

Formation ADM 54 – 3 Oct 2012

Les dernières évolutions en
matière d'urbanisme.

CONTACTS:

Conseil général de Meurthe & Moselle
Service aménagement foncier et
urbanisme

Cécile CALIN - ccalin@cg54.fr - 03 83 94 56 92

Caroline GRUEZ - cgruez@cg54.fr – 03 83 94 56 93

Régis CRISNAIRE - rcrisnaire@cg54.fr – 03 8394 56 17

Thibaut FRANCOIS – tfrancois@cg54.fr – 03 83 94 58 66

Michel JACQUET – mjacquet@cg54.fr – 03 83 94 56 91



Plan de l'intervention

Les dernières évolutions en matière d'urbanisme réglementaire :

Grenelle de l'environnement

Essor des SCOT

Consommation d'espaces, gestion de la densité

Urbanisme de projet

... en conclusion...



Les dernières évolutions en matière d'urbanisme réglementaire

La « grenellisation » du document d'urbanisme local.

- LOI de programmation du 3 août 2009 relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement (Grenelle 1)
- LOI du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (loi ENE ou Grenelle 2)
- Décret du 29 février 2012 relatif aux documents d'urbanisme et pris pour l'application de la loi du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche.



Les dernières évolutions : le Grenelle

Les 2 grandes nouveautés du Grenelle sont l'impulsion donnée aux **PLU intercommunaux (PLUI)** ainsi que le renforcement des objectifs généraux des documents d'urbanisme :

- lutte contre l'étalement urbain,
- lutte pour les économies d'énergie et contre les émissions de gaz à effet de serre,
- préservation et restauration de la biodiversité et des continuités écologiques,
- développement des communications électroniques ...



Les dernières évolutions : le Grenelle

- Les PLU et les POS existants continuent de s'appliquer. Leur « Grenellisation », à l'initiative des communes ou EPCI compétents, devra intervenir avant **le 1er janvier 2016**.
- Pour les PLU en cours de révision ou d'élaboration et dont la procédure n'a pas été arrêtée avant le 1^{er} juillet 2012, la prise en compte du Grenelle 2 doit se faire dès à présent.



Les dernières évolutions : le Grenelle

- La principale nouveauté concernant le rapport de présentation réside dans **l'obligation d'effectuer une analyse de la consommation foncière des sols qu'ils soient agricoles, naturels ou forestiers**. Toute nouvelle consommation d'espaces doit être par ailleurs justifiée.
- Le rapport de présentation devra préciser les indicateurs pour réaliser au bout de trois ans une évaluation des résultats de l'application du plan au regard de la satisfaction des besoins en logement



Les dernières évolutions : le Grenelle

Pour cela il faut :

- Déterminer chaque surface (urbaine, naturelle, agricole, forestière).
Pas si simple...
- Analyser les échanges entre surfaces.
Pas vraiment simple.
- Prévoir ce que les résultats de votre PLU consommeraient...
Encore moins simple !



Les dernières évolutions : le Grenelle

- Le PADD présente les orientations générales en terme de politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.



Les dernières évolutions : le Grenelle

- Le PADD arrête de manière plus précise les orientations concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs.
- **Il doit en outre explicitement définir des objectifs de modération de la consommation d'espaces...**



Les dernières évolutions : le Grenelle

- Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont désormais **obligatoires**.
- Le contenu des OAP relatives à l'aménagement n'a pas changé ; elles peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.



Les dernières évolutions : évaluation environnementale des documents d'urbanisme

- Un décret du 23 août 2012 précise les obligations en la matière, dans le cas où le projet est susceptible d'avoir des « conséquences notables sur l'environnement et notamment les sites Natura 2000 ».
- Les cartes communales et les PLUs dont le territoire comprend tout ou partie d'un site Natura 2000 sont systématiquement soumis à cette évaluation.



Les dernières évolutions : évaluation environnementale des documents d'urbanisme

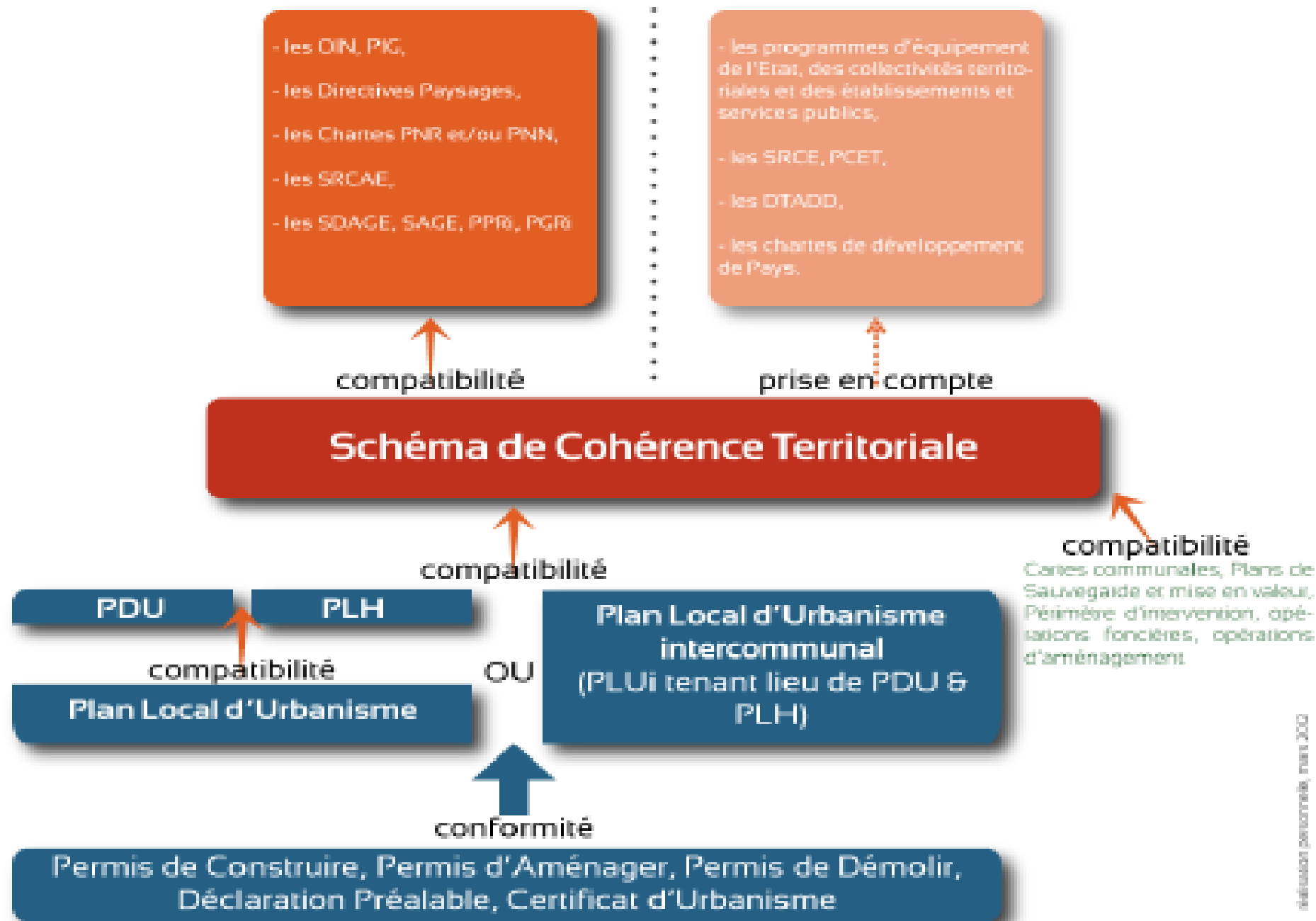
- En l'absence de site Natura, les documents seront soumis à une procédure d'analyse au cas par cas (consultation de l'autorité administrative compétente en environnement).
- Ces nouvelles modalités entrent en vigueur à compter du 01 février 2013 et ne s'appliqueront pas aux procédures en cours (PLU dont le débat sur le PADD a déjà eu lieu avant cette date, enquête publique achevée pour les cartes communales).



Les dernières évolutions : l'essor des SCOT

- Hiérarchie des normes et principe de compatibilité.
- Le principe de non remise en cause des objectifs définis dans le SCOT approuvé.

Hiérarchie des normes en droit de l'urbanisme.





Les dernières évolutions : l'essor des SCOT

- Chaque collectivité est garante de la compatibilité de son document d'urbanisme avec ceux de portée supérieure...
- Une carte communale a « peu de risque » d'être incompatible avec le SCOT.
- La compatibilité d'un PLU ou d'un POS peut apparaître plus compliquée à analyser.



Les dernières évolutions : l'essor des SCOT

- La mise en compatibilité d'un document manifestement incompatible générera des procédures.
- Pour un PLU, le choix de la procédure dépendra de ce qu'il convient d'apporter comme changement au contenu du document.
- Une carte communale ne peut que se réviser.



Les dernières évolutions: Gestion de la densité...

- L'impossible équation ???
- Périurbanisation:
- Densité versus étalement urbain...
- Majoration de 30 % des droits à construire (décision abrogée)

Les dernières évolutions: ... et consommation d'espaces

Constats:

Le rêve d'une maison avec
jardin « à la campagne »
avec les services de la ville.

Mais

L'habitat individuel n'est plus
majoritaire dans le total des
logements achevés.





Les dernières évolutions: Gestion de la densité ...

Outils de gestion de la densité :

- L'orientation d'aménagement et de programmation
- Les règles écrites et graphiques du PLU
- (gestion de la sur-densité)
- Le Coefficient d'Occupation du Sol (et possibilité de majoration de 30% pour les bâtiments performants en matière énergétique)
- Le Versement pour Sous Densité ?
- De la pédagogie...

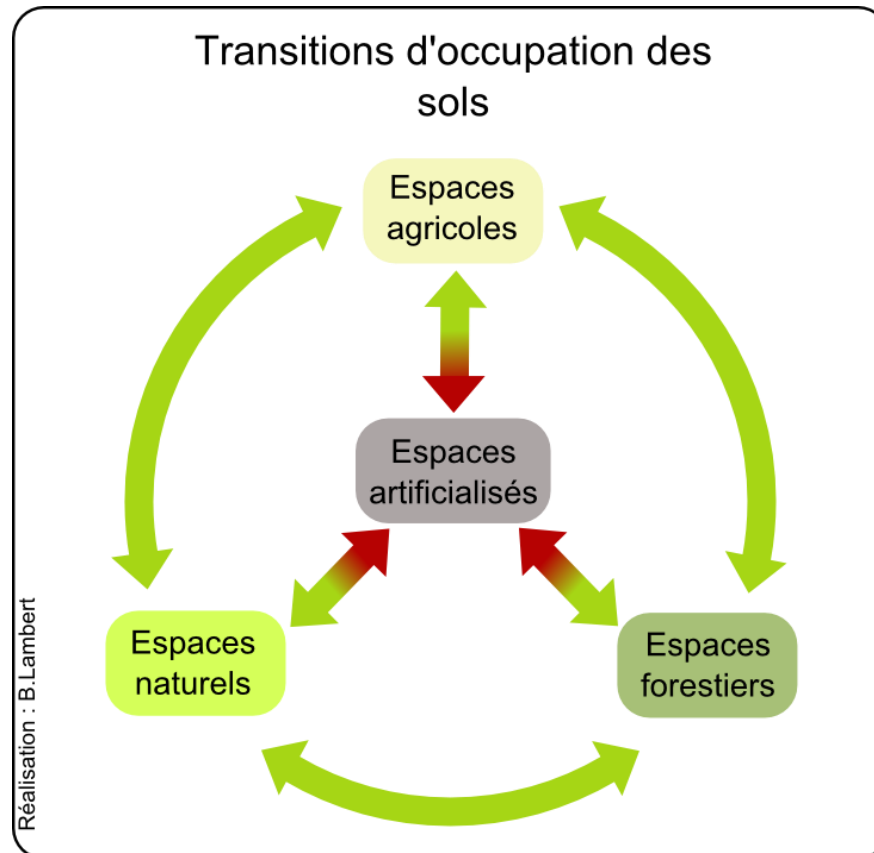


Les dernières évolutions: ... et consommation d'espaces

- L'obligation de consultation de la CDCEA, Commission Départementale de Consommation des Espaces Agricoles.

Les dernières évolutions: ... et consommation d'espaces

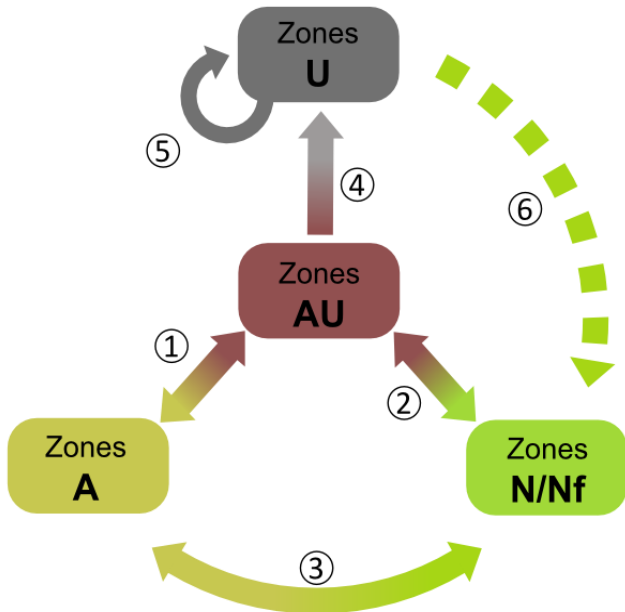
Consommation réelle



Les dernières évolutions: ... et consommation d'espaces

Consommation prévisionnelle

Représentation de la consommation d'espace d'un point de vue réglementaire (zonage PLU)



Réalisation : B.Lambert

1. Etalement urbain potentiel (selon le caractère constructible de la zone), ou déclassement
2. Etalement urbain potentiel (selon le caractère constructible de la zone), ou déclassement
3. Conception zonage (discussion et distinction des différentes zones)
4. Etalement urbain achevé et traduit réglementairement.
5. Renouvellement urbain
6. Intégration secteurs naturels dans les zones bâties.

Les dernières évolutions : Urbanisme de projet





Les dernières évolutions : Urbanisme de projet





Les dernières évolutions : Urbanisme de projet





Les dernières évolutions : Urbanisme de projet





Les dernières évolutions : Urbanisme de projet



Les dernières évolutions en matière d'urbanisme : en conclusion.



- Les élus sont confrontés à de nouveaux enjeux, souvent complémentaires, incontournables pour pouvoir concrétiser dans un document d'urbanisme leur projet global d'urbanisme.
- Risque ou opportunité ?
- Contraintes réglementaires ou intérêt opérationnel ?
- Des documents d'urbanisme plus complexes, pas forcément plus « aboutis » mais plus opérationnels...