

SOMMAIRE

Le Plan Local d'Urbanisme – Aspects généraux	2
Philosophie du Plan Local d'Urbanisme	2
Un cadre de référence pour la commune	3
Les documents constitutifs du PLU	5
Le rapport de présentation (documents n°1a et 1b)	5
Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (document n°2)	6
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (document n°3).....	7
Le règlement et ses documents graphiques (documents n°4 et suivants)	7
Un nouveau document, une nouvelle démarche pour exprimer le projet communal de la commune de Vingrau	10
Etat des documents d'urbanisme	10
Les principaux objectifs assignés à l'élaboration du PLU	10

LE PLAN LOCAL D'URBANISME – ASPECTS GENERAUX

PHILOSOPHIE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

La loi relative à la Solidarité et au Renouveau Urbain du 13 décembre 2000 a défini le Plan Local d'Urbanisme comme un nouvel outil d'urbanisme réglementaire venant remplacer le Plan d'Occupation des Sols issu de la loi d'orientation foncière de 1967.

L'instauration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) répond à la volonté du législateur de doter les communes d'un véritable outil d'aménagement assurant la cohérence des politiques concernées. Celui-ci se veut moins réglementaire et plus opérationnel que ne l'était le Plan d'Occupation des Sols (POS). Il doit traduire le projet urbain de la commune et permettre sa mise en œuvre. Véritable programme de référence des actions publiques le PLU s'impose comme **l'outil d'urbanisme de référence devant permettre l'intégration des nouveaux projets dans le territoire et le tissu urbain existant**. Son ambition ne se limite donc plus à une fonction de répartition de la constructibilité comme le faisait le POS.

La loi portant Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010, dite loi Grenelle II, contribue à l'évolution de la philosophie générale des PLU depuis les POS et les PLU avant le Grenelle II. Elle a pour vocation de renforcer les obligations imposées aux PLU, et d'en créer de nouvelles. Désormais, le PLU doit être conçu non plus seulement comme un document d'organisation spatiale mais aussi comme **l'instrument de trois grandes causes environnementales** : la **préservation des ressources naturelles**, la **lutte contre le réchauffement climatique**, la **préservation de la biodiversité**.

Le nouvel article L.121-1 du Code de l'Urbanisme fixe les principes fondamentaux qui s'imposent aux nouveaux documents d'urbanisme, dans le respect des objectifs de développement durable, il s'agit :

- ➔ du principe d'équilibre entre :
 - ✓ le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
 - ✓ l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricole et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

- ✓ la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- ✓ la qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;

- ➔ du **principe de diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale** dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

- ➔ du **principe de réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique** à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

UN CADRE DE REFERENCE POUR LA COMMUNE

Les lois « solidarité et renouvellement urbains » du 13 décembre 2000, « urbanisme et habitat » du 2 juillet 2003 et « portant engagement national pour l'environnement » ont placé **le développement durable au cœur de la démarche de planification** : il s'agit de mieux penser le développement urbain pour qu'il consomme moins d'espace, qu'il produise moins de nuisances et qu'il soit plus solidaire en renversant les logiques de concurrence des territoires.

Avec les lois « Grenelle 1 et 2 », le développement durable devient la règle, et désormais le PLU doit prendre en compte les principes de développement durable afin de concevoir un « PLU durable ». Ces lois placent les objectifs du développement durable au cœur du PLU et introduisent des modifications fondamentales du PLU dans une perspective de développement durable.

Le Plan Local d'Urbanisme, issu de ces lois, constitue un **outil privilégié de mise en cohérence des politiques sectorielles**, notamment en matière d'urbanisme, d'habitat, de déplacements, d'activité économique et d'environnement.

La collectivité en charge de l'élaboration du document d'urbanisme intègre l'ensemble de ces préoccupations pour définir le projet communal, exprimé dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et décliné dans les autres pièces du PLU. Le projet communal prend également en compte l'ensemble des objectifs de la collectivité et doit être proportionné à ses moyens et ressources.

Elaboré à partir d'un diagnostic et d'une étude environnementale, ce projet s'inscrit dans la droite ligne des principes d'équilibre, de diversité et de respect de l'environnement définis par le code de l'urbanisme comme moyens du développement durable. Il respecte les orientations fondamentales de l'Etat exprimées le cas échéant dans les directives territoriales

d'aménagement. Il est compatible avec les dispositions de documents généraux ou sectoriels de la compétence des collectivités locales et de portée plus large que la commune : Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), Plan de Déplacements Urbains (PDU) et Plan Local d'Habitat (PLH) principalement.

A la fois plus complet et plus opérationnel que le POS, le PLU précise le droit des sols et permet la mise en œuvre des actions et opérations d'aménagement souhaitées par la collectivité en cohérence avec son projet. L'enjeu supplémentaire du PLU par rapport au POS est de favoriser la remise sur le marché de friches et terrains inexploités, la réhabilitation de quartiers anciens dégradés, mais aussi d'intégrer le traitement des espaces publics dans la démarche de planification.

LES DOCUMENTS CONSTITUTIFS DU PLU

La composition du PLU est définie à l'article R.123-1 du Code de l'Urbanisme. Aux termes de cet article, « **le plan local d'urbanisme comprend** :

1° Un **rapport de présentation** ;

2° Un **projet d'aménagement et de développement durables** ;

3° Des **orientations d'aménagement et de programmation**, dans les conditions prévues à l'article L. 123-1-4 ;

4° Un **règlement** ;

5° Le cas échéant, le ou les plans de secteurs prévus par l'article L. 123-1-1-1.

Chacun de ces documents peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques.

Il comporte, s'il y a lieu, l'étude prévue au huitième alinéa de l'article L. 111-1-4 et, en zone de montagne, les études prévues au a du III de l'article L. 145-3 et au troisième alinéa de l'article L. 145-5.

Le plan local d'urbanisme est accompagné d'annexes. »

LE RAPPORT DE PRESENTATION (DOCUMENTS N°1a ET 1b)

« Souvent négligé dans le passé, le rapport de présentation des POS, et désormais des PLU, a pris, depuis la répartition des compétences dans le domaine de l'urbanisme, une nouvelle dimension. Le rapport de présentation constitue une composante essentielle du document d'urbanisme. Il n'est plus un simple document d'accompagnement du règlement et des documents graphiques, ainsi qu'il était (parfois) qualifié auparavant. »¹

Le rapport de présentation est « LA » pièce littéraire du PLU. Il expose le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précise les besoins en matière d'aménagement et de développement durable de la commune ainsi que la délimitation des zones au regard des principes de l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme et des orientations des documents hiérarchiquement supérieurs. **Les objectifs du rapport de présentation sont ainsi d'apporter une information générale susceptible de faire ressortir les caractéristiques et problèmes de la commune.** Il doit en outre justifier les grandes orientations d'aménagement et motiver les atteintes au droit de propriété (limitations apportées par le règlement à l'utilisation du sol, interdictions de construire dans les périmètres susceptibles d'accueillir un projet d'aménagement global, etc.).

Le rapport de présentation doit ainsi :

- **exposer le diagnostic** établi au regard des données économiques, démographiques, et sur le logement ;
- **analyser l'état initial de l'environnement, présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et justifie les objectifs de modération de**

¹ HOCRETEIRE, « Le PLU », Berger-Levrault (2004), p.339.

cette consommation et de lutte contre l'étalement urbain arrêtés dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard, notamment, des objectifs fixés ;

- ➔ **évaluer les incidences des orientations du plan sur l'environnement** et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur ;
- ➔ **préciser les indicateurs** qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du plan.

Deux volets peuvent être distingués. Le premier vise à un état des lieux du territoire communal (diagnostic – document 1a). Celui-ci doit être aussi large que possible regroupant des dimensions aussi diverses que l'économie, la démographie, l'environnement, l'hydrographie, etc.

Le second volet, s'appuyant sur les enseignements tirés du diagnostic, vise à présenter le projet communal, la justification des choix effectués et leurs incidences. Ce dernier s'inscrit dans une logique prospective, en complémentarité directe du PADD et mérite d'être analysé parallèlement à celui-ci. Pour cette raison, et pour en faciliter la lecture, ce second volet est présenté dans un document à part entière : « Le projet communal et ses incidences » (cf. document n°1b).

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (DOCUMENT N°2)

Ce document définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune. Il doit être la « **clef de voûte** » du PLU, présentant de façon simple et accessible le projet de la commune.

Le PADD :

- ➔ **définit** les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et 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.
- ➔ **fixe** des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

NB : Les autres documents du PLU (orientations d'aménagement et de programmation, règlement) doivent être cohérents avec le PADD et tout changement ultérieur de ce projet nécessitera une révision du PLU.

Sa définition précède l'établissement des règles techniques du PLU (même si plusieurs allers-retours peuvent être nécessaires pour fixer les orientations définitives) et nécessite un débat en conseil municipal (ayant eu lieu au minimum 2 mois avant l'arrêt du dossier de PLU).

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (DOCUMENT N°3)

Avec la loi « Grenelle II », ces orientations sont **facultatives** pour les PLU communaux.

Les orientations d'aménagement et de programmation prévoient les actions et les opérations d'aménagement, le cas échéant par quartier ou par secteurs. Elles peuvent comporter des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements, en cohérence avec les orientations définies dans le PADD.

Elles peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

➔ En matière d'aménagement :

- ✓ 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**.

➔ En matière d'habitat :

- ✓ Elles définissent **les objectifs et les principes** d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

➔ En matière de transport et de déplacement :

- ✓ Elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.

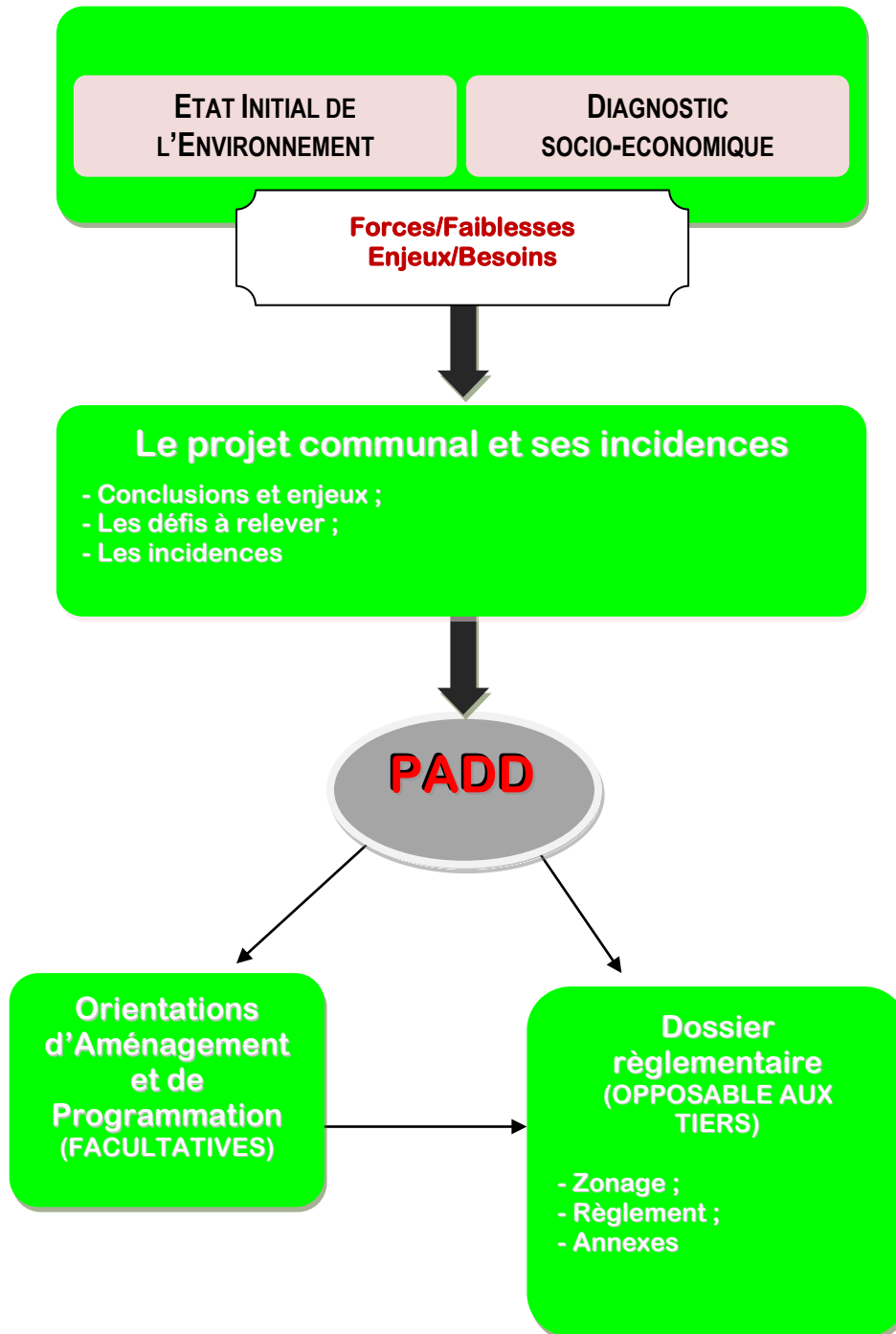
LE REGLEMENT ET SES DOCUMENTS GRAPHIQUES (DOCUMENTS N°4 ET SUIVANTS)

Ceux-ci :

- ➔ délimitent les zones urbaines (zones U), les zones à urbaniser (zones AU), les zones agricoles (zones A) et les zones naturelles (zones N), tout le territoire étant couvert par ces zones ;

- ➔ délimitent certains espaces faisant l'objet de réglementations spéciales : espaces boisés classés, éléments du paysage et du patrimoine à protéger, emplacements réservés, secteurs faisant l'objet d'une exploitation des richesses du sous-sol, secteurs pouvant faire l'objet de transfert de COS, etc...
- ➔ définissent les règles qui s'imposent aux occupations ou utilisations du sol ; celles-ci devront être conformes aux dispositions du règlement.

Les éléments constitutifs du PLU



UN NOUVEAU DOCUMENT, UNE NOUVELLE DEMARCHE POUR EXPRIMER LE PROJET COMMUNAL DE LA COMMUNE DE VINGRAU

ETAT DES DOCUMENTS D'URBANISME

Actuellement, la commune de Vingrau n'est réglementée par aucun document d'urbanisme. Cette situation soumet le territoire communal au Règlement National d'Urbanisme (RNU), mais surtout à la règle « de constructibilité limitée » qui limite les constructions aux seules « parties actuellement urbanisées », c'est-à-dire au niveau du village et du hameau Le Pas de l'Echelle.

Pensée à l'échelle nationale, et malgré les assouplissements prévus², cette règle est par nature de portée trop générale pour rendre compte des diversités locales et pour permettre une maîtrise du développement communal. En procédant à un aménagement au coup par coup, au gré des demandes, ce développement urbain de la commune était jusqu'alors vide de toute réflexion d'ensemble. Outre les incohérences qui peuvent naître d'une telle situation, et abstraction faite des débats inhérents à une perte de l'identité villageoise, une gestion de l'urbanisme sous couvert de délibération du conseil municipal peut également s'avérer être une source d'incompréhensions entre les administrés et leurs élus quant aux autorisations et refus de construire...

Afin d'engager cette réflexion globale qui lui faisait défaut, **le conseil Municipal de la commune de Vingrau a décidé, par délibération en date du 21 décembre 2009, de la prescription de l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme.**

LES PRINCIPAUX OBJECTIFS ASSIGNES A L'ELABORATION DU PLU

Document prospectif le PLU traduit un projet commun fondé :

- **sur une analyse de l'ensemble des composantes de la commune** (diagnostic) en prenant en compte les politiques sectorielles et territoriales ;
- **sur l'expression d'une politique locale mais globale** pour un aménagement et un développement cohérents de l'ensemble du territoire communal dans le respect des objectifs de développement durable.

Le PLU est la traduction réglementaire d'un projet urbain illustrant une politique globale de l'aménagement et de renouvellement de la ville. En d'autres termes, **l'élaboration et la mise en forme du PLU doivent permettre à la commune de Vingrau de se projeter vers un avenir dont l'échéance est définie par la « durée de vie » du présent document d'urbanisme, soit environ 15-20 ans (horizon 2028-2033).** Le plan local d'urbanisme ne se limite donc pas à reproduire une photographie de l'existant mais s'inscrit dans une dynamique en déterminant les actions publiques ainsi que les modalités à mettre en œuvre pour servir une politique cohérente d'aménagement.

² pour la constructibilité limitée, les exceptions par nature ou par délibération du conseil municipal ; pour le règlement national d'urbanisme, les dérogations ou l'interprétation du service instructeur

Les principaux objectifs assignés à l'élaboration du Plan Local d'urbanisme portent notamment sur les points suivants :

- ☑ garantir la cohérence des aménagements avec les extensions potentielles du village,
- ☑ réhabiliter le cœur du Village et gérer le patrimoine bâti,
- ☑ aboutir à un projet global incluant les difficultés de circulation interne et externe, l'accessibilité, ainsi que les déplacements vers les communes alentour,
- ☑ contrôler l'étalement urbain et aider à la préservation des zones agricoles cultivées,
- ☑ encourager l'utilisation des énergies renouvelables et les économies d'énergie,
- ☑ préserver et mettre en valeur les paysages urbains et naturels,
- ☑ organiser le développement de la Commune dans le respect des prescriptions concernant les risques naturels,
- ☑ programmer de nouveaux projets (habitat, équipements) préservant l'équilibre social de l'habitat,
- ☑ redynamiser le tissu économique dans le respect de l'environnement par une utilisation équilibrée de l'espace.

Le rapport de présentation peut dès lors être considéré comme l'expression de cette réflexion préalable qui a permis de définir des grands objectifs, objectifs que le PADD viendra structurer, qui seront précisés dans les orientations et traduits dans le règlement et le plan de zonage.