



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET

D'EURE-ET-LOIR

Les PLU grenellisés

intégrant les dispositions de la loi ALUR

→ Conséquences et enjeux
→ Échéances

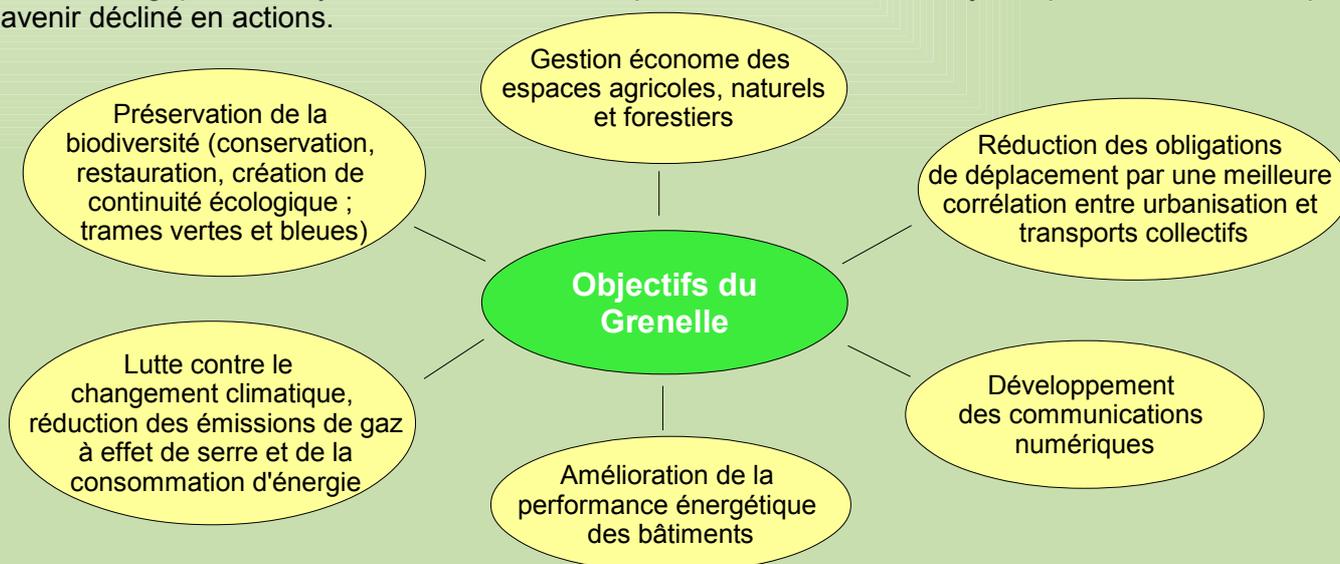
Mai 2014

Direction
Départementale
des Territoires
d'Eure-et-Loir



Le PLU grenellisé : un outil au service d'un projet de territoire

La loi Grenelle 1 du 3 août 2009 puis la loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010 (loi portant engagement national pour l'environnement – ENE) complétées par la loi ALUR (pour l'accès au logement et un urbanisme rénové) du 24 mars 2014 ont renforcé la dimension environnementale et territoriale des documents d'urbanisme en leur fixant de nouveaux objectifs (art L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme). Le PLU, dont le rôle est renforcé, constitue le support pour l'émergence d'un véritable projet de territoire, et se voit doté de nouveaux outils facilitant sa mise en œuvre opérationnelle. Son élaboration suit une démarche logique : l'analyse de l'état des lieux permet d'identifier les enjeux, puis de choisir un projet d'avenir décliné en actions.



→ Rechercher une échelle territoriale pertinente.

Le fonctionnement des territoires, de même que les enjeux environnementaux dépassent bien souvent les limites communales (étalement urbain, extension des déplacements, continuités écologiques,...).

C'est pourquoi la loi ENE invite les collectivités à mener une réflexion à l'échelle d'un territoire afin de mieux appréhender et intégrer ces enjeux dans la planification. La loi ALUR renforce cette exigence en instaurant le transfert automatique de la compétence PLU aux intercommunalités, faisant du PLU intercommunal (PLUI) la règle et le PLU communal l'exception.

→ Une nécessaire complémentarité entre les différentes échelles.

Le PLU a vocation à décliner au niveau local les dispositions figurant dans plusieurs documents réalisés à l'échelle régionale, départementale ou supra communale. Pour être efficace, la complémentarité doit être recherchée systématiquement, dès la phase d'élaboration.

S'il est couvert par un SCOT*, le PLU devra seulement veiller à être compatible avec lui.

* En l'absence de SCOT, le PLU doit être compatible avec les chartes des parcs naturels régionaux, les schéma directeurs et schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE et SAGE), les plans de gestion des risques d'inondation, les directives de protection et de mise en valeur des paysages, les programmes locaux de l'habitat (PLH) et les plans de déplacements urbains (PDU). Il doit en outre prendre en compte⁽¹⁾ les Schémas Régionaux de Cohérence Écologique (SRCE), les Plans Climat Énergie Territoriaux (PCET) et les programmes d'équipement de l'État, des collectivités territoriales et des établissements et services publics.

(1) la prise en compte indique que l'on ne doit pas ignorer les objectifs généraux de ces documents.

La composition des PLUI et PLU

La loi Grenelle 2 a modifié sensiblement le contenu des PLUI et PLU. Le PLU est élaboré à partir d'un diagnostic élargi, prenant en compte les enjeux du Grenelle. Le projet politique, traduit dans le PADD, est décliné dans les OAP et le règlement. Le rapport de présentation en justifie chacune des dispositions.

Le rapport de présentation (art L.123-1-2 code urbanisme)

Il expose le projet politique de la commune à partir de l'analyse de l'existant (diagnostic du territoire) et justifie chacune des règles définies par le PLU.

→ **Nouveautés Grenelle et ALUR. Le diagnostic comporte :**

- une analyse de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers au cours des 10 dernières années et justifie les objectifs du PADD en matière de consommation d'espace ;
- une analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis en tenant compte des formes urbaines et architecturales ;
- un volet environnemental (incluant la biodiversité) ;
- un inventaire des capacités de stationnement (véhicules motorisés, hybrides, électriques, vélos) des parcs ouverts au public.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) (art L 123-1-3)

C'est le document pivot du PLU qui concrétise le projet global de la commune.

Il doit fixer clairement les objectifs en matière d'habitat, de transport et déplacement, de développement économique,...

→ **Nouveautés Grenelle et ALUR :**

- il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de la lutte contre l'étalement urbain ;
- il définit les orientations générales en matière de protection des espaces, de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques et en matière de paysage ;
- il arrête les orientations générales concernant les équipements commerciaux, les communications numériques et les loisirs.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) (art L 123-1-4)

Elles comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements et déclinent les objectifs du PADD pour certains secteurs à enjeux (communes en cas de PLUI) ou pour certaines thématiques (entrées de ville, eau, bioclimatisme,....).

Elles ont une portée normative : toutes les opérations et actes visés à l'article L.123-5 (construction, création de lotissements,...) doivent être compatibles avec les OAP et leurs documents graphiques.

→ **Nouveautés Grenelle et ALUR :**

- elles remplacent les anciennes orientations d'aménagement et sont désormais obligatoires ;
- elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- elles peuvent définir les continuités écologiques ;
- elles peuvent prévoir un pourcentage des opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation destiné à la réalisation de commerces.

Le règlement (art L.123-1-5 et L 123-5)

Il fixe les modalités d'utilisation du sol. Il traduit le projet d'urbanisme en règles écrites et graphiques.

Il est opposable à toute personne publique ou privée pour la réalisation de tous travaux, constructions, plantations, affouillements, exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture de certaines installations classées.

→ **Nouveautés Grenelle et ALUR :** Il peut notamment prévoir :

- une densité minimale de construction dans les secteurs à proximité des transports collectifs existants ou programmés ;
- que les constructions, les travaux et les installations doivent respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées dans certains secteurs ;
- dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation des critères de qualité renforcés pour les infrastructures et les réseaux de communication électroniques ;
- une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville ;
- suppression du coefficient d'occupation du sol (COS) et de la taille minimale des terrains.

Important : les documents composant le PLU doivent être cohérents entre eux. Ainsi, une zone définie par le règlement dont le contenu apparaîtrait contraire aux orientations du PADD serait illégale.

Par ailleurs, un bilan d'étape doit être effectué après 6 ans (et non 10 comme précédemment) et doit comprendre une analyse de la maîtrise de la consommation des espaces.

Les spécificités des PLU intercommunaux (PLUI)

- Le PLUI est élaboré en étroite concertation avec les communes membres de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) et couvre la totalité de son territoire ;
- il est complété par des OAP « habitat » qui tiennent lieu de Programme Local de l'Habitat (PLH). Si l'EPCI est autorité compétente pour l'organisation des transports urbains, il est en outre complété par des OAP « transport et déplacements » qui tiennent lieu de Plan de Déplacements Urbains (PDU) ;
- il peut comporter des plans de secteurs couvrant une ou plusieurs communes et qui précisent les OAP ainsi que le règlement qui leur sont spécifiques.

Les échéances pour l'application des nouvelles dispositions (art. 19 Grenelle 2, art. 129,135, 136 et 139 ALUR)

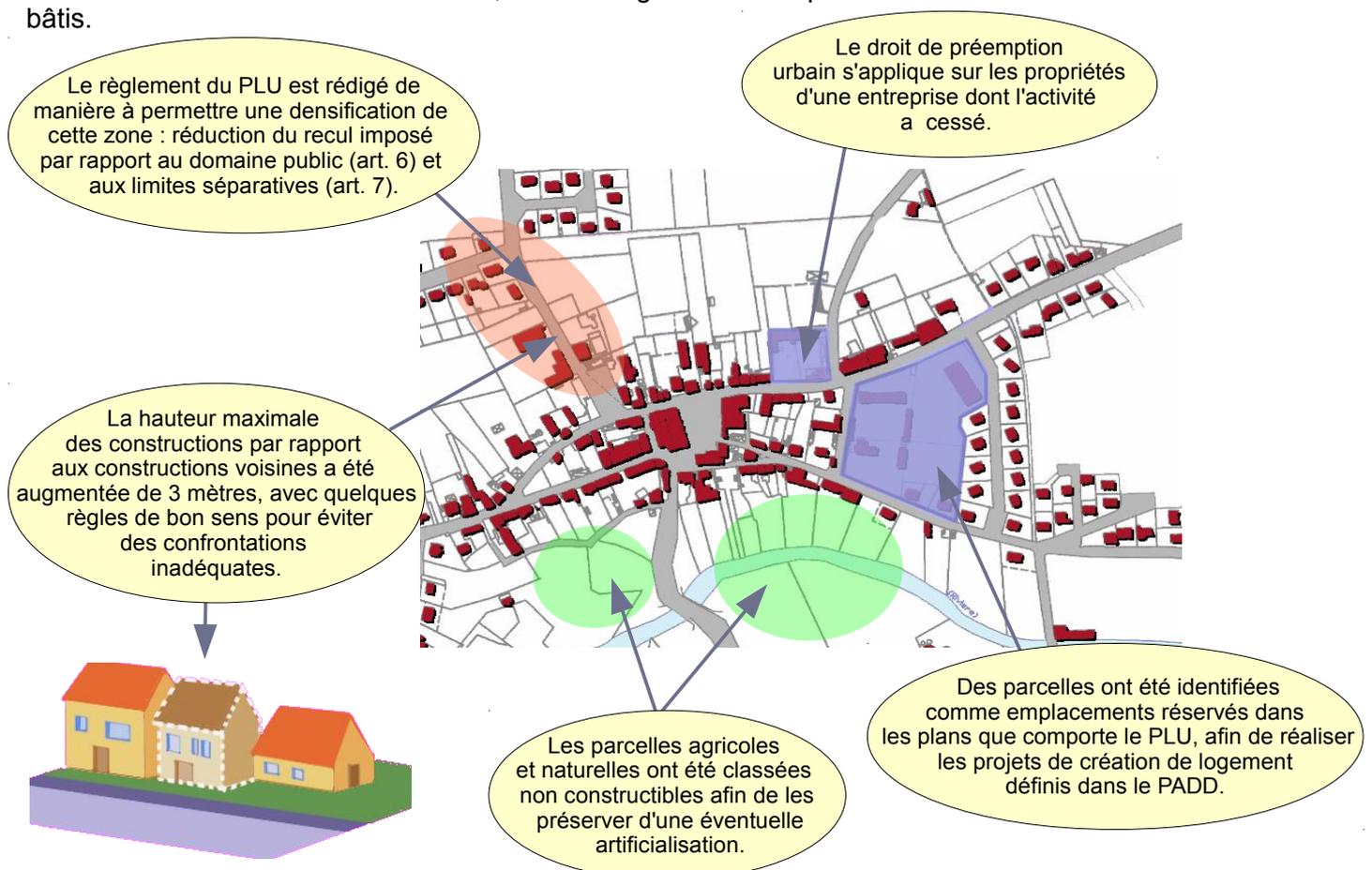
| | |
|------------------------------------|---|
| 13 janvier 2011 | Entrée en vigueur de la loi Grenelle II. Tous les PLU prescrits à partir de cette date doivent intégrer les nouvelles dispositions de la loi. Toutefois, les PLU approuvés avant le 1 ^{er} juillet 2013 dont le projet a été arrêté avant le 1 ^{er} juillet 2012 peuvent bénéficier des dispositions antérieures jusqu'au 1 ^{er} janvier 2017. |
| 13 juillet 2013 | A partir de cette date, toute modification importante des PLU des communes membres d'un EPCI compétent ainsi que des PLH et PDU de cet établissement ne pourra se faire que dans le cadre de l'élaboration d'un PLUI. Ces documents restent néanmoins applicables. Un PLUI ne peut être approuvé que s'il comprend l'ensemble des communes de l'EPCI*. <small>*sauf concernant les parties de territoire couvertes par un plan de sauvegarde et de mise en valeur ou par les secteurs d'aménagement et de développement touristique d'intérêt intercommunal identifiés par un SCOT.</small> |
| 26 mars 2014 | Entrée en vigueur de la loi ALUR. Une collectivité qui prévoit de modifier son PLU pour urbaniser une zone 2AU doit produire une délibération motivée démontrant que cette ouverture à l'urbanisation est rendue nécessaire par un tissu urbain qui n'offre pas d'autres possibilités. |
| 1^{er} juillet 2015 | Les zones classées 2 AU depuis plus de 9 ans qui n'ont pas fait l'objet d'une ouverture à l'urbanisation ni d'une acquisition foncière importante redeviennent automatiquement des zones naturelles ou agricoles. Leur ouverture à l'urbanisation nécessite une révision du PLU. |
| 1^{er} janvier 2016 | Les plans d'occupation des sols (POS) qui n'auraient pas été révisés et transformés en PLU deviennent caducs, entraînant l'application du règlement national d'urbanisme. |
| 1^{er} janvier 2017 | Tous les PLU devront intégrer les nouvelles dispositions de la loi Grenelle. Une commune non couverte par un SCOT ne pourra plus modifier ou réviser son PLU en vue d'ouvrir à l'urbanisation, sauf dérogation demandée au Préfet (art L.122-2 code urbanisme). |
| 27 mars 2017 | Les communautés de communes et communautés d'agglomération deviennent automatiquement compétentes en matière de PLU. Toutefois, ce transfert peut être bloqué lorsqu'au moins 25% des communes représentant au moins 20% de la population s'y oppose. Cette opposition devra intervenir dans les 3 mois précédant l'échéance du 27 mars 2017. Les POS mis en révision avant le 31 décembre 2015 deviennent caducs s'ils n'ont pas abouti avant cette date. |

Quelques exemples* de bonnes pratiques pour les projets de territoire

* Il s'agit d'exemples à envisager au cas par cas, en fonction du contexte local.

→ Densifier les zones urbanisées pour limiter l'étalement urbain

Le PLU peut être rédigé de manière à favoriser la densification, soit en tirant parti du foncier disponible, notamment celui des friches urbaines, soit en augmentant les possibilités de construire dans les secteurs bâtis.

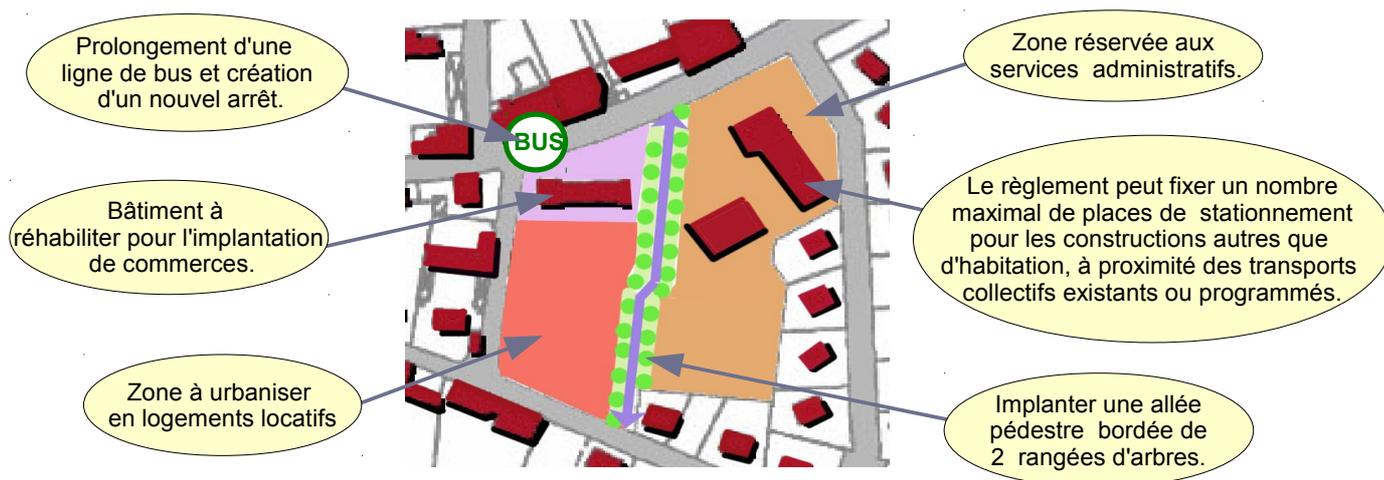


Il est également possible de préciser les dispositions d'urbanisme dans certains secteurs via les OAP, par exemple pour densifier des lotissements existants au fur et à mesure des mutations des propriétés.



→ Favoriser l'utilisation des transports collectifs et réduire les obligations de déplacements

Par exemple, si la collectivité projette de créer ou dispose d'une ligne de transport en commun, le PLU peut identifier des quartiers dans les OAP, afin de prévoir la création de logements, l'implantation de commerces, des cheminements doux pour l'habitat existant et définir les règles spécifiques assurant une certaine densité.



→ Préservation de la biodiversité et des trames vertes et bleues

En s'appuyant sur les SCOT, les SRCE ainsi qu'un diagnostic local proportionné aux enjeux, le zonage d'un PLU permet d'identifier, via un astérisque ou un indice sur les parcelles concernées, les espaces qui doivent rester agricoles, forestiers ou naturels pour remplir soit une fonction de réservoir de biodiversité, soit une fonction de corridor écologique.

De manière opérationnelle, la collectivité peut mettre en œuvre des outils contractuels* avec les acteurs concernés pour favoriser une gestion écologique des sites (par exemple des jardins partagés permettant de maintenir un corridor) ou accompagner des changements de pratiques. Elle peut également fixer des emplacements réservés aux espaces verts.

* les modalités des contrats sont définies dans les SRCE (le SRCE de la région Centre est en cours d'élaboration).

La Direction Départementale des Territoires d'Eure-et-loir peut apporter son conseil aux collectivités pour la mise en œuvre de la loi Grenelle 2 et de la loi ALUR dans leurs documents d'urbanisme.

Adresse : 17 place de la République - CS 40517 – 28 008 Chartres cedex - Site Internet : <http://www.eure-et-loir.gouv.fr/>

Contact : Service de l'Aménagement, de l'Urbanisme et de l'Habitat (SAUH) / Bureau de la Planification et de l'Aménagement du Territoire (BPAT)

Téléphone : 02 37 20 41 15 Mél : ddt-sauh-au-bpat@eure-et-loir.gouv.fr

Sources des données : SAUH / BPAT

Conception / mise en page : SCTP (Service de la Connaissance des Territoires et de la Prospective) / POE (Pôle Observatoires et Études)

Crédit photos : DDT 28 / G.Brochart