

**COMPOSITION DU DOSSIER  
du Plan Local d'Urbanisme  
intercommunal (P.L.U.i.)  
de la Communauté d'Agglomération  
du Grand Villeneuvois (C.A.G.V.)**

## **SOMMAIRE**

<b><u>RAPPORT DE PRÉSENTATION et ANNEXES</u></b>	pages 3 et 4
<b><u>PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE (P.A.D.D.)</u></b>	page 5
<b><u>DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES (Graphiques et écrites)</u></b>	pages 6 et 7
<b><u>ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (O.A.P.)</u></b>	pages 8 et 9
<b><u>RELATIONS ENTRE LES DOCUMENTS</u></b>	page 10

# **RAPPORT DE PRÉSENTATION**

## **Définition**

Le rapport de présentation décrit les éléments du diagnostic du territoire qui permettent de justifier les choix retenus, aussi bien pour le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.), que pour la traduction réglementaire de ce dernier.

Il doit être synthétique et pédagogique. Il présente uniquement ce qui fait enjeu pour le territoire et permet d'expliquer les choix du projet.

## **Portée : Non opposable**

## **Contenu**

Plusieurs grandes parties :

### **Éléments de diagnostic**

Le rapport de présentation liste les points forts et les points faibles du territoire pour dégager les problématiques, au regard des thèmes suivants :

- les prévisions économiques et démographiques,
- l'offre existante et les besoins en matières d'habitat (notamment d'équilibre social), de transports, d'équipements et de services, de commerces, d'activités (dont agricoles),
- la préservation de l'environnement et l'aménagement de l'espace,
- la mise en valeur du patrimoine architectural et des paysages.

### **Définition des enjeux**

Identifier les enjeux : Ce qu'il faut mettre en œuvre ; ce sur quoi il faut agir pour satisfaire les objectifs du P.L.U.i. (ex. : lutte contre la vacance, maîtrise de l'étalement urbain...).

Des choix stratégiques devront être réalisés, afin de définir la façon dont on agit sur les enjeux, en les relativisant par rapport aux réalités du territoire, en les hiérarchisant, en les articulant et en les mettant en perspective, de façon à constituer un projet d'aménagement global.

### **Évaluation environnementale**

D'une part, l'évaluation environnementale présente une analyse de l'état initial de l'environnement (étude sur plusieurs saisons).

Elle identifie les trames vertes et bleues constituées par les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques à préserver et à prolonger pour supprimer les coupures existantes.

Elle fait le bilan de la consommation des espaces agricoles et naturels sur les années passées, des capacités de stationnement et de densification et de mutation du tissu urbain existant.

D'autre part, l'évaluation environnementale évalue les incidences des orientations du P.L.U.i. sur l'environnement (notamment sur les parties du territoire nouvellement urbanisées).

Elle justifie les objectifs de modération de cette consommation et de lutte contre l'étalement urbain arrêtés dans le P.A.D.D..

Elle identifie les potentialités d'évitement, d'atténuation ou de compensation des impacts du projet sur l'environnement.

Elle permet ainsi de justifier les choix réalisés.

### **Analyse budgétaire et financière ( expérimentale et optionnelle)**

Dans le cadre d'un appel à projet ministériel destiné à obtenir des subventions pour l'élaboration du P.L.U.i., l'Etat, qui cherche des territoires pour expérimenter cette démarche, nous a proposé de réaliser une étude destinée à évaluer l'impact du projet d'aménagement sur les budgets communautaires et communaux. Cette étude sera engagée si l'État nous octroie des subventions complémentaires, permettant de couvrir les coûts d'analyse supplémentaires engendrés.

Cette étude a pour objectif d'évaluer les dépenses en investissement et en fonctionnement induites par le P.L.U.i. sur une durée de 5 à 10 ans, en fonction des hypothèses et des orientations du projet d'aménagement. Ces dépenses seront rapprochées des capacités financières des collectivités, afin d'ajuster le projet, d'écarter certaines options, de constituer un plan pluriannuel d'investissement et d'évaluer les moyens nécessaires pour pallier un éventuel déséquilibre. Cette étude permettra également de justifier des choix pris par le projet.

### **Explication des choix**

Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.), les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.), ainsi que les dispositions réglementaires graphiques et écrites.

### **Indicateurs de suivi**

Le rapport de présentation précise également les indicateurs qui devront être élaborés pour évaluer les résultats de l'application du plan (ex. : satisfaction des besoins en logements, surfaces ouvertes à l'urbanisation, réalisation des équipements...).

## **ANNEXES**

Les annexes font apparaître à titre informatif :

- les servitudes d'utilité publique, les bois et forêts soumis au régime forestier,
- les schémas de réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets,
- les Plans de Prévention des Risques Naturels et Miniers,
- les périmètres où s'applique le Droit de Préemption Urbain, les Zones d'Aménagement Différé, les Zones d'Aménagement Concerté,
- les périmètres de carrières, les périmètres d'étude,
- les secteurs de nuisances acoustiques, les plans d'exposition au bruit,
- les zones de publicité restreinte, les zones agricoles protégées,
- etc...

## **RETOUR SOMMAIRE**

# PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

## Définition

C'est la clef de voûte du P.L.U.i., il est l'expression du projet politique d'aménagement du territoire. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) expose de façon claire le projet de la communauté d'agglomération, répondant aux obligations réglementaires, aux besoins et aux enjeux du territoire, ainsi qu'aux outils mobilisables par les collectivités.

Ce doit être un document court, synthétique et immédiatement compréhensible.

## Portée : Non opposable

Le P.A.D.D. constitue le document pivot du P.L.U.i. ; le reste du dossier est organisé autour de son projet et doit être établi en cohérence.

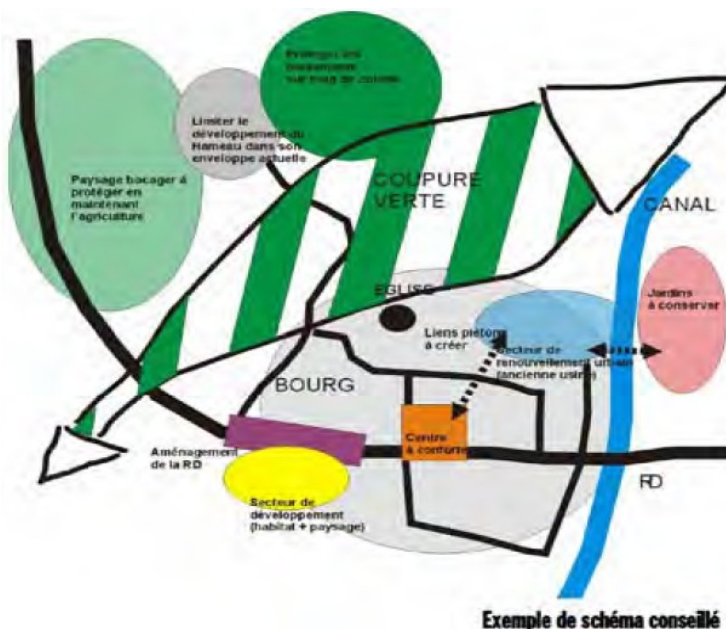
Il constitue le document de référence qui déterminera le mode de gestion future du P.L.U.i.. C'est à dire que les procédures d'évolution du P.L.U.i. dépendent de la remise en cause de ses orientations.

## Contenu

Le P.A.D.D. définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, de préservation et de remise en bon état des continuités écologiques, de satisfaction des besoins en matière d'habitat, de transports et de déplacements, de développement des communications numériques, d'équipement commercial, de développement économique et des loisirs.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Des éléments graphiques indiquant les principes retenus sont indispensables à une bonne communication. Ceux-ci doivent être schématiques et ne pas apporter une précision à la parcelle (ils sont composés de patatoïdes, de flèches...).



## Procédure

Le P.A.D.D. fait l'objet : - d'une présentation aux Personnes Publiques Associées,  
- d'un débat en conseils municipaux et communautaire.

[RETOUR SOMMAIRE](#)

## **LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES** **(graphiques et écrites)**

### **Définition**

Le règlement écrit fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune des zones U, AU, N et A délimitées dans les documents graphiques.

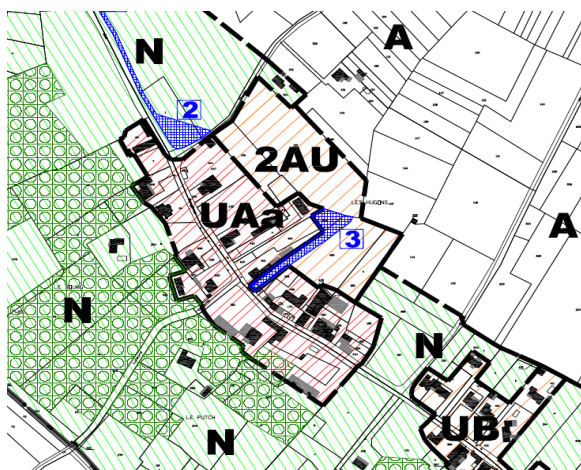
### **Portée : Opposable**

Les travaux, opérations, constructions et plantations doivent être conformes aux dispositions réglementaires graphiques et écrites.

### **Documents graphiques**

Les documents graphiques délimitent les types de zones suivantes :

- Zones Urbaines (U) : secteurs urbanisés où les équipements sont existants et en capacité suffisante
- Zones À Urbaniser (AU) : secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements
- Zones Agricoles (A) : secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles
- Zones Naturelles ou forestières (N) : secteurs à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels
- les STECAL : Secteurs de Tailles Et de Capacités d'Accueil Limitées (voir ci-dessous)
- les bâtiments situés en zones A ou N, hors STECAL, repérés pour leurs qualités architecturales et patrimoniales, afin de pouvoir faire l'objet d'un changement de destination
- les Espaces Boisés Classés : coupes et abatages interdits hors entretien et plan de gestion
- les Emplacements Réservés : espaces destinés à la création d'ouvrages ou d'espaces publics (ex. : voie, espace vert, équipement public...)
- les secteurs ou éléments naturels ou bâtis à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique
- les terrains cultivés à protéger situés en zone U
- etc...



## **Constructions en zones agricoles et naturelles**

STECAL : Secteurs de Tailles Et de Capacités d'Accueil Limitées en zone agricole, naturelle ou forestière, dans lesquels on peut donner des possibilités de réaliser des constructions autres qu'agricoles.

Ils doivent être utilisés à titre exceptionnel, pour répondre à des cas particuliers (bâtiment artisanal isolé, activité nuisante de type chenil ou stand de tir...), pour autoriser des annexes autour de bâtiments existants, pour remplir une « dent creuse ».

Une maison complètement isolée ne fait normalement pas l'objet d'un STECAL, car les extensions d'habitations sont dorénavant autorisées en zone agricole ou naturelle.

Les annexes ne sont toujours pas autorisées par le code de l'urbanisme en zone agricole.

## **Règlement écrit**

A l'intérieur de chacune des zones, le règlement écrit définit les règles s'appliquant aux projets de construction ou d'aménagement.

Le règlement doit appliquer les orientations définies dans le Projet d'Aménagement du territoire et concourir aux objectifs de Développement Durable.

## **Organisation**

Le règlement écrit est organisé selon les articles suivants :

Art. 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Art. 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Art. 3 : Conditions de desserte des projets par les voies

Art. 4 : Conditions de desserte des projets par les réseaux

*Art. 5 : Supprimé (Superficie minimale des terrains constructibles)*

Art. 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Art. 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Art. 8 : Implantations entre constructions non contiguës sur une même propriété

Art. 9 : Emprise au sol maximale des constructions

Art. 10 : Hauteur maximale des constructions

Art. 11 : Aspect extérieur des constructions

Art. 12 : Obligations en matière de stationnement des véhicules

Art. 13 : Aménagement et plantation des abords des constructions

*Art. 14 : Supprimé (Coefficient d'Occupation des Sols maximal)*

Art. 15 : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Art. 16 : Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24/03/2014 (décret d'application en attente) prévoit la modification de l'organisation de la rédaction du règlement en créant les 3 thématiques suivantes :

- Usages,
- Caractéristiques,
- Équipements.

## **Dispositions nécessaires et obligatoires**

Les règles établies doivent se limiter à celles nécessaires à la mise en œuvre du projet.

L'ensemble des règles définies doit être justifié dans le rapport de présentation.

Seuls les articles 6 et 7 (implantation par rapport aux voies et aux limites séparatives) sont obligatoires.

**[RETOUR SOMMAIRE](#)**

## **ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

### **Définition**

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) permettent de compléter le règlement, afin de définir précisément les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone concernée.

Dans le respect des orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, les O.A.P. comprennent des dispositions concernant l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Elles sont obligatoires sur les zones AU (à urbaniser). Elles sont facultatives sur les zones U (urbaines), mais leur emploi doit être encouragé sur les friches urbaines et les parties peu construites.

### **Portée : Compatibilité**

Les travaux, opérations, constructions et plantations ne doivent pas remettre en cause les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

### **Contenu**

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation peuvent être de plusieurs types.

#### **O.A.P. de formes urbaines**

Elles peuvent définir les prescriptions permettant de définir les formes urbaines (ex. : implantations, gabarits), de mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, afin d'orienter le renouvellement urbain et le développement de la commune.

Elles ont une influence très importante sur la qualité globale du projet urbain.

#### **O.A.P. structurantes : secteurs à enjeux**

Elles permettent également de décliner les objectifs en matière de production de logements du P.L.H., en matière de déplacements ou en matière de localisation des constructions commerciales.

#### **Programmation temporelle**

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones, en fonction de la réalisation des équipements correspondants. L'ordre d'ouverture peut être défini entre différentes zones à urbaniser ou à l'intérieur d'une même zone.

#### **O.A.P. thématiques**

Certaines thématiques, comme les déplacements (ex. : circulations douces, stationnement), l'habitat, le commerce... peuvent être traitées d'une façon générale sur un périmètre plus large que le quartier (échelle communale ou multi-communale).

#### **En matière d'habitat**

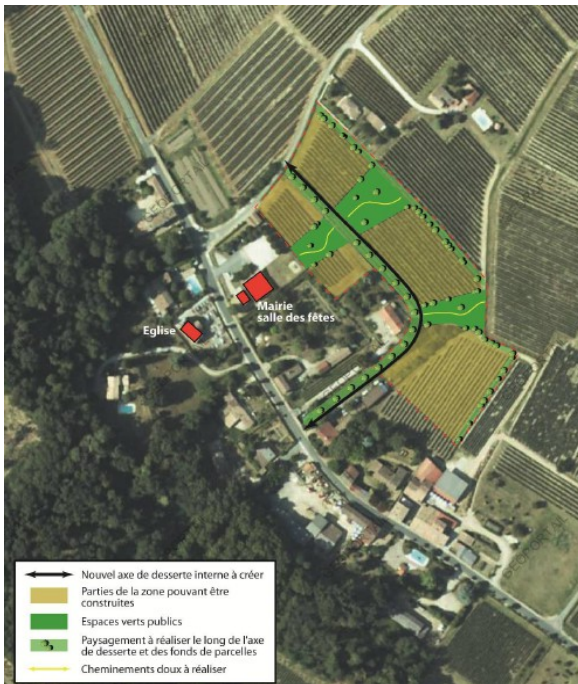
Le P.L.U.i. de la C.A.G.V. valant Programme Local de l'Habitat, les Orientations d'Aménagements et de Programmation doivent définir les objectifs et les principes visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser la mixité sociale, la lutte contre l'insalubrité, l'accessibilité aux personnes handicapées. Elles peuvent définir sur certains secteurs la typologie des logements, la proportion de logements sociaux...

#### **En matière de transports et de déplacements**

Les O.A.P. peuvent définir l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.



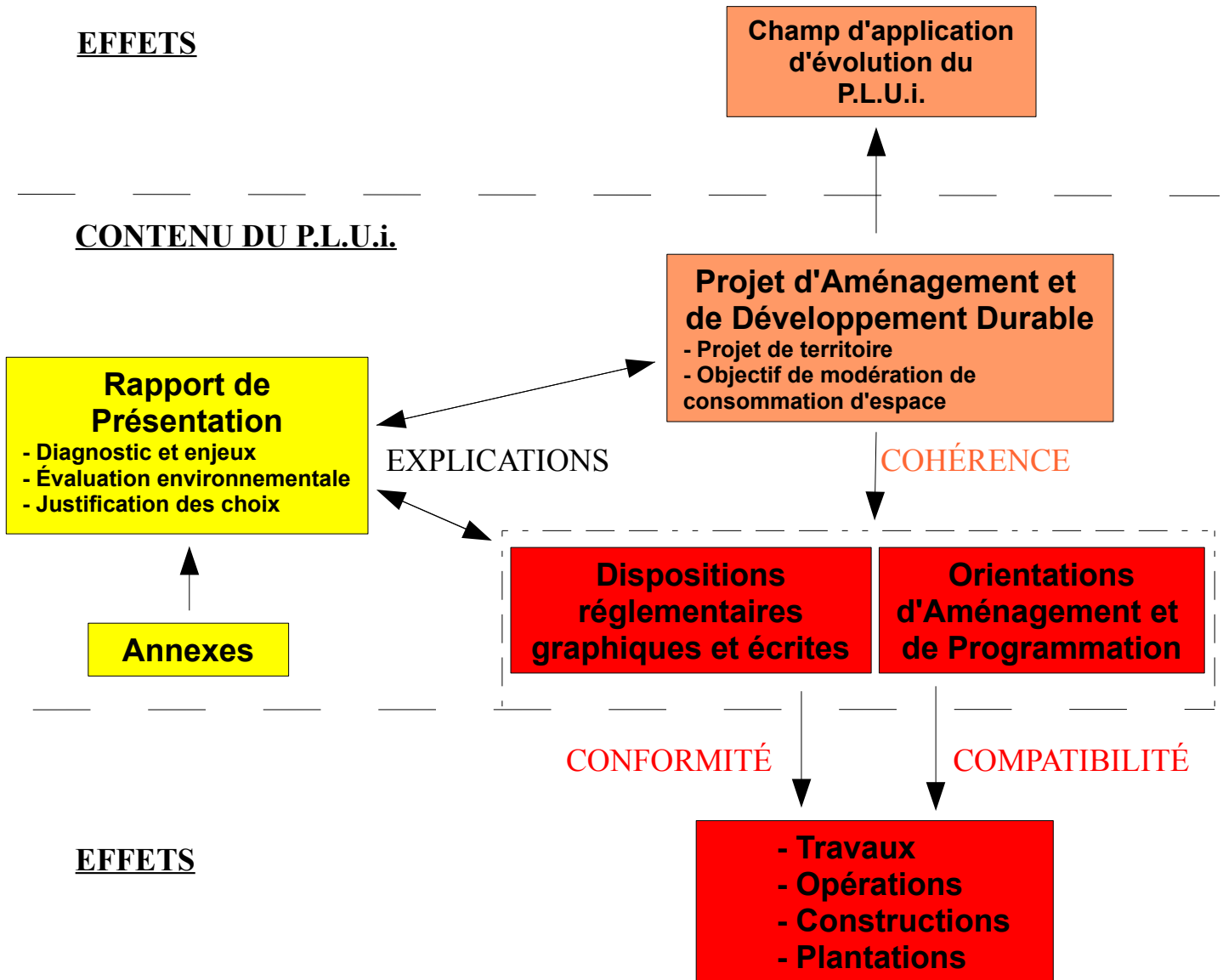
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont composées de textes et/ou de schémas précisant les objectifs et les exigences réglementaires souhaitées.



Les O.A.P. ne doivent pas être contradictoires avec le règlement écrit, mais apportent des précisions.

**[RETOUR SOMMAIRE](#)**

## RELATIONS ENTRE DOCUMENTS



[RETOUR SOMMAIRE](#)