

Commune de VALDOIE

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

Procédure et contenu du PLU

Réunion de lancement – 4 février 2016



Le Plan d'Occupation des Sols (POS) de VALDOIE

Élaboration 5 février 1982

2 Révisions du POS - 27 avril 1988
- 28 février 2001

2 Mises en compatibilité - 18 mars 2002
- 20 novembre 2002

2 Modifications - 23 septembre 2005
- 23 juin 2009

Modification simplifiée 20 septembre 2013

Prescription de l'élaboration 13 avril 2015

Quelles sont les pièces qui composent le dossier du PLU?

POS	PLU
1- Rapport de présentation	1- Rapport de présentation, dont étude d'environnement
/	2- Projet d'aménagement et de développement durables (PADD)
/	3- Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
2- Règlement écrit - cahier des prescriptions architecturales (CPA) – normes de stationnement	4- Règlement écrit
3- Zonage	5- Zonage
4- Annexes, dont annexe sanitaire et servitudes d'utilité publique (SUP)	6- Annexes
5- Etude d'environnement	
6- Avis des services consultés	/

Un nouveau code de l'urbanisme depuis le 1^{er} janvier 2016

- Valorisation de la justification de la règle
- Réaffirmation que le règlement doit comprendre uniquement des règles opposables
- Valeur non réglementaires des illustrations contenues dans le règlement, sauf si le document précise le contraire
- Allègement du règlement écrit, en incitant au recours au règlement graphique (règles d'alignement, d'emprise au sol, de hauteur...) → zonage et OAP
- Utilisation « à la carte » du règlement en fonction du projet de territoire : tous les articles du règlement sont désormais facultatifs

Les autres nouveautés

- Création d'un **lexique national de l'urbanisme** : définition des termes les plus courants (construction existante, emprise au sol, façade, gabarit, hauteur, limite séparative, extension, annexe, voie publique)

Possibilité de préciser ou de compléter ces définitions en fonction des circonstances locales → valeur réglementaire de ces ajouts

- Le rapport de présentation expose les principales conclusions du diagnostic

Vers un urbanisme de projet

- Le règlement peut consister à définir de façon qualitative **un résultat à atteindre**, dès lors que le résultat attendu est exprimé de façon précise et vérifiable
- Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) doivent être retranscrites graphiquement.
 - Possibilité de réaliser des schémas d'aménagement sans recourir à la règle
- Une nouvelle structure du règlement avec de nouvelles destinations

Un nouveau règlement structuré en 3 chapitres

EXISTANT

- 1° Les occupations et utilisations du sol interdites ;
- 2° Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ;
- 3° Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées ;
- 4° Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement;
- 6° L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
- 7° L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
- 8° L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;
- 9° L'emprise au sol des constructions ;
- 10° La hauteur maximale des constructions ;
- 11° L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords;
- 12° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement;
- 13° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations ;
- 15° Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ;
- 16° Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

FUTUR

I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

- Destinations et sous-destinations
- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités
- Mixité fonctionnelle et sociale

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- Volumétrie et implantation des constructions
- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions
- Stationnement

III. Équipement et réseaux

- Desserte par les voies publiques ou privées
- Desserte par les réseaux

- Possibilité de différencier les règles applicables aux constructions neuves et existantes, lorsqu'elles sont nécessaires à la mise en œuvre du PADD

Ouvrir la possibilité d'appliquer des règles différenciées à la condition que cela résulte de la poursuite de grands objectifs, notamment de mixité fonctionnelle et sociale, et que ces règles soient justifiées dans le rapport de présentation et nécessaires à la mise en œuvre du PADD.R.151-37

- Définir des **règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages** supérieurs des constructions pour :
 - Favoriser la mutabilité des RDC
 - Inciter à surélever les RDC pour prévenir les risques d'inondation et de submersion
- Possibilité de fixer **un coefficient de biotope** : en préciser les attendus et sa traduction par des surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables : il donne des équivalences pondérées à des systèmes hors-sol comme les toitures et façades végétales par rapport à la pleine terre.

- Pour une meilleure prise en compte des enjeux de densité et de mixité dans les secteurs d'extension urbaine → possibilité de classer en zone AU des secteurs autres que « naturels », tels que les secteurs de friche ou de renouvellement urbain
- Favoriser la densité en fixant dans certains secteurs des règles minimums sur la hauteur et l'emprise au sol des constructions
- Fixer des règles maximums de stationnement à conditionner en fonction de la qualité de la desserte par les transports en communs

Si le Conseil municipal souhaite prendre en compte ces nouvelles dispositions du code de l'urbanisme (partie réglementaire), il doit en délibérer et motiver sa décision, avant l'arrêt du PLU.

Qu'est-ce qu'un PLU ?

Le rapport de présentation du PLU contient :

Un diagnostic communal, comprenant notamment :

- **une analyse de la consommation foncière** des 10 dernières années précédant l'approbation du PLU ou des années écoulées depuis 2001,
- un inventaire des **espaces libres** dans l'emprise urbaine et des capacité de **mutation** de cet espace,
- un inventaire des places de **stationnement**,
- **un état initial de l'environnement**

Évaluation environnementale : incidences de la mise en œuvre du projet sur l'environnement...

→ Examen au cas par cas

Une justification des choix retenus pour établir le PADD, les OAP et le règlement et des objectifs de consommation de l'espace

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

Un projet politique,

...**Qui expose** la stratégie d'aménagement et de développement souhaitée par la Commune,

...**Qui doit être débattu** en conseil municipal (au moins 2 mois avant l'arrêt

...**Qui définit** des orientations générales en matière d'habitat, d'équipement, de paysage, d'équipement commercial...

...**Et fixe des objectifs chiffrés** de modération de la consommation de l'espace.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

« Zooms » sur des secteurs ou quartiers de la commune

Obligatoires en zone à urbaniser (1AU), possibles en zone U

Opposables aux autorisations d'urbanisme en termes de **compatibilité**

Les OAP comprennent, en cohérence avec le PADD, des dispositions portant sur **l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements**

On dénombre 3 types d'OAP :

Les OAP sectorielles, qui par quartier ou secteur, **définissent les conditions d'aménagement garantissant** la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Les OAP des secteurs d'aménagement (sans dispositions réglementaires), **qui se substituent à l'écriture d'une règle.**

Elles portent au moins sur :

- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- 2° La mixité fonctionnelle et sociale ;
- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- 4° Les besoins en matière de stationnement ;
- 5° La desserte par les transports en commun ;
- 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux

Ces OAP comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur

Elles doivent être justifiées.

Les OAP patrimoniales, qui peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.

Les zones

ZONES DU P.L.U.
Zone urbaine U
Zones à urbaniser AU
Zone agricole A
Zone naturelle et forestière N - équipée ou non équipée - constructions isolées - constructibilité cadrée et limitée

Quelques éléments du zonage du POS

UA : zone centrale, constructions anciennes (habitations, activités commerciales, bureaux et équipements d'intérêt général)

UB : habitat collectif, activités et équipements

UC : habitat pavillonnaire, équipements, services et activités

UCa : pavillons jumelés à l'Arsot, quartier « Au Village », site du collège

UCb : quartier « Sous le Salbert »

UCc : lycée Quelet

UCv : aire d'accueil des gens du voyage

UE : activités artisanales, industrielles, commerciales et équipements publics ou nécessaires à la collectivité

UEa : secteur en reconversion avec mixité des fonctions (activités, services, logements)

UEf : domaine SNCF

NA : habitat, à aménager suivant un schéma d'aménagement globale de la zone, pouvant se réaliser pas tranches

Nas : sports, loisirs...

Nae équipements nécessaires à la collectivité

ND : zone de protection du paysage et des espaces boisés

NDI : aménagements légers de loisirs, détente

ND1: puits d'eau potable

NDm : armée, manœuvres militaires

18 emplacements réservés

Le règlement

- Le PLU peut délimiter à titre exceptionnel des **STECAL** (secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées):
 - en zones A et N
 - après avis de la CDPENAF (au moment de la consultation des services).

En termes d'habitat, le règlement peut :

- définir un pourcentage d'un programme de logements à affecter à des catégories de logements

Ex : 30 % de logements collectifs ou sociaux

- délimiter des secteurs dans lesquels les programmes de logements comportent une proportion de logements d'une taille minimale qu'il fixe

Ex : les logements autorisés seront au minimum de 50 m²

→ Institution de servitudes ouvrant à un droit de délaissement

La multifonctionnalité de la trame verte et bleue (TVB)

Problématique : Fragmentation du territoire (route, urbanisation...) conduisant à la division des espaces naturels et empêchant les espèces vivantes de se déplacer d'un milieu à un autre

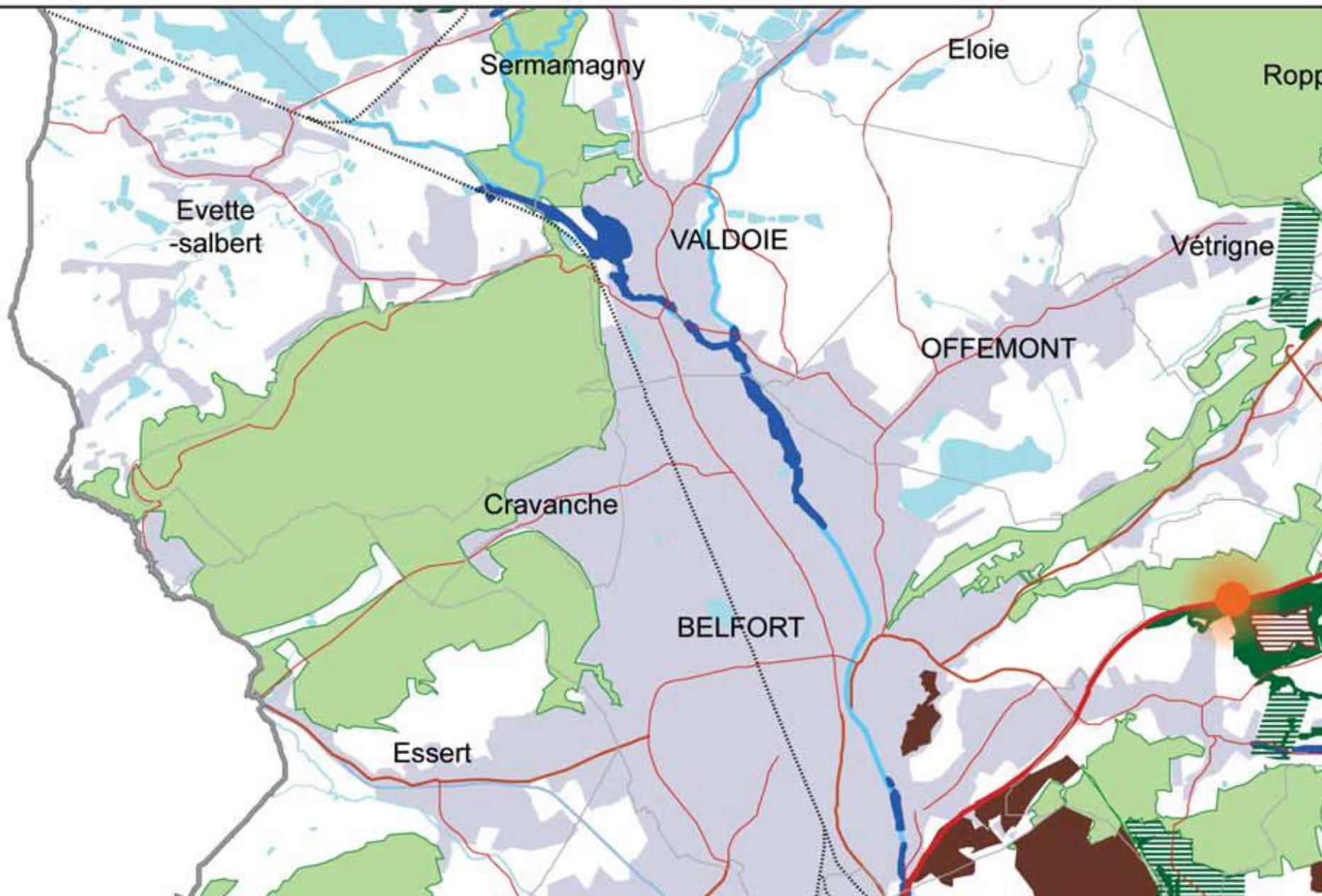
Conséquences : Diminution de la taille des espaces de nature voire disparition de certains d'entre eux (système de haies, prairies, mares...)

Rupture des échanges génétiques et disparition d'espèces ordinaires ou emblématiques.

Enjeux : La TVB doit assurer le maintien et l'amélioration des continuités écologiques, garantes du bon fonctionnement des milieux naturels.

> MESURES DE CONSERVATION ET DE DÉVELOPPEMENT DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

Basse vallée de la Savoureuse



Mesures visant la réduction des obstacles

-  Créer un passage à faune
-  Maintenir un environnement perméable avec la faune
-  Conserver une échelle à faune
-  Créer une échelle à faune

**Mesures concernant les boisements favorables
à la circulation de la faune**

-  Conserver des haies et des bosquets
-  Planter des haies
-  Conserver et planter une ripisylve
-  Maintenir un continuum forestier

Mesures relatives aux milieux ouverts

-  Aménager des pelouses sèches
-  Conserver des milieux ouverts en herbe
-  Conserver des prairies

**Mesures relatives à la connectivité naturelle
des cours d'eau**

-  Améliorer la libre circulation des espèces aquatiques et des berges

Éléments de contexte

-  Bâti
-  Infrastructures routières
-  Infrastructures ferroviaires
-  Cours d'eau et canal

Les annexes

→ Servitudes d'utilité publique :

- Lignes électriques
- Canalisations de gaz...

→ Informations diverses :

- Risque sismique
- Voies bruyantes
- Périmètres de réciprocité...
- Annexe sanitaire / **zonage d'assainissement**

La procédure d'élaboration du PLU

PLU élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la commune

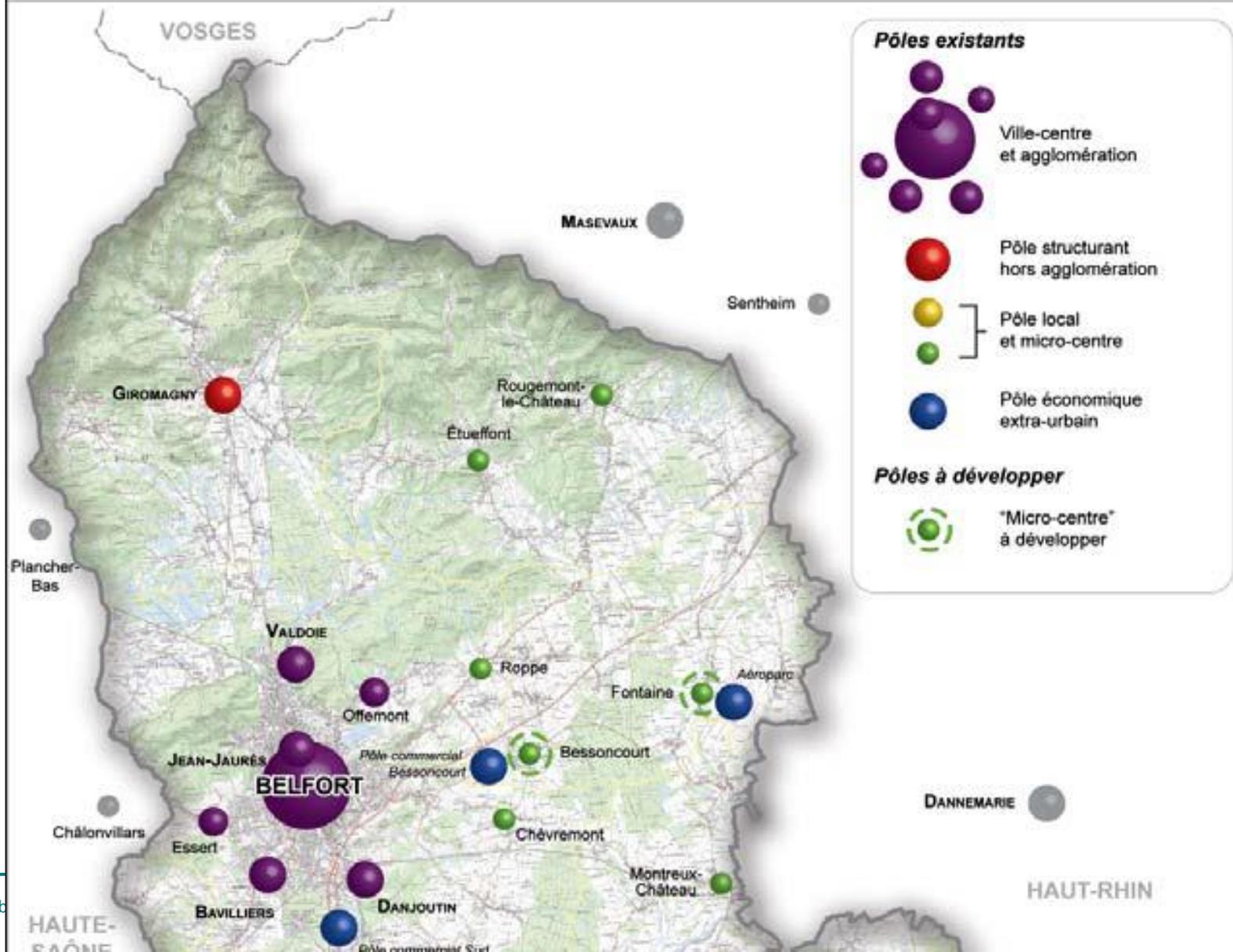
En association avec les PPA (personnes publiques associées),
techniciens et autres acteurs institutionnels

En collaboration avec la CAB

Avec l'appui de l'AUTB

Dans le respect du Schéma de cohérence Territoriale (SCoT)
approuvé le 27 février 2014

> SCHEMA DU POLYCENTRISME ÉQUILIBRÉ



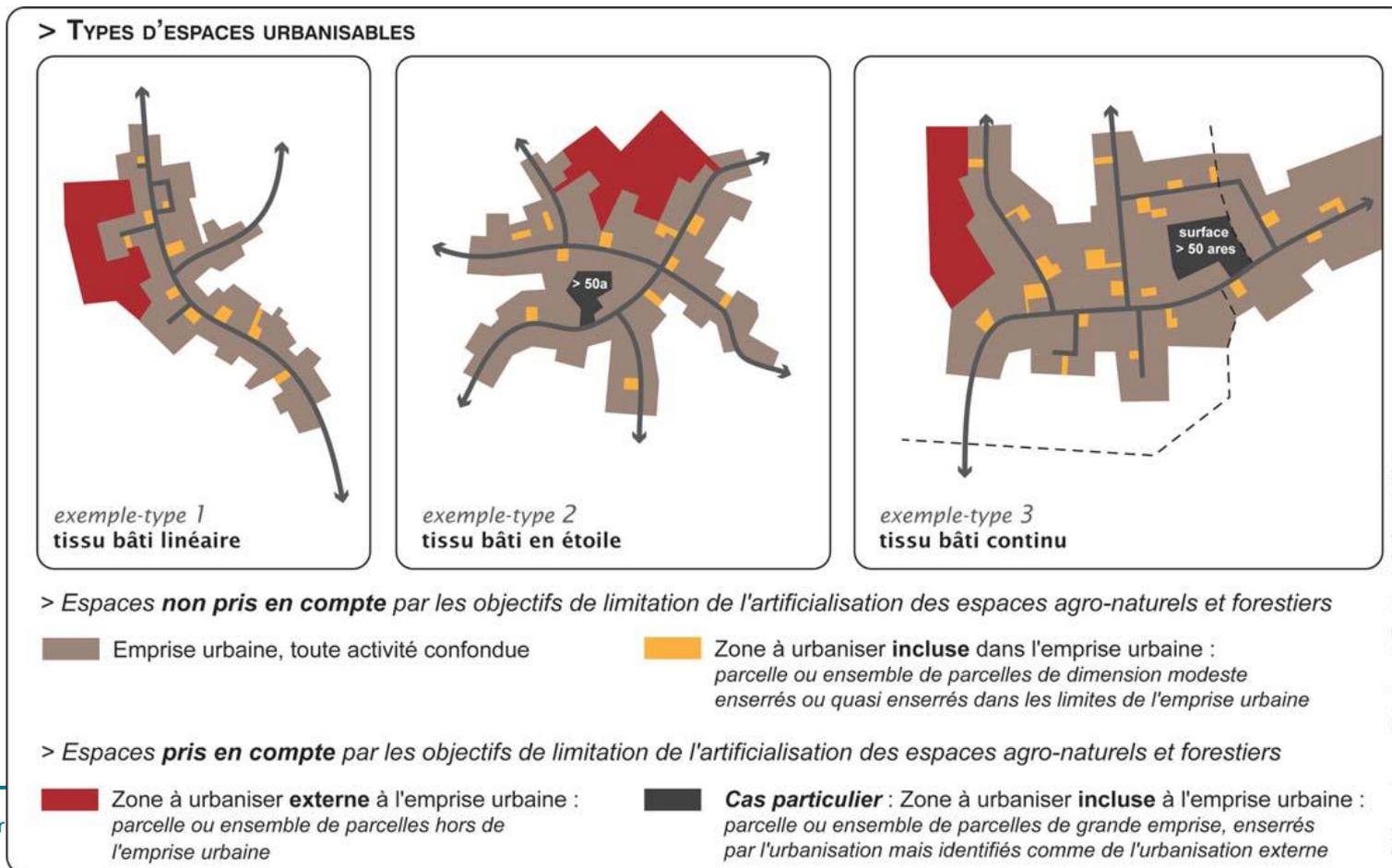
Plafonds d'urbanisation future à respecter dans les documents d'urbanisme pour la vocation d'habitat

Superficie communale : 462,95 ha

Emprise urbaine : 162,84 ha

→ 9 ha de zones 1AU court terme (horizon 10 ans)

→ zones AU < à 15% de l'emprise urbaine, soit 24,4 ha



Le PLU doit être compatibles avec les objectifs du PLH

Besoins en logements (estimations pour la 1^{ère} couronne dont Valdoie)

Action n°3.5 : Territorialiser et produire un objectif de 344 logements par an pour répondre aux besoins de l'agglomération

Détail de l'action

Dans la perspective d'une croissance démographique de +0,06 %, il est nécessaire de produire 344 logements par an afin de ne pas aggraver la situation du marché de l'habitat (zone détendue). Le suivi de cette production devra être intégré à l'observatoire.

La production neuve devra se répartir de la manière suivante :

- 28 % de logement social (dont 20 % de PLAI, 50 % de PLUS, 5 % de PLS et 25 % de conventionnés Anah)
- 72 % de logement privé (accession, locatif libre).

Pour permettre un développement cohérent et équilibré de l'agglomération et maintenir une ville centre forte, il est proposé la répartition suivante :

- Belfort : 162 logements par an (47 %),
- 1^{ère} couronne : 83 logements par an (24 %),
- Pôles intermédiaires et micro-pôles : 45 logements par an (13 %),
- Communes péri-urbaines Nord : 27 logements par an (8 %),
- Communes péri-urbaines Sud : 27 logements par an (8 %).

Calendrier de la procédure

Étape 1 : Elaboration du diagnostic communal et environnemental

Étape 2 : Construction du PADD → décembre 2016
réunions PPA + publique

Étape 3 : Elaboration du zonage et du règlement → Janvier à juin 2017

Étape 4 : Finalisation du PLU → juillet à octobre 2017 / réunions PPA + publique

Étape 5 : Arrêt du PLU + bilan de la concertation

Étape 6 : Consultation des services

Étape 7 : Enquête publique → pendant 1 mois

Étape 8 : Rapport du commissaire enquêteur → pendant 1 mois

Étape 9 : Approbation du PLU → Mars 2018

La concertation

Associer la population et les associations locales au projet et leur permettre de s'exprimer, **pendant toute la procédure.**

Les modalités définies dans la délibération de prescription du PLU :

- mise en place d'un registre en mairie, aux horaires d'ouverture du secrétariat
- tenue d'une réunion publique
- articles à paraître dans la revue municipale
- articles mis en ligne sur le site internet de la commune
- un ou plusieurs articles à publier dans la presse locale

Bilan au moment de l'arrêt du projet

Intégré au dossier d'enquête publique.

Les prochaines étapes

Rédaction en cours du Porter à connaissance (PAC) par les services de la DDT

Ateliers thématiques sur le diagnostic

- ✓ Démographie-habitat/consommation foncière/définition des objectifs logements

Autres thèmes à aborder

- ✓ Mobilité-déplacements/activité économique/analyse urbaine et paysage
- ✓ Environnement/paysages/patrimoine/cadre de vie

Synthèse du diagnostic et orientations du PADD

Merci de votre attention