

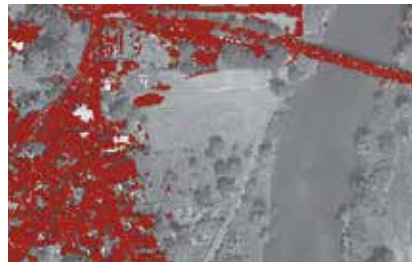
conseil  
architecture  
urbanisme  
environnement  
P U Y - D E - D Ô M E

# LE PLAN LOCAL D'URBANISME

*Créer ensemble le territoire de demain*

## QU'EST-CE QU'UN PLU ?

Un projet politique  
d'aménagement du territoire par  
la planification du droit des sols.



### ■ Au départ, s'informer et se former...

La complexité des thématiques abordées lors de l'élaboration d'un PLU, rend nécessaire la maîtrise des notions de base de l'urbanisme afin d'en connaître les enjeux. Les élus d'une collectivité qui démarre l'élaboration ou la révision de son PLU se trouvent confrontés à la nécessité de renforcer leurs connaissances.

### ■ Comment faire ?

En s'adressant aux partenaires des collectivités :

Conseil Architecture Urbanisme Environnement, Communautés de communes, d'agglomération et urbaines, services de l'État, Agence Régionale de Développement des Territoires d'Auvergne (ARDTA), Parcs Naturels Régionaux et leurs ateliers d'urbanisme, Pays, agence locale de l'énergie et du climat (ADUHME), agence d'urbanisme, chambres consulaires, etc.

### ■ ...puis choisir l'échelle d'intervention

Les bases d'un projet territorial reposent sur une cohérence entre enjeux, objectifs et outils. Ce choix doit être bâti en adéquation avec les dynamiques démographiques, économiques et environnementales du bassin de vie. La loi pour « l'accès au logement et un urbanisme rénové » (ALUR) fait du PLU intercommunal la règle afin d'inscrire les politiques d'aménagement du territoire à des échelles pertinentes. Il est toutefois possible dans certains cas de laisser cette compétence aux communes (cf. encadré « les évolutions de la loi ALUR »).

### ■ Comment faire ?

En instaurant un dialogue interne à la collectivité et en consultant les organismes responsables de l'application de politiques d'aménagement du territoire (Programme Local de l'Habitat, Schéma de Cohérence Territoriale, Schéma Régional de Cohérence Écologique, Plan Climat Air Énergie, ...).



## ■ Installer le dialogue entre les acteurs du territoire

L'élaboration d'un PLU constitue un temps d'échange privilégié pour l'ensemble des acteurs d'un territoire, élus, experts et population, qui peuvent débattre de l'état des lieux, des enjeux et construire ensemble le projet de territoire.

Les modalités de la concertation, définies lors de la prescription du PLU(I) par le conseil municipal ou communautaire, doivent être respectées tout au long de la procédure. La concertation de la société civile a de nombreux objectifs : transmettre le projet politique, construire avec les habitants une culture du territoire, notamment au cours du diagnostic et de l'élaboration du PADD. La concertation engage plus qu'une simple information : il s'agit de recueillir les connaissances et les besoins des acteurs du territoire, qu'ils soient habitants ou professionnels. Le projet politique du PLU met en cohérence l'intérêt général et les réponses aux besoins des usagers du territoire.

### Comment faire ?

En programmant, en amont et tout au long du processus, des réunions ouvertes aux acteurs et à la population ainsi que des ateliers d'échange.



## ■ Exprimer ses ambitions afin de déterminer la commande

En amont de l'appel d'offres, la collectivité précise ses ambitions, ses attentes et les retranscrit dans le cahier des charges de l'étude. Celui-ci identifie les sujets stratégiques que les élus souhaitent voir approfondir, leurs attentes en termes de méthode et de planning, de compétences des prestataires et du type de concertation à mettre en place. Cette étape nécessite des temps de discussion au sein du conseil municipal ou communautaire auxquels les partenaires de la collectivité peuvent apporter leur contribution. Le choix du prestataire chargé d'élaborer le PLU est une décision stratégique. L'élaboration du PLU demande des compétences spécifiques, de l'expérience et une position neutre au regard des enjeux politiques et des singularités du territoire.

### Comment faire ?

En organisant des séances de travail au sein du conseil municipal ou communautaire. Des partenaires peuvent être sollicités pour contribuer à la pertinence du cahier des charges (CAUE, services de l'État, PNR, agences d'Urbanisme, ALEC, etc.).



## ■ Et enfin produire le PLU

### Connaître son territoire : diagnostic et enjeux

Le diagnostic permet de construire une vision dynamique du territoire et de sa complexité, d'identifier et de hiérarchiser les enjeux du territoire à partir desquels pourra être fondé un projet de territoire cohérent. Il aide à renouveler le regard des élus sur les singularités du territoire.

Cette première étape d'un PLU consiste à appréhender le territoire dans son intégralité et dans son environnement, notamment à travers les domaines suivants : sociologie, démographie ; équilibre social de l'habitat et dynamique de l'offre ; mobilité, énergie, climat ; économie ; géographie physique ; paysages ; biodiversité ; histoire et patrimoine ; équipements publics et réseaux ; caractéristiques urbaines et architecturales ; évolution de l'espace en termes de dynamique foncière et d'usage des espaces... Le choix d'approfondir certaines thématiques doit se faire selon les aspects les plus sensibles, singuliers et stratégiques du territoire.

### Le terrain comme facilitateur de projet

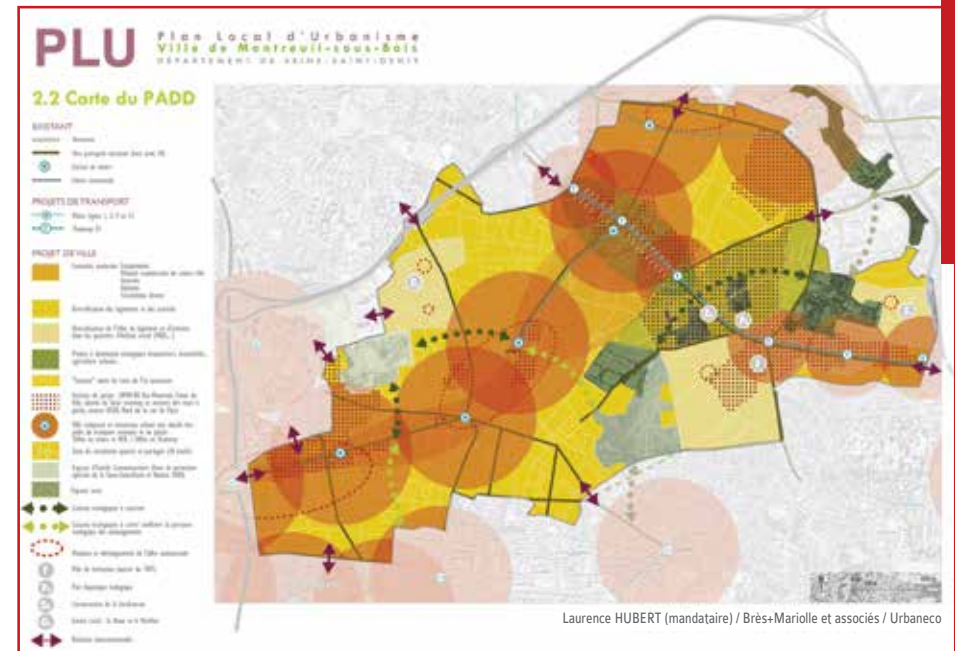
Les ateliers de terrain favorisent le partage in situ des regards et l'observation des caractéristiques singulières du territoire.

## ■ Définir le projet de territoire

### (le Projet d'Aménagement et de Développement Durable)

Le projet de territoire fixe des orientations stratégiques : principes de zonage et ampleur des extensions, localisation des équipements, mixité fonctionnelle, production et consommation énergétique, déplacements, politique patrimoniale, place de la nature, rôle de l'agriculture, ...

Lors de l'élaboration du PADD, la présentation et l'évaluation de scénarios de développement contrastés permettent d'illustrer les différents choix qui s'offrent aux élus. Ils les aident à arbitrer en hiérarchisant les enjeux identifiés au cours du diagnostic.

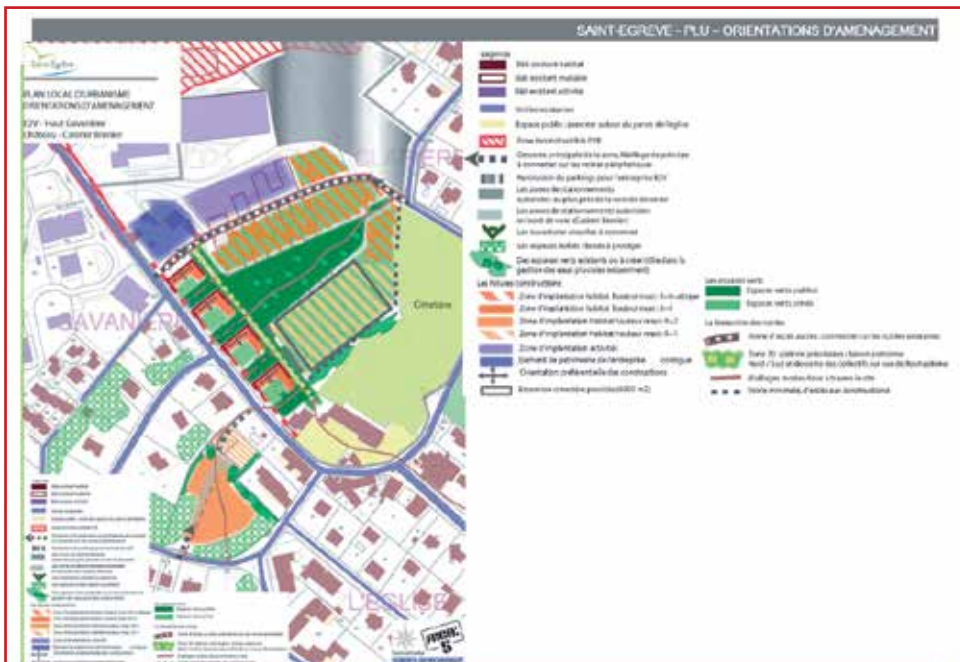




Refuge Observatoire du Col du Béal (63) - Arch. : Bruhat & Bouchaud © C. Camus

## Inscrire le droit des sols dans le cadre juridique

La mise en forme du PLU se concrétise dans le plan de zonage, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et les règlements de zone. Des annexes et plans techniques le complètent. Le plan de zonage et les OAP déclinent et précisent les orientations du PADD. Les règlements de zones peuvent enrichir et affiner ces orientations. Leur écriture pose la question de l'équilibre à trouver entre sécurité juridique et souplesse nécessaire. Une règle trop rigide ne permet pas l'adaptation aux cas particuliers et elle peut décourager voire empêcher des projets. Trop souple, elle rend difficile le maintien des objectifs et entraîne un risque de traitement inégal des demandes et ainsi des éventuels contentieux. De façon générale, le projet doit primer sur la règle.



Arch. : Cabinet Architecture et Urbanisme Arche 5

- Depuis le 01 juillet 2012, tous les PLU doivent respecter de nouvelles exigences afin de répondre aux enjeux du développement durable, avec une intégration de ces dispositions aux documents existants d'ici le 01 janvier 2017 :
  - la prise en compte du Schéma Régional de Cohérence Ecologique et des Plans Climat-Energie Territoriaux,
  - l'intégration dans le PADD « des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain » justifiés dans le rapport de présentation par une analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (pour validation par la Commission Départementale de la Consommation des Espaces Agricoles - CDCEA),
  - le renforcement, la protection et l'amélioration des continuités écologiques par la mise en place d'une trame verte et bleue,
  - un règlement favorable à un urbanisme vertueux en terme de développement durable :
    - par exemple, en imposant une densité minimale de constructions dans des secteurs desservis par des transports collectifs existants ou programmés,
    - ou encore, en imposant aux constructions, travaux, installations et aménagements, de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées définies par le PLU.



Vallée glaciaire (15) © Mission Haies Auvergne

## Les Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Outil de projet, rendu obligatoire par la loi Grenelle II, les OAP permettent de définir spatialement et quantitativement, sur l'espace public comme sur l'espace privé, les éléments d'aménagement nécessaires à la mise en œuvre du PADD sur des secteurs spécifiques. Elles peuvent être «générales» ou «localisées» et sont obligatoires dans toutes les extensions (zone AU) prévues par le PLU.

Trois thématiques sont obligatoires, la première pour tous les PLU et les deux dernières pour les PLU intercommunaux :

- L'aménagement au sens large : « 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 » (art. L 123-1-4).
- L'habitat : « les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements » (art. L 123-1-4 et art R 123-3-1).
- Les transports et les déplacements : « l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement » (art. L 123-1-4 art R 123-3-1).

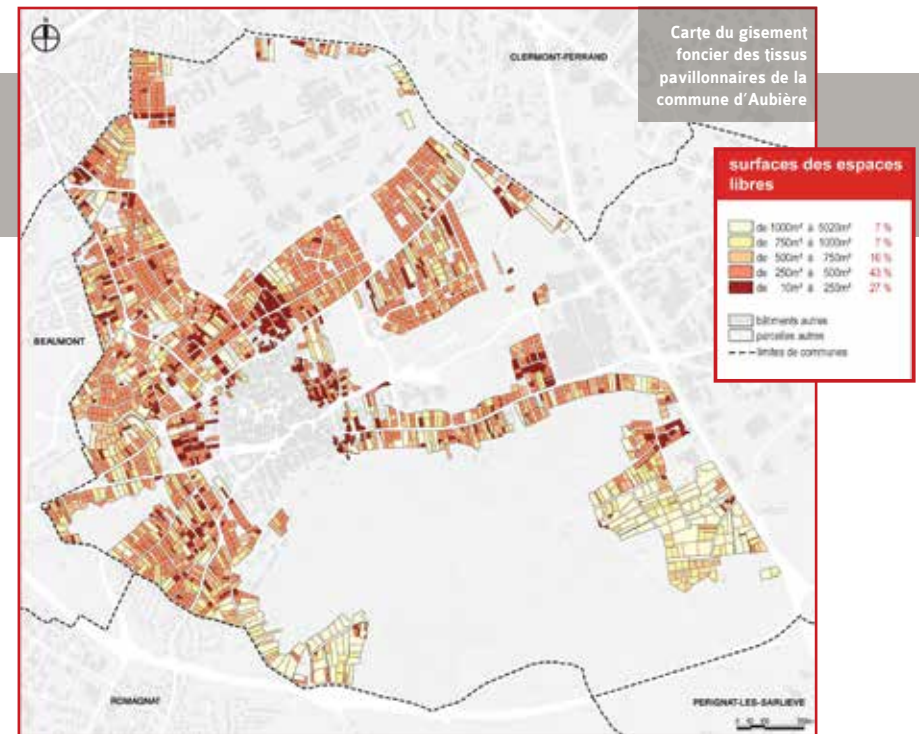
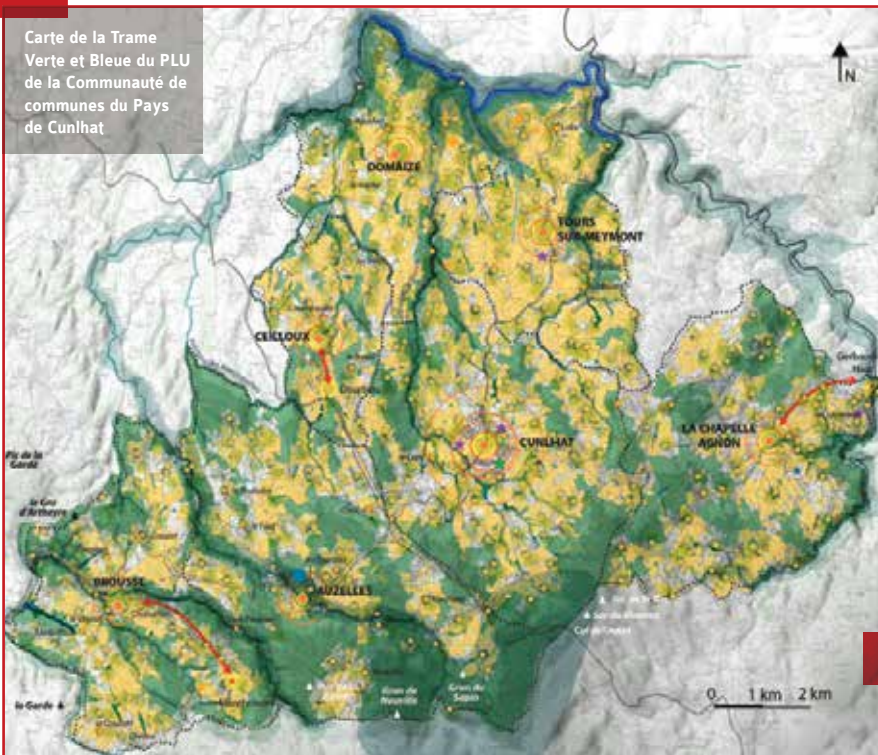
# ÉVOLUTIONS DE LA LOI ALUR

La loi ALUR du 24 mars 2014, dite loi Duflot, a apporté des modifications au code de l'urbanisme.

## ■ Le PLU Intercommunal

La loi fait du PLU intercommunal la règle, afin d'aborder le projet territorial à une échelle plus large. Ce transfert sera automatique dès le 01 janvier 2017. Toutefois, il est possible que le transfert des compétences en matière d'urbanisme des communes à leur communauté de communes ne soit pas effectif si une minorité de blocage se dégage. Celle-ci doit représenter plus de 25 % des communes et plus de 20 % de la population. Lors du renouvellement de la présidence d'une communauté de communes, le transfert sera automatique au 01 janvier de l'année suivante, excepté si une minorité de blocage se manifeste à nouveau.

L'EPCI compétent en matière de PLU doit organiser chaque année un débat sur la politique locale de l'urbanisme. Il pourra dorénavant établir une Zone d'Aménagement Différé sans avoir recours à un arrêté préfectoral, excepté en cas d'avis défavorable d'une commune.



## ■ La lutte contre l'étalement urbain

Afin de faciliter la densification de la ville sur elle-même, plusieurs dispositions ont été prises :

- L'analyse sur 10 ans de la consommation d'espace.
- La suppression de la possibilité d'édicter une règle de taille minimale de parcelle.
- La suppression du coefficient d'occupation des sols (C.O.S.), le poids des règles d'implantation et de gabarits est ainsi renforcé : prospects, emprises, marges de recul, ...
- La nécessité d'engager dès le 01 janvier 2015 un projet d'aménagement sur les zones 2AU (non desservies par les réseaux et à urbaniser à moyen terme, parfois appelées AÜg). L'absence de celui-ci dans les 9 ans suivant la création de cette zone entraînera son déclassement en zone N. L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU, par un classement en zone 1AU, doit être justifiée par une délibération motivée expliquant l'incapacité des zones urbanisées à recevoir de nouveaux projets de construction.
- Le pastillage, c'est-à-dire la délimitation de secteurs déjà bâtis au sein de zones N ou A, est soumis à l'accord du préfet et à l'avis de la commission départementale de la consommation des espaces agricoles. Le changement de destination pour du bâti identifié comme remarquable est soumis pour avis à la CDCEA lors du dépôt de permis de construire.
- L'obligation d'identifier le potentiel foncier qui peut recevoir de nouvelles constructions ou accueillir une mutation au sein même des espaces bâtis en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Le PADD expose la stratégie foncière et les objectifs chiffrés que la collectivité souhaite mettre en œuvre pour valoriser ce potentiel selon les caractéristiques locales.
- La possibilité de déterminer des « coefficients de végétalisation ou de biotope » pour favoriser la perméabilité des sols et les toitures végétalisées.

# ÉVOLUTIONS DE LA LOI ALUR

## ■ La modernisation des documents d'urbanisme

Au plus tard le 31 décembre 2015, les Plans d'Occupation des Sols devront faire l'objet d'une révision en PLU au risque que ce soit le règlement national d'urbanisme qui s'applique et que le POS devienne caduc. Toute procédure de révision de POS en PLU doit être achevée avant le 23 mars 2017.



## ■ Le renforcement des SCOT

Le SCOT devient le document de référence reprenant tous les documents d'ordre supérieur. Le PLU doit faire explicitement référence au SCOT et ainsi être conforme aux Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux, au Schéma Régional de Cohérence Écologique, au Schéma Régional Climat Air Énergie, ...

Dans le cas d'un SCOT approuvé, tout PLU approuvé précédemment est mis en compatibilité un an après l'approbation du SCOT, trois ans si cela implique une révision du PLU.

## DONNÉES COMPLÉMENTAIRES

### ■ Trouver des données territoriales

De nombreuses données sont aujourd'hui disponibles pour les collectivités et pour leurs prestataires de services. Une adhésion gratuite de la collectivité au Centre Régional Auvergnat de l'Information Géographique (CRAIG) permet de disposer de données de qualité dont notamment les précieuses photographies aériennes de 2009 et de 2013.

D'autres portails permettent de visualiser des données dont le Geoportail de l'IGN, la base de données Carmen de la DREAL ou encore le site [www.data.gouv.fr](http://www.data.gouv.fr)

### ■ Le PLU à l'ère numérique

Les documents du PLU doivent être fournis en format numérique compatible avec les formats informatiques standards appelés COVADIS (disponibles sur le site du CNIG) afin d'être versés sur le géoportail national de l'urbanisme.



### Pour aller plus loin

Sur les enjeux liés à l'énergie et au climat, voir le guide « **Urbanisme et Énergie** » édité par l'Aduhme, agence locale de l'énergie et du climat et le CAUE du Puy-de-Dôme.

Sur les continuités écologiques, voir le guide « **La trame verte et bleue - Comment identifier les réseaux écologiques à l'échelle locale ?** » édité par le CAUE du Puy-de-Dôme.



### **CAUE du Puy-de-Dôme**

Maison de l'Habitat

129 Av. de la République

63100 Clermont-Ferrand

Tel : 04 73 42 21 20

Fax : 04 73 93 27 64

[contact@caue63.com](mailto:contact@caue63.com)

[www.caue63.com](http://www.caue63.com)



CAUE Puy-de-Dôme.

Directeur de publication : Michel  
Astier. Dossier réalisé par : Thibault  
Racault.

---

N° ISBN : 979-10-90834-07-1  
Date de parution : Septembre 2014

---