

PREFET DE LA REGION BOURGOGNE

Étude sur l'intégration des politiques de l'habitat, de l'urbanisme et des déplacements au sein des PLUi

CLUB PLUi BOURGUIGNON - Présentation synthétique
du 08/11/13

Sommaire

- **Pourquoi élaborer son PLUi? Quelques arguments...**
- **Quels outils pour la transversalité?**
 - Le contexte de planification du territoire
 - Quelques clés pour un diagnostic transversal
 - Des démarches/outils complémentaires
 - La vision prospective et spatialisée (scénarios)
 - Des scénarios prospectifs à une vision spatialisée
 - Les OAP, entre spécificité et lien territorial
 - L'habitat, les formes urbaines et la densité
 - La mobilité et l'intensité urbaine
- **Comment créer les conditions adaptées pour réaliser un PLUi?**
 - Quelques clés...
 - Comment mobiliser tout au long du projet?

○ Pourquoi élaborer son PLUi?

- Quelques arguments ...(approche non exhaustive)
 - **Elaborer un projet de territoire**
 - Cohérent, à l'échelle intercommunale, oubliant les frontières communales
 - **Faire vivre les bourgs, respecter les équilibres**
 - Il ne s'agit pas d'un forcing de la commune centre pour imposer sa vision aux communes plus rurales
 - **Mutualiser**
 - les efforts, l'ingénierie, les outils (équipements, transports, ...)
 - **Des valeurs**
 - solidarité, cohérence, consolidation de l'intercommunalité
 - **Prise de conscience**
 - des enjeux de l'agriculture
 - des conditions de construction/implantation des nouvelles constructions

Quels outils pour la transversalité ?

- Le contexte de planification du territoire :
 - L'existence de documents de type charte
 - charte de l'urbanisme commercial - CC de Vire, charte paysagère et architecturales - Vères Grésignes, ...
 - L'agenda 21 communautaire
 - L'existence d'un périmètre d'AOTU équivalent à celui de la structure porteuse du PLUi
 - Des études sectorielles sur les déplacements
 - SD cyclable de Creusot Montceau
 - l'étude de renouvellement de la DSP pour la CA Agen

Quels outils pour la transversalité ?

- Pré-existence d'un PLH : socle d'information commun, qui ne simplifie pas nécessairement l'approche.
 - PLH distillé dans PADD et OAP
 - Parfois nécessité d'études complémentaires (vacance)
- SCoT en amont : facilitateur de la transversalité urbanisme / habitat :
 - Prise de conscience des enjeux fonciers générés par l'habitat individuel pour les élus,
 - Garde-fous fixés en terme de consommations
Ex : Vère Grésigne, Région de Charny, Creusot Monceau, Portes de Puisaye Nivernaise, Matour et sa Région...
 - Orientations sur le volet agricole
Ex : Vère Grésigne – étude agricole obligatoire

Quels outils pour la transversalité ?

- Quelques clés pour un diagnostic transversal :
 - Certaines collectivités/équipes de maîtrise d'oeuvre ont fait le choix d'un « fil conducteur » :
 - **CC Toucycois, Puisaye-Nivernaise et Région Charny** :
La reconnaissance du paysage et du patrimoine, porte d'entrée transversale du territoire et du projet.
 - **CA Agen** : Fort développement de la partie **climat**, qui a fait le lien entre des sujets qu'on a peu l'habitude de rapprocher

Quels outils pour la transversalité ?

- L'importance de l'approche foncière fine à ce stade de l'élaboration :

- **CC Vire et CU Creusot-Montceau :**

Une analyse poussée de la consommation foncière, sur photo aérienne, travail à la parcelle, analyse statistique > enjeu de définition du **potentiel de renouvellement urbain**

- **CC Vère Grésigne :**

Travail réalisé à partir des **potentiels de renouvellement urbain réels** (repérage des parcelles communales, des bâtiments à réhabiliter type anciennes écoles, postes...)

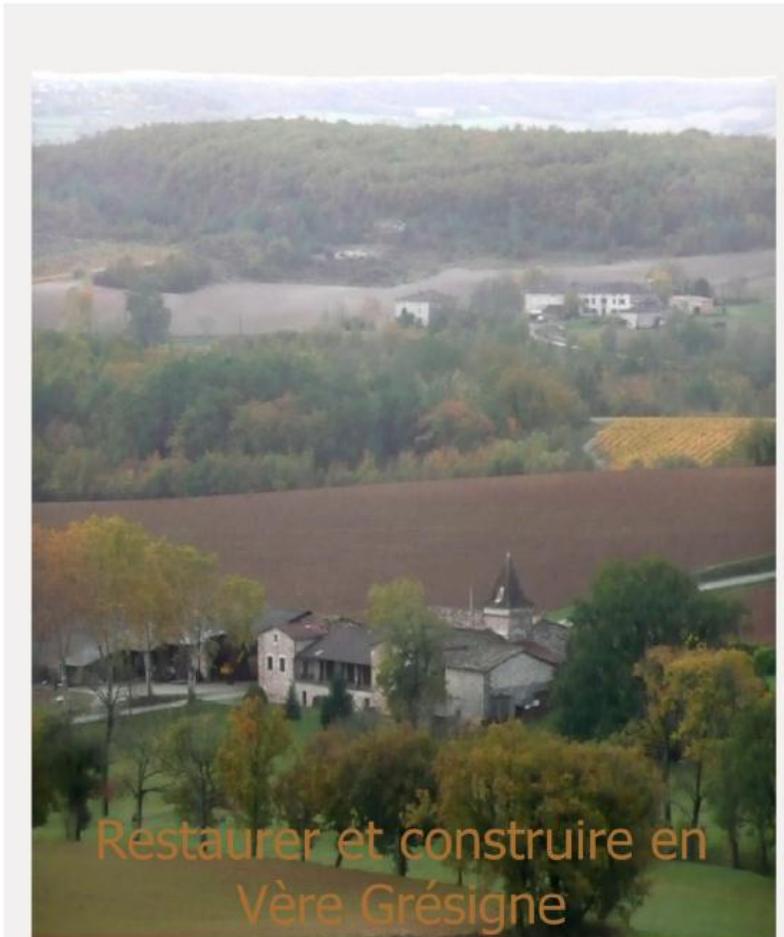
Quels outils pour la transversalité ?

- Les thématiques clefs, enjeux pour les élus :
 - L'école, les équipements, le bâti vacant, le coût de la vie (dont transport, chauffage), les commerces de proximité, le vieillissement et les services de santé, le paysage et la qualité de vie
- Des démarches / outils complémentaires :
 - L'outil « charte » :
 - Ex de Vère Grésigne : **charte architecturale, urbaine et paysagère** <> préalable pour la densification et l'extension maîtrisée des bourgs.
 - Ex de la CC de Vire : charte de l'urbanisme commercial



Quels outils pour la transversalité ?

COMMUNAUTE DE COMMUNES VÈRE-GRÉSIGNE
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Vère-Grésigne
PIECE 1.1 – ANNEXES AU RAPPORT DE PRESENTATION



Restaurer et construire en
Vère Grésigne

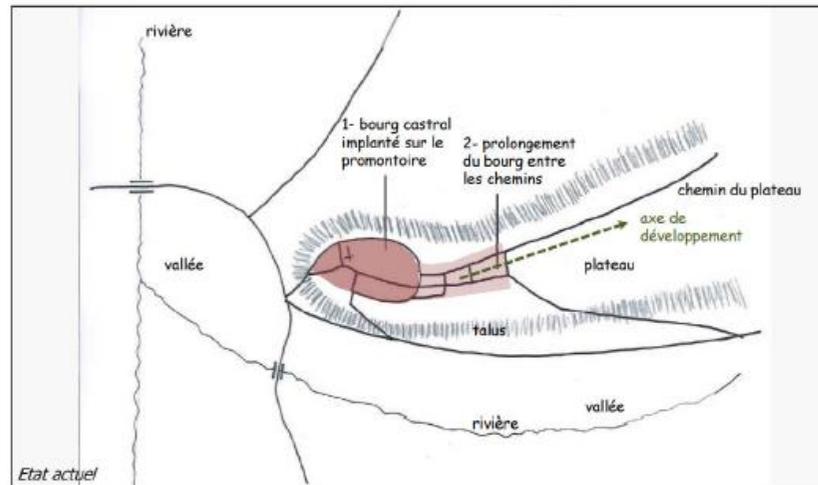
Charte Architecturale, Urbaine et Paysagère de la
Communauté de Communes Vère Grésigne

juin 2012



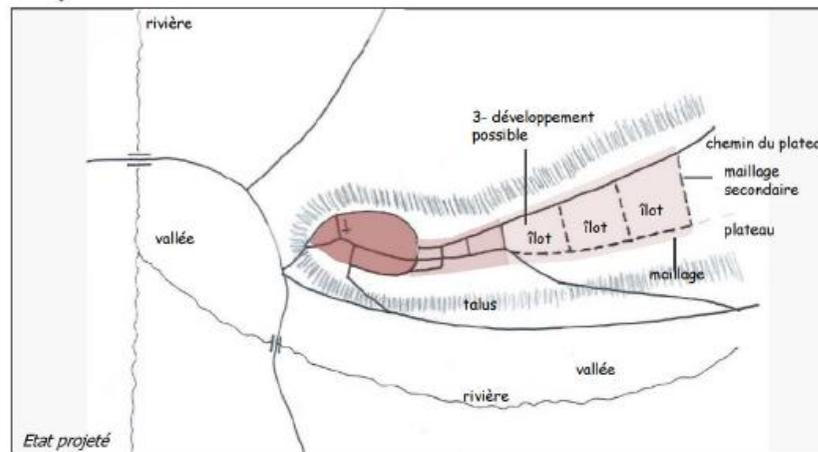
Grouper les maisons pour former des hameaux et des villages

Comment poursuivre un bourg : rester dans la logique du site, former des îlots, tracer des rues



Etat actuel

Logique de site, ancien bourg castral implanté au dessus des vallées, en position dominante et à l'écart des crues



Etat projeté

Evolution possible -délimitation d'îlots par le tracé d'un maillage de rues et de chemins

Quels outils pour la transversalité ?

- La vision prospective et spatialisée (scénarios) :
 - Une étape essentielle pour définir le projet d'urbanisme, d'habitat et de déplacements
 - L'élaboration et la validation d'un scénario d'ensemble est l'étape essentielle, suivie de négociations :
 - **Exemple de la CC Région Charny** : Besoins en logement transcrits par commune sur la base des évolutions démographiques et économiques retenues + **débats** entre les communes (compromis)
 - **CC Matour et Région** : Articulation avec la politique départementale (SDH). Transcription des besoins en logement : vision globale puis arbitrage au prorata des permis de construire (**négociation**).

Quels outils pour la transversalité ?

- Une étape essentielle pour définir le projet d'urbanisme, d'habitat et de déplacements
 - Exemple de la CC Cœur de Pusaye:
 - Projections démographiques à partir des projections à horizon 2030 à l'échelle départementale et des évolutions récentes dans le Toucycois
 - Transcription des tendances démographiques
 - **Choix d'un scénario démographique global puis choix d'un scénario de répartition de l'offre de logement**
 - Un biais important de l'analyse : il manque l'approche des déplacements (une évaluation des émissions de GES par scénario aurait été utile)

Quels outils pour la transversalité ?

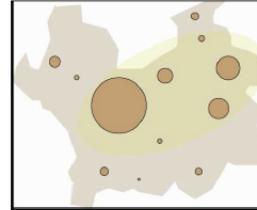
CC Cœur de Pusaye

Choix d'un scénario de territoire...
décliné en scénario démographique

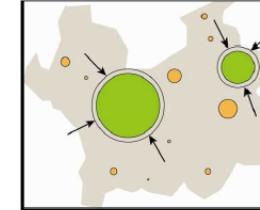
1.3. Répartition territoriale de l'offre de logements

Trois scénarios analysés initialement ...

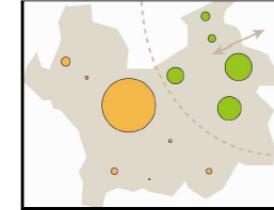
S 1 : Des constructions neuves proportionnelles au nombre de ménages 2008 (avec la même répartition)



S 2 : Renforcement des 2 principaux pôles (Toucy et Pourrain)

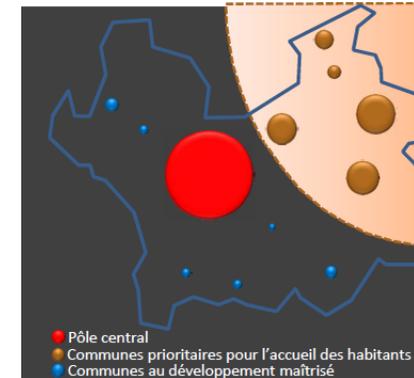


S 3 : Un développement plus « Est » (Beauvoir, Eglény, Parly, Diges, Pourrain)



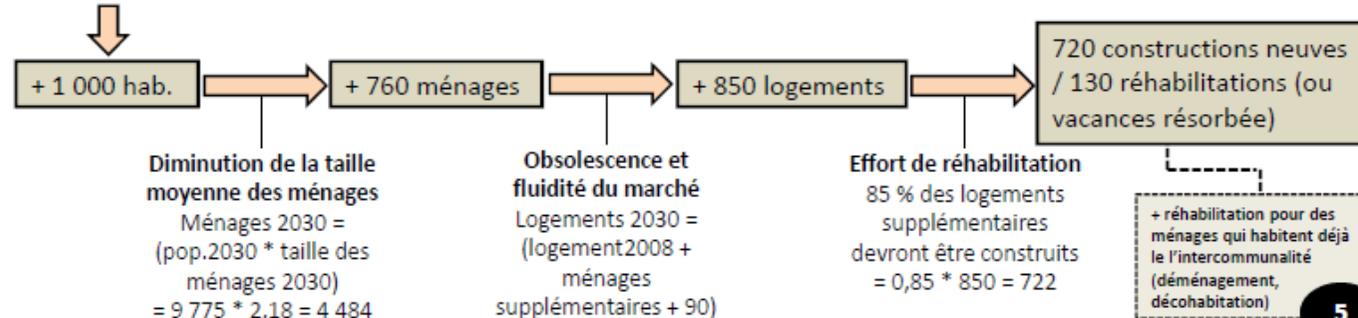
... pour une répartition qui cible la centralité et la réponse aux tendances actuelles

Une répartition qui s'appuie à la fois sur l'armature urbaine et la dynamique démographique où l'est du territoire se trouve soumis à l'influence de l'Auxerrois



18

Scénario démographique retenu à horizon 2030



Quels outils pour la transversalité ?

- Des scénarios prospectifs à une vision spatialisée:
 - Difficultés à négocier la réduction des enveloppes foncières et la répartition de l'offre de logement pour les collectivités qui n'ont pas eu cette approche spatialisée
 - Ex : la CAA.
Confrontation des données prévisionnelles de l'INSEE avec la volonté des communes d'accueillir de la population et les consos foncières des 10 dernières années
 - > rabais des volumes de constructions neuves par commune
- Mais pas d'approche communautaire
- > sujet à remise en cause

Quels outils pour la transversalité ?

- Les OAP, entre spécificité et lien territorial
 - Pas de plan de secteur pour la quasi-totalité des PLUi
 - Règlements relativement unifiés pour le territoire
 - Les OAP permettent alors de spécifier les besoins particuliers des communes, d'exprimer certaines spécificités.
 - Quelques OAP portent sur des territoires à cheval sur 2 communes, dans des cas particuliers.
 - Ex : Vère Grésigne > création d'un nouveau hameau à l'interface de 2 communes

Quels outils pour la transversalité ?

CC Vère
Grésigne

Une OAP à
l'interface de 2
communes

COMMUNAUTE DE COMMUNES VÈRE-GRÉSIGNE

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Vère-Grésigne

PIECE 3 – ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

3.11. CREER UN HAMEAU NOUVEAU, LE HAMEAU PERELLE A ALOS ET ANDILLAC



Etat des lieux

- un bourg et des hameaux d'Andillac à la valeur d'ensemble remarquable et au site exceptionnel qui imposent de rechercher des secteurs de développement en dehors
- un bourg d'Alos aux possibilités d'extension limitées
- le Hameau Pérelle, situé sur une ligne de crête, à cheval sur les deux communes

Diagnostic

- le Hameau Pérelle qui peut être étoffé le long de la voie à condition de bien maîtriser son aménagement

Objectifs

- Créer un hameau nouveau sans porter atteinte au paysage et permettant de conserver le site remarquable d'Andillac,
- Hameau créé sur les deux communes pour mettre en commun les aménagements et travailler des deux côtés du chemin pour réellement constituer une unité.

Quels outils pour la transversalité ?

- L'habitat, les formes urbaines et la densité
 - Définition précise du nombre de logements par commune, associée à un parcellaire et à des formes urbaines > transversalité réelle et de faciliter le projet urbain ensuite
 - Ex CC Vère Grésigne : Le travail graphique réalisé pour les OAP était un levier fort pour lever les blocages « culturels ». La politique habitat n'aurait pas pu se transcrire uniquement par une programmation.
 - Ex CA Agen : la définition d'objectifs ambitieux de production de logement social en amont n'apparaît in fine pas facilement applicable au stade opérationnel : déduction faite des secteurs inondables, TVB ... les secteurs urbanisables seraient couverts à 80-85% par des secteurs de mixité sociale...

○ Quels outils pour la transversalité ?

- De nombreux outils mobilisés :
 - Emplacements réservés (programmes de logements, catégories de logement social (PLUS PLAI,...), création de nouvelles zones constructibles, possibilité de réhabilitation / changements de destination de bâtiments ...)
 - Aides financières (aide à l'accession, aide aux bailleurs sociaux, Aide aux communes pour l'acquisition des logements vacants (fonds de concours de la CdC)
 - Mobilisation de moyens de l'EPFRégional
 - Bail à construire
 - ZAD, droit de préemption ...

Quels outils pour la transversalité ?

- Des démarches en lien avec l'opérationnel grâce aux compétences de la structure en charge du PLUi (ce qui suppose que la CC ait des moyens humains / financiers)
 - **CC Puisaye Nivernaise**: Démarche PLUi a impulsé une sensibilisation au patrimoine architectural. AMO d'un architecte pour 3 communes sur processus « éco-village-avenir », enjeux bio-climatiques intégrés (thermicien dans l'équipe).
 - **CC Vère Grésigne** : Le volet opérationnel est de la compétence du pays : suivi des projets de lotissements communaux, avec des orientations bio-climatiques

Quels outils pour la transversalité ?

- La mobilité et l'intensité urbaine
 - Les outils des PLUi sont encore faibles en la matière, mais on peut relever quelques pratiques intéressantes :
 - Prospective empirique pour connaître l'évolution des mobilités et des flux (ex : CC Puisaye Nivernaise > localisation des ZAE)
 - La localisation des servitudes de mixité sociale à moins de 300m d'un arrêt de bus (ex : CA Agen)
 - Le renforcement de l'offre de transport dans les secteurs d'activités économiques et commerciales (Ex : dans la DSP CA d'Agen), aménagements de voiries (Ex : CC de Charny – routes hors gel pour la desserte des ZA)
 - Liaison des pôles entre eux, et des bourgs au sein d'un pôle, par des réseaux modes doux (emplacements réservés, OAP). Ex d'un projet de voie verte (CC Vire)

Quels outils pour la transversalité ?

- Aménagement des bourgs pour les déplacements quotidiens : PAVE + rénovation des centre bourgs => réponse au vieillissement (Ex: CC Cœur de Pusaye)
- Services innovants / adaptés : organisation et une mutualisation des livraisons de marchandises (Ex: CC Sud Morvan suite à l'opération OCMACS)
- Emprises réservées pour centralités dédiées aux mobilités, densification autour de ces centralités (Ex : CUCM)
- **Des outils encore trop peu/mal mobilisés :**
 - L'outil classique PLU : réglementation de l'offre de stationnement
 - L'évaluation des émissions de GES par scénario
 - Des études forces/faiblesses du territoire en l'absence de document-cadre de planification

○ Comment créer les conditions adaptées pour élaborer un PLUi?

● Quelques clés...

- Développer la sensibilisation en amont, les approches pédagogiques...
- Identifier les bassins de vie, les pôles, les éléments qui fédèrent (bassin d'emploi ? école ? ...)
- Faire comprendre / accepter les interactions, le rôle de la commune centre
- Démarrer des études sectorielles (Déplacement, Habitat, économie, charte architecturale et paysagère)
- Montrer que des solutions existent (outils réglementaires, moyens à mobiliser, retours d'expérience)



○ Comment créer les conditions adaptées pour élaborer un PLUi?

- S'appuyer sur le SIG
- Recruter l'ingénierie locale, ou s'appuyer sur des structures pouvant mettre cette ingénierie à disposition (notamment les Pays)
- Limiter le nombre d'interlocuteurs techniques (BE intégrateur gère les interfaces) si les services ne sont pas suffisamment dimensionnés
- Besoin de formation des élus et technicien sur les problématiques d'urbanisme et développement durable pour avoir une culture commune



○ Comment créer les conditions adaptées pour élaborer un PLUi?

- Comment mobiliser tout au long du projet?
 - Des délais d'étude qui essouffent les élus
 - Des fréquences de réunion qui pénalisent le dynamisme
 - Mais la nécessité d'une forte implication locale, utile => rôle pédagogique, implication, acculturation ...)
 - Des réponses possibles :
 - Comment réaliser / faire réaliser des diagnostics rapides, simples, voire peu coûteux, mais pertinents ?
 - La concertation doit elle allonger / complexifier la démarche ou au contraire pourrait elle alléger la charge ... voire les coûts ?
 - Élaboration d'un guide et des outils d'accompagnement qui pourrait guider les collectivités