

La planification, Vers un urbanisme de projet



Plan de l'intervention

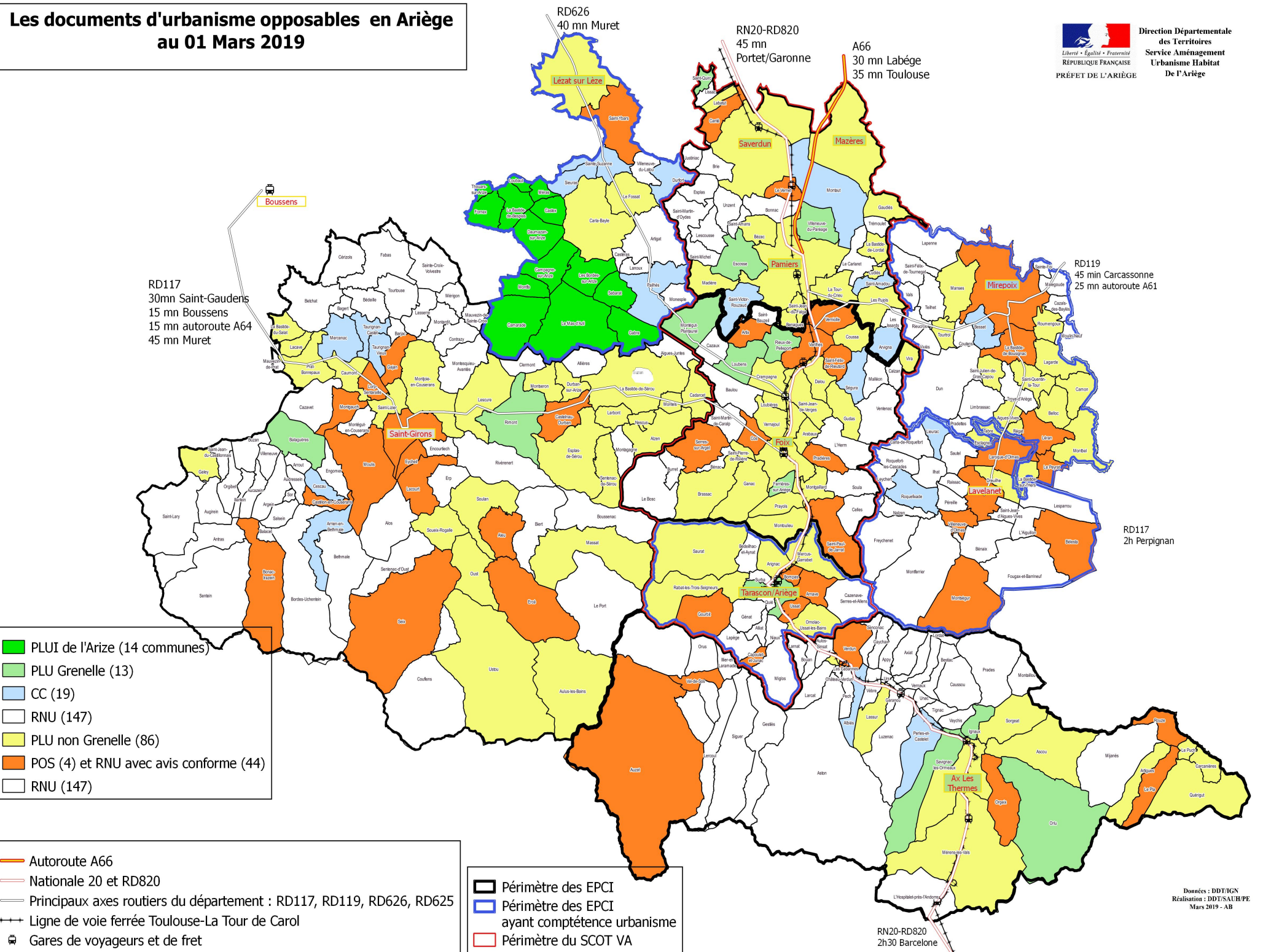
- 1. Situation de la planification en Ariège
- 2. La compétence en matière de Plan Local d'Urbanisme (PLU)
- 3. le Plan local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi)
- 4. L'urbanisme d'aujourd'hui : priorité aux projets et partenariats
- 5 : Le Géoportail de l'urbanisme
- 6. Temps d'échanges (20 minutes)



1. Situation de la planification en Ariège



Les documents d'urbanisme opposables en Ariège au 01 Mars 2019



RD117
30mn Saint-Gaudens
15 mn BousSENS
15 mn autoroute A64
45 mn Muret

RD626
40 mn Muret

RN20-RD820
45 mn
Portet/Garonne

A66
30 mn Labège
35 mn Toulouse

RD119
45 mn Carcassonne
25 mn autoroute A61

RD117
2h Perpignan

RN20-RD820
2h30 Barcelone

- PLUI de l'Arize (14 communes)
- PLU Grenelle (13)
- CC (19)
- RNU (147)
- PLU non Grenelle (86)
- POS (4) et RNU avec avis conforme (44)
- RNU (147)

- Autoroute A66
- Nationale 20 et RD820
- Principaux axes routiers du département : RD117, RD119, RD626, RD625
- Ligne de voie ferrée Toulouse-La Tour de Carol
- Gares de voyageurs et de fret

- Périmètre des EPCI
- Périmètre des EPCI ayant compétence urbanisme
- Périmètre du SCOT VA

2. La compétence PLU



La compétence PLU

Rappel : **Transfert obligatoire de compétence PLU aux EPCI**

- **3 ans** après la publication de la loi ALUR (soit au 27 mars 2017)
- sauf si 25 % des communes représentant 20 % de la population s'y opposent



Une clause de revoyure est prévue (à chaque renouvellement d'exécutif ou à la demande de l'EPCI).



La compétence PLU : de quoi parle t'on ?

- La communauté devient compétente en matière de PLU et de documents d'urbanisme en tenant lieu : carte communale, POS, ...
- Après le transfert elle **peut faire évoluer** (modifications, déclaration de projets) les documents d'**urbanisme communaux** (sauf révision).
- Elle engage l'élaboration d'un PLUI **au plus tard à l'occasion de la révision d'un Plu communal**
- Elle peut, **avec l'accord de la commune, poursuivre** les procédures communales engagées.
- Elle devient compétente pour le DPU, qui peut cependant être délégué aux communes, pour le règlement local de publicité, pour percevoir la fiscalité de l'urbanisme sous réserve de l'accord des communes.



3. Le PLU intercommunal



Pourquoi élaborer un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal ?

- **Planifier l'urbanisme** permet de ne plus être soumis à la règle de la constructibilité limitée qui s'applique au RNU alors que des besoins de constructions existent.
- **Il s'agit d'adapter l'échelle de la planification à l'échelle de fonctionnement du territoire.**

Les limites de chaque commune sont franchies par les :

- liaisons domicile / travail
- liaisons domicile / commerces
- liaisons domicile / loisirs
- liaisons domicile / études



- Les enjeux de paysage, agricoles, ou de préservation de la biodiversité dépassent les frontières communales.
- La déclinaison des compétences habitat, économie, tourisme ... s'appuie sur une réflexion à l'échelle intercommunale.

Pourquoi élaborer un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal ?

Le PLUI est un document d'urbanisme à l'échelle d'un groupement de communes (EPCI) qui étudie le fonctionnement et les **enjeux** du territoire, **construit un projet** de développement respectueux de l'environnement, et le formalise dans des règles d'utilisation du sol.



Pourquoi élaborer un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal ?

Le PLUI c'est l'opportunité de :

- mutualiser les moyens financiers
- structurer une ingénierie urbanisme (aide à la décision et conduite de projets)



Procédure PLU : une co-construction « communauté - communes »

Le PLU Intercommunal est l'expression d'un projet de territoire qui rassemble de manière **concertée** les souhaits des communes, des acteurs du territoire et des habitants pour tendre vers des « équilibres communautaires ».



La concertation : prévue par la réglementation elle permet de s'accorder en vue d'un projet commun.

Elle permet notamment :

- d'ouvrir un débat sur l'opportunité de la décision, d'un projet
- d'identifier la totalité des choix envisageables
- de tenir compte d'intérêts ou de suggestions pour prendre des décisions



Procédure PLUI : L'implication du maire

La loi donne des garanties au Maire :

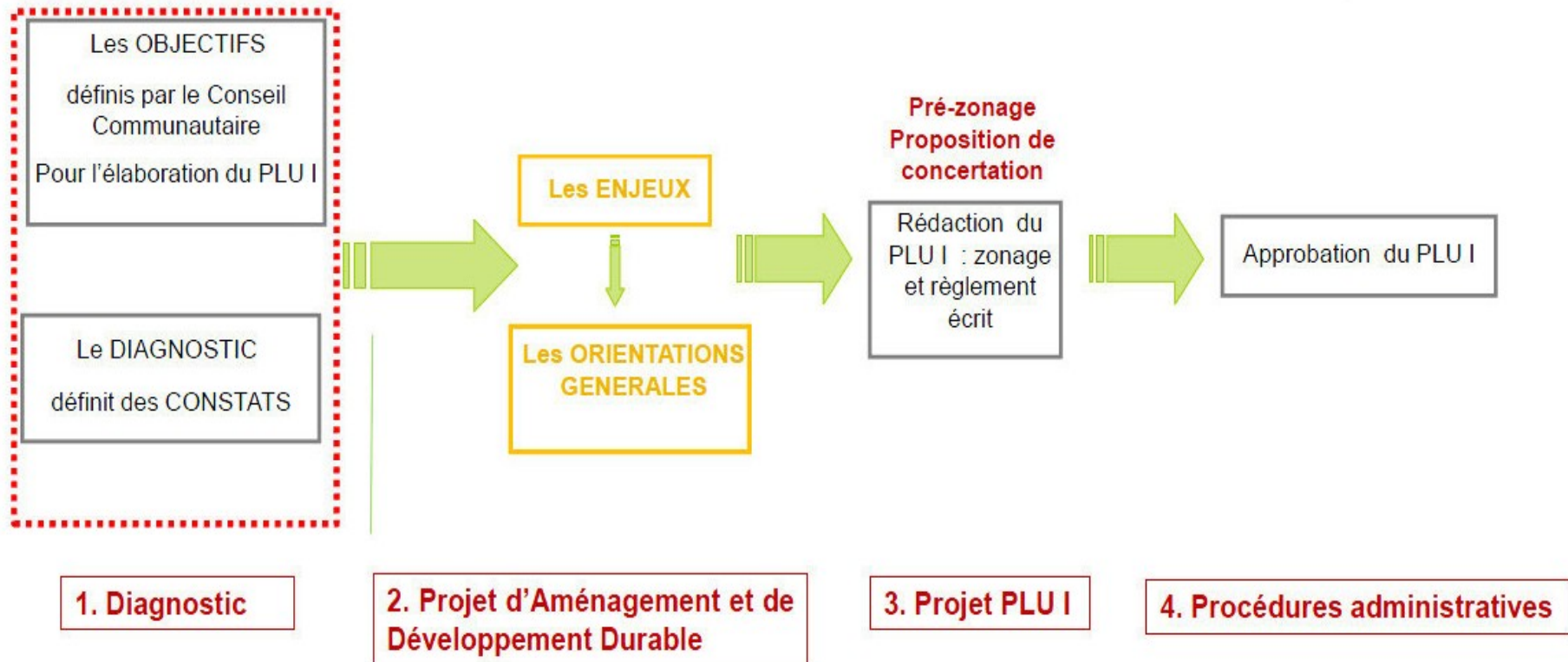
- Le maire délivre les autorisations d'urbanisme
- Il est un acteur majeur dans la construction du PLUI
- Il porte et valorise dans la démarche collective les spécificités et l'identité de sa commune.



La procédure PLUi : phasage et délais

Quelle durée ? 36 mois en moyenne

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, une procédure en quatre phases



Combien coûte un PLUI ?

Le coût du PLUI pour une commune est moindre que celui d'un PLU communal alors même que les enjeux traités par un PLUI sont plus nombreux et bénéficient à l'ensemble du territoire.



Différents organismes **aident financièrement** les intercommunalités qui se lancent dans l'élaboration du PLUI, parmi eux :

- Des subventions de la dotation globale de fonctionnement (**DGD U**) ;
- Les **appels à projet lancés** chaque année par **l'Etat** (DHUP / QV) ;
- Des **subventions du département** ;
- ...



Un accompagnement en continu de l'État

L'État local assure la transmission initiale de documents de référence :

- Porter à connaissance
- Note d'enjeux

Association durant l'élaboration

- Réunions PPA et autres points techniques quand nécessaire
- Veille réglementaire
- Conseil pour faciliter l'émergence des projets dans le respect des politiques publiques, en sécurisant les actes d'urbanisme à venir.

Au niveau national un **Club PLUI** très actif : une animation DREAL en **région**, des fiches méthodologiques disponibles sur le site du Club, un retour d'expérience des collectivités lauréates les plus avancées avec une capitalisation des bonnes pratiques.



4. L'urbanisme aujourd'hui : projets et partenariat ...



La dimension « projet » transposée dans le nouveau règlement des PLU

Redonne du sens au règlement qui doit d'abord être au service du projet : « moins de règlement, plus de projets ».

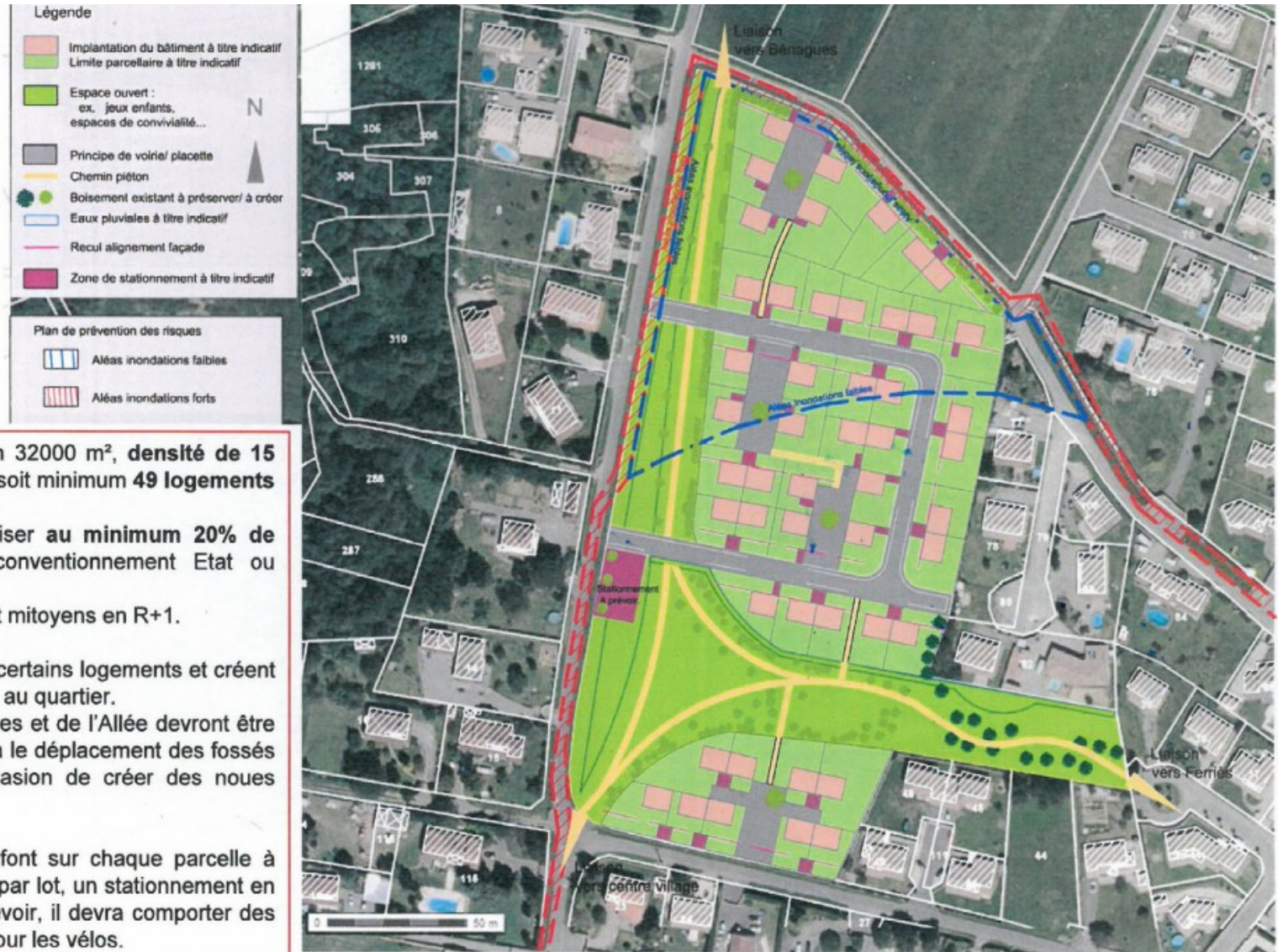
Une illustration : **les OAP** (orientation d'aménagement et de programmation)

→ Une pièce **obligatoire** des PLU (en zone AU) qui comprend des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements... en cohérence avec le projet de la collectivité (décliné dans le PADD).

Les élus sont amenés, en lien avec le bureau d'étude, à réfléchir et travailler ensemble sur des projets d'aménagement.



Le « nouveau PLU » : un urbanisme de projet



Surface foncière environ 32000 m², **densité de 15 logements à l'hectare, soit minimum 49 logements à construire.**

Il est demandé de réaliser **au minimum 20% de logements sociaux** (conventionnement Etat ou ANAH, HLM...).

Logements individuels et mitoyens en R+1.

Des placettes articulent certains logements et créent une promenade centrale au quartier.

Les chemins de Bénagues et de l'Allée devront être élargis, ce qui entrainera le déplacement des fossés existants, ce sera l'occasion de créer des noues paysagères de qualité.

Les stationnements se font sur chaque parcelle à hauteur de deux places par lot, un stationnement en entrée du parc est à prévoir, il devra comporter des systèmes d'accroches pour les vélos.

Le PLUI : une meilleure adaptation aux besoins des territoires Volet H et/ou D

Les EPCI peuvent choisir d'élaborer :

- soit un PLUi,
- soit un PLUi tenant lieu de PLH,
- soit un PLUi tenant lieu de PDU (si l'EPCI est une autorité organisatrice de transports).
- soit un PLUi tenant lieu de PDU (si l'EPCI est autorité organisatrice de transports)



Le PLUi « intégrateur » est le meilleur moyen de réussir la traduction opérationnelle des objectifs en matière d'Habitat et de Déplacement.



Vers un urbanisme partenarial

La contractualisation de l'urbanisme permet une vision globale et concertée d'un territoire entre les acteurs publics et les opérateurs privés.

Les partenaires (collectivités, porteurs de projets, État,...) s'accordent pour installer les projets aux bons endroits, permettre la mise à disposition de foncier, favoriser la mixité des opérations, répondre à une nécessité de renouvellement urbain.



Une illustration : l'ORT

La loi ELAN instaure l'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) :

- Nouvel outil pour porter et mettre en œuvre un projet de territoire dans les domaines urbain, économique et social **en faveur des centres-villes**.
- Objectif : requalification des centres-villes en facilitant la rénovation du parc de logements, de locaux commerciaux et artisanaux.
- Il se matérialise par une convention signée entre l'intercommunalité, sa ville principale, d'autres communes-membres volontaires, l'État et ses établissements publics.



Rappel des possibilités d'évolution assouplies (documents d'urbanisme)

- REVISION ALLEGEE (6 mois en moyenne) : Exple : Une extension modérée de l'urbanisation...
- MODIFICATION SIMPLIFIEE (1 mois en moyenne, sans enquête publique) : Exple une adaptation du règlement pour accroître (modérément) la constructibilité
- DÉCLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ DES DOCUMENTS D'URBANISME (6 mois) : pour permettre l'accueil d'un projet structurant (équipement public, programme de logements, d'immobilier d'entreprise...) non prévu par le PADD mais répondant à des motifs d'intérêt général

Ces assouplissements s'inscrivent dans une logique **d'URBANISME DE PROJET** en recherchant une adaptation plus rapide des documents d'urbanisme aux besoins exprimés.



5. Le Géoportail de l'Urbanisme



L'urbanisme à l'ère du numérique

Au 1er janvier 2020, tous ces documents devront être en ligne sur le Géoportail de l'urbanisme.



Objectif : moderniser l'action publique en renforçant la démocratie locale et accélérer l'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme en réalisant des économies.

Tout particulier ou porteur de projet pourra alors librement consulter ces données et les télécharger. **Les relations de l'utilisateur avec les institutions sont ainsi facilitées et sont une aide précieuse à l'émergence des projets.**



- Merci de votre attention

- Temps d'échanges
20 minutes

