse lorsque le projet n'est pas totalement défini
- renforce le rôle d'orientation de cette pièce, mais peut être plus stricte si des règles sont posées en complément dans le règlement

2 – Avantages des OAP

- informer le public des souhaits d'aménagement de la commune > affirmation d'une volonté politique
- encadrer l'aménagement privé et, de ce fait, anticiper les problématiques de spéculation foncière
- donner plus de cohérence aux opérations sur le territoire communal ou intercommunal en définissant des objectifs et des principes à respecter pour tout projet, qu'il porte sur des espaces privés ou publics

Les orientations d'aménagement et de programmation

Illustration 1 : la prise en compte du paysage : PLUi de la CC Cœur Côte Fleurie



Les orientations d'aménagement et de programmation

Illustration 1 : la prise en compte du paysage : PLUi de la CC Cœur Côte Fleurie

1 – Les priorités en matière de paysage affichés dans les OAP

- l'identification de cônes de vues
- la prise en compte des grandes masses végétales
- la gestion des coteaux
- la gestion des crêtes

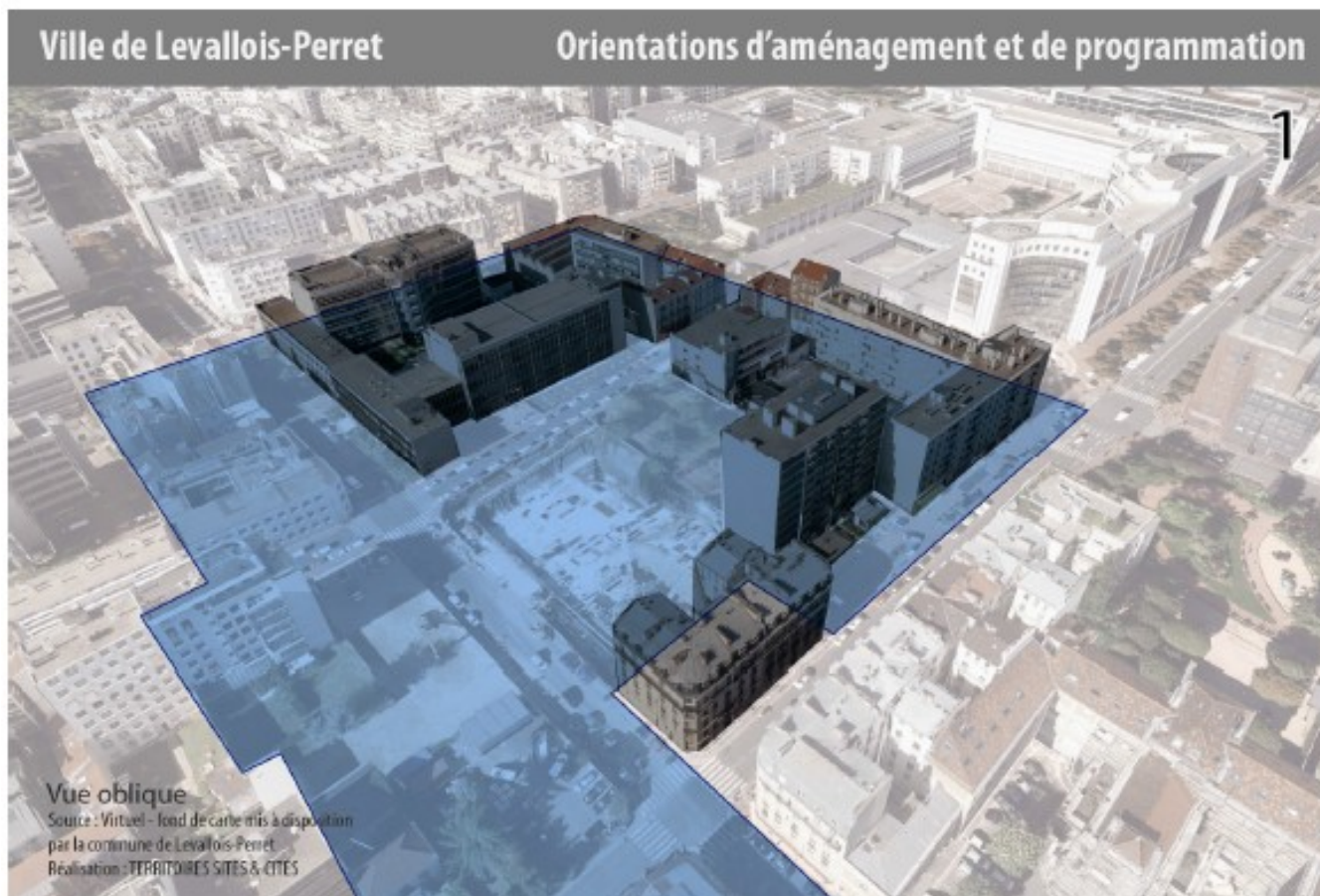
2 – Les prescriptions associées

- insertion paysagère forte des urbanisations situées dans les cônes de vues
- hauteurs des constructions limitées sur les coteaux
- pas d'urbanisation en ligne de crête

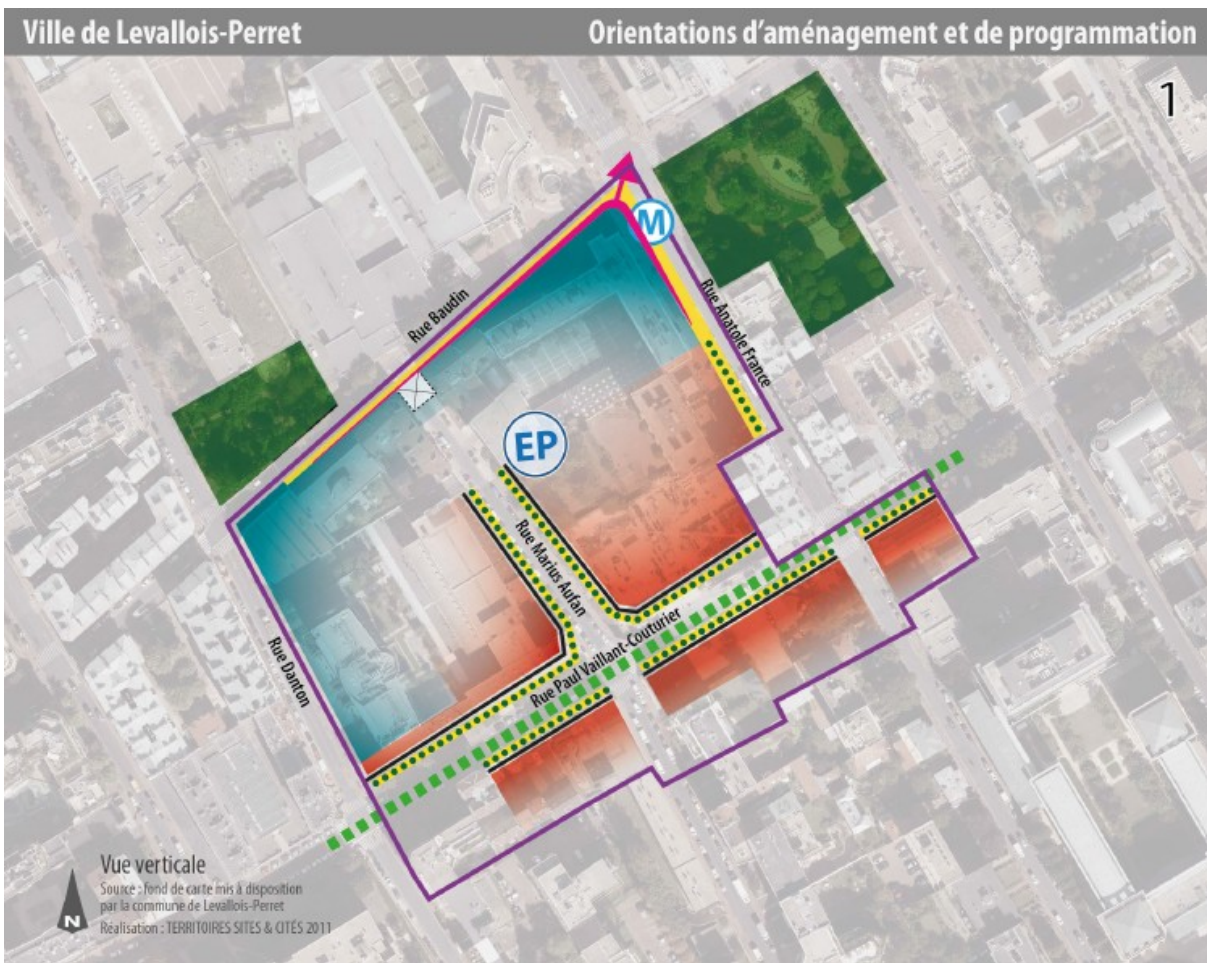
Les orientations d'aménagement et de programmation

Illustration 2 : OAP aménagement, PLU de la commune de Levallois-Perret

Secteur Baudin



Ministère du Logement et de l'Habitat durable



-  Mixité fonctionnelle à dominante habitat
-  Mixité fonctionnelle à dominante tertiaire
-  Elargissement trottoir en faveur du piéton
-  Elargissement et paysagement de trottoir
-  Embellissement végétal de la rue Paul Vaillant Couturier
-  Espaces verts publics existants (square Baudin et square Girault)
-  Traitement architectural particulier à l'échelle urbaine
-  Façade urbaine à composer
-  Possibilité de passage sous porche
-  Station métro Pont de Levallois-Bécon
-  Équipement d'intérêt général
-  Limite du secteur d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Le règlement

L 151-8 et suivants

I – Le contenu

Le rôle du règlement est de permettre la mise en œuvre du projet à travers des règles opposables. Il est structuré de la manière suivante :

1 – Usage des sols et destination des constructions (zonage)

- destinations, sous-destinations, usages et affectation des sols, natures d'activités interdites équipements et réseaux
- destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières
- mixité fonctionnelle et sociale

2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- volumétrie et implantation des constructions
- qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale
- traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions
- stationnement

Ministère du Logement et de l'Habitat durable

Le règlement

I – Le contenu

3 – Équipements et réseaux

- conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures
- conditions de desserte des terrains par les autres réseaux

L'ensemble des règles peuvent être illustrées afin de préciser ou rendre plus compréhensible cette règle.

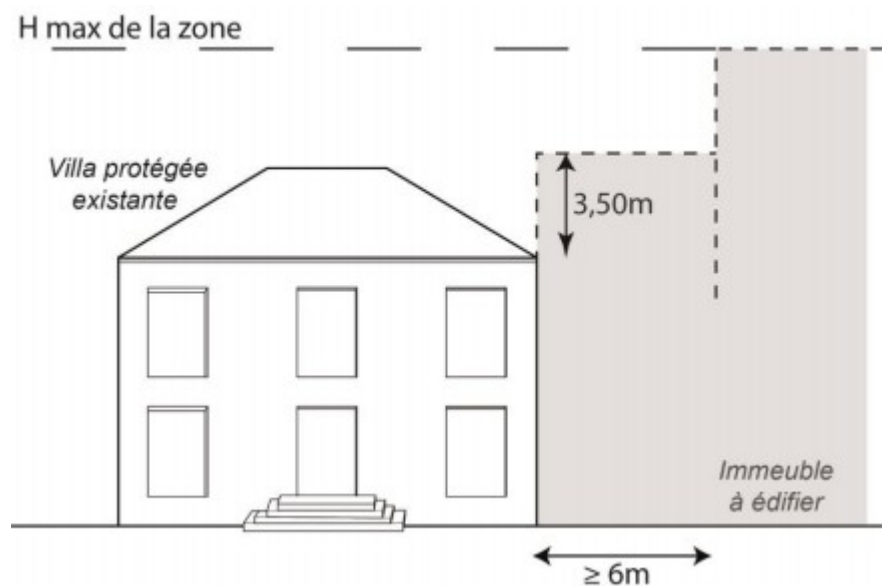
Ministère du Logement et de l'Habitat durable

Le règlement

II – Illustration : le PLU d'Anglet

Hauteur maximale des constructions

« La hauteur des extensions et des constructions nouvelles qui jouxtent les éléments bâtis repérés sous la rubrique "Bâti protégé" ne doit pas dépasser la hauteur de la construction de plus de 3,50 mètres mesurés verticalement à l'égout du toit, sur une largeur d'au moins 6 mètres mesurés horizontalement par rapport à la façade du bâtiment existant. »



I – Le contenu

Dispositions extérieures

Les annexes fournissent à titre d'information les périmètres et dispositions particulières résultant d'autres législations, notamment les SUP dont la présence dans le PLU est une obligation réglementaire.

Fin
Merci de votre
attention



MINISTÈRE
DU LOGEMENT
ET DE L'HABITAT
DURABLE