

Le PLU/PLUi et Consommation de l'espace



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET
DE L'ARDÈCHE



Intervenant : Isabelle Gervet

Service : DDT - SUT

Date : 15 septembre 2015

Le cadre réglementaire

- **La loi SRU** du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains

modifie en profondeur le droit de l'urbanisme et du logement

- **La loi Grenelle II** du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement

- **La loi ALUR** du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové

- **La loi LAAF** du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt



Le cadre réglementaire

Les principes fondamentaux en matière d'urbanisme depuis la loi SRU sont

- l'équilibre entre le développement (urbanisation) et la protection (espaces agricoles, naturels et forestiers), en respectant les objectifs du développement durable
- la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat, pour la satisfaction des besoins
- la prise en compte de l'environnement

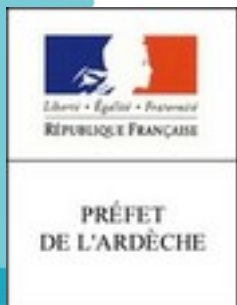


Le contenu du PLUi

Les constats

Consommation de l'espace : en 2000 Chaque année c'était 100 000 ha qui étaient livrés à l'urbanisation (superficie de l'Ardèche tous les 5 ans)

En effet, les surfaces vouées à la construction dans les POS étaient très importantes : on ne se posait pas la question de l'adéquation entre l'accueil de population permise par le POS et les projections réalistes de développement.



Le contenu du PLUi

Pas de mixité sociale

- Outils favorisant la ségrégation ou la stigmatisation sociale: surfaces minimale, COS, ...

Pas de mixité fonctionnelle

- Zones monofonctionnelles des POS (activités / habitat / ...)
- Peu d'outils opérationnels, ou favorisant des visions partielles (PAZ des ZAC)



Le contenu du PLUi

Une démarche de projet

Objectif : répondre **aux besoins** du territoire en intégrant la notion de bassin de vie sur les champs :

- du développement économique
- du développement agricole et forestier
- de l'aménagement de l'espace
- de l'environnement
- de l'habitat
- du transport
- du commerce
- des équipements et de services

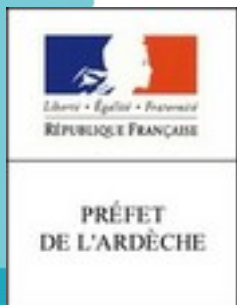


Le contenu du PLUi

Une démarche de projet

Objectif : répondre **aux besoins** du territoire en **maîtrisant la consommation de l'espace**

- le dimensionnement des zones constructibles calculé en adéquation avec des perspectives d'évolution réalistes de la population
- l'aménagement des futures zones à développer (si nécessaire), prélevées dans les espaces naturels, agricoles ou forestiers, fassent l'objet d'une réflexion pour optimiser l'utilisation de ces espaces



Le contenu du PLUi

Les Pièces du PLUi :

- un rapport de présentation
- un projet d'aménagement et de développement durables
- des orientations d'aménagement et de programmation
- un règlement
- des annexes



Le rapport de présentation

- Le rapport de présentation (Article L123-1-2)

C'est le document central qui **explique** la démarche de projet et **justifie** les prélèvements des terres agricoles et/ou naturelles

- un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés
- Il analyse la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers
- Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.



Le rapport de présentation

- Le rapport de présentation (Article L123-1-2)
 - Il présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme
 - Il justifie les objectifs compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques



Le rapport de présentation

- Le rapport de présentation (Article R 123-2)

Il présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et justifie les objectifs de modération de cette consommation et de lutte contre l'étalement urbain arrêtés dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard, notamment, des objectifs fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale, et des dynamiques économiques et démographiques



Le rapport de présentation

- Ex

5.2 LE FONCIER DEDIE A L'HABITAT DANS LE ZONAGE DU PLU

Lieu dit	Zone PLU	Destination	Superficie	Typologie d'habitat	Ratio logement/hectare	Superficie moyenne par construction à l'hectare	% de répartition par typologie d'habitat	Superficie par typologie d'habitat	Nombre de logements
DENTS CREUSES									
Les Pêchers	UC1	habitat	4402	individuel pur	15,00	667	100%	4402	7
Grand champ	UC2	habitat	13548	individuel pur	15,00	667	100%	13548	20
La Montagne	UC2	habitat	3575	individuel pur	15,00	667	100%	3575	5
SOUS TOTAL Dents creuses									32
ZONE D'URBANISATION FUTURE									
Pré Long	Auah	habitat	10180	individuel pur	15,00	667	40%	4072	6
				individuel groupé	20,00	500	30%	3054	6
				collectif	30,00	333	30%	3054	9
Garode	Auah	habitat	19000	individuel pur	15,00	667	25%	4750	7
				individuel groupé	20,00	500	40%	7600	15
				collectif	30,00	333	35%	6650	20
Siveyrac Ouest	Auah	habitat	7634	individuel pur	15,00	667	70%	5344	8
				individuel groupé	20,00	500	30%	2290	5
Grand Champ	AUah	habitat	6143	individuel pur	15,00	667	40%	3054	5
				individuel groupé	20,00	500	60%	3686	7
Sajourne	Auah	habitat	7276	individuel pur	15,00	667	40%	2910	4
				individuel groupé	20,00	500	60%	4366	9
SOUS TOTAL Zone d'urbanisation future									101
TOTAL									134

Le rapport de présentation

6.1 COMPARAISON POS – PLU

L'analyse ci-dessous présente les différences majeures entre le POS approuvé et le PLU.

- Ex

ZONES	POS révisé 2002	ZONES	PLU	Evolution des surfaces (%)	
UA	8,8	UA	9,1	0,3	3,41%
UB	13,2	UB	6,9	-6,3	-47,73%
UC	17,7	UC1	12,11	-5,59	-31,58%
UD	54,4	UC2	40,45	-13,95	-25,64%
UE	1,4	UE	1,8	0,4	28,57%
		Uho	1,58		
UI	14,5	Ui	17,8	3,3	22,76%
UT	4,1	UT	7,54	3,44	83,90%
TOTAL ZONES URBAINES	114,1		97,28	-16,82	-14,74%
1NAa	30,7	Auah	5,02		
1NAi	7,6				
1NAI	11,7				
NB	13				
TOTAL DES ZONES D'URBANISATION FUTURES	63		5,02	-57,98	-92,03%
NC	1859,85	A	1926,14		
NCp	18,15	Ah	32,16		
		Ap	66,21		
TOTAL DES ZONES AGRICOLES	1878		2024,51	146,51	7,80%
ND	961,8	N	889,395		
NDb	2,77	Nj	1,62		
NDp	31,41	Np	25,63		
NDt	3,59	Nh	9,925		
NDf	0,43	NL	1,62		
TOTAL DES ZONES NATURELLES	1000		928,19	-71,81	-7,18%
TOTAL COMMUNE	3055		3055		

FIGURE 6 TABLEAU DE COMPARAISON DES SURFACES DES ZONAGES ENTRE POS ET PLU



Le projet d'aménagement et de développement durables

- Le projet d'aménagement et de développement durables (Article L123-1-3)
 - arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune
 - **Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain**



SCHEMA

Justification du dimensionnement économe des zones constructibles du PLU

Etap
du canevas
détaillé

Etap
1 et 2

Objectifs démographiques et structure de la population actuelle et à venir (évolution « prévisible » + objectifs)

Analyse à partir du bassin de vie, et au vu des équipements, réseaux existants et à venir

Etap
3

Nombre de logements nécessaires - types de logements correspondant aux besoins identifiés

Etap
4

Etap
5

Définition d'un projet communal à partir de scénarios s'appuyant sur plusieurs types de formes urbaines répondant aux besoins :

1/ dans le tissu urbain existant :

- logements vacants
- renouvellement urbain
- formes urbaines des opérations réalisables dans les espaces disponibles

*Impact
environnemental*

Besoins non satisfaits ?

Etap
6

2/ en extension urbaine :

Localisation des zones à urbaniser et formes urbaines des opérations à réaliser

*Impact
environnemental*

Equipements, réseaux nécessaires

Etap
7

Superficies nécessaires pour répondre aux besoins identifiés, prélevées dans les espaces non urbanisés



PRÉFET
DE L'ARDÈCHE



LIBERTÉ • ÉGALITÉ • FRATERNITÉ
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET
DE L'ARDÈCHE



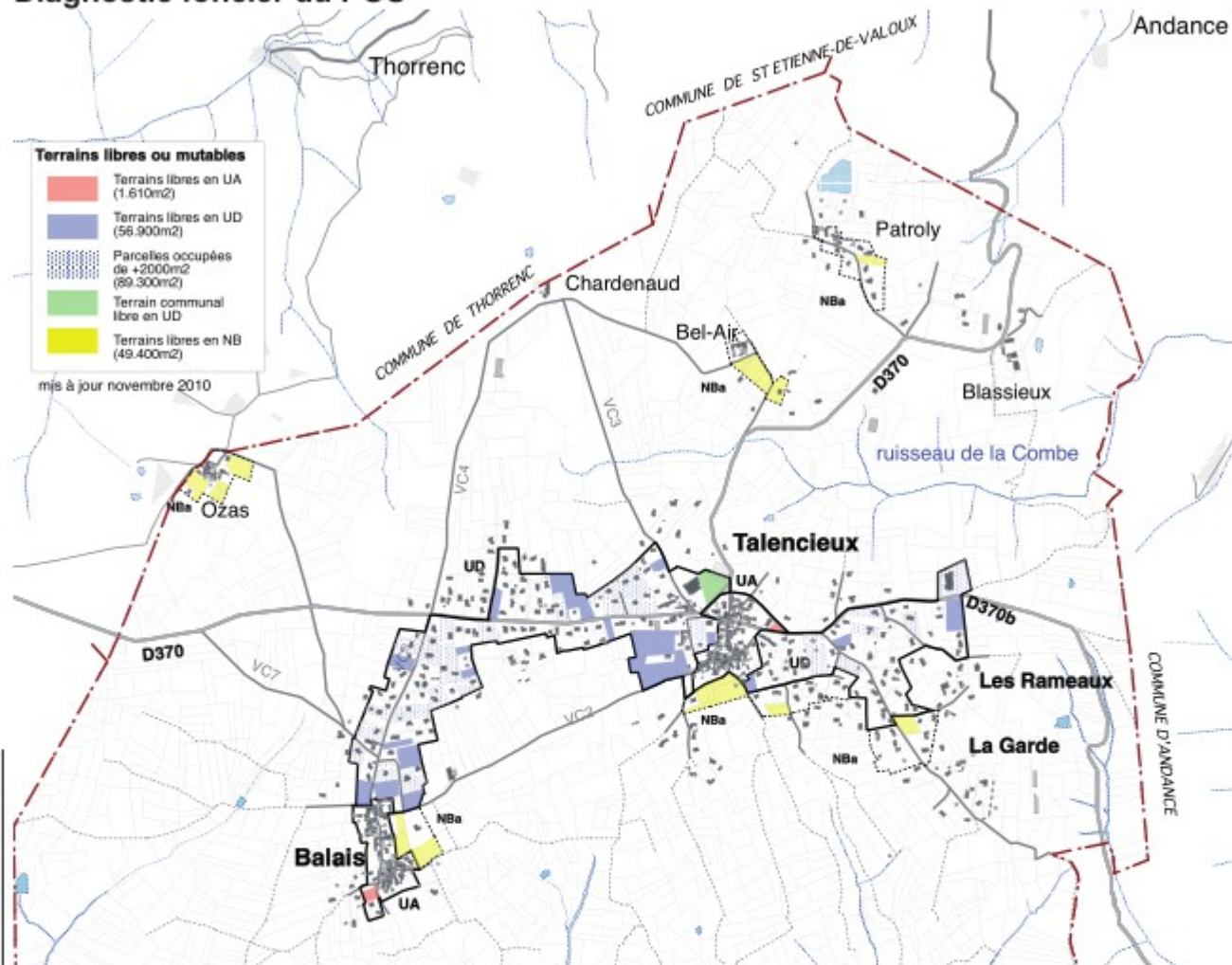
PRÉFET
DE L'ARDÈCHE




Liberté
Égalité
République

**PRÉFET
DE L'ARDÈCHE**

Diagnostic foncier du POS



Beaucoup de terrains libres et des terrains potentiellement mutables (subdivision)

Entre les zones U et NB, la commune a 10,8 hectares de terrains libres (hors terrains communaux situés près du gymnase et du cimetière qui a pour vocation des équipements publics).

Plusieurs terrains bâtis font plus de 2000m². Ils couvrent 8,9 ha. Ces terrains pourraient potentiellement se subdiviser et permettre éventuellement l'implantation d'une nouvelle construction.



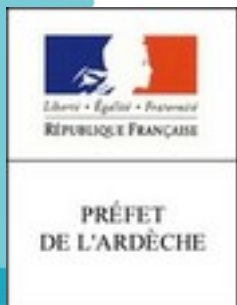
PRÉFET
DE L'ARDÈCHE

Les orientations d'aménagement et de programmation

- Les orientations d'aménagement et de programmation(Article L123-1-4)
dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements

Objectif : **optimiser l'occupation de l'espace** par rapport **aux besoins** et intégrer des **exigences de qualité** sur les questions d'environnement (trame verte et bleue), de paysage, de mixité fonctionnelle et/ou sociale, de déplacements, d'espaces publics...

Elles s'imposent à l'aménageur (privé ou public) sur le mode de la compatibilité



Les orientations d'aménagement et de programmation

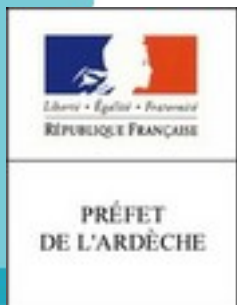
- Les orientations d'aménagement et de programmation (Article L123-1-4)

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement

On y trouve :

- des éléments de programmation concernant l'urbanisation du quartier
- des principes d'implantation et de traitement d'équipements publics,
- des orientations concernant les plantations à conserver, mettre en valeur ou créer sur le secteur considéré,
- des principes de tracé de voiries nouvelles, ou de requalification de voies existantes,
- des éléments de paysage à préserver,
- des sens d'orientation des faîtages des constructions,
- des principes de maillage des voies,

- Etc. http://www.outil2amenagement.certu.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/Les_Orientations_d_Amenagement_et_de_Programmation_cle73b29a.pdf



II. OAP N°1 - PROJET D'OPERATION GREFFE AU NORD ET A L'EST DE L'EGLISE

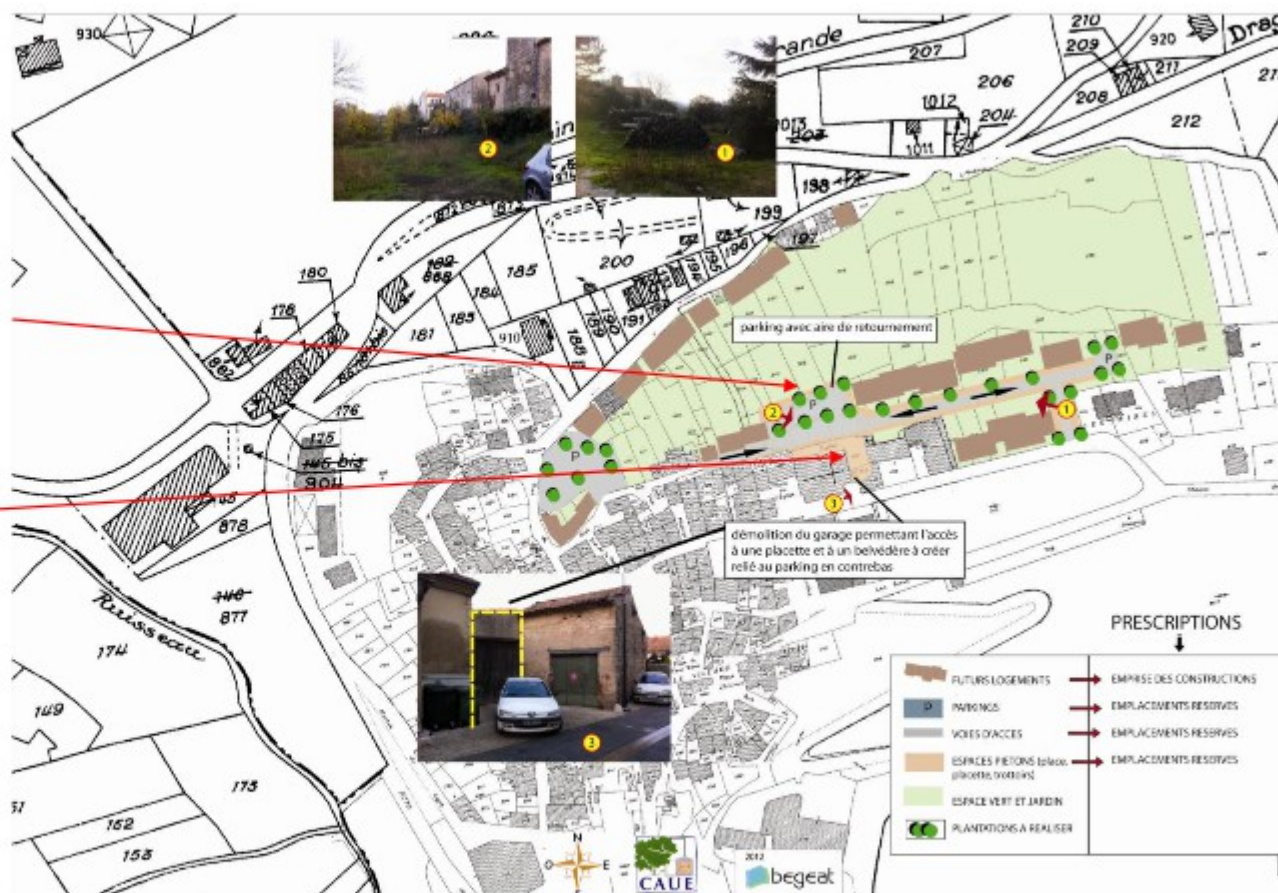
PROPOSITION D'AMENAGEMENT – PARTI D'ENSEMBLE

La commune d'Esparron prévoit une extension urbaine de son noyau villageois, en bordure Nord, sur des terrains libres et naturels, constituant le rebord du relief sur lequel est perché l'actuel village.

Dans l'optique de ce projet urbain, la commune souhaite :

- au Nord et en contrebas de l'église : aménager une placette et un parking
- A l'Est et abords Nord de l'église : créer un belvédère et un accès piéton depuis la Grand Rue, ce site offrant un beau panorama sur la plaine agricole et les reliefs du Verdon qui se développent au Nord du village.
- Développer le parc de logements

Les espaces concernés par ces projets constituent aujourd'hui des points noirs dans le paysage villageois que la commune souhaite gommer et requalifier tout en développant sa capacité en stationnement et en favorisant les déplacements piétons. Les travaux nécessaires à la réalisation de ces aménagements devront prendre en compte les risques inhérents à la qualité des sols et aux éventuels mouvements de terrains.



Le règlement

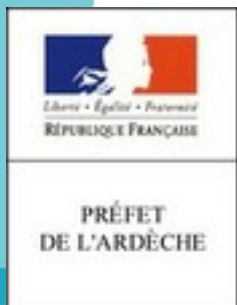
- Le règlement (Article L123-1-5)

Fixe en **cohérence** avec le projet d'aménagement et de développement durables les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols

- interdictions de construire

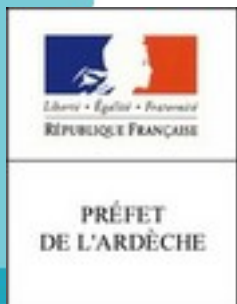
- délimitation des zones urbaines ou à urbaniser et des zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger

- définit, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions



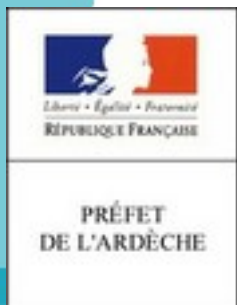
Le règlement

- Le règlement peut fixer les **règles relatives à l'usage des sols** et la destination des constructions :
 - Préciser l'affectation des sols selon les usages principaux
 - Définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées
 - Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels les programmes de logements comportent une proportion de logements d'une taille minimale qu'il fixe (cohérence avec les OAP)
 - Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale



Le règlement

- Identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif
- A titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées



Le règlement

- Le règlement peut, en matière de **caractéristiques architecturale, urbaine et écologique** :
 - Déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions , leurs dimensions, leurs conditions d'alignement sur la voirie et de distance minimale par rapport à la limite séparative et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale et paysagère, à la performance énergétique et à l'insertion des constructions dans le milieu environnant. Des règles peuvent, en outre, imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, éventuellement pondérées en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville

...



Le règlement

- Le règlement peut, en matière d'**équipement des zones** :
 - Préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public
 - ...
- Le règlement peut également fixer les **emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques



Le règlement

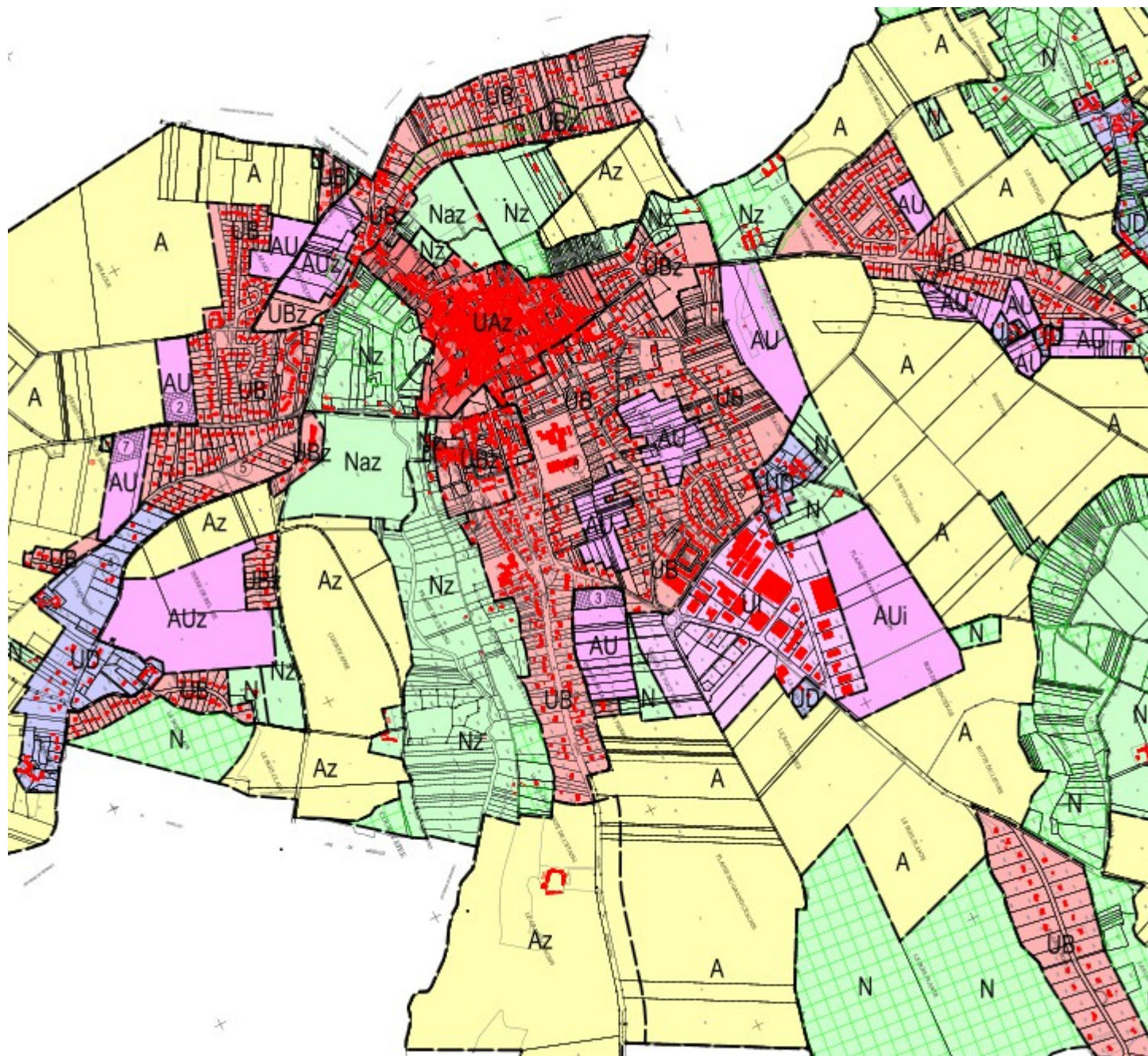
Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant :

a) A interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés ;

b) A réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

c) A indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements





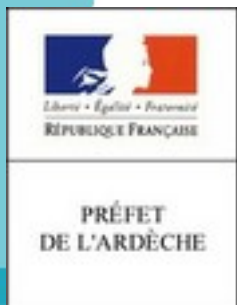
Les annexes

- Documents d'information (Article R*123-13)

Notamment

- Les servitudes d'utilité publique
- Les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets
- Les zones agricoles protégées

...



Les données DDT

- Le Porté A Connaissance – PAC - réglementaire (Article R*121-1)

les dispositions législatives et réglementaires applicables au territoire concerné :

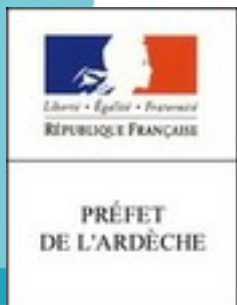
- Servitudes (MH,
- Risques
- Zones environnementales (ZNIEFF, Natura 2000 ...)
- Schéma Régional de Cohérence Ecologique

...

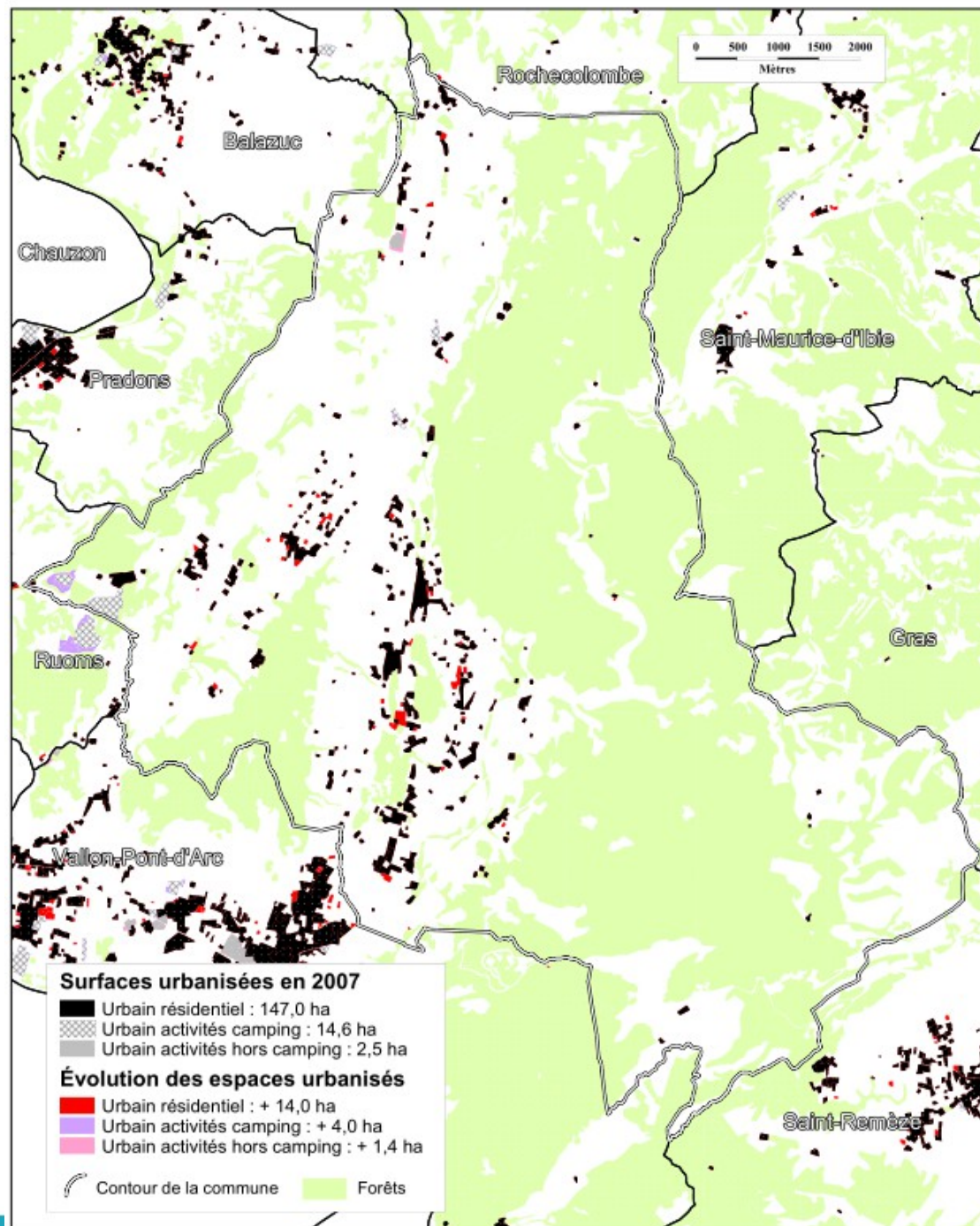


Les données DDT

- Informations qualitatives
 - étude sur la consommation des sols (éléments cartographiques)
 - fiches de méthodologie

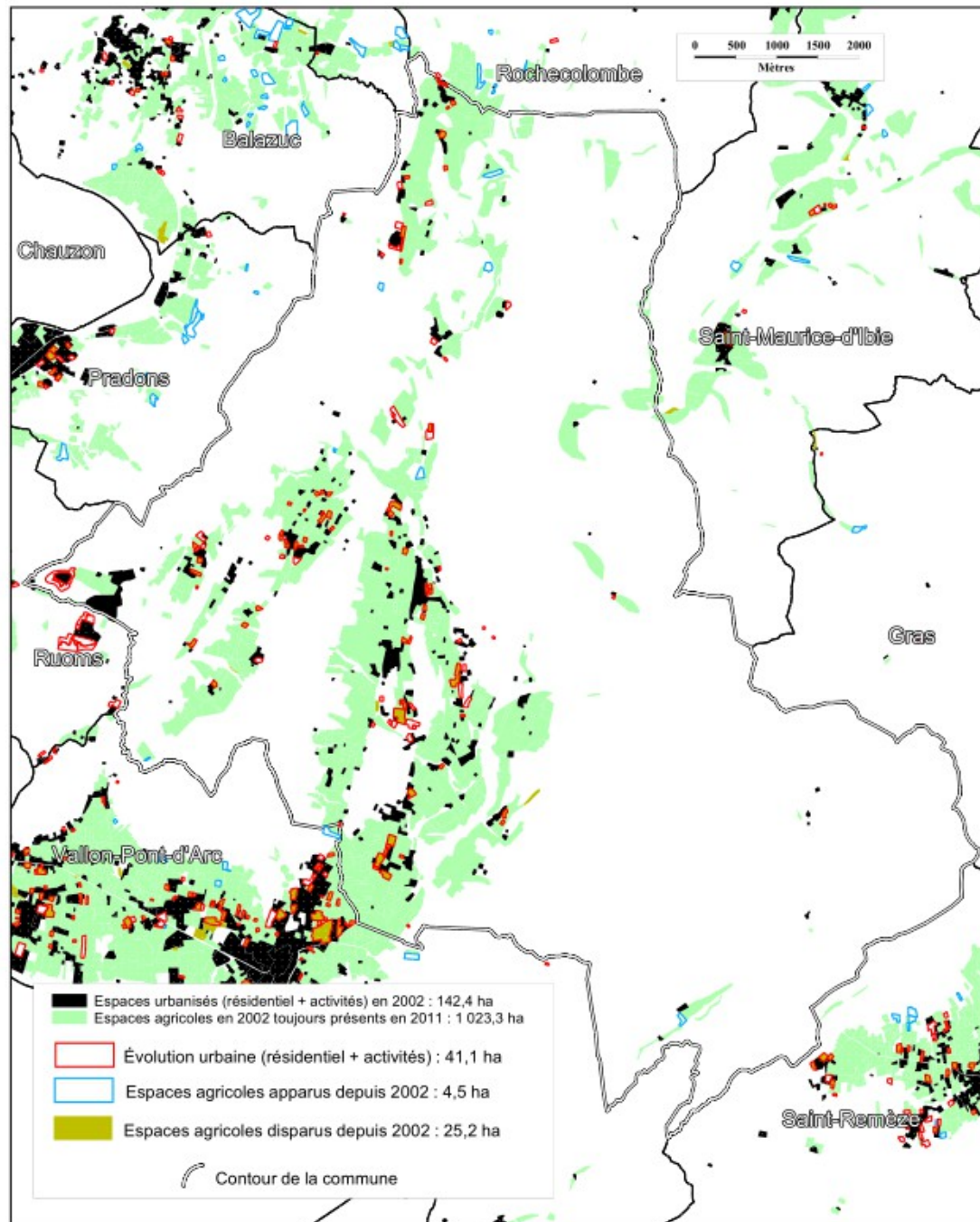


Évolution des espaces urbanisés entre 2007 et 2011



Source : DDT de l'Ardèche - OccSol Géosat 2002-2007 et DDT07 2011

Évolution des espaces agricoles entre 2002 et 2011



Source : DDT de l'Ardèche - OccSol Géosat 2002-2007 et DDT07 2011

© IGN BD TOPO® Année 2014
Protocole MINISTÈRES - IGN du 24 octobre 2011
Réalisation : DDT 07 / SUT / CT

Version du 11/05/2015

Les données DDT

- Fiches méthodologiques :

Objectif : guider la démarche des élus et des bureaux d'étude

- Consommation de l'espace
- OAP
- Foncier d'activité
- Habitat
- Agriculture

