

Le Plan local d'Urbanisme

Commune de Bouvron

Le 12 février 2014



Le Plan Local d'Urbanisme

- Les principes constitutifs d'un PLU
- Les différentes pièces constitutives du PLU: opposabilité, rôle, contenu, etc.

Comprendre et s'appropriier son PLU

Les principes constitutifs d'un
document d'urbanisme



Les principes constitutifs d'un PLU

- Selon la collectivité compétente :
 - ✓ Permettre la définition et la mise en œuvre d'un projet communal et/ou intercommunal traduit dans un Projet d'aménagement et de développement Durables
 - ✓ Déterminer et gérer les règles de constructibilité du sol sur l'ensemble du territoire

Un contexte législatif en perpétuel évolution

- Loi de Modernisation de l'Agriculture et de la Pêche du 27 juillet 2010
- Loi de programmation du 3 août 2009 relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement (Grenelle 1)
- Loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (loi ENE ou Grenelle 2)
- Décret du 29 février 2012 relatif aux documents d'urbanisme et pris pour l'application de la loi LMA
- Ordonnance du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme
- A venir : la loi pour l'accès au logement et un urbanisme renoué (ALUR)

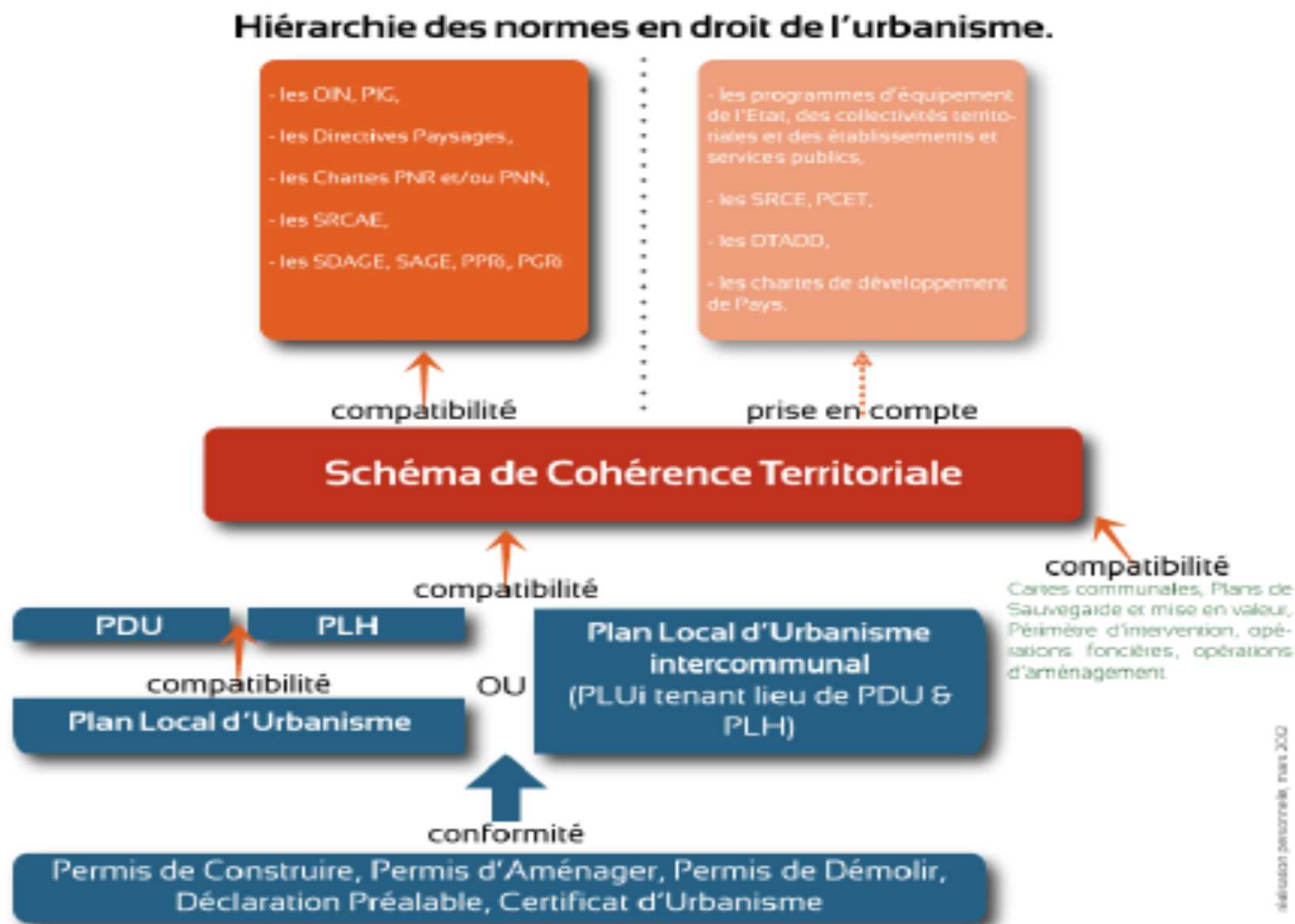


Un contexte législatif en perpétuel évolution

Depuis la loi SRU en 2000, enchainement de nombreux textes législatifs et réglementaires :

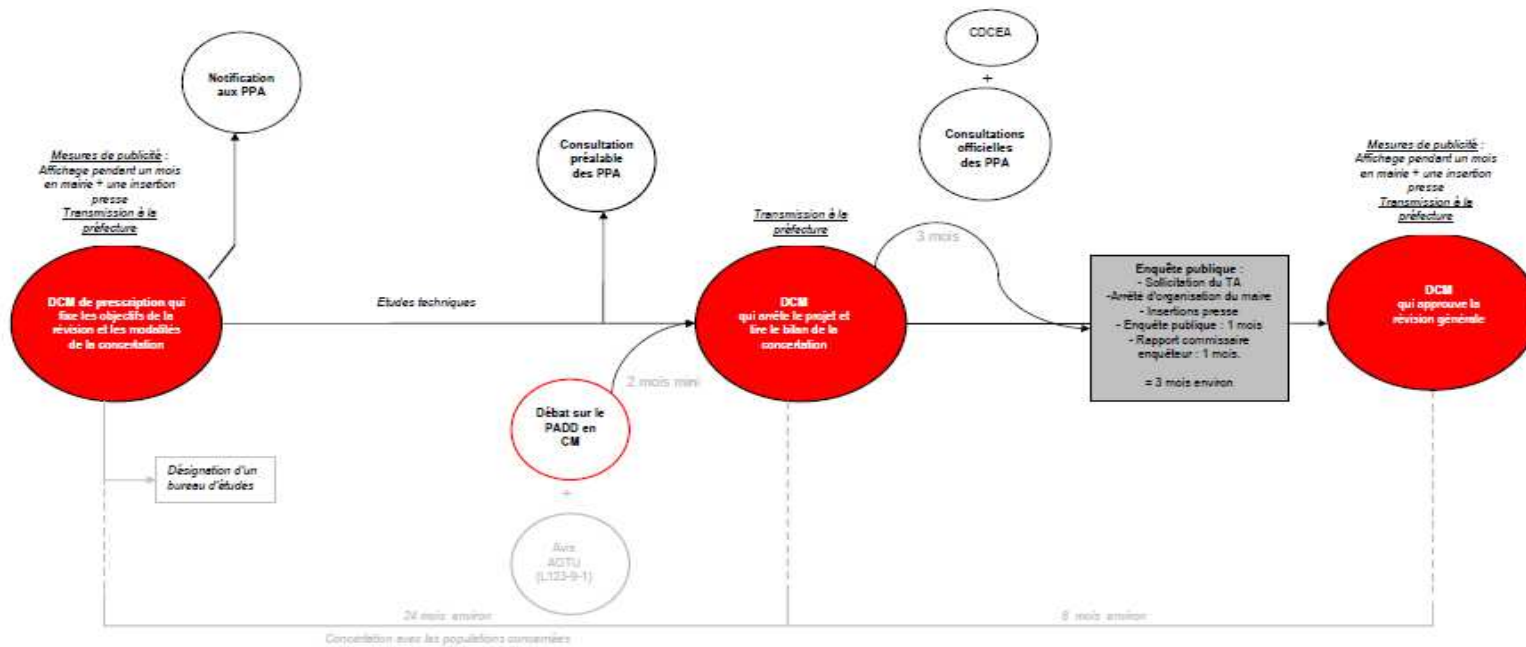
- Prise en compte accrue de l'environnement et des objectifs de développement durable
- La construction d'un urbanisme de projet
- La montée en puissance du rôle de l'intercommunalité en matière d'urbanisme

Le respect de la hiérarchie des normes



Un document élaboré dans une large concertation

PROCEDURE DE REVISION GENERALE



Comprendre et s'appropriier son PLU

Le contenu d'un Plan Local
d'Urbanisme



Le contenu d'un PLU

- Le rapport de présentation
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables
- Le règlement : règlement écrit et plans de zonage
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Les annexes



Pièces non opposables



Pièces opposables aux tiers

Le rapport de présentation

- Etablit le diagnostic du territoire concerné avec une place particulière dédiée à l'état initial de l'environnement.
→ **Sert à identifier les enjeux du territoire, au vu de ses caractéristiques (parc de logement, bilan de l'activité agricole et économique en général, données relatives au patrimoine, etc.)**
 - Explique les choix retenus pour établir le PADD et justifie l'ensemble des règles du PLU (zonage, règlement, ER, etc.)
→ **Aide à expliquer le pourquoi des règles retenues (zonage, OAP, règlement écrit)**
 - Évalue les incidences du plan sur l'environnement.
 - Justifie de la compatibilité du document avec les documents de portée supérieures
- **LE document d'aide à la compréhension du projet communal.**

Sommaire :	
Introduction.....	6
Titre 1 : ANALYSE DE L'ETAT INITIAL ET PREVISION DE DEVELOPPEMENT.....	6
1-Présentation générale.....	9
1.1- Situation géographique.....	9
1.2- Situation administrative.....	11
1.3- Urbanisme réglementaire.....	12
1.4- Historique et patrimoine de la commune.....	15
2- Données socio-économiques.....	17
2.1- Population.....	17
a) Évolution générale.....	17
b) Structure de la population.....	20
c) Structure des ménages.....	22
d) Population : constat et perspective de développement.....	23
2.2- Activités.....	24
a) Population active.....	24
b) Migrations alternantes.....	25
c) Activités de la commune.....	25
d) Activités : constat et perspectives de développement.....	26
2.3- Analyse urbaine.....	27
a) Structure urbaine.....	27
b) Voies de communication.....	36
c) Analyse urbaine : constat et perspectives de développement.....	40
2.4- Logements.....	41
a) Types de résidences.....	41
b) Âge du parc.....	42
c) Confort du parc.....	43
d) Statut d'occupation.....	43
e) Logement : constat et perspectives de développement.....	44
2.5- Équipements.....	45
a) Équipements publics.....	45
b) Vie scolaire et associative.....	45
c) Alimentation en eau potable.....	45
d) Assainissement.....	45
e) Traitement des déchets.....	45
f) Transports en commun.....	46
g) Défense incendie.....	46
h) Télécommunication.....	46
i) Équipements : constat et perspectives de développement.....	47
3- Milieu physique et naturel.....	48
3.1- Relief.....	48
3.2- Eaux superficielles.....	49
3.3- Risques naturels.....	52
3.4- Occupation du sol.....	57
a) Espaces boisés.....	57
b) Espaces agricoles.....	57
c) Vergers.....	61
d) Surfaces en eau.....	61
e) Zones urbanisées.....	61
3.5- Milieu naturel.....	63
a) Boisements.....	63
b) Espaces agricoles.....	63
c) Vergers.....	63
d) Milieu aquatique.....	64
e) Espaces urbanisés.....	64
f) Trame Verte et Bleue.....	65
g) Milieux remarquables.....	65
3.6- Paysage.....	69
a) La vallée de la Moselle.....	70

b) Le vallon de Saint Thiébaud.....	70
c) Le plateau du Moulin Bois.....	70
d) Dysfonctionnements paysagers.....	72
e) Milieu naturel : constat et perspectives de développement.....	72
Titre 2 : JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU PLU.....	79
0- Objectifs et enjeux de la révision du PLU.....	80
1- Les zones urbaines.....	82
1.1- Définition et localisation.....	82
1.2- Objectifs P.L.U.....	83
1.3- Tableau récapitulatif des transpositions réglementaires.....	88
2- Les zones à urbaniser.....	96
2.1- Définition et localisation.....	96
2.2- Objectifs P.L.U.....	100
2.3- Tableau récapitulatif des transpositions réglementaires.....	110
3- Les zones agricoles.....	121
3.1- Définition et localisation.....	121
3.2- Objectifs P.L.U.....	122
3.3- Tableau récapitulatif des transpositions réglementaires.....	124
4- Les zones naturelles.....	129
4.1- Définition et localisation.....	129
4.2- Objectifs P.L.U.....	130
4.3- Tableau récapitulatif des transpositions réglementaires.....	139
5- Synthèse surfaces zones.....	143
Titre 3 : EVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DU SOUCI DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR.....	145
1- L'environnement bâti.....	146
1.1- Évaluation des incidences sur l'environnement bâti.....	146
1.2- Préservation et mise en valeur de l'environnement bâti.....	146
2- L'environnement naturel.....	152
2.1- Évaluation des incidences sur l'environnement naturel.....	152
2.2- Préservation et mise en valeur de l'environnement naturel.....	155
Titre 4 : EVALUATION SYNTHETIQUE DU PLU PAR RAPPORT AUX DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX.....	157
1- Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Sud 54.....	158
2- Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion (SDAGE) Rhin Meuse....	159

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune.
→ **Donne une projection de l'avenir souhaité pour la commune.**
- Document **non opposable**, il définit des orientations avec lesquelles les autres pièces du PLU devront être cohérentes.
→ **Constitue un bon résumé de ce vers quoi tendent les règles du PLU en terme de projet.**
- Il fait souvent part d'ambitions un peu plus générales que celles qui seront traduites par des règles d'urbanisme.
→ **Présente le projet politique de la commune.**
- **En cas de changements à apporter au PLU, c'est le document qui permet de déterminer la procédure d'évolution à respecter.**

HABITAT CADRE DE VIE

- **Evolution démographique** : favoriser une évolution démographique positive progressive et raisonnable. Cette évolution démographique devra se faire à l'échelle du village c'est-à-dire au niveau du village ancien mais également par des extensions futures tout en maintenant un certain niveau d'équipements publics.
- **Cadre de vie** : conserver et préserver un cadre de vie agréable. La dimension de ruralité et l'esprit de village doivent perdurer.
- **Caractéristiques architecturales** : protéger l'architecture traditionnelle lorraine au droit du village ancien.
- **Caractéristiques du développement urbain** : favoriser des localisations et des aménagements de zones de développement urbain en périphérie du village ancien. Concevoir ces zones comme un outil social et urbanistique favorisant les échanges entre les habitants (anciens et nouveaux). Favoriser une bonne intégration urbaine et architecturale. Ces zones doivent être pensées comme le prolongement du village. Notion de bouclage viaire. Favoriser l'harmonisation architecturale entre les extensions urbaines et le centre du village ancien (hauteur, gabarit, matériaux...). Maintenir l'esprit lorrain architectural sur l'ensemble du village. Prendre en compte l'impact paysager de l'architecture notamment depuis le plateau. Favoriser une densité urbaine et sociale par la mise à disposition de parcelles de taille variable. Sur Bois le Comte : mettre en œuvre des outils d'aménagement permettant de « rapprocher » socialement et fonctionnellement Bois le Comte.
- **Lieux de vie** : créer des lieux de vie au niveau des extensions récentes et valoriser ceux du village ancien (esprit place de village). Ces espaces doivent être conçus comme des espaces polyvalents intergénérationnels. La notion de lieu de vie devra également être intégrée dans la conception des voies des extensions urbaines : notion de rue et non de route.
- **Hiérarchisation du réseau viaire** : respecter cette organisation (voie principale et voies secondaires) dans le cadre du développement urbain par le dimensionnement des voies.
- **Zone de transition** : maintenir et protéger les zones de transition existante entre le village et le milieu agricole et naturel. Concevoir les extensions futures en y intégrant ces zones afin d'homogénéiser la perception du village.
- **Entrées de village** : requalifier et restructurer les entrées de village d'un point de vue paysager, urbanistique et sécuritaire.

→ Aborde nombre de thématiques (habitat, économie, déplacements, environnement, communications numériques, etc.)

→ Nécessite de faire la part des choses entre ce que peut faire le PLU et ne pas faire

PADD - Orientations générales

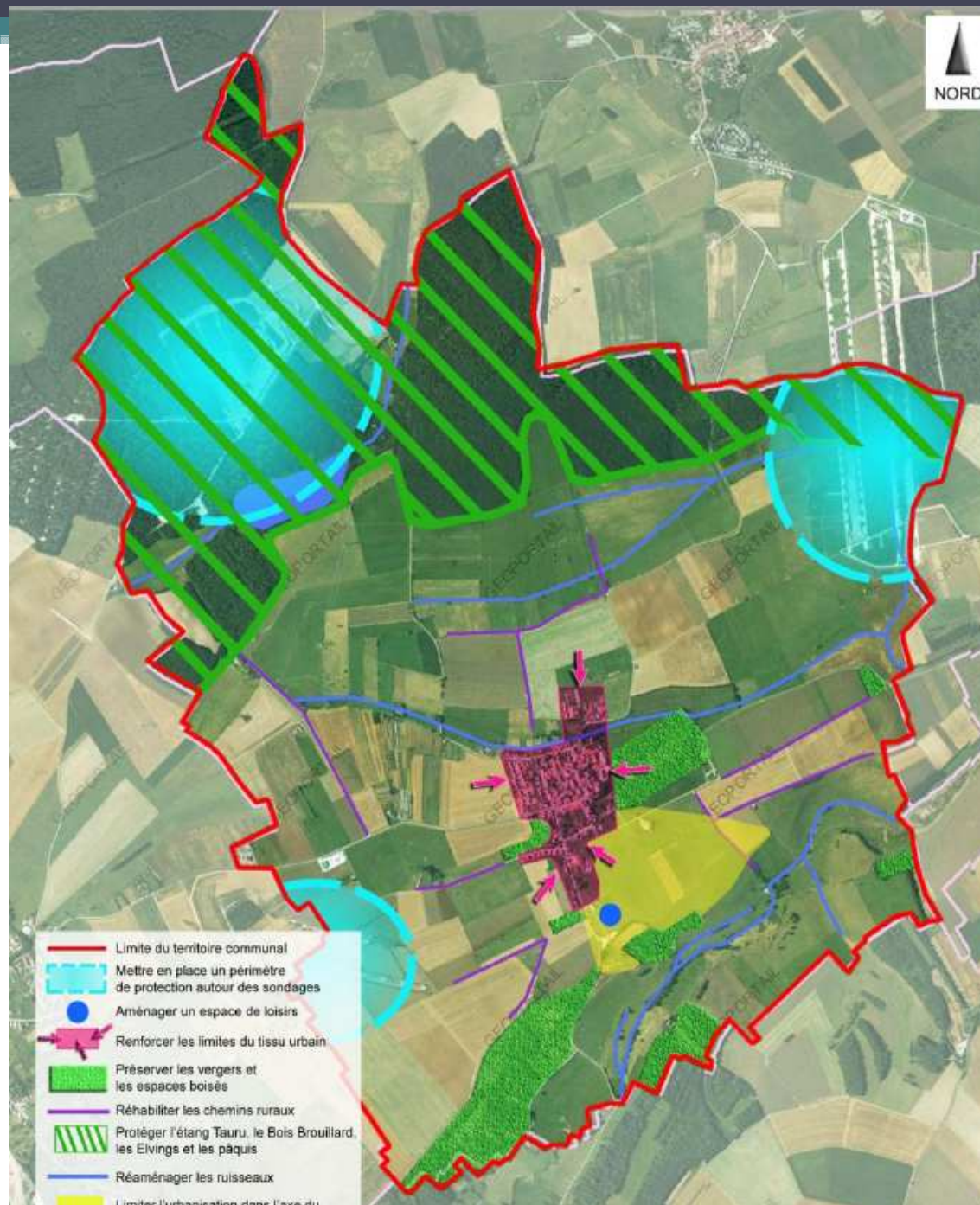
Le hameau de Romémont



Le village



-  Maintenir la centralité actuelle
-  Limiter l'étalement urbain
-  Requalifier les entrées de village
-  Préserver l'identité architecturale du village
-  Développer les liaisons douces et les chemins piétons
-  Zones d'urbanisation pressenties
-  Exploiter le potentiel urbanisable
-  Valoriser les jardins et les zones tampons
-  Intégrer et respecter les zones inondables



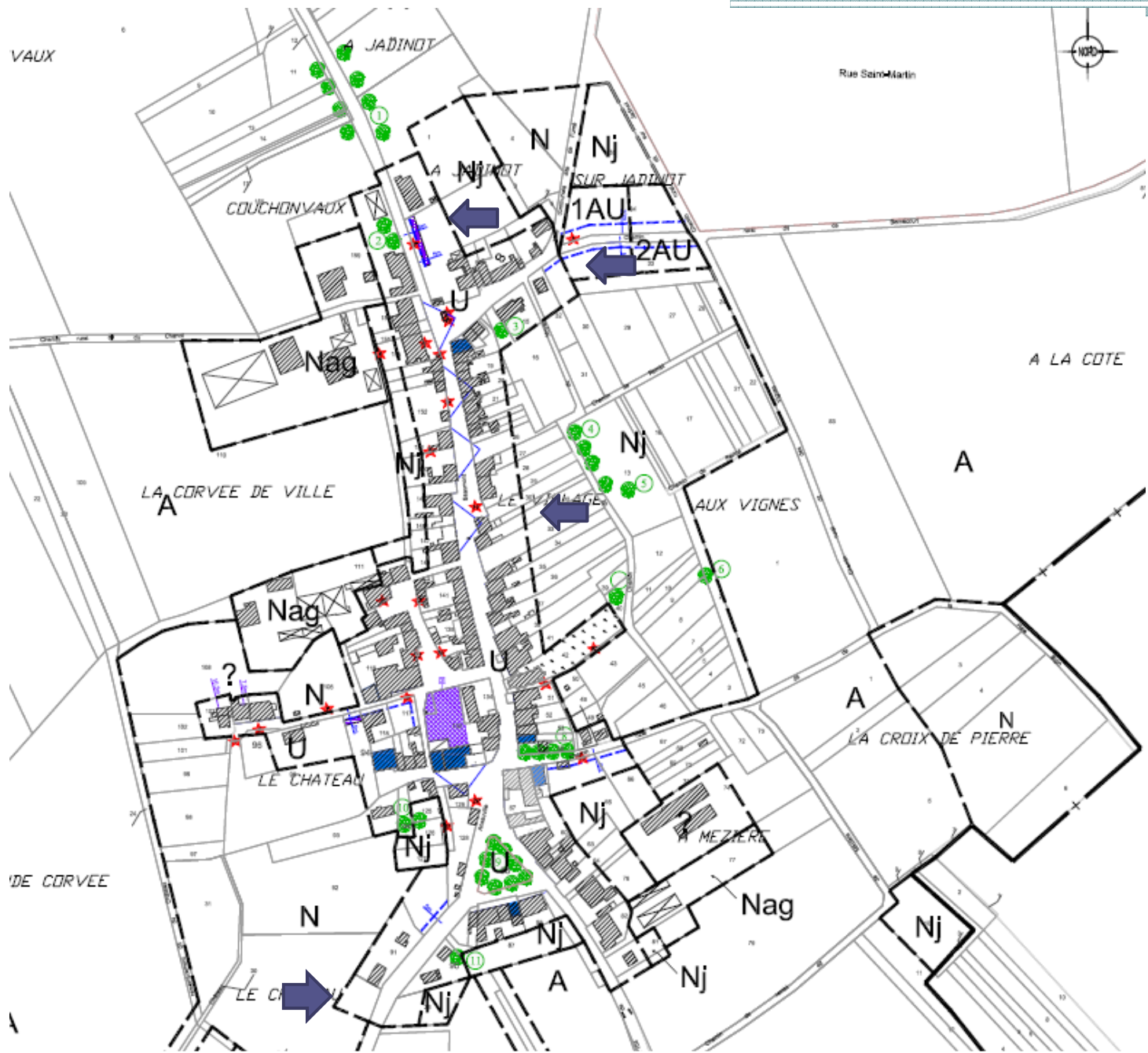
Les plans de zonage

- Souvent un plan 1/2000^{ième} sur le village, un plan au 1/5000^{ième} sur l'ensemble du ban communal
 - Ils définissent sur l'ensemble du territoire différents types de zone qui permettent d'identifier la constructibilité de chaque partie du ban communal.
 - des zones U : constructible
 - des zones AU : constructible tout de suite ou à plus long terme
 - des zones A : non constructible, uniquement dédié à une vocation agricole
 - des zones N : non constructible sauf dans certains petits secteurs et de manière très encadrée, zones de protection.
- **Les plans de zonage informent donc en premier lieu sur le contexte réglementaire caractérisant un terrain.**

Les plans de zonage

- Dans chaque catégorie, différentes types de zones peuvent être définies. Dans chaque type de zones, des secteurs de zones peuvent être définies.
- Des choix de zonage cohérents avec les orientations du PADD et qui prennent en compte les contraintes du territoire (risque inondations, etc.)
- Aucune obligation quant au fond de plan mais bien souvent, le cadastre est utilisé (pose le problème de sa mise à jour).
- Pour autant, les limites de zones n'ont pas à respecter les limites cadastrales


ZONES	SUPERFICIES EN HECTARES	
	Secteurs	Zones
UA	X	11,17
UB	X	34,83
Ux	X	4,12
UM	X	53,06
UE	X	1,01
1AU 1AUa	2,71 0,22	2,93
1AUx	X	1,92
2AU	X	1,90
A y compris A _{acc}	421,51 32,24	453,75
N y compris N _{ag} N _f N _j N _v	214,98 5,61 394,66 11,00 127,22	753,47
TOTAL		1 318,16






Les autres outils graphiques

- Les emplacements réservés

OUTILS PLU	Représentation graphique	Principales incidences
Emplacement réservé		<p>Prévu pour accueillir la réalisation d'un équipement ou ouvrage public, peut avoir à ce titre différents bénéficiaires.</p> <p>Effets de la réservation :</p> <ul style="list-style-type: none">- Sur l'occupation du terrain (inconstructible sauf construction précaire)- Vis à vis du propriétaire (peut mettre en demeure le bénéficiaire d'acquiescer)- Vis à vis du bénéficiaire (peut acquiescer le terrain, soit à l'amiable, soit par expropriation pour cause DUP)


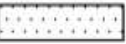
Les autres outils graphiques

- Les règles architecturales particulières :

OUTILS PLU	Représentation graphique	Principales incidences
Règles architecturales particulières		<p>Prévue pour édicter des règles spécifiques sur le tissu ancien du village afin de préserver l'architecture traditionnelle lorraine</p> <p>Effets : Règles particulières d'implantation par rapport au domaine public et mitoyenneté obligatoire sauf pour les façades de plus de 12 m afin de maintenir un alignement et une continuité des constructions, règles sur l'aspect extérieur, etc..</p>

Les autres outils graphiques



- Les règles d'implantation des constructions :

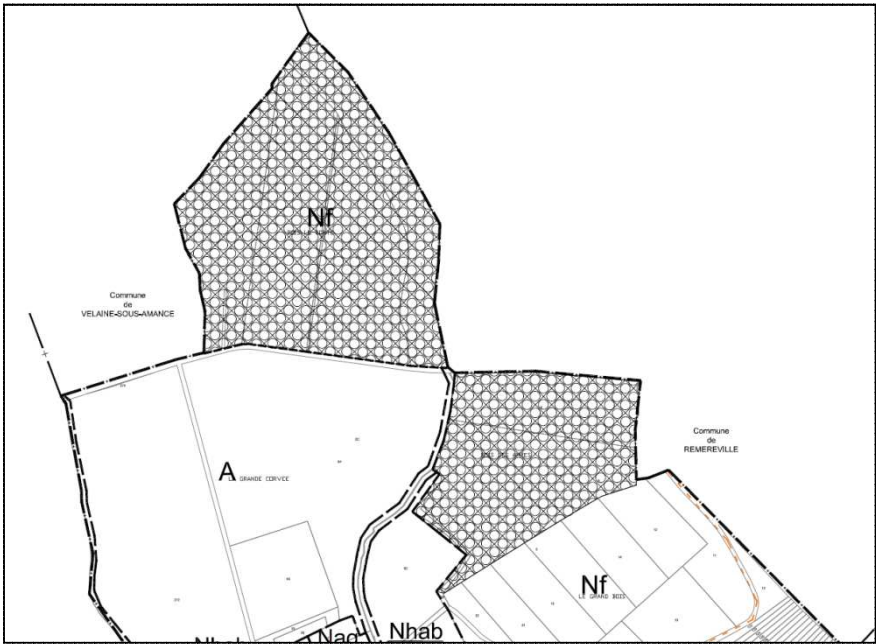
Marge de recul		<p>Prévue pour imposer un recul aux constructions le plus souvent en limite du domaine public. Règle obligatoire pour toutes les zones qui doit figurer soit au plan soit au règlement (article 6).</p> <p>Sert à ménager de la place pour du stationnement sur le devant des parcelles, à harmoniser l'implantation des constructions, à intégrer des problématiques de visibilité</p> <p>N'a aucune incidence sur la propriété, pas de bénéficiaire.</p>
Zone d'implantation obligatoire des façades (ou des constructions)		<p>Prévue pour imposer l'implantation des façades principales des constructions dans une marge bien déterminée (entre 5 et 10 mètres de la voie).</p> <p>Sert à favoriser une harmonie dans l'implantation du bâti, à intégrer des problématiques de visibilité.</p> <p>N'a aucune incidence sur la propriété, pas de bénéficiaire</p>



Les autres outils graphiques

- La protection du patrimoine naturel :

OUTILS PLU	Représentation graphique	Principales incidences
Espaces boisés classés		<p>Prévue pour conserver des boisements existants ou à créer.</p> <p>Effets de l'EBC :</p> <ul style="list-style-type: none"> - coupes et abattages d'arbres soumis à déclaration. - défrichements interdits. <p>Principe de non indemnisation des servitudes d'urbanisme</p>
Éléments remarquables du paysage bâtis et/ou végétaux		<p>Prévus pour identifier et localiser les éléments de paysage [...], à protéger, à mettre en valeur, ou à requalifier, pour des motifs d'ordre culturel, historique, ou écologique.</p> <p>Effets des ERP :</p> <p>Précisés par l'autorité compétente à l'article 13 du règlement :</p> <p>Exemple : « pour les éléments paysagers bâtis repérés au plan</p> <ul style="list-style-type: none"> - la démolition, la destruction de tout élément paysager repéré au plan est interdite, - toute modification ou déplacement est toléré sous réserve de ne pas altérer la nature, la forme ou la qualité de l'élément ». <p>Pour les éléments paysagers végétaux repérés au plan</p> <p>« Les éléments de paysage repérés au plan par la trame (alignement d'arbres, boqueteaux, haies, bois...) en application de l'article L.123.1.5.7° du Code de l'Urbanisme, devront être conservés. »</p>



DÉPARTEMENT DE LA SEINE-SAINT-DENIS SUBSONCOURT PLU COMMUNE DE PLAN LOCAL D'URBANISME 2016		
LEGENDE		
		
Échelle : 1:10000 Date de mise à jour : 2016		
Espace & Territoires 		Espace & Territoires 

Le règlement

- Renseigne sur les critères que doit respecter la construction.
- 16 articles qui définissent pour chaque zone :
 - Article 1 et 2 : Quelle est la destination de la zone (mixte, habitat, activité, équipement public, etc.)?
 - Article 3 à 13 : Quelles conditions à respecter pour les constructions autorisées?
 - Article 14 : Quelle surface de plancher possible pour une surface de terrain donné?
 - Article 15 et 16 : nouveauté du Grenelle, performances énergétiques et communications numériques

Quoi?

Comment?

Combien ?

Quels critères
de
développement
durable?

Le règlement

Numéros	Intitulé	Rôle	Remarques
Article 1	Occupations et utilisations du sol interdites	Vocation de la zone	Ce qui ne figure ni dans l'article 1, ni dans le 2 est autorisé. La liste à reprendre est celles des occupations soumises à l'accomplissement de formalités préalables au titre du code de l'urbanisme mais aussi des utilisations non soumises à autorisation ou déclaration
Article 2	Occupations et utilisations du sol autorisées		
Article 3	Accès et voirie	Caractéristiques des réseaux	Veille à la qualité des accès et de la voirie existante ou à créer (publique ou privée) pour des raisons principales de sécurité ou pour tenir compte des besoins des véhicules incendie ou de ramassage des ordures ménagères. Différence entre une voie et un accès
Article 4	Desserte par les réseaux		
Article 5	Caractéristiques des terrains		Définit la taille minimale des terrains requise pour construire. Tendance à la non réglementation de cet article souvent utilisé à l'encontre des objectifs de mixité sociale. Peut toutefois être réglementé pour des motifs précis (contrainte technique assainissement individuel, préservation de l'urbanisation traditionnelle ou de l'intérêt paysager de la zone)

Le règlement

Numéros	Intitulé	Rôle	Remarques
Article 6	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Gabarit des constructions	Article qui doit être obligatoirement renseigné. Attention à la définition des emprises publiques (les emplacements réservés sont pris en compte). Cet article est souvent à croiser avec l'existence de règles graphiques.
Article 7	Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives		Article qui doit être obligatoirement renseigné.
Article 8	Implantation des constructions par rapport les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière		Article le plus souvent sans prescription Visait à garantir des règles d'ensoleillement.
Article 9	Emprise au sol		Il s'agit du taux de consommation du terrain par la construction. Peut servir à limiter l'imperméabilisation des sols, à inciter à des constructions en hauteur tout en aérant le tissu urbain, Permet d'encadrer l'emprise au sol des constructions annexes type abris de jardins, garage, etc. notamment dans les secteurs de taille et de capacité limitée.
Article 10	Hauteur maximale		Peut-être absolue et/ou relative, définie à l'égout de toiture et faitage

Le règlement

Numéros	Intitulé	Rôle	Remarques
Article 11	Aspect extérieur		Règles ayant principalement trait à l'architecture des constructions. On y trouve le plus souvent des règles concernant la forme et l'aspect des toitures, les encadrements, la couleur des façades, le positionnement des dispositifs de productions d'énergie renouvelables, etc. Attention, peut justifier l'instauration d'un régime déclaratif pour les clôtures
Article 12	Stationnement	Aménagements particuliers connexes à la constructions	Nombre de stationnement imposé en fonction du nombre de m ² de surface de plancher Attention, taxé au niveau de la TA
Article 13	Espaces libres et plantations, EBC		Concerne les espaces non bâtis du projet, possible de régler les plantations. On y trouve les règles définies par la commune concernant les éléments remarquables du paysage naturels ainsi qu'un rappel de l'EB si il y a lieu.
Article 14	Coefficient d'occupation du sol		Rapport entre le nombre de m ² de plancher / nombre m ² du terrain. Le COS est un outil remis en cause en ce qu'il se contente de définir un plafond maximum de densité sans considération lié à la forme urbaine. Article de plus en plus souvent sans prescription
Article 15	Performances énergétiques et environnementales	Critères renforcés de développement durable	Il s'agit d'une nouveauté Grenelle qui permet d'imposer des normes thermiques supérieures à celles déjà obligatoires. Nouveauté grenelle, encore très peu renseignée dans les documents d'urbanisme voire inexistant dans les PLUS non grenelliens.
Article 16	Communications numériques		Il peut s'agir d'imposer une obligation de raccordement au réseau de fibre optique lors qu'il existe ou encore de subordonner l'urbanisation des zones AU à l'existence de point d'accès au réseau internet. Nouveauté grenelle encore peu renseigné dans les documents d'urbanisme.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

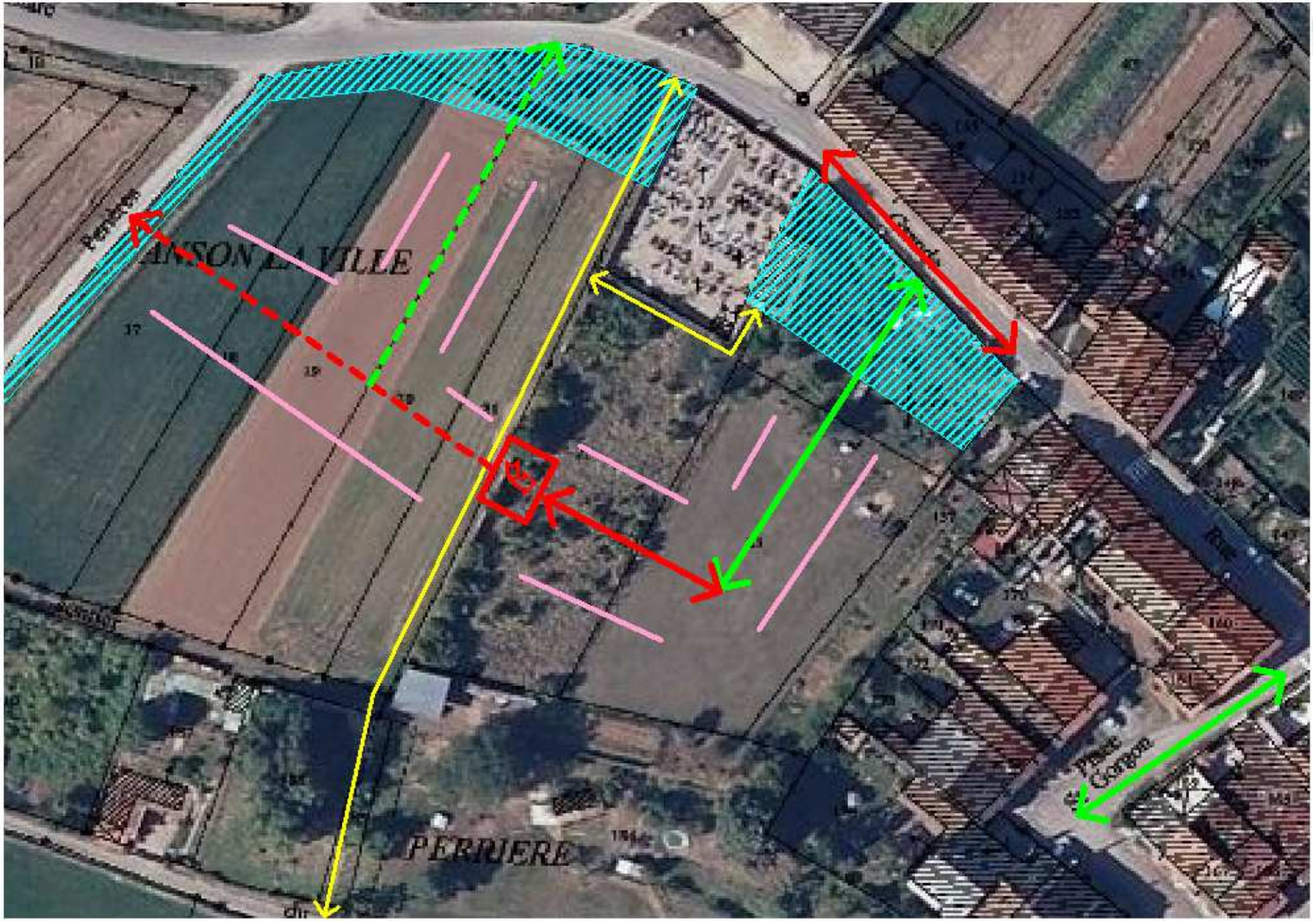
- Texte ou schéma qui vient préciser sur certains secteurs les orientations générales édictées par le PADD mais qui ne sont pas aussi précises que le règlement.

→ **Document opposable aux tiers, à mi chemin entre la planification et l'urbanisme de projet**

- Souvent utilisées pour préciser les principes d'aménagement souhaités en vue du bon fonctionnement des futurs quartiers, elles peuvent être définies sur l'ensemble du territoire mais le plus souvent en zone U ou en zone AU.

→ **Il permet à une collectivité qui n'a pas de maîtrise foncière ou ne souhaite pas être porteuse d'un projet, d'en encadrer les grands principes d'aménagement et de veiller à la cohérence de l'opération avec le reste du territoire.**

- La définition d'OAP est obligatoire depuis la loi Grenelle 2.





Les annexes

- Les annexes sont une compilation d'éléments graphiques ou écrits qui ont un rôle informatif.
- Ce rôle est néanmoins substantiel dans la mesure où il porte sur toutes les contraintes opposables sur le sol qu'elles soient issues :
 - du PLU lui-même,
 - du code de l'urbanisme
 - d'autres législations.

Les annexes

Elles comprennent notamment :

- Le périmètre du droit de préemption urbain
- La liste et le plan des servitudes d'utilité publique
- Les périmètres de PUP, de PAE, de TA, etc.
- Les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets (annexes sanitaires)
- Etc.

Le Plan Local d'Urbanisme

Commune de Bouvron

Le 12 février 2014