

**Les documents d'urbanisme**

**1. A quoi servent-ils ?**

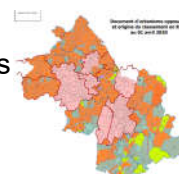
Ils visent à planifier et organiser l'urbanisation et l'aménagement d'un territoire. Ils peuvent être élaborés à l'échelle d'un bassin de vie, d'une agglomération, d'une intercommunalité, d'une commune. Leurs objectifs sont multiples :

- assurer l'équilibre entre le développement et le renouvellement urbain, l'aménagement des espaces ruraux, la qualité de vie des habitants et la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers,
- soutenir la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et rural, en prévoyant des capacités de constructions suffisantes dans les domaines de l'habitat, des activités économiques et commerciales, culturelles et sportives,
- préserver les milieux naturels, les paysages notamment par le maintien ou la création de continuités écologiques,
- préserver et développer la qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville,
- développer les transports collectifs afin d'offrir des alternatives aux déplacements individuels motorisés afin de préserver l'environnement,
- lutter contre le réchauffement climatique, limiter les émissions de gaz à effet de serre en assurant le développement des énergies renouvelables,
- assurer la résilience des territoires notamment par la prévention des risques.

**2. Qui sont-ils ?**

Ils se répartissent en deux catégories :

- ceux qui réglementent l'usage du sol : à l'échelle communale ou intercommunale
  - plan local d'urbanisme (PLU), qui peut être intercommunal : détermine les conditions d'aménagement et d'utilisation des sols (zones constructibles mais aussi usage des constructions, implantation, densité, hauteur, stationnements, espaces verts,...),
  - plan d'occupation des sols (POS), dont la plupart sont devenus caducs : ils ont les mêmes effets que les PLU,
  - carte communale (CC) : permet principalement de délimiter, à l'échelle communale, les secteurs où implanter les constructions ; elle ne comporte pas de règlement écrit spécifique, les règles générales du règlement national d'urbanisme (RNU) s'appliquent,
  - sans PLU ni CC : le RNU s'applique, la règle générale étant alors que les constructions ne peuvent être autorisées que dans les parties urbanisées de la commune.



*Carte des documents d'urbanisme opposables au 1<sup>er</sup> avril 2020 (en PJ)*

- ceux qui imposent des règles aux précédents : schémas de cohérence territoriale (SCoT)
  - à l'échelle intercommunale (aire urbaine, grand bassin de vie, bassin d'emploi),
  - ils sont destinés à servir de cadre de référence pour les politiques centrées notamment sur les questions d'organisation de l'espace et d'urbanisme, d'habitat, de mobilités, d'aménagement commercial, d'environnement...

Carte des SCOT au 1<sup>er</sup> juin 2020 (en PJ)



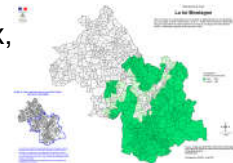
- des cas particuliers : le PLU intercommunal peut tenir lieu d'autres documents, s'il comporte toutes les dispositions spécifiques à ces documents
  - En Isère, le PLU intercommunal Coeur de Chartreuse comprend également des dispositions relevant du programme local de l'habitat (PLH) et du ScoT : c'est un PLUiH valant SCoT.
  - Un PLUi peut tenir lieu de PLH mais aussi de plan de mobilité (nouvelle dénomination des plans de déplacements urbains). En revanche, il n'est plus possible d'élaborer de nouveaux PLUi valant SCoT.

### 3. Jusqu'où peuvent-ils aller ?

Les documents d'urbanisme s'intègrent dans un cadre juridique complexe, qui détermine leurs marges de manœuvre :

- le code de l'urbanisme
  - il définit le contenu de la carte communale, du PLU, du ScoT et leurs procédures d'évolution
  - il impose des règles particulières sur des territoires à enjeux, et notamment la montagne

Carte des communes concernées par la Loi Montagne (en PJ)



- il fixe les grands objectifs à poursuivre :
  - principe d'équilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural et la préservation des espaces naturels et des paysages,
  - principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale,
  - principe de respect de l'environnement, comme les corridors écologiques.
- les documents de planification supra-communaux
  - ils définissent des politiques sur diverses thématiques (habitat, déplacements, environnement, nuisances, énergie, climat, etc.) que les documents d'urbanisme doivent intégrer
  - tous les documents de planification en lien avec l'aménagement du territoire sont liés les uns aux autres par des rapports d'opposabilité : c'est la hiérarchie des normes
  - ils ne sont pas opposables aux tiers, seuls le PLU et la CC s'imposent directement aux autorisations de construire (avec quelques exceptions, comme le SCOT qui s'impose aux autorisations d'exploitation commerciale)



Schéma de la hiérarchie des normes (en PJ)

=

- les servitudes d'utilité publiques
  - elles ont pour objet de réglementer localement l'usage des sols, dans un but d'utilité publique, qui peut être la sécurité des habitants (risques naturels et technologiques), leur santé (protection des captages), la protection du patrimoine (monuments historiques), etc.
  - elles s'imposent même en l'absence de document d'urbanisme

#### **4. Quelle est la situation de votre commune ? Qu'avez-vous à faire ?**

##### Au regard du SCOT :

*Carte des SCOT au 1<sup>er</sup> juin 2020 (en PJ)*

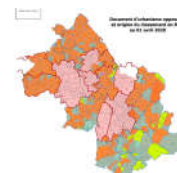
- S'il existe un SCoT approuvé : vérifier que le PLU ou la CC est bien compatible avec le SCOT
- Si la commune n'est pas couverte par un SCoT approuvé : elle est soumise à la « règle d'urbanisation limitée » qui empêche d'ouvrir de nouveaux terrains à l'urbanisation (sauf dérogation du préfet)



##### Au regard du document définissant les règles d'urbanisme locales :

*Carte des documents d'urbanisme opposables au 1<sup>er</sup> avril 2020 (en PJ) :*

- S'il existe un PLU approuvé :  
(communes en orange et rose sur la carte des documents d'urbanisme opposables)
  - il a été approuvé par le conseil municipal, ou par le conseil communautaire ou métropolitain s'il s'agit d'un PLU intercommunal)
  - s'il a été approuvé depuis plusieurs années : une évaluation est à faire au bout de 9 ans
  - si un document supra-communal a été approuvé entre-temps : il faut savoir si une mise en compatibilité du PLU est nécessaire
- S'il existe une carte communale approuvée :  
(communes en jaune sur la carte des documents d'urbanisme opposables)
  - elle a été approuvée par le conseil municipal ET par le préfet
  - si un document supra-communal a été approuvé entre-temps : il faut savoir si une mise en compatibilité du PLU est nécessaire
- S'il n'existe aucun document d'urbanisme :  
(communes en vert sur la carte des documents d'urbanisme opposables)
  - le RNU s'applique : urbanisation en continuité
- Si une procédure d'évolution du PLU ou de la CC est en cours
  - un point d'avancement doit être fait avec la nouvelle équipe municipale
  - la DDT (services aménagements) est à la disposition des élus



#### **5. Comment choisir entre CC, PLU et PLUi ?**

Le choix du document d'urbanisme à élaborer dépend du contexte du territoire.

Une carte communale est adaptée :

- s'il y a peu de pression foncière
- s'il n'y a pas besoin de réglementer les implantations, les hauteurs, le paysage, etc.
- s'il n'y a pas de projet de développement de la commune

=

Un PLU communal est adapté :

- si une CC ne suffit pas à répondre aux enjeux de développement de la commune,
- et si l'intercommunalité n'a pas la compétence PLU,
- mais la bonne échelle de réflexion d'un PLU est l'échelle intercommunale !

Un PLU intercommunal permet :

- d'avoir une vision partagée du territoire,
- d'assurer une homogénéité des règles entre communes voisines,
- d'avoir une bonne cohérence des actions (répartition de l'habitat, de l'économie...),
- de mutualiser les coûts,
- d'avoir une approche globale d'enjeux intercommunaux (déplacements, corridors écologiques, développement économique, gestion de l'espace...) pour lesquels la limite communale est un obstacle.

## **6. Quels sont les enjeux d'actualité pour les documents d'urbanisme ?**

- La réduction de l'artificialisation des sols : L'État s'est fixé des objectifs chiffrés de réduction de l'artificialisation des sols à l'échelle de la région Auvergne Rhône Alpes : réduire dès 2027 la consommation foncière réelle d'au moins 50 % par rapport à la moyenne annuelle de la période 2013-2027, et atteindre à l'horizon 2040 l'objectif de zéro artificialisation nette. Les PLU et les SCOT, qui comportent des dispositions sur la gestion de l'espace, sont en première ligne pour prendre en compte ces objectifs.
- Le changement climatique, qui présente un enjeu double : contribuer à la lutte contre le dérèglement climatique (par des dispositions concernant les déplacements, la performance énergétique des bâtiments, le développement des énergies renouvelables, le stockage de carbone sur le territoire), et favoriser l'adaptation du territoire au changement climatique (adaptation des espèces végétales et animales au changement climatique, anticipation des situations de diminution des ressources en eau et d'augmentation des risques naturels).
- Les déplacements et les nouvelles mobilités : La loi d'orientation des mobilités (loi LOM) adoptée en décembre 2019 vise principalement à faciliter la mobilité au quotidien et à réduire fortement l'impact carbone des transports. L'enjeu pour les documents d'urbanisme est d'aménager le territoire de manière à développer une bonne cohérence entre l'urbanisme et l'offre de mobilité de manière à réduire les besoins en déplacements motorisés et lutter contre l'autosolisme.
- La revitalisation des centres-bourgs, avec plusieurs dispositifs mis en place :
  - des soutiens méthodologiques et/ou financiers de l'État : programmes Action Coeur de Ville (ACV), Petites Villes de Demain (PVD),
  - des contractualisations entre l'État et les collectivités autour d'un projet de territoire tourné prioritairement vers la revitalisation du centre-ville : les opérations de revitalisation des territoires (ORT).

Les documents d'urbanisme ont vocation à donner un cadre favorable à ces projets de redynamisation, notamment en les inscrivant au cœur d'un projet de territoire plus large.

- focus sur l'urbanisme commercial : La multiplication des projets commerciaux de périphérie a un impact avéré à la fois sur l'artificialisation des sols, sur le dynamisme des centres-villes et sur les déplacements motorisés. Le rôle du SCoT est essentiel : il détermine les conditions d'implantation des équipements commerciaux, qui s'imposent à la fois aux PLU et aux projets commerciaux faisant l'objet d'une autorisation d'exploitation commerciale. Par ailleurs, l'existence d'une ORT approuvée à proximité d'un projet commercial ouvre la possibilité de suspendre les

=

demandes d'autorisation d'exploitation commerciale susceptibles de compromettre le projet de revitalisation.

## **7. Informations pratiques**

- **Soutien financier pour l'élaboration des documents d'urbanisme**

Tous les documents d'urbanisme peuvent bénéficier, pour leur élaboration ou leur révision, d'un appui financier de l'État dans le cadre de la dotation globale de décentralisation (DGD).

- **Qui contacter ?**

La DDT est le service de l'État territorial qui porte les enjeux d'aménagement. Elle comprend deux services aménagement (Sud Est et Nord Ouest), qui sont la porte d'entrée de la DDT en matière de projet comme de planification, et assurent le lien avec les autres services thématiques (environnement, logement, etc.).

Pour toute question, vous pouvez contacter le chargé de planification de la DDT correspondant à votre territoire.

*Carte des chargés de planification de la DDT (en PJ)*



- **Pour en savoir plus...**

- <https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/boite-outils-des-elus>
- <https://www.ecologique-solidaire.gouv.fr/boite-outils-elus>
- <https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/demarche-et-outils-pour-elaborer-un-plan-local-durbanisme-plu-et-un-plui>
- <https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/le-scot-un-projet-strategique-partage-pour-le-developpement-de-lamenagement-dun-territoire>