

**Présentation des évolutions du PLU
et du nouveau contexte réglementaire
en Commission d'urbanisme**

Mercredi 24 septembre 2014 à 14h30

Anne BARNERON, urbaniste au BEAUR, présente les procédures envisagées pour faire évoluer le PLU de Piolenc, qui a été approuvé le 29 novembre 2011.

>> Deux évolutions ponctuelles et rapides sont proposées afin de prendre en compte des projets en cours :

1- une procédure de modification « simplifiée » pour rectifier le découpage interne des différentes zones AUa au quartier de l'Étang et de Crépon. Les zones AUa sont des zones à urbaniser constructibles dans le cadre d'une opération d'aménagement portant sur l'ensemble de chaque zone. Afin de faciliter la mise en œuvre de ces zones, un redécoupage des limites des zones AUa entre elles est proposé, afin de prendre en compte le périmètre des opérations projetées.

Le périmètre global et le règlement de ces zones ne changent pas, une procédure simplifiée de modification est donc suffisante. Cette procédure, d'une durée totale de 2 à 3 mois environ, nécessitera simplement :

- une délibération du Conseil municipal pour fixer les modalités de mise à disposition au public du projet de modification ;
- la notification du projet de modification aux personnes publiques associées ;
- la mise à disposition du projet de modification au public pendant un mois ;
- une délibération d'approbation de la modification par le Conseil municipal.

2- une procédure de modification « normale » pour ouvrir à l'urbanisation une partie de la zone AU de Puvier. Les zones AU, sont des zones à urbaniser mais qui ne disposaient pas de tous les réseaux nécessaires à proximité au moment où le PLU actuel a été élaboré. Elles sont inconstructibles tant qu'elles ne sont pas ouvertes à l'urbanisation par une procédure de modification du PLU.

Cette procédure de modification, d'une durée totale d'environ 6 mois nécessitera :

- une délibération motivée du conseil municipal pour justifier cette ouverture à l'urbanisation au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et de la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones ;
- la notification du projet de modification aux personnes publiques associées ;
- l'accord du Préfet (après avis de la CDPENAF¹) pour l'ouverture à l'urbanisation de la zone ;
- l'organisation d'une enquête publique (avec commissaire enquêteur) sur le projet de modification au public, pendant un mois ;
- une délibération d'approbation de la modification par le Conseil municipal.

¹ CDPENAF : Commission départementale de la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers.

>> La révision du PLU sera par ailleurs lancée : cette procédure plus longue et complète (2 à 3 ans) est nécessaire pour mettre le PLU de PIOLENC en conformité avec la loi GRENELLE 2.

En effet les PLU approuvés avant l'entrée en vigueur de cette loi, doivent être mis en conformité avec le Grenelle 2 avant le 31/12/2016. Par ailleurs, le PLU devra également être mis en conformité avec la Loi ALUR à cette occasion.

Cette révision sera également l'occasion de revoir, entre autres, les points suivants :

- ajuster le zonage au périmètre du PPR Incendie de forêt approuvé ;
- introduire des prescriptions dans le PLU pour le centre-ville, en vue de favoriser le maintien des commerces et pour limiter l'ouverture de garages qui condamnent des places de stationnement public ;
- prendre en compte l'étude du SIBVRF² concernant les aménagements prévus pour réduire les risques d'inondation liés au Rieu Foyro : les emplacements réservés pour la création de dispositifs de rétention dans la zone agricole sont notamment à revoir ;
- étudier la possibilité de créer une zone d'activités à proximité du futur échangeur autoroutier ;

Une délibération de prescription du PLU précisant les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation sera donc prochainement proposée au Conseil municipal.

Une présentation du contexte réglementaire, des objectifs et de la démarche PLU est ensuite présentée à l'aide d'un diaporama (voir le diaporama en annexe au compte-rendu).

² SIBVRF : Syndicat intercommunal du bassin versant du Rieu Foyro



**Commune de
PIOLENC**

PLAN LOCAL D'URBANISME
Après les lois Grenelle 2 et ALUR
24 septembre 2014

En projet : 2 évolutions ponctuelles et rapides du PLU

> **Modification simplifiée** (sans enquête publique) *durée 3 mois environ*
Pour modifier le découpage des zones AUa aux quartiers de l'Etang et de Crépon

> **Modification** (avec enquête publique) *durée 5-6 mois environ*
Pour ouvrir à l'urbanisation une partie de la zone AU de Puvier
Nécessite l'accord du Préfet après avis de la CDCEA

> **Révision générale** *durée 2 à 3 ans environ*

Obligatoire pour « Grenelliser » le PLU et « l'ALURISER » et

- Prendre en compte le PPRIF approuvé
- Mesures pour maintenir les commerces du centre et traiter le problème des places de stationnement perdues pour ouvertures de garages
- Prendre en compte l'étude d'aménagement du Rieu Foyro du SIBVRF
- Prendre en compte le nouvel échangeur autoroutier et notamment envisager une zone d'activités à proximité

PLAN LOCAL D'URBANISME

Après les lois Grenelle 2 et ALUR

P.L.U. : Objectifs - Cadre réglementaire - Procédure

PLU : Contenu

PLU : Outils opérationnels

Acte fondateur du PLU – 13 décembre 2000 :

Loi Solidarité et Renouveau Urbain

SRU

- d'un urbanisme de droit d'occupation des sols à un urbanisme de projet
- impose les principes du développement durable

– 12 Juillet 2010 :

Loi Engagement National pour l'Environnement

Grenelle 2

- Favoriser un urbanisme économe en ressources foncières et énergétiques et préservant les continuités écologiques

Les PLU antérieurs doivent être « grenellisés » avant le 31/12/2016

– 26 mars 2014 :

Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové

ALUR

- Accroître l'effort de construction de logements
- Freiner l'artificialisation des sols et lutter contre l'étalement urbain

Les PLU antérieurs doivent être « alurisés » dès qu'ils sont révisés

Les nouveaux objectifs fixés par Grenelle 2 :

- Gestion économe des espaces agricoles, naturels et forestiers
- Préservation de la biodiversité, des continuités écologiques
- Réduction des obligations de déplacements par une meilleure corrélation entre urbanisation et transports collectifs
- Lutte contre le changement climatique, réduction des émissions de gaz à effet de serre et de la consommation d'énergie
- Amélioration de la performance énergétique des bâtiments
- Développement des communications numériques

Les objectifs renforcés par ALUR :

- Freiner l'artificialisation des sols et lutter contre l'étalement urbain

Traduction des objectifs Grenelle et ALUR dans les documents du PLU :

Rapport de présentation :

- Analyse de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers sur les 10 années précédentes ;
- Analyse de la **capacité de densification** et de mutation des espaces bâtis en tenant compte des formes urbaines et architecturales ;
 - *Expose les dispositions du PLU qui favorisent la densification de ces espaces et la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers*
- Inventaire des **capacités de stationnement** (voitures yc électriques et vélos) des parcs ouverts au publics et des possibilités de mutualisation de ces capacités ;
- Diagnostic environnemental renforcé ;

Traduction des objectifs Grenelle et ALUR dans les documents du PLU :

Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) :

- Fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain
- Définit les orientations générales en matière de
 - protection des espaces naturels et agricole
 - préservation ou de remise en bon état des continuités écologique
 - paysage
- Arrête les orientations générales concernant les équipements commerciaux, les communications numériques et les loisirs

Traduction des objectifs Grenelle et ALUR dans les documents du PLU :

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP):

- Peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser
- Peuvent définir les continuités écologiques
- Peuvent prévoir qu'un pourcentage des opérations prévues sur un secteur soit destiné à la réalisation de commerces.

Traduction des objectifs du Grenelle dans les documents du PLU :

Règlement :

Suppression du coefficient d'occupation des sols (COS) et de la taille minimale des terrains

Possibilité de :

- Fixer une densité minimale de construction dans les secteurs à proximité des transports collectifs;
- Fixer des **normes de performances énergétiques** et environnementales renforcées pour les bâtiments dans certains secteurs ;
- Fixer des critères de qualité renforcés pour les infrastructures et réseaux de **communication électronique**
- Imposer une **part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables**, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville.

Le P.L.U. et les documents supra-communaux

Le PLU doit être compatible avec :

- Schéma de cohérence territoriale (SCOT)
- Programme local de l'habitat (PLH)
- Plan de Déplacement Urbain (PDU)

En l'absence de SCOT, le PLU doit être compatible avec :

- Lois d'aménagement et d'orientation : Loi Montagne, ...
- Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux : **SDAGE Rhône Méditerranée**
- Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux
- Charte de Parc national ou de P.N.R.
- Zones de bruit des aérodromes : **PEB aérodrome Orange-Caritat**
- Plans de gestion des risques inondation
- Directives de protection et de mise en valeur des paysages

En l'absence de SCOT, le P.L.U. doit prendre en compte :

- Schémas régionaux de cohérence écologique (trames verte et bleue) : **SRCE PACA (en cours)**
- Plans climat-énergie territoriaux
- Programmes d'équipements Etat, collectivités territoriales, établissements et services publics
- Schéma régional des carrières
- Programmes et opérations d'intérêt général

Evaluation environnementale :

PLU dont le territoire comprend en tout ou partie un site NATURA 2000 :

→ Evaluation environnementale systématique.

CONTENU DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

1 - Etat initial de l'environnement :

- Perspectives de son évolution probable si le plan n'est pas mis en œuvre
- Principaux enjeux environnementaux
- Caractéristiques environnementales des zones susceptibles d'être touchées par le plan ;

2 - Solutions de substitution raisonnables permettant de répondre à l'objet du plan ;

3 - Exposé des motifs pour lesquels le projet de plan a été retenu notamment au regard des objectifs de protection de l'environnement ;

- 4 - a) **Effets notables probables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement** (*santé humaine, population, diversité biologique, faune, flore, sols, eaux, air, bruit, climat, patrimoine culturel architectural et archéologique et paysages*) . Prise en compte des effets cumulés du plan avec d'autres plans connus ;
- b) **Evaluation des incidences Natura 2000** ;

6 - Mesures prises (et estimation des dépenses correspondantes) pour :

- a) **Eviter les incidences négatives** sur l'environnement du plan ;
- b) **Réduire l'impact des incidences** n'ayant pu être évitées ;
- c) **Compenser, lorsque cela est possible, les incidences négatives notables du plan. S'il n'est pas possible de compenser ces effets, la personne publique responsable justifie cette impossibilité**

7 - Critères, indicateurs et modalités-y compris les échéances-retenus :

- a) Pour **vérifier, après l'adoption du plan, la correcte appréciation des effets défavorables** identifiés et le **caractère adéquat des mesures** prises ;
- b) Pour **identifier, après l'adoption du plan, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus** et permettre, si nécessaire, l'intervention de mesures appropriées ;

Aujourd'hui :

Compétence automatique : **les communes**

Compétence optionnelle : **les communautés de communes ou d'agglomération**

A partir du 27 mars 2017

Compétence automatique : **les communautés de communes ou d'agglomération**

→ PLUi devant couvrir l'intégralité du territoire de l'EPCI

SAUF SI :

Entre le 27 décembre 2016 et le 26 mars 2017, au moins 25% des communes représentant au moins 20% de la population s'y opposent.

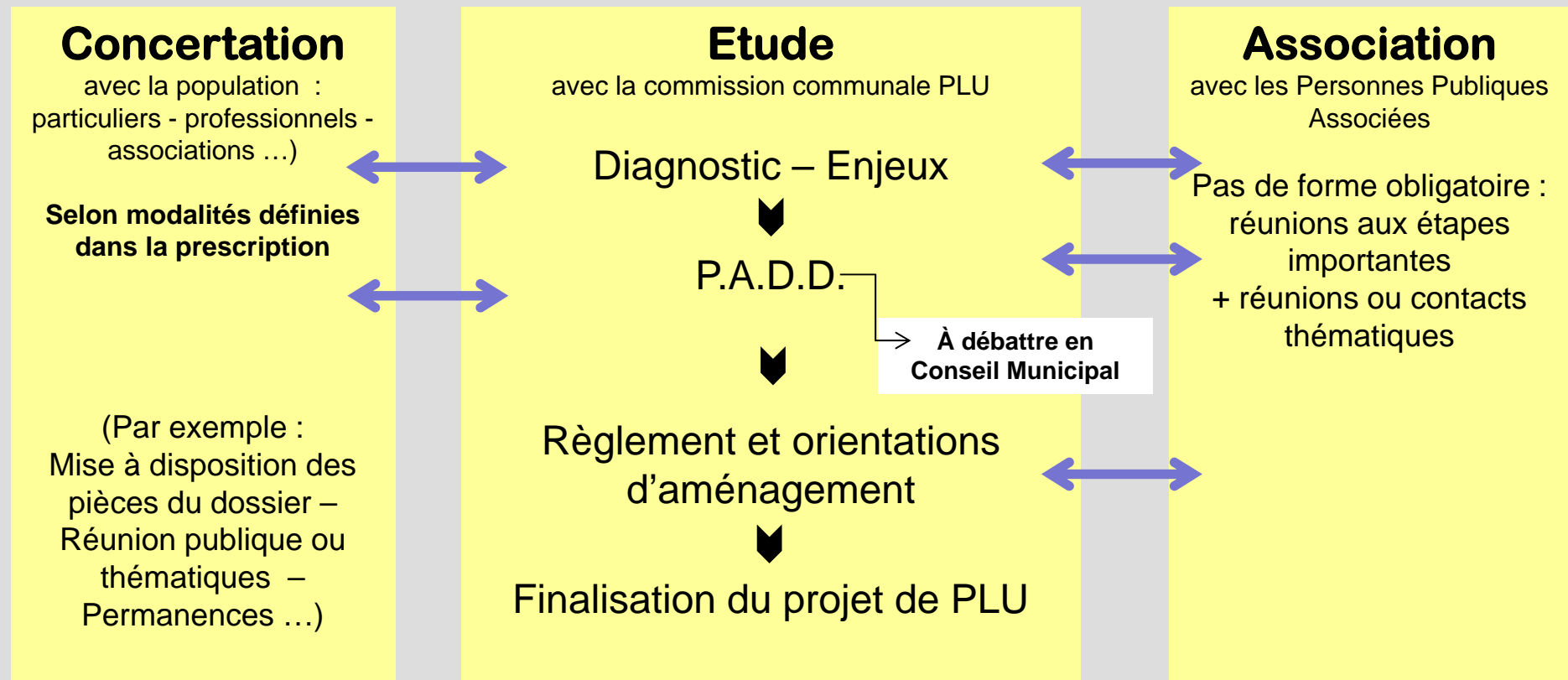
Après chaque renouvellement municipal, les EPCI devront débattre à nouveau du transfert de compétence, sinon il sera automatique le 1^{er} jour de l'année suivante

Procédure : phase d'étude du projet et de concertation

Délibération : Prescription du PLU

> définit les objectifs de la révision et les modalités de la concertation

Notifiée aux **Personnes Publiques Associées**



Délibération : Arrêt du PLU

> Arrête le projet et tire le bilan de la concertation

Procédure : phase de consultation des Personnes Publiques Associées et de validation

Délibération : Arrêt du PLU

Consultation :

- des Personnes Publiques Associées (PPA)
- de la Commission Départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)

> 3 mois

Demande d'accord au Préfet pour l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones



Enquête Publique

Dossier PLU arrêté + avis PPA + avis CDPENAF

3 mois



Ajustement du PLU pour prendre en compte l'enquête publique et les avis

Délibération : Approbation du PLU

Transmission au Préfet et Publicité

Pas de SCOT → 1 mois
Présence d'un SCOT → immédiat

Caractère exécutoire

Autres formalités :

Dérogation L.122-2 :

En l'absence de SCOT approuvé , un PLU ne peut ouvrir à l'urbanisation une zone naturelle ou agricole ou une zone AU délimitée après le 1^{er} juillet 2012, qu'après accord :

- Du SCOT (si périmètre arrêté) ;
- Du Préfet, après avis de la CDPENAF (si pas de périmètre de SCOT).

L'accord du SCOT ou du Préfet peut être joint au dossier d'enquête publique, il doit en tous cas être obtenu avant l'approbation du PLU.

Information : Ouverture à l'urbanisation zones AU du PLU

→ Par modification du PLU avec délibération motivée

→ Attention : une zone AU qui n'aura pas « bougé » pendant 9 ans après sa création ne pourra être ouverte que par une révision générale du PLU,

(zone AU qui n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'intercommunalité compétente, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier)

PLAN LOCAL D'URBANISME

Après les lois Grenelle 2 et ALUR

P.L.U. : Objectifs - Cadre réglementaire - Procédure

PLU : Contenu

PLU : Outils opérationnels

Le contenu du P.LU.

Une démarche de projet :

Un diagnostic prospectif poussé afin de connaître le territoire et mettre en évidence ses enjeux d'évolution

Une analyse de l'état initial de l'environnement

Un projet d'aménagement et de développement : document politique exprimant les choix de la municipalité

Un outil réglementaire et des orientations d'aménagement permettant la mise en œuvre du projet communal

Une évaluation des incidences du projet sur l'environnement

Rapport de présentation

- comprend le diagnostic et l'état initial de l'environnement
- justifie les choix retenus
- évalue les incidences du PLU sur l'environnement

Projet d'Aménagement et de Développement Durables : P.A.D.D.

Orientations d'aménagement et de programmation : OAP

- définissent les principes d'aménagement des zones à urbaniser, d'espaces publics → *opposable aux tiers : compatibilité*

Règlement

- graphique (zonage)
 - écrit
- *opposable aux tiers : respect à la lettre*

Annexes

- servitudes d'utilité publiques
- plan des réseaux

Le Rapport de présentation

- explique les choix retenus pour établir le PADD, les OAP et le règlement.
- s'appuie sur un **diagnostic** :
 - prévisions économiques et démographiques,
 - besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.
- 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 et forestiers.
- 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.
- analyse la **consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers** au cours des 10 dernières années ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme.
- justifie les objectifs du P.A.D.D. au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés par le SCOT et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables _ P.A.D.D.

- définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.
- arrête les orientations générales retenues pour l'ensemble de la commune concernant
 - l'habitat,
 - les transports et les déplacements,
 - le développement des communications numériques,
 - l'équipement commercial,
 - le développement économique et les loisirs.
- Il fixe des **objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace** et de **lutte contre l'étalement urbain.**

Les orientations d'aménagement et de programmation _ O.A.P.

Elles peuvent **définir les actions et opérations nécessaires pour** :

- mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques,
- mettre en valeur les paysages, les entrées de villes et le patrimoine,
- lutter contre l'insalubrité,
- permettre le renouvellement urbain,
- assurer le développement de la commune.

Elles peuvent **favoriser la mixité fonctionnelle** en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un **pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces.**

Elles peuvent comporter un **échancier 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.

Le contenu du P.LU.

Le Règlement délimite 4 types de zones :

Zones Urbaines « U »

Secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Zones constructibles

Zones à Urbaniser « AU »

Secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation

1. à court terme, si la capacité des réseaux à proximité le permet,
2. à long terme, si le secteur doit avant être équipé en périphérie.

1. Zones constructibles sous conditions : aménagement d'ensemble ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements

2. Zones constructibles après modification du PLU

Zones Agricoles « A »

Secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Zones Naturelles et forestières « N »

Secteurs, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique,
- soit de l'existence d'une exploitation forestière,
- soit de leur caractère d'espaces naturels.

Zones Inconstructibles SAUF POUR :

- constructions nécessaires à l'exploitation agricole
- installation d'intérêt collectif si compatible avec activité agricole, pastorale ou forestière
- extension des habitations existantes, si ne compromet pas l'agriculture et le paysage
- *changement de destination de bâtiments identifiés si ne compromet pas l'agriculture et le paysage*

Dans les zones A et N : peuvent être délimités à titre exceptionnel des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, dans lesquels peuvent être admis : des constructions, aire d'accueil gens du voyage, habitat type yourte

Soumis à l'avis de la CDPENAF

Le Règlement peut comprendre des dispositions se superposant au zonage :

Dispositions applicables dans toutes les zones

- **Emplacements réservés** aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts et espaces nécessaires aux continuités écologiques
- Secteurs dans lesquels doit être **développée ou préservée la diversité commerciale**
- **Éléments de paysage**, patrimoine, sites ... (culturel, historique ou écologique) à **protéger** ou mettre en valeur
- **Espaces Boisés Classés (EBC)**
- **Secteurs soumis à prescriptions spéciales** en raison de
 - risques naturels ou technologiques
 - nécessité de préservation de ressources naturelles
 - protection contre les nuisances, fonctionnement des services publics, hygiène
- **Secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol**, dans lesquels les carrières sont autorisées

Dispositions applicables uniquement dans les zones U et AU

- **Emplacements réservés en vue de la réalisation de programme de logements définis dans le PLU** (dans le respect des objectifs de mixité sociale)
- **Secteurs dans lesquels un pourcentage de tout programme de logements doit être affecté à des catégories de logements définis dans le PLU** (dans le respect des objectifs de mixité sociale)
- Localiser les terrains cultivés et **espaces non bâtis nécessaires aux continuités écologiques** qui sont à protéger et resteront **inconstructibles**.

Le règlement

Il peut fixer des règles concernant :

- La destination et la nature des constructions autorisées
- Les conditions d'alignement sur la voirie et de distance minimale vis-à-vis des limites séparatives des constructions
- L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Il peut :

- Imposer une part minimale de surface non imperméabilisée ou éco-aménageable
- Imposer le respect de performances énergétiques et environnementales renforcées
- Imposer le respect de critères de qualité renforcée en matière de réseaux de communication
- Imposer une densité minimale de constructions dans des secteurs à proximité des transports collectifs

Il ne peut plus imposer :

- De COS
- De superficie minimale pour construire