



MINISTÈRE CHARGÉ DE LA VILLE ET DU LOGEMENT

Liberté

Égalité

Fraternité



**MINISTÈRE
CHARGÉ DE LA VILLE
ET DU LOGEMENT**

Liberté

Égalité

Fraternité

Mission Territoires et Habitat

17 novembre 2022

Sommaire

1. Organisation de la DGALN

2. L'ORT

3. Les actualités liées à l'ORT

4. Rappel sur le PLUI

5. Lien entre ORT et PLUI

1. Organisation de la DGALN

DGALN

élabore, anime et évalue les politiques de l'urbanisme, de la construction, du logement, des paysages, de la biodiversité, de l'eau et des substances minérales non énergétiques.

DHUP

La Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages

PH

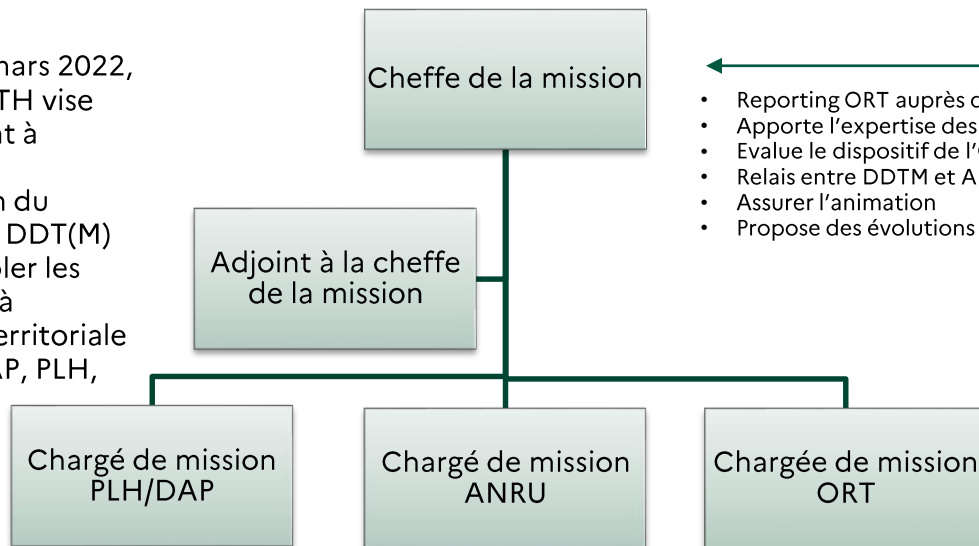
Sous-direction des politiques de l'habitat

MTH

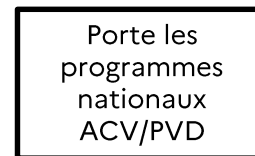
Mission Territoires et Habitat

Mission Territoires et Habitat

Créée en mars 2022, la mission TH vise notamment à renforcer l'animation du réseau des DDT(M) et rassembler les dispositifs à vocation territoriale (ANRU, DAP, PLH, ORT).



- Reporting ORT auprès de l'ANCT
- Apporte l'expertise des services de la DHUP
- Évalue le dispositif de l'ORT
- Relais entre DDTM et ANCT
- Assurer l'animation
- Propose des évolutions du dispositif.



2. L'ORT

Crées par la loi Elan du 23 novembre 2018, les ORT visent à la mise en œuvre d'un projet global de territoire destiné à redynamiser les centre-ville.

C'est un outil contractuel mis à la disposition de toute collectivité qui souhaite transformer et dynamiser son centre-ville.

L'ORT vient en soutien des actions financées dans le cadre de l' Action Cœur de Ville et des Petites Villes De Demain

Ils visent principalement à:

- maintenir l'offre de commerces, de services et d'équipements,
- lutter contre l'habitat dégradé ou indigne et la vacance,
- valoriser le patrimoine bâti et paysager, et réhabiliter les friches urbaines,
- produire des logements adaptés, notamment aux familles et aux personnes âgées.

3. Les actualités liées à l'ORT

Les lois « climat et résilience » du 21 août 2021 et « 3 DS » du 21 février 2022 ont renforcé et apporté des nouvelles mesures dans le cadre de l'ORT.

Ces nouvelles mesures ont été explicitées **dans une circulaire à venir** qui vise notamment à

- rappeler les objectifs de l'ORT en lien avec les priorités de l'Etat
- préciser dans quel cadre elle s'inscrit et quel est ses périmètres d'intervention,
- expliquer son déploiement sur un territoire intercommunal.

Sa publication est prévue pour la fin de l'année 2022.

La loi climat et résilience

La loi climat et résilience du 21 août 2021 apporte des nouvelles mesures dans le cadre de l'ORT.



Limitation de l'artificialisation des sols et projets en ORT

Accélération des projets par voie d'ordonnance

ORT et agences d'urbanisme



La loi 3DS

La loi 3 DS du 21 février 2022 renforce et apporte des nouvelles mesures dans le cadre de l'ORT.

La loi **3DS**

Loi relative à la différenciation,
la décentralisation, la déconcentration et
portant diverses mesures de simplification
de l'action publique locale

Février 2022

Biens sans maîtres et biens en état d'abandon manifeste

ORT et permis d'aménager multi-sites

Dérogations à l'application de certaines règles du PLU

ORT et EPF d'Etat

Stratégie commerciale en ORT et dispense de CDAC à l'échelle de l'EPCI

4. Rappel sur le PLUI

Le PLUI (Plan Local d'Urbanisme Intercommunal) définit les grandes orientations d'aménagement du territoire en allant vers la réduction de la consommation de l'espace. Il détermine, à la place des PLU communaux, les possibilités de construction sur les plusieurs communes.

Plutôt que de juxtaposer une succession de documents d'urbanisme communaux, il permet de coordonner, d'harmoniser et de mettre en cohérence l'ensemble des politiques publiques de développement à l'échelle d'un EPCI.

Il définit ainsi les règles juridiques d'utilisation des sols applicables sur l'ensemble des communes, à partir desquelles les maires continueront de délivrer les autorisations d'urbanisme (permis de construire, déclarations préalables, permis d'aménager, ...) des particuliers, professionnels ou organismes publics.

Certains PLUi peuvent valoir programme local de l'habitat - PLH (PLUiH) et/ou plan de mobilité - PDM (PLUiM/PLUiHM)

Le déploiement PLUI en France

Depuis 2017, suite à La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite ALUR de mars 2014, le PLUI devient la norme en lieu et place des PLU communaux. Le transfert de la compétence PLU s'effectue de manière automatique vers l'EPCI (minorité de blocage - si au moins 25 % des communes représentant au moins 20 % de la population s'y opposent).

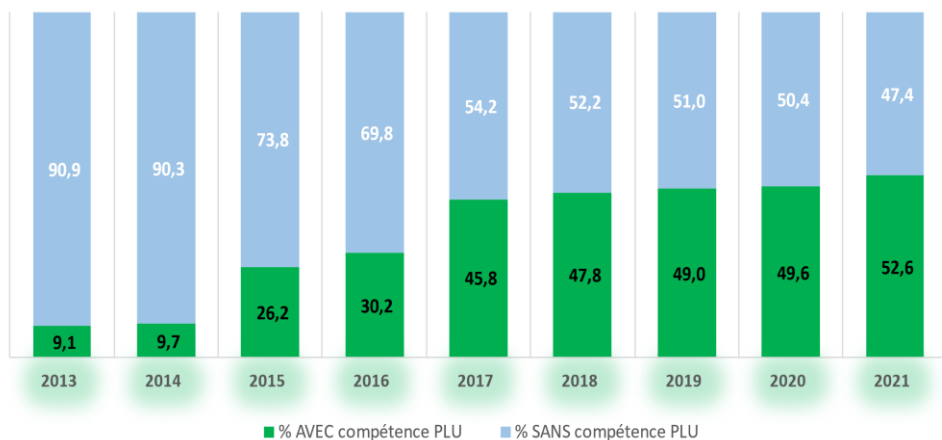
Au 1^{er} janvier 2022, 52,6% des établissements publics de coopération intercommunale sont compétents en matière de plan local d'urbanisme, soient 670 EPCI ayant pris la compétence sur 1273, contre un peu plus de 50% en 2021 (637 EPCI) et 46 % fin 2017 (596 sur les 1 301 existants alors avant les fusions).

Suite aux dernières élections municipales de 2020 et la clause de revoyure prévue à l'article 136 de la loi ALUR, l'engouement n'a donc pas été au RDV puisque seulement 33 intercommunalités nouvelles ont alors pris la compétence.

A noter, sur les 670 EPCI ayant la compétence PLU, seuls 608 EPCI sont réellement engagées dans une procédure intercommunale au 1^{er} janvier 2022.

Le déploiement PLUI en France

EPCI : EVOLUTION EN % DE LA PRISE DE COMPÉTENCE PLU



Quelques points communs entre ORT et PLUi

ORT et PLUi couvrent, en théorie, le même périmètre, celui de l'EPCI (encore quelques exceptions pour les PLUi élaborés à l'échelle des anciens EPCI, pas de mise à jour automatique du périmètre).

Les thématiques à croiser pour obtenir un projet de territoire se recoupent : habitat/logement, activité économique notamment le commerce, mobilité/déplacement, adaptation au changement climatique, etc.

ORT et PLUi peuvent/doivent définir des dispositions particulières sur certains secteurs/quartiers :
- secteurs d'intervention des ORT qui entraînent des effets juridiques propres, notamment en matière d'autorisation d'exploitation commerciale (principe de suspension ou d'exonération d'AEC),

- orientations d'aménagement et de programmation (OAP) dans les PLUi (obligatoires en zones à urbaniser AU et facultative en zone urbaine – U). Les OAP peuvent être sectorielles et/ou thématiques - ex: OAP de densité, OAP de patrimoine, OAP centre-ville, OAP commerce, OAP trame verte et bleue, etc.

5. Lien entre ORT et PLUI

Le PLUi est un outil réglementaire au service du projet de territoire défini par les élus. Il doit contenir, dans ses pièces opposables aux tiers dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme, les dispositions correspondant à ce projet de territoire.

Par exemple, pour revitaliser le commerce de centre-ville, pas de création de zone commerciale périphérique ou définir les caractéristiques urbanistiques des commerces à accueillir en périphérie afin d'organiser la complémentarité et non la concurrence entre commerces de centre-ville et commerces de périphérie, organiser la densité à des villes cibles du dispositif d'ORT, parfois en dédensifiant le centre-ville et en densifiant les quartiers périphériques afin de pouvoir (ré)organiser les espaces publics, etc.

5. Lien entre ORT et PLUI

Les pièces du PLUi :

- Le rapport de présentation doit établir un diagnostic, définir les enjeux et justifier les choix d'aménagement et de définition des mesures prescriptives, en cohérence avec les enjeux,
- Les pièces opposables : le règlement graphique (zonage), le règlement écrit, les orientations d'aménagement et de programmation, les emplacements réservés.

Guide OAP : [https://www.club-plui.logement.gouv.fr/IMG/pdf/guide_juridique_orientations_aménagement_et_programmation_plu - nov 2019.pdf](https://www.club-plui.logement.gouv.fr/IMG/pdf/guide_juridique_orientations_aménagement_et_programmation_plu_-_nov_2019.pdf)

5. PLU de Beaucamp OAP « centre-ville »

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP CENTRE VILLE)



Principe de l'OAP
 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation expriment de manière qualitative les ambitions et le caractère de la localité en termes d'aménagement.

Le OAP vise à définir les orientations d'aménagement prévues aux sections. Elles peuvent permettre à une localité d'orienter la mise en œuvre de ses politiques, les équipements, les infrastructures, la gestion des espaces, la qualité des aménagements, les liens entre transports et urbanisation, et l'environnement.

COMPÉTITION URBAINE

-  **Basseurs à dominante résidentielle, avec hauteur de 10M (hors 0 à 12 m ou 1 étage (R.L.2 à section ou R.L.2 à section)**
 La façade rend de la place du marché participe à sa situation à travers son alignement, son caractère, ses usages commerciaux. L'alignement protège et maintient en l'état dans le cadre d'un règlement d'usage de zone.

L'alignement est défini par une section au sein de la section d'aménagement. Il présente une orientation de façade ou une orientation d'alignement d'un bâtiment.
-  **Bâtiments pavillonnaires à prédominance commerciale**
 Il s'agit d'édifices à usage commercial, généralement destinés à la vente, à la location ou à la location à long terme. Les bâtiments sont destinés à être utilisés pour des activités commerciales ou artisanales.
-  **Espaces publics à dominante résidentielle**
 Le projet vise à créer des espaces publics, à améliorer la qualité de l'environnement urbain et à favoriser les liens sociaux.
- Projet de site pour le développement**
 Le projet de site pour le développement vise à créer des espaces publics, à améliorer la qualité de l'environnement urbain et à favoriser les liens sociaux.
-  **Hauteurs d'équipements de 10m ou 12m ou 14m (R.L.2 à section ou R.L.2 à section)**
 Cette zone peut d'ailleurs être aménagée en dehors de ce secteur mais elle constitue une priorité commerciale à l'échelle de la ville et des habitants.
-  **Marché à aménager**
 Éléments majeurs de l'identité de la ville, le marché est un lieu de rencontre.


TRAVAILLONS ENSEMBLE POUR UN VILLAGE

-  **Espaces verts en centre d'habitat à prédominance commerciale**
 Un espace d'habitat à prédominance commerciale est un espace où les activités commerciales sont prédominantes.
-  **Principe de perspective visuelle vers les espaces publics**
 L'objectif est de créer des perspectives visuelles vers les espaces publics, à améliorer la qualité de l'environnement urbain et à favoriser les liens sociaux.

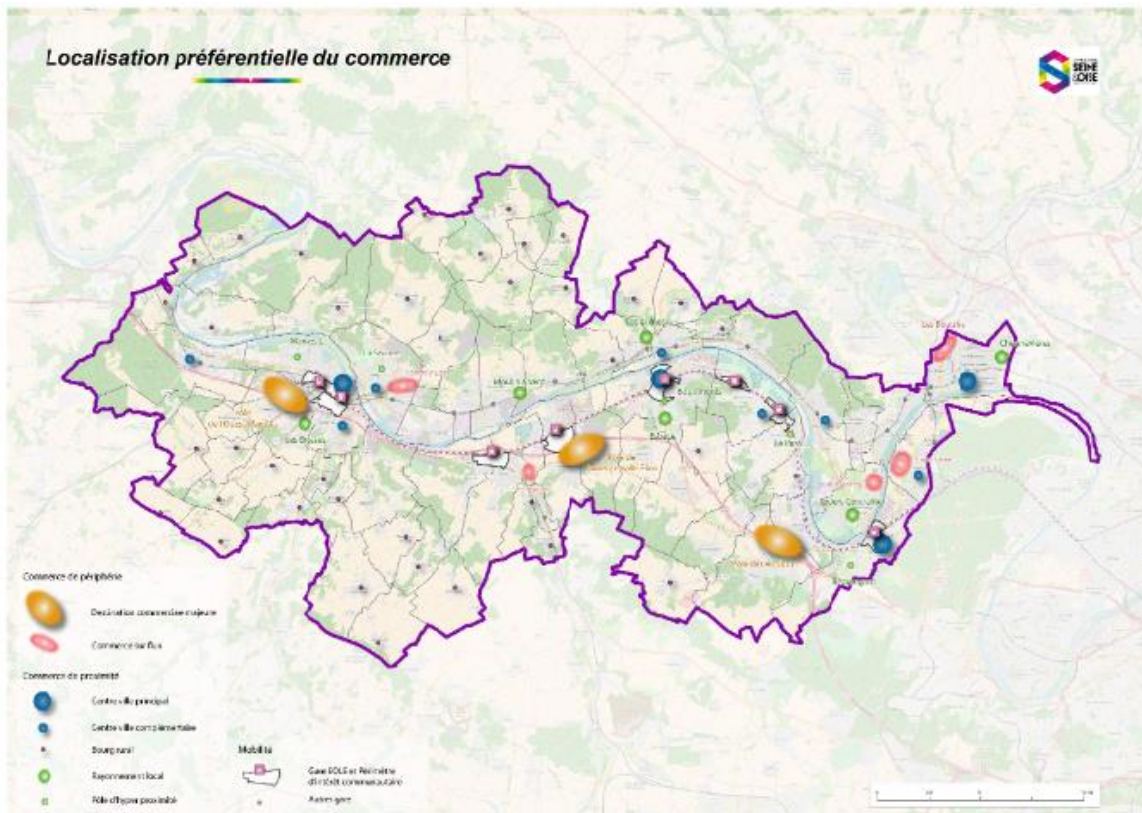
POUR PLUS DE PRÉCISION, SE RÉFÉRER AUX RÉGLEMENTS EN VIGUEUR À L'ÉCHELLE DU VILLAGE

MAPPEAU EMPLOYÉ DES RÈGLES DU PLU RÉALISÉ PAR LA VILLE DE BEAUCAMP NON INTÉGRÉ AU CORPS DE TEXTE PUBLIC QUE

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP CENTRE VILLE)



5. PLUi Grand Paris Seine et Oise OAP « commerce et artisanat »



PLUi PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
Construire ensemble
Grand Paris Seine & Oise

PLUi APPROUVÉ VU POUR ÊTRE ANNEXE A LA PRESENTE DELIBERATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE EN DATE DU 16/01/2020

Le Président
sps TAUTOU

III – ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Partie 1 – OAP Commerce et Artisanat

PARVENU LE 20 JAN. 2020
SOUSSCRIPTEUR TR. NANTES, LA SOLE

construireensemble.gpseo.fr

GRAND PARIS SEINE & OISE

5. Lien entre ORT et PLUI

Lorsque le PLUi a été approuvé antérieurement aux réflexions dans le cadre de l'ORT, il y a nécessité de mettre les projets en adéquation.

- **Révision générale du PLUi. Procédure longue mais rendue obligatoire pour la plupart des PLUi dans le cadre du calendrier de mise en compatibilité avec la loi Climat et Résilience (2027).**
- **Procédure intégrée pour mise en compatibilité des documents d'urbanisme en ORT**
- **Déroghations à l'application de certaines règles du PLU(i)**

Au vu des coûts induits pour la collectivité mais aussi des différentes procédures, une réelle réflexion est à mener sur la procédure la plus adaptée, une révision et une procédure intégrée pour mise en compatibilité pouvant être menées en même temps.

Procédure intégrée pour mise en compatibilité des documents d'urbanisme en ORT

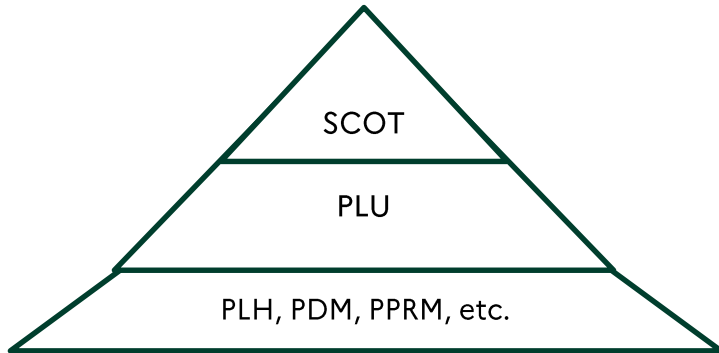
- L'adaptation des documents d'urbanisme (SCOT, PLU) au projet de territoire contenus dans l'ORT peut être facilitée dans le cadre de la procédure intégrée prévue dans le code de l'urbanisme (art. L 300-6-1).

Dérogations à l'application de certaines règles du PLU

- Dérogations possibles aux règles de retrait, densité, gabarit, stationnement, de destination des sols dès lors qu'elle contribue à la diversification des fonctions urbaines du secteur concerné (zones pavillonnaires, entrées de villes commerciale) ; Dérogation supplémentaire possible des règles relatives au gabarit pour les constructions contribuant à la qualité du cadre de vie, par la création d'espaces extérieurs en continuité des habitations.

PIORT Procédure accélérée pour la révision du PLU et du SCOT

Objectif: faciliter la fusion de la procédure de révision du PLU, du SCOT, du PLUI, du PLH et simplifier les démarches administratives en les réunissant en une seule



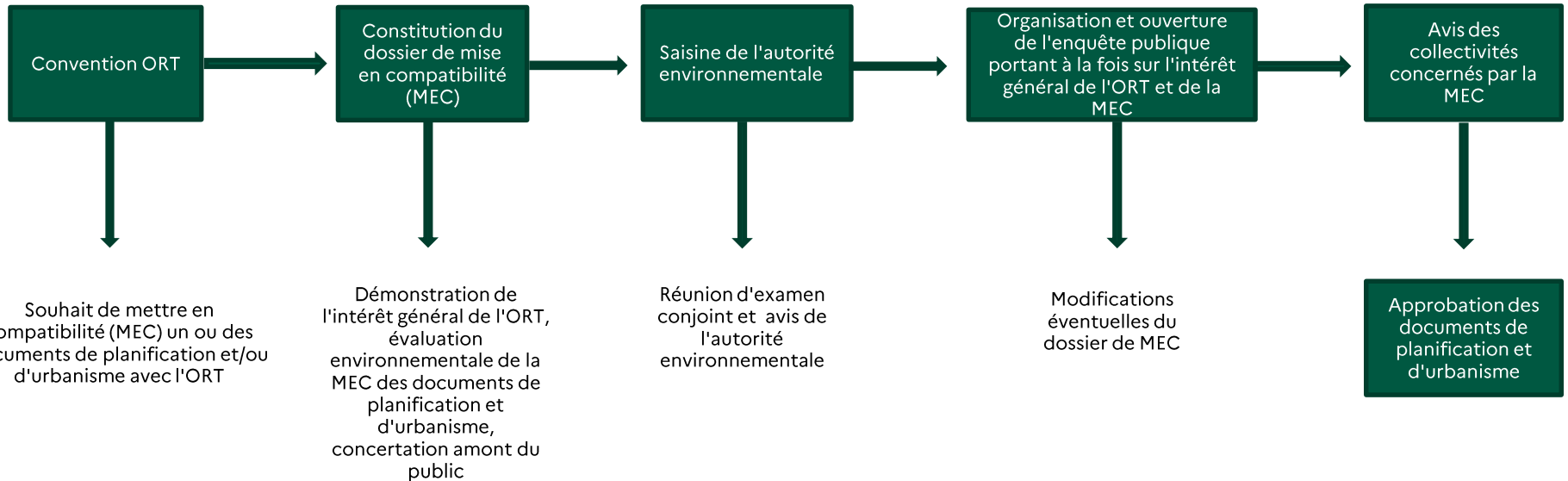
Une seule procédure peut être engagée par l'Etat ou ses établissements, des collectivités territoriales **pour mettre en compatibilité des documents de planification dont l'évolution est nécessaire pour réaliser l'ORT.**

NB: des procédures particulières sont applicables dans certains cas, par exemple pour la MEC d'un PPR ou d'un SRADDET.

La liste des documents concernés

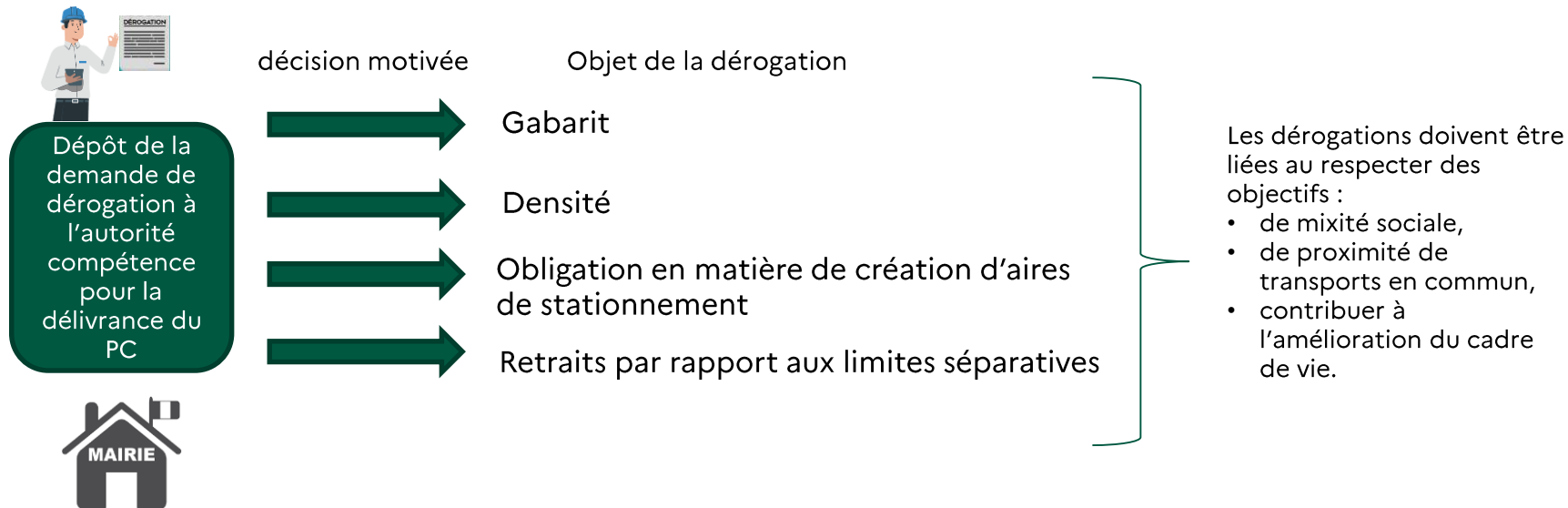
- D'une directive territoriale d'aménagement (**DTA**) ;
- D'un schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (**SRADDET**) ;
- Du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (**SDAGE**) ;
- Du schéma d'aménagement et de gestion des eaux (**SAGE**) ;
- Du règlement de la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (**ZPPAUP**) et du règlement d'une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (**AVAP**) (remplacés par les sites patrimoniaux remarquables) ;
- D'un plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (**PVAP**) ;
- De certains plans ou parties de plans de prévention des risques naturels prévisibles (**PPRN**) ;
- D'un plan de prévention des risques miniers (**PPRM**) ;
- D'un schéma régional de cohérence écologique (**SRCE**) ;
- D'un plan climat-air-énergie territorial (**PCAET**) ;
- D'un plan de déplacements urbains (**PDU, désormais plans de mobilité**) ;
- D'un programme local de l'habitat (**PLH**).

La procédure du PIORT



Dérogation à certaines règles du PLU ou du document en tenant lieu

Périmètre de l'ORT devant comporter un centre-ville



Lien entre ORT et PLUI

La loi 3DS permet d'introduire un levier qui permet de dispenser de CDAC les projets commerciaux situés dans un EPCI.

Cette mesure revêt deux objectifs:

- renforcer les enjeux « commerces » dans les documents de planification : SCOT et PLUI,
- simplifier les procédures d'implantation d'activités commerciales sur le périmètre ORT.

Il s'agit d'une expérimentation sur six ans

Décret d'application en cours (avant la fin de l'année 2022).

Zoom sur la stratégie commerciale en ORT et dispense de CDAC à l'échelle de l'EPCI - Expérimentation

Les conditions pour la dispense CDAC:

- L'EPCI doit être couvert par un SCOT comprenant un document d'aménagement artisanal, commercial (et logistique),
- Le territoire doit être doté d'un PLU intercommunal ou de PLU sur chaque commune,
- L'EPCI doit avoir signé une convention d'ORT,
- L'EPCI doit obtenir l'accord de la commission nationale d'aménagement commercial (CNAC) sur la stratégie commerciale prévue dans ces documents.

Merci de votre attention
