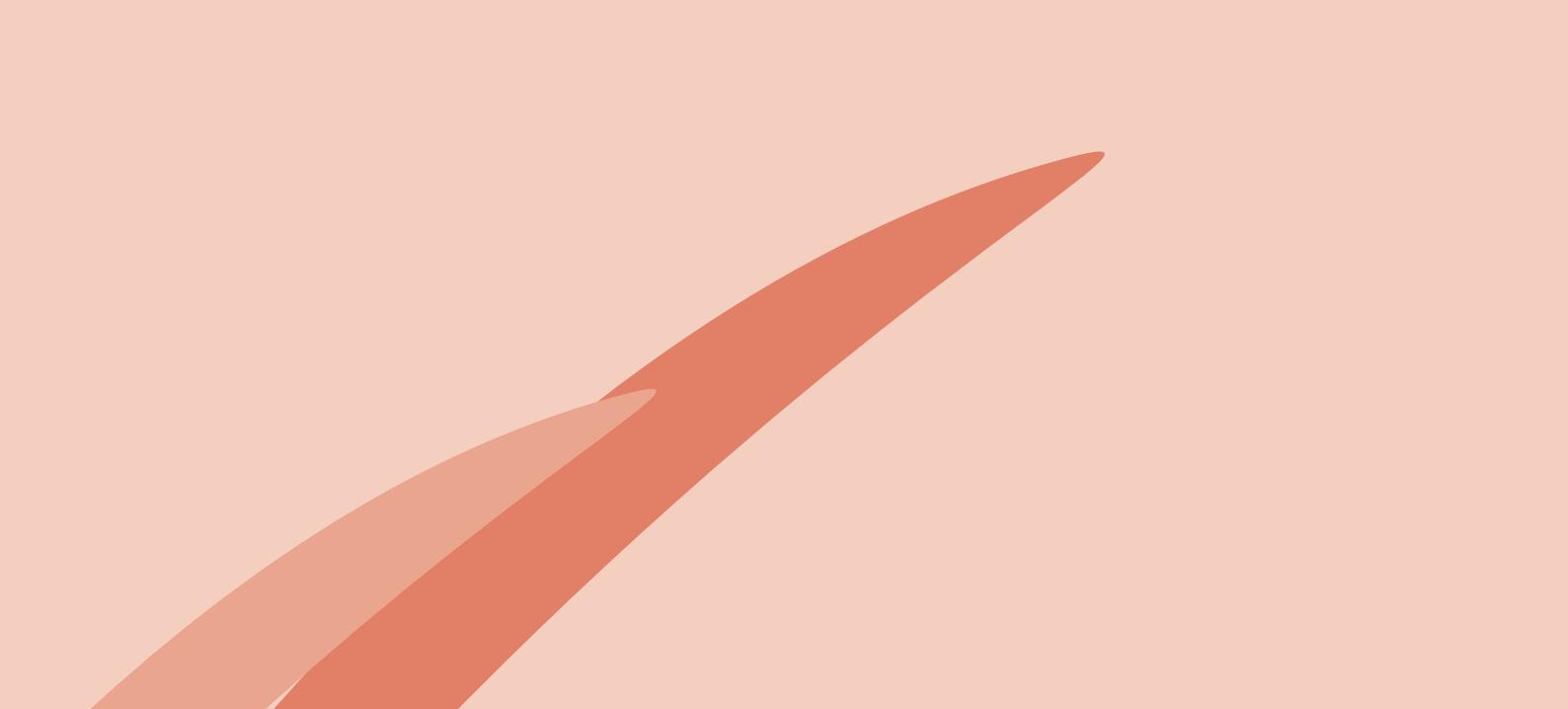


Notice Explicative sur l'élaboration du PLU 3.1 et sa démarche de concertation





Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Communauté Urbaine de Bordeaux (la Cub) avait succédé au Plan d'Occupation des Sols (POS) en juillet 2006. De règlementaire le document d'urbanisme est devenu stratégique.

Depuis, il a fait l'objet d'évolutions dans le cadre de procédures de modification et de révision simplifiée.

La décision d'engager une révision générale du PLU a été adoptée par le Conseil de Communauté le 24 septembre 2010.

Cette procédure doit tenir compte à la fois du contexte local et des récentes évolutions législatives.

La concertation proposée dès l'amont de la procédure doit se poursuivre tout au long de l'élaboration du projet de révision du PLU. Elle va permettre la mobilisation de tous les citoyens qui souhaitent participer à cette démarche.





les évolutions législatives: le grenelle de l'environnement et les lois grenelle 1 et 2

La révision du PLU doit tenir compte des évolutions législatives. Le Grenelle 1 fixe les objectifs et le Grenelle 2 définit les mesures pour atteindre les objectifs.

La loi d'orientation Grenelle 1 adoptée le 3 août 2009 prescrit entre autre la prise en compte par le droit de l'urbanisme des objectifs suivants :

- Concevoir l'urbanisme de façon globale en harmonisant les documents d'orientation et les documents de planification établis à l'échelle de l'agglomération.
- Mettre en cohérence la densité urbaine et son niveau de desserte par les transports en commun.
- Lutter contre la régression des surfaces agricoles et naturelles,
- Lutter contre l'étalement urbain et la déperdition d'énergie,
- Préserver la biodiversité,

La loi portant Engagement National pour l'Environnement (Grenelle 2) adoptée le 12 juillet 2010, vient considérablement réformer le PLU afin qu'il puisse contribuer à la réalisation des nouveaux objectifs environnementaux définis par la loi.

Les principaux objectifs du Grenelle 2 :

- Améliorer la performance énergétique des bâtiments et harmonisation des outils de planification
- Développer les transports collectifs urbains et périurbains, les péages autoroutiers, favoriser le développement des modes alternatifs à la route pour le transport de marchandises.
- Favoriser la réduction de la consommation énergétique et la prévention des émissions de gaz à effet de serre ainsi que le développement des énergies renouvelables.
- Préserver la biodiversité grâce à des dispositions relatives à l'agriculture, à la protection des espèces et des habitats ainsi qu'à l'assainissement et aux réserves en eau.
- Garantir la santé et une meilleure gestion des déchets en prenant des dispositions relatives aux nuisances lumineuses ou sonores et en renforçant la responsabilité des producteurs de déchets.
- Renforcer la responsabilité des entreprises vis-à-vis de leurs obligations en matière environnementale et développer l'information des consommateurs citoyens.

Les nouveaux objectifs pour le PLU

Le PLU détermine toujours les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable¹:

- 1) L'équilibre entre :
 - a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural,
 - b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels
 - c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables.
- 2) La 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 ;
- 3) La 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.

De plus, le PLU doit contribuer à :

- lutter contre le réchauffement climatique
- réduire les émissions de gaz à effet de serre
- préserver et restaurer les continuités écologiques
- maîtriser l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables
- développer les communications électroniques
- lutter contre l'étalement urbain en recherchant un aménagement économe de l'espace et des ressources

¹ Article 121-1 du Code de l'Urbanisme

▪ Les conséquences de cette loi pour la Communauté Urbaine de Bordeaux

La Cub, de part ses compétences, est maître d'ouvrage du Plan Local d'Urbanisme, du Plan des Déplacements Urbains et du Programme Local de l'Habitat, et ce sur l'ensemble du territoire couvert par ses 27 communes membres.

Les révisions respectives de ces trois documents cadres ont été lancées en Conseil de Communauté :

- ⇒ *le 24 septembre 2010* pour le Plan Local d'Urbanisme (PLU),
- ⇒ *le 25 juin 2010* pour le Plan des Déplacements Urbains (PDU),
- ⇒ *le 26 mars 2010* pour le Programme Local de l'Habitat (PLH).

La loi Grenelle 2 prévoit que, lorsque le PLU est élaboré et approuvé par un Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) qui est autorité compétente en matière d'organisation de transports urbains et compétente en matière de Programme Local de l'Habitat, ses orientations d'aménagement et de programmation tiennent lieu de PDU et de PLH.

La Cub se trouve dans ce cas de figure.

Afin de respecter les termes de la loi, elle a donc pour obligation, dans le cadre des révisions en cours, d'élaborer un document unique au sein d'un PLU intégrant le PDU et le PLH. Cette mesure va dans le sens d'un gain d'efficacité de l'action publique, d'une plus grande cohérence et d'une réflexion autour d'un projet urbain global conjuguant les différents enjeux.

Par souci de compréhension, afin de distinguer ce PLU nouvelle génération du PLU actuel, nous le nommerons le PLU 3.1. Pour marquer la transition de trois documents vers un seul.

LE PLAN LOCAL D'URBANISME 3.1 – PLU 3.1 –

▪ Qu'est ce que le PLU 3.1 ?

- Le PLU 3.1 est **élaboré à l'initiative et sous l'autorité de la Cub**, en concertation avec les 27 communes. L'Etat et les autres personnes publiques concernées sont associés. Les associations agréées sont consultées.
- Le PLU 3.1 est un document à la fois **stratégique et règlementaire**.
- Le PLU 3.1 est un **outil de planification**. Il présente le **projet urbain** de la Cub en matière d'aménagement, de traitement de l'espace public, de paysage, d'environnement, d'habitat et de mobilité, et organise les conditions de sa mise en œuvre.
- Le PLU 3.1 porte sur **la totalité du territoire communautaire**, soit les 27 communes de la CUB.
- Le PLU 3.1 se compose **d'un rapport de présentation, d'un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, d'un règlement et des annexes**. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques.

Ci-après, le descriptif des différentes pièces qui composeront le PLU 3.1 (article 19 de la loi grenelle 2)

→ LE RAPPORT DE PRÉSENTATION

Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Il présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Il justifie les objectifs compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

→ **LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)**

Le projet d'aménagement et de développement durables 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.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

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

→ LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne **l'aménagement**, les orientations 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.

Elles peuvent comporter un échéancier 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.

2. En ce qui concerne **l'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.

Elles tiennent lieu du programme local de l'habitat défini par les articles L. 302-1 à L. 302-4 du code de la construction et de l'habitation.

3. En ce qui concerne **les transports et les déplacements**, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.

Elles tiennent lieu du plan de déplacements urbains défini par les articles 28 à 28-4 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs.

→ LE RÈGLEMENT

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

A ce titre, le règlement peut :

1. Préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être fait ou la nature des activités qui peuvent y être exercées ;
2. Définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées ;
3. Déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant ;
4. Délimiter les zones ou parties de zones dans lesquelles la reconstruction ou l'aménagement de bâtiments existants pourrait, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie, nonobstant les règles fixées au 13° ci-dessous, et fixer la destination principale des îlots ou immeubles à restaurer ou à réhabiliter ;
5. Préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public.
6. Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ;
7. Identifier et délimiter les quartiers, îlots, voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif ;
8. Fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts ;
9. Localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ;

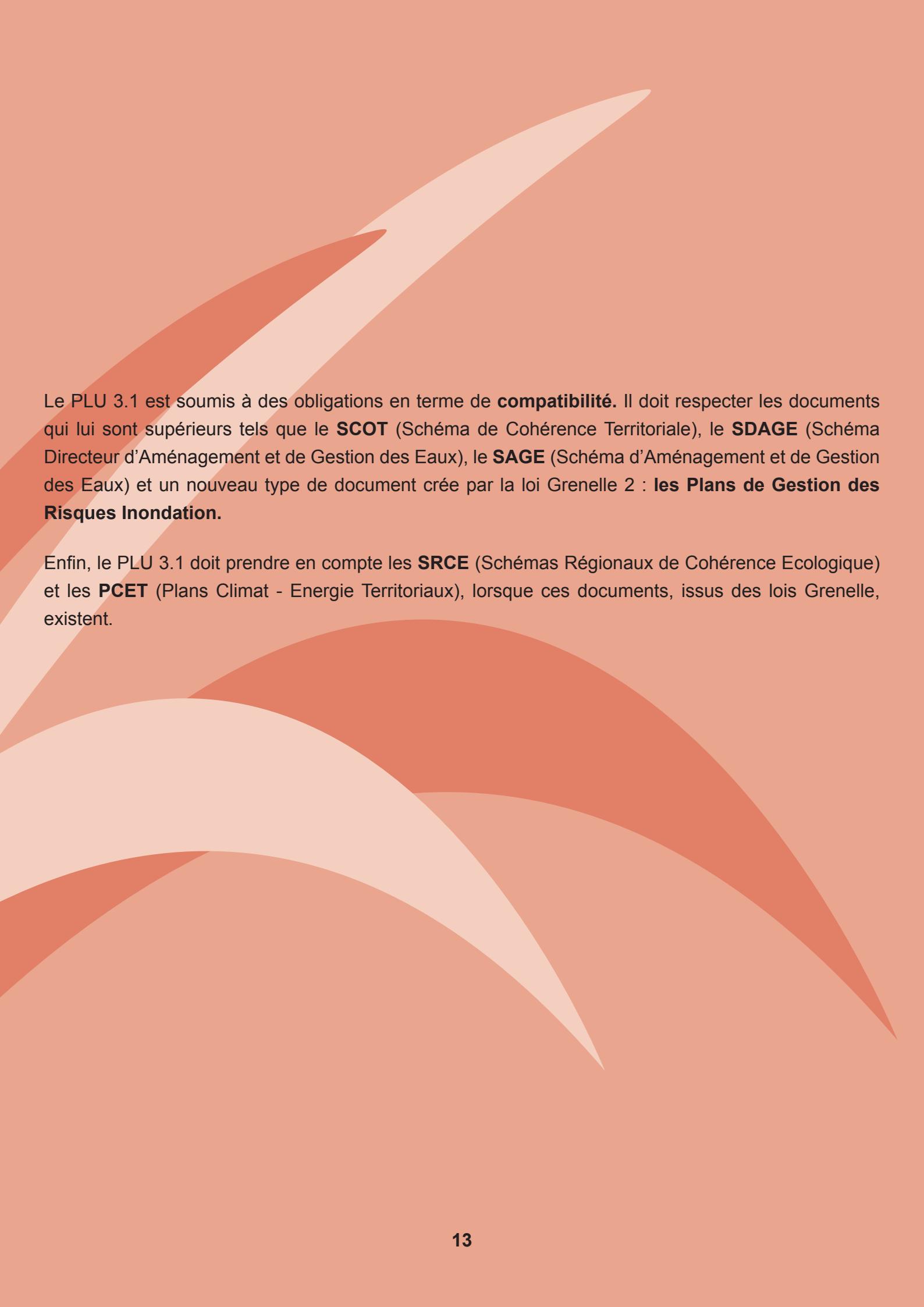
10. Délimiter les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;
11. Fixer les conditions de desserte par les voies et réseaux des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements. Il peut délimiter les zones visées à l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales concernant l'assainissement et les eaux pluviales ;
12. Fixer une superficie minimale des terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée ;
13. Fixer un ou des coefficients d'occupation des sols qui déterminent la densité de construction admise :
 - dans les zones urbaines et à urbaniser ;
 - dans les zones à protéger en raison de la qualité de leurs paysages et de leurs écosystèmes pour permettre des transferts de constructibilité en vue de favoriser un regroupement des constructions ;
- 13bis Dans des secteurs situés à proximité des transports collectifs existants ou programmés, imposer dans des secteurs qu'il délimite une densité minimale de constructions ;
14. Imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements, notamment dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation, de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées qu'il définit.

Dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, le règlement peut délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Le règlement peut, notamment dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation, imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements de respecter en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques des critères de qualité renforcés qu'il définit.

Les plans locaux d'urbanisme peuvent comporter le document d'aménagement commercial défini par le code du commerce ;

15. Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels les programmes de logements doivent comporter une proportion de logements d'une taille minimale qu'il fixe ;
16. Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.



Le PLU 3.1 est soumis à des obligations en terme de **compatibilité**. Il doit respecter les documents qui lui sont supérieurs tels que le **SCOT** (Schéma de Cohérence Territoriale), le **SDAGE** (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux), le **SAGE** (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) et un nouveau type de document créé par la loi Grenelle 2 : **les Plans de Gestion des Risques Inondation**.

Enfin, le PLU 3.1 doit prendre en compte les **SRCE** (Schémas Régionaux de Cohérence Ecologique) et les **PCET** (Plans Climat - Energie Territoriaux), lorsque ces documents, issus des lois Grenelle, existent.

■ L'élaboration du PLU 3.1

La phase d'élaboration

Le PLU 3.1 est élaboré par la Cub, compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme, qui est maître d'ouvrage de ce document. Cette élaboration est menée avec les communes et en association avec un certain nombre de partenaires institutionnels, notamment l'Etat, ainsi qu'avec la société civile et le public à travers la mise en place d'une concertation.

Un débat d'orientation a lieu au sein des différents conseils municipaux et du conseil de communauté.

Cette phase d'élaboration est l'occasion de réfléchir à un projet communautaire partagé et de le décliner localement. Puis, ce projet de PLU est arrêté.

La phase d'approbation

Les personnes publiques associées sont consultées sur le projet arrêté afin qu'elles donnent leur avis. Ensuite, le projet de PLU 3.1 est soumis à enquête publique. Les observations issues de cette enquête donnent lieu à une analyse par une commission d'enquête qui, le cas échéant, peut proposer des adaptations éventuelles du projet.

Enfin, les 27 Conseils Municipaux des communes de la Cub doivent délibérer sur le projet de PLU 3.1 et son approbation n'est effective qu'une fois que le Conseil de Communauté s'est lui aussi prononcé.

■ La concertation sur le PLU 3.1

La concertation est une ***obligation légale*** dans le cadre de la procédure de révision du PLU, elle portera également, de fait, sur le PLH et sur le PDU étant donné qu'ils sont amenés à ne former, à terme, qu'un seul document.

Ainsi, la Cub doit mettre en œuvre des moyens d'information (expositions, presse locale, plaquettes...) et organiser l'expression des habitants (réunions, registre, forum...).

Dans les 27 mairies et à la Cub, un ***registre de concertation*** est mis à disposition du public afin de recueillir les avis des habitants et de les informer sur le PLU 3.1.

En parallèle, d'autres modalités de concertation et d'informations seront mises en place : le site Internet des concertations de la Cub (www.concertation.lacub.fr), des panneaux d'exposition, des réunions publiques, des plaquettes d'information et de communication, etc.

Un ***bilan de la concertation*** sera présenté au Conseil Communautaire avant l'arrêt du projet PLU.

Pour ce projet, les objectifs poursuivis par la CUB en terme de concertation sont les suivants :

- Déliver un discours pédagogique sur le rôle du «PLU 3.1» et donner accès à l'information tout au long de la procédure.
- Sensibiliser tous les publics, vulgariser et échanger pour favoriser l'appropriation du projet.
- Mobiliser les différents publics en tenant compte des diverses populations et de la variété des modes de vie.
- Susciter et recueillir les avis, les attentes et opinions de tous les partenaires afin de contribuer à l'évolution du «PLU 3.1» durant toute sa phase d'élaboration et d'en faire un document partagé.
- Fédérer l'ensemble des acteurs autour d'un projet intercommunal en tenant compte des diversités des territoires et de l'hétérogénéité des problématiques communales.

■ L'intérêt de la concertation

L'intérêt d'une démarche de concertation est de recueillir la « maîtrise d'usage », c'est-à-dire de recueillir les observations et contributions des citoyens qui vivent au quotidien sur les territoires concernés par le projet. Ce regard est une véritable valeur ajoutée dans la réflexion et permet l'enrichissement du projet, dans la mesure où cela contribue à l'intérêt général et au développement de l'agglomération.



