



PRÉFET
DU
PUY-DE-DÔME

Liberté
Égalité
Fraternité



Présentation du PLU

DDT 63 / Bureau planification et aménagement

Février 2021

Sommaire de la présentation

1. Définition du PLU et pourquoi élaborer un PLU
2. Le contenu du PLU
4. La procédure d'élaboration du PLU
5. Le rôle de l'État

1. Définition du PLU et pourquoi élaborer un PLU

Définition du PLU

L'enjeu principal lors de la rédaction d'un PLU :

- apporter une réponse aux **besoins de la population** en matière de logement, de commerces, de déplacement et d'infrastructures ;
- permettre un **développement maîtrisé** de la collectivité, **c'est-à-dire dans le respect de l'environnement** (biodiversité, agriculture, patrimoine paysager et bâti, santé, ...) : **mettre en place les bonnes conditions pour un cadre de vie de qualité**

Trois grands objectifs sont poursuivis : planifier, réglementer et protéger.

- **Planifier** le territoire : présenter les grandes orientations d'aménagement souhaitées par les élus et les moyens pour atteindre ces objectifs.
- **Réglementer** le développement du territoire, c'est définir les règles qui s'appliquent à chaque Parcelle : constructibilité, hauteur, emprise au sol, alignement, recul, aspects, etc.
- **Protéger** : identifier les éléments de patrimoine qui méritent d'être mis en valeur : paysage, espace agricole, trame verte et bleue, cours d'eau, zones humides

LE PLU, un document intégrateur

Le PLU doit notamment permettre de consolider :

- Les politiques nationales d'aménagement, fixant des conditions telles que le respect des principes du développement durable **ceux énoncés aux articles L.101-1 à L.101-3** du code de l'urbanisme ;
- Les politiques territoriales d'aménagement définies par les documents de rang supra-communal tels que le SRADDET ;
- Les spécificités locales du territoire (Loi Montagne, adaptation au changement climatique, projections démographiques, paysage, patrimoine naturel et architectural, ...).

2. Le contenu du PLU

Les différentes pièces du PLU(i)

L.151-2

Plans de
Secteurs
dans le PLUi
(facultatif)

RAPPORT DE PRESENTATION

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE
DEVELOPPEMENT DURABLES (P.A.D.D.)

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE
PROGRAMMATION (O.A.P.)

REGLEMENT: Pièces écrites

REGLEMENT: Documents graphiques

ANNEXES

DOSSIER PLU

Le rapport de présentation

- Permet de comprendre le contexte territorial, le projet d'aménagement retenu et les règles fixées
- Expose un diagnostic économique et démographique
- Analyse l'état initial de l'environnement
- Explique les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- Expliquer les motifs de la délimitation des zones, des règles et des orientations d'aménagement si elles existent
- Évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement.

Le PADD

→ Document politique qui exprime les objectifs et projets de la collectivité territoriale en matière de développement économique et social, d'environnement et d'urbanisme

- Il répond au principe de développement durable (inscrit le document d'urbanisme dans des objectifs plus lointains que sa propre durée)
- Pas opposable aux tiers mais le zonage et le règlement écrit doivent être cohérents avec ses Orientations.

Exemple d'orientations du PADD

LES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD DE CEYSSAT	10
1. UNE COMMUNE ACCUEILLANTE	11
ET UN DEVELOPPEMENT DURABLE DU TERRITOIRE	11
Densifier, conforter les enveloppes urbaines existantes	11
Préserver la vocation habitat sur le reste du territoire	11
Répondre aux besoins de Logements	11
Répondre aux besoins d'équipements	12
Protéger les personnes et les biens contre les risques naturels	12
Promouvoir une politique d'économie énergétique et de développement des énergies renouvelables	12
2. UNE COMMUNE ACTIVE	12
Maintenir et développer les équipements économiques locaux	12
Promouvoir les outils d'une réorganisation du travail	13
Conforter et développer la vocation touristique et de loisirs	13
Conforter l'offre d'hébergement touristique	13
Préserver les espaces agricoles	13
3. UNE COMMUNE « NATURE »	14
GARANTIR LA CONTINUITÉ DES CORRIDORS ECOLOGIQUES	14
Préserver les espaces naturels	14
Préserver les trames bleues	14
Préserver les trames vertes	14

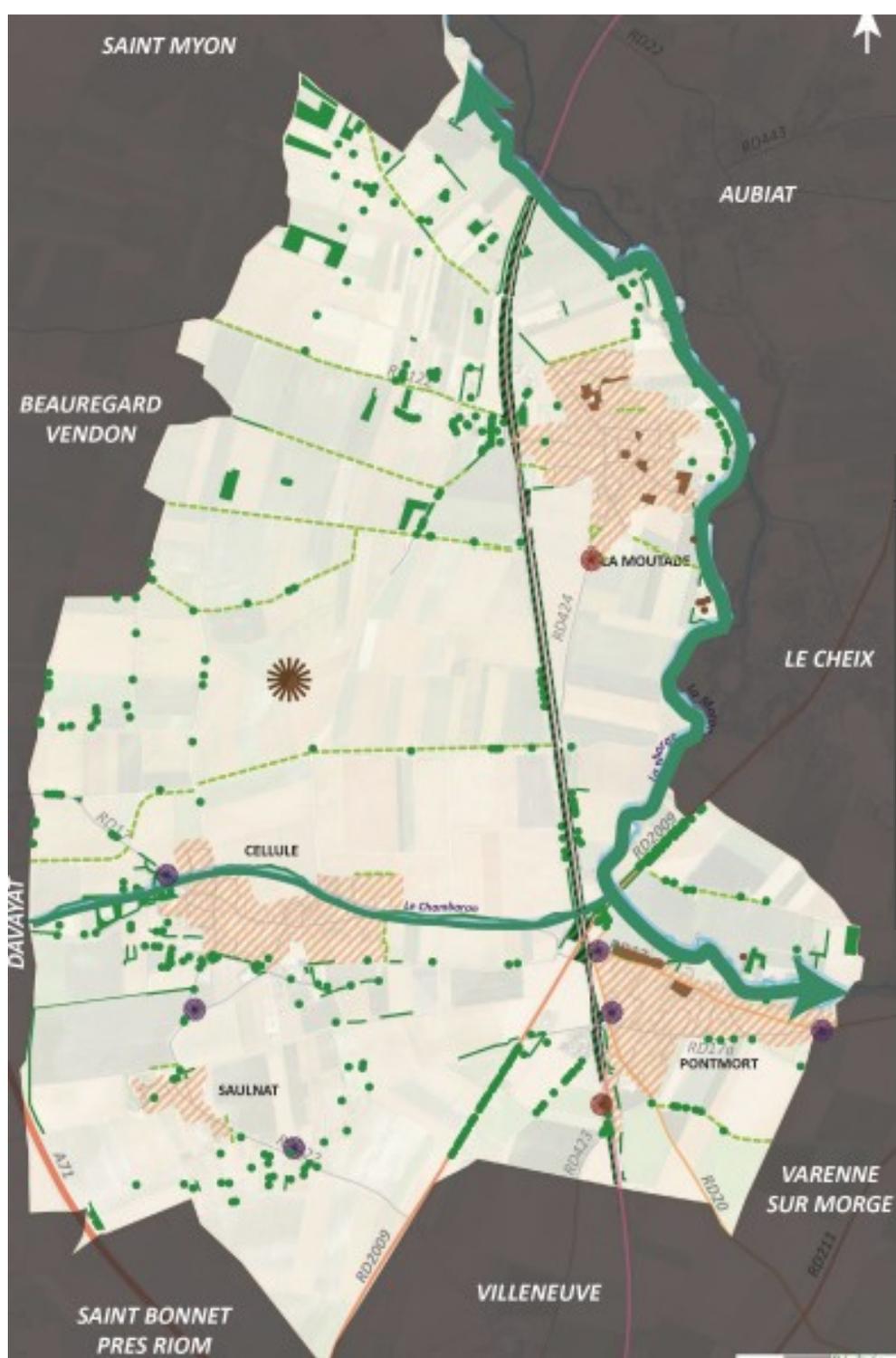
Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

→ Préciser les modalités d'urbanisme pré-opérationnelles du PLU sur certains quartiers ou secteurs à enjeux.

- Elle peut fixer des caractéristiques, énoncer des intentions ou mentionner des objectifs au moyen de croquis, schémas, illustrations ou programme écrit.
- Traduit les objectifs globaux de la collectivité en matière d'urbanisme sur un secteur donné (nombre de logement, densité, formes urbaines à préférer...)

Il existe Trois types d'OAP : les OAP sectorielles, les OAP des secteurs de projet (sans règlement) et les OAP Thématiques

- Opposable aux tiers dans un rapport de compatibilité



OAP THEMATIQUE - LA TRAME VERTE ET BLEUE

Préserver et renforcer la trame verte et bleue du territoire :

-  Préserver et renforcer le réservoir de biodiversité de la Morge
-  Préserver et renforcer les corridors par la création d'un réseau bocager
-  Vers une gestion raisonnée de l'entretien des talus de la voie ferrée

Favoriser le développement des espaces de nature en ville:

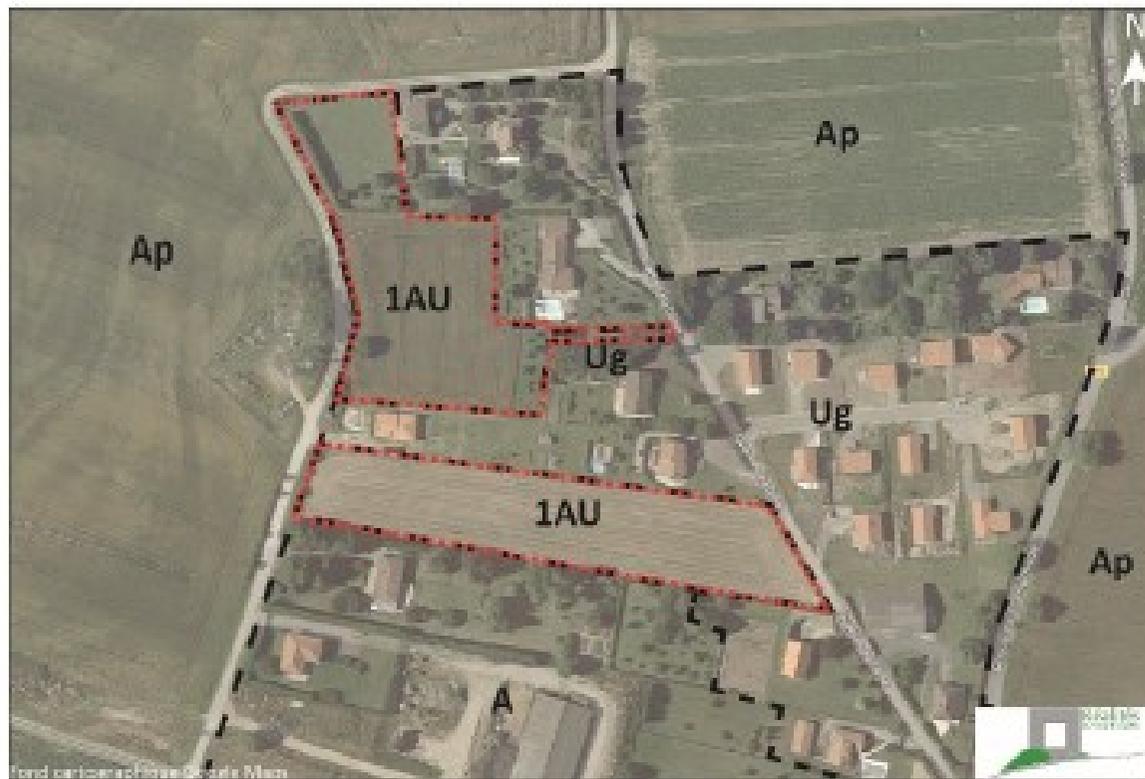
-  Intégrer la qualité paysagère et environnementale dans les espaces urbains
-  Point de rencontre existant , à préserver
-  Parcs, vergers et jardins à mettre en valeur
-  Valoriser la vocation naturelle de loisirs du site du Dihu
-  Espace paysager à créer

A1. LE DÎME (OAP sectorielle)

1. Localisation

Le secteur de Le Dôme concerne deux périmètres d'Orientation d'Aménagement et de Programmation présentant des enjeux similaires, sur la partie Nord-Ouest de l'enveloppe urbaine du bourg.

Le secteur concerne 2 sites, l'un au Nord, l'autre plus au Sud.



2. Objectifs

Les OAP s'inscrivent dans un quartier récent, en limite de l'enveloppe urbaine, entre l'espace urbain et l'espace agricole. L'objectif est de mobiliser du foncier disponible au sein de constructions plutôt dispersées, afin de s'inscrire dans le cadre d'une gestion économe de l'espace. Il s'agit également de mobiliser des tènements disposant d'enjeux paysagers.

L'objectif est de permettre la densification de ce quartier, tout en tenant compte des enjeux paysagers, le secteur se situant en hauteur du reste de l'enveloppe urbaine.

- Pour la zone 1AU Nord :
 - Accueil en priorité des logements mitoyens/groupés. Le logement individuel pourra être toléré, mais ne pourra représenter plus de 25% (soit 2 logements)
 - Respect d'une densité moyenne globale de l'ordre de 10 logements à l'hectare **minimum**, représentant environ 7 logements minimum. Néanmoins, la partie la plus au Nord pourra disposer d'une densité plus faible pour prendre en compte l'impact paysager.
- Pour la zone 1AU Sud :
 - Respect d'une densité moyenne globale minimum de l'ordre de 10 logements à l'hectare, soit environ 7 logements



3. Superficie :

- La zone 1AU Nord représente une surface de l'ordre de 7 450 m²
- La zone 1AU Sud représente une surface de l'ordre de 7 312 m²

SECTEUR DU DÔME

	Périmètre de l'OAAP		Privilégier des formes d'habitat adaptées à la pente		Conserver un espace tampon d'au moins 10 m, inconstructible sauf annexes
	Voie de desserte et liaison piétonne		Privilégier l'habitat groupé/mitoyen		Aménagement paysager des accès
	Desserte assainissement		Hauteur des constructions limitée		



Schéma d'illustration

Le règlement Écrit et Graphique

4 types de zones :

- urbaines (U)
- à urbaniser (AU)
- agricoles (A)
- naturelles et forestières (N)

Ces zones peuvent être déclinées à l'infini en sous zone avec chacune un règlement spécifique afin de s'adapter au terrain

ex : Ua : centre bourg médiéval

Ub : les faubourgs

Uc : zones pavillonnaires récentes

Le règlement (écrit) :

La structure proposée :

Une nomenclature nationale flexible articulée autour de 3 thèmes issus de la loi ALUR

- I. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité :**
destinations, sous-destinations, usages, natures d'activités et mixité
- II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :**
volumétrie, implantation, espaces non-bâtis, stationnement
- III. Équipement et réseaux :**
conditions de desserte des terrains par les voies et réseaux

- Où puis-je construire ?
- Comment j'insère ma construction dans son environnement ?
- Comment je m'y raccorde ?

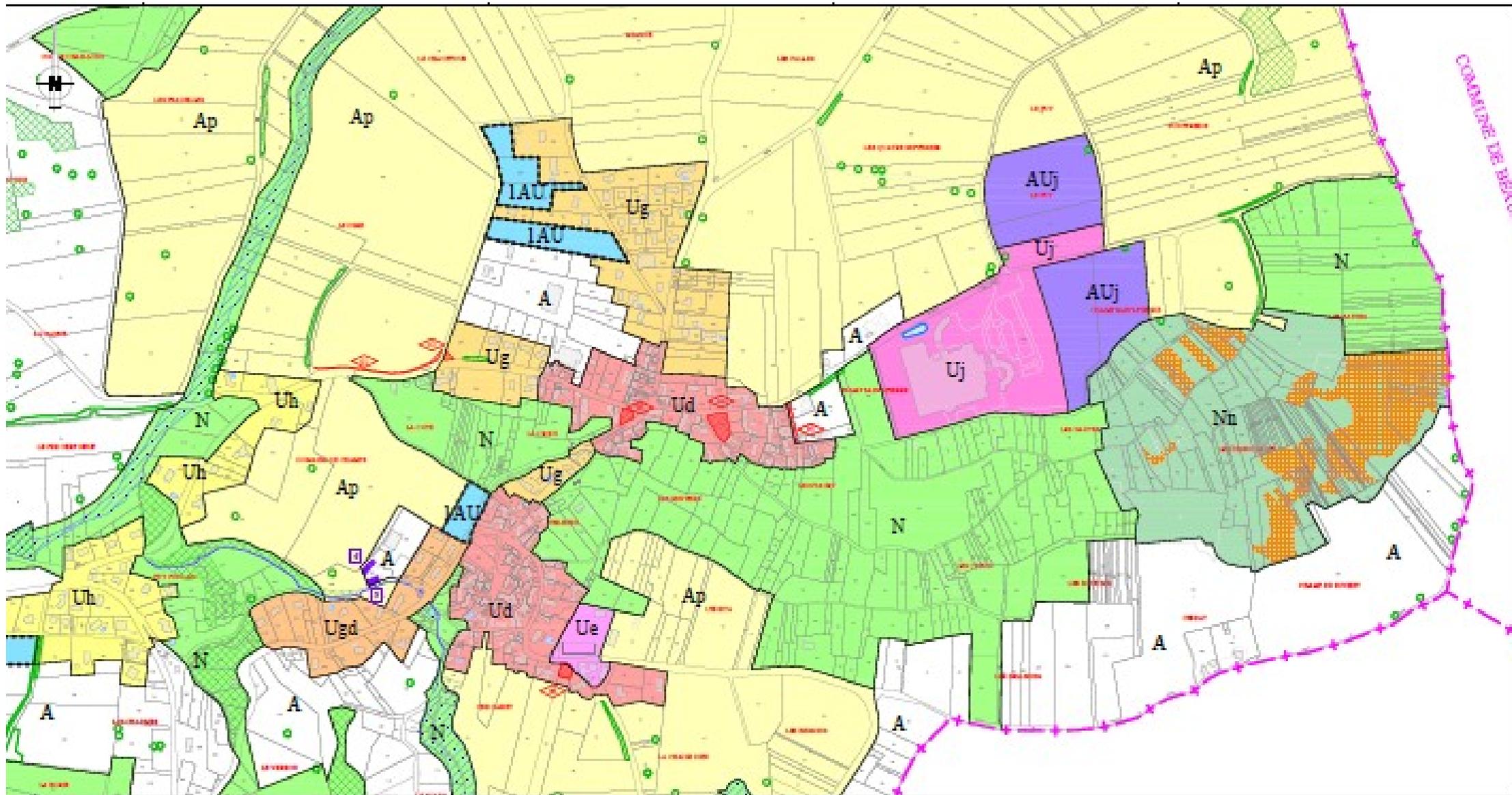
Règlement graphique :

- Est une traduction graphique du règlement écrit et des choix de la collectivité, exposés dans les autres documents du PLU
- une cartographie papier ou dématérialisée de l'ensemble du territoire
- fait apparaître les zonages retenus (U, AU, A, N) ainsi que les sous-zonage le cas échéant
- la délimitation de secteurs comportant une réglementation spécifique (ex :le périmètre des 300 Mètres autour d'un plan d'eau de montagne)
- Mais aussi...

Autres éléments présents dans le règlement graphique

- **Éléments de paysage (L 151-19)** : Permet d'identifier des éléments de paysage (îlots, monuments, sites, secteurs, haies, arbres...) pour soumettre leur évolution à l'obtention d'une autorisation (des prescriptions peuvent être définies pour assurer leur protection) → protection « légère »
- **Espace boisé classé (L 113-1 et 2)** : Des bois, forêts, parcs, arbres isolés, haies et plantations d'alignement peuvent être classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer → protection « stricte » (interdit chgt d'affectation ou mode d'occupation du sol)
- **Zones humides** : Le rapport de présentation identifie l'existence de zones humides sur son territoire. Le PADD doit indiquer le niveau de protection de ces ZH et les choix retenus pour garantir leur préservation (le règlement peut définir des règles prescrivant l'inconstructibilité ou limitant la constructibilité)
- **Zones inondables** : Les documents d'urbanisme doivent se référer au PPRI (s'il existe) et prévoir le cas échéant des prescriptions en matière de constructibilité.
- **Emplacements réservés** : Servitude dont la vocation est de geler une emprise, couvrant un ou plusieurs terrains ou parties de terrains en vue d'une affectation prédéterminée (équipement ou programme de logement)

Règlement graphique de la commune de Teilhède



Exemple de déclinaison :

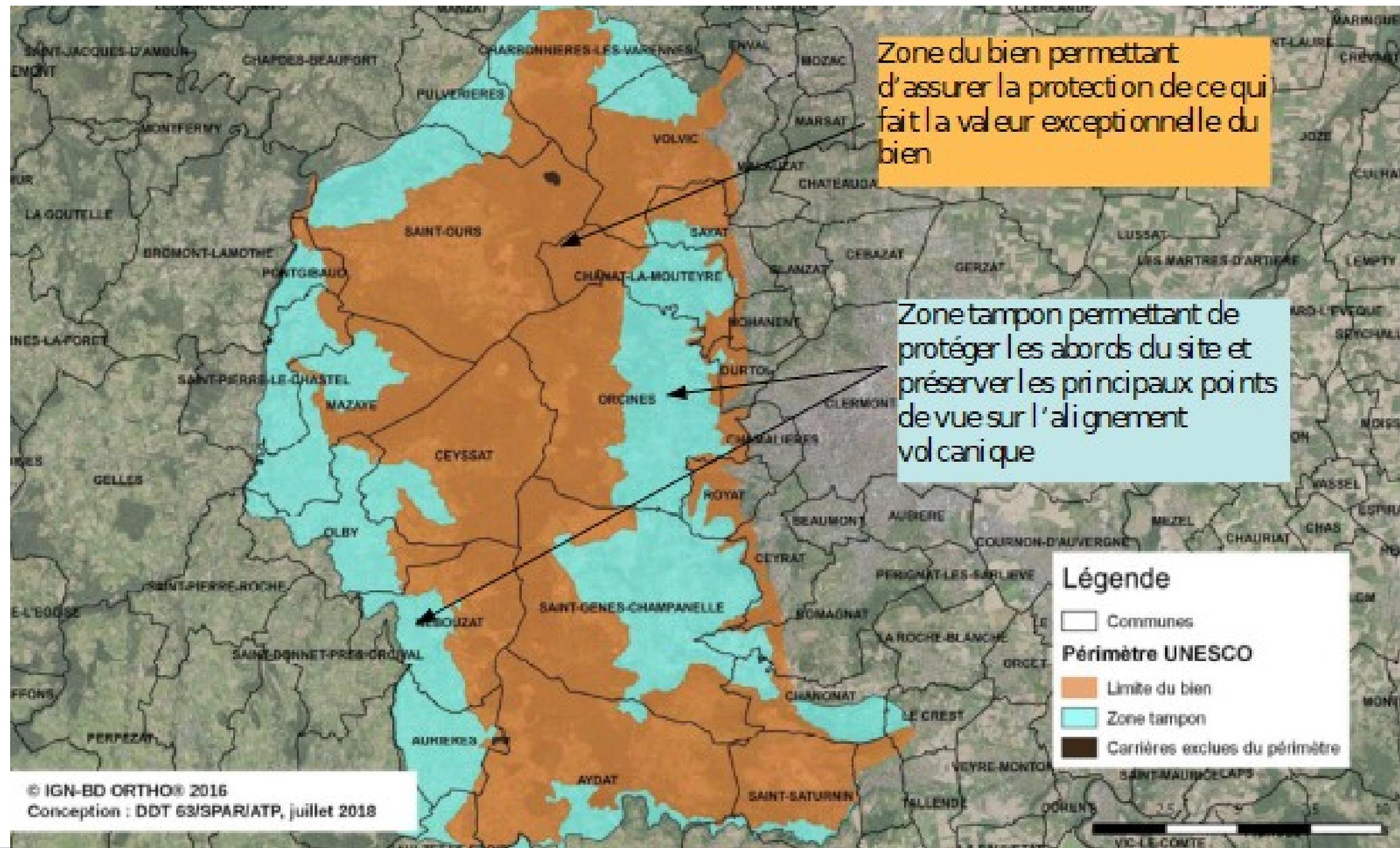
- Rapport de présentation → identification d'une continuité écologique
- PADD → préservation de l'environnement, maîtrise de l'étalement urbain
- OAP → flèche « continuité écologique à maintenir » sur un schéma
- Règlement graphique → zone naturelle (N) avec emplacement réservé (Cheminement piéton)
- Règlement écrit → dans zone N : impossibilité de construction...

L'évaluation environnementale du PLU

L'élaboration du PLU est soumise à **évaluation systématique** par l'article 40 de la loi "d'accélération et de simplification de l'action publique" (loi ASAP) du 7 décembre 2020 (article L.104-1 du code de l'urbanisme) pour les procédures engagées après le 8 décembre 2020.

- **C'est une démarche itérative d'intégration des enjeux environnementaux et de santé humaine le plus en amont possible dans l'élaboration des documents d'urbanisme**
- Elle doit rendre compte des effets potentiels ou avérés **du PLU sur l'environnement et permet d'analyser et de justifier les choix retenus au regard des enjeux identifiés sur le territoire concerné**
- Objectifs :
 - Informer le public des impacts du projet sur leur vie, leur environnement
 - Améliorer le qualité des documents d'urbanisme et de favoriser le développement durable du territoire dans les projets.

Périmètre Unesco



Veiller au maintien de l'inscription : accompagner la planification

Enjeux de l'État :

- veiller à la maîtrise de l'urbanisation et son insertion dans le paysage,
- accentuer la visibilité des caractéristiques géologiques du bien,
- préserver les points de vue sur les édifices volcaniques et géologiques.

Prise en compte dans les plans locaux d'urbanisme

« L'Etat et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements assurent, au titre de leurs compétences dans les domaines du patrimoine, de l'environnement et de l'urbanisme, la protection, la conservation et la mise en valeur du bien reconnu en tant que bien du patrimoine mondial (L.612-1 du code du patrimoine) ».

« L'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

- **la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;**
- **la qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;**
- **la protection des milieux naturels et des paysages » (L.101-2 du code de l'urbanisme)**

Dans ce cadre, les documents d'urbanisme doivent permettre de contribuer à la mise en œuvre du plan de gestion et des recommandations du comité du patrimoine mondial, en complémentarité avec les autres outils de protection lorsqu'ils existent (site classé et inscrit, charte du PNR des Volcans d'Auvergne, zone Natura 2000, arrêté de protection de biotope).

2. La procédure d'élaboration du PLU

Les grandes **étapes** de l'élaboration d'un PLU :

1. la délibération pour engager la démarche ;
2. le recrutement d'un BE (+ la demande de subvention DGD) ;
3. l'élaboration du document :
 - réalisation du diagnostic de territoire → déterminer les enjeux ;
 - débat sur le PADD ;
 - réalisation des OAP, du zonage, du règlement, de l'évaluation environnementale ;
4. l'arrêt du document (délibération) et transmission aux personnes publiques associées / commissions (3 mois) ;
5. l'enquête publique ;
6. l'approbation du document (délibération) → transmission au préfet

Le rôle de l'État dans la planification

- **les missions régaliennes de l'État** (PAC, avis de l'État et acte préparatoire au contrôle de légalité)
- **l'association de l'État** (conseil en amont, DGD, réunion PPA...)
- **Préparation des rapports CDPENAF et CDNPS**

Les missions régaliennes de l'État : Le PAC

Prescription d'élaboration par le conseil municipal

Le PAC (les articles L.132-1 et 4 du CU) est une exigence réglementaire :

- l'État doit porter à la connaissance de la collectivité les éléments réglementaires et d'études disponibles (document libre dans sa forme)
- « Dans l'idéal » permet une bonne prise en compte, en amont de la procédure, des politiques publiques que doivent porter les PLU(I)
- Mise à jour possible au cours de la procédure via un PAC complémentaire si nécessaire

Le PAC comprend :

- Contexte réglementaire (précise le cadre législatif et réglementaire)
- Les dispositions particulières applicables au territoire du PLU, déclinant par thématique les différents enjeux du territoire en matière de politiques publiques

Les missions régaliennes de l'État :

l'avis de synthèse des services de l'État

- Vérifier que les prescriptions portées par le PAC ont été intégrées dans le PLU arrêté L.153-16 du CU
- Vérifier la compatibilité et/ou prise en compte des plans et programmes supra-communaux
- Vérifier la cohérence interne du document
- Vérifier la légalité du document vis-à-vis du contenu du PLU(i) imposé par le code de l'urbanisme
- La bonne prise en compte des servitudes d'utilité publique

Il s'agit d'un « Avis Simple » qui est rendu dans les 3 mois à compter de la réception du document arrêté en préfecture

La rédaction d'un avis est un travail de synthèse, de hiérarchisation et préparatoire au contrôle de légalité

Les missions régaliennes de l'État :

Le contrôle de légalité

Il s'effectue dans un délai de 2 mois après la réception du dossier approuvé en Préfecture ou Sous-préfecture

Les principaux enjeux du contrôle de légalité sur les documents d'urbanisme sont de veiller à :

- l'impératif de la sécurité publique à travers la problématique des risques naturels et technologiques
- respect des objectifs décrits à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme : le respect des dispositions nationales de préservation et de protection de l'environnement, notamment de la biodiversité
- la production de logement dans le respect du principe de la mixité sociale
- le principe de la gestion économe de l'espace

« L'association » de l'État

Elle peut prendre les formes suivantes :

- **Conseil aux élus en amont des procédures ou hors procédure**
 - **DGD (Dotation générale de décentralisation) : subvention au titre des frais engagés par les procédures D'urbanisme**
 - **l'association dans le cadre défini par le code de l'urbanisme (L.132-7 à 11) :**
 - est l'occasion pour l'État d'exprimer ses attentes et ses objectifs stratégiques
 - est l'occasion pour l'État de faire valoir sa vision des enjeux du territoire concerné
 - reste libre dans sa forme et ses moments (réunions avec tous les services, entretiens particuliers, lettres...)
- 3 moments clés :
- présentation du diagnostic
 - échanges sur le PADD
 - examen avant arrêt du projet

Les Personnes publiques associées

L'association regroupe d'autres structures, les personnes publiques associées (PPA) listées aux articles L.132-7 à L.132-9 du code de l'urbanisme:

- L'État : la DDT, l'UDAP, DREAL, ARS
- Région
- Département
- Autorité Compétente en matière d'organisation des Transports Urbains
- EPCI compétent en matière de Programme Local de l'Habitat (PLH)
- Organismes de gestion des parcs naturels régionaux et des parcs nationaux
- Chambre de Commerce et d'Industrie territoriale
- Chambre des Métiers
- Chambre d'Agriculture

La CDPENAF et la CDNPS

La commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) : mise en place par la Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Agroalimentaire et la Forêt (LAAAF) du 13 octobre 2014.

- Examen des documents de planification
- Le secrétariat est assurée par le pôle planification et aménagement de la DDT. La CDPENAF se réunit une fois par mois.

La commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS)

- protection de la nature, préservation des paysages, des sites et du cadre de vie et contribue à une gestion équilibrée des ressources naturelles et de l'espace dans un souci de développement durable » (art. R 341-16 Code environnement).
- Le secrétariat est assurée par la préfecture de département et se réunit selon le nombre de dossiers. En loi montagne, la CDNPS peut-être consultée dans sa formation « sites et des paysages » dans le cadre d'une étude de discontinuité ou bien dans sa formation « UTN » dans le cadre d'un projet touristique identifié comme une unité touristique nouvelle

Merci de votre attention

Cécile MOLLE

Référente planification Val d'Allier Sancy

Bureau Planification et Aménagement (BPA)

cecile.molle@puy-de-dome.gouv.fr

04-73-43-19-07

Jennifer CAINE

Responsable du bureau planification et aménagement (BPA)

jennifer.caine@puy-de-dome.gouv.fr

04 73 43 18 78