

# Club PLUi Alsace

19 juin 2014

## Intégration de la Trame verte et bleue dans le PLUi



**CLUB  
PLU<sup>i</sup>**  
plan local d'urbanisme intercommunal



# Club PLUi du 24-1 : rappel de la problématique posée

Lors du club PLUi du 24 janvier dernier, certaines communautés de communes ont souhaité avoir un éclairage sur la stratégie territoriale des bailleurs :

- en terme de construction de logements sociaux
- en terme d'évolution de leur implantation de construction neuve de logements sociaux

Il a été convenu que ce point (bref éclairage) serait présenté en début du prochain club PLUi



*Club PLUi Alsace*



# Le contexte économique

- Aides à la pierre de l'Etat et des collectivités en net recul
- Bailleurs investissent de + en + leurs fonds propres dans les opérations
- Politique nationale actuelle = développer l'offre de logement et la recentrer dans les territoires où sont les besoins, en particulier les zones tendues.
- Précarisation énergétique des ménages => implication forte des bailleurs sur le volet de la réhabilitation thermique.
- Nouvelles stratégies économiques des bailleurs pour pallier aux baisses de subventions publiques et leur permettre d'augmenter leurs fonds propres



*Club PLUi Alsace*



# Les évolutions économiques constatées

- Stratégies d'augmentation des fonds propres : vente de logements aux locataires, diminution des objectifs de production de logement, acquisition de patrimoine auprès d'autres organismes, politique de recentrage de la production de logement social sur certains territoires, achat de patrimoine aux promoteurs privés en VEFA (le maître d'ouvrage est un promoteur privé et ce jusqu'à la livraison du bien).
- Stratégie de renouvellement de l'offre existante et de réhabilitation du parc ancien. En fonction de leur patrimoine, certains bailleurs doivent mobiliser leurs fonds sur la rénovation énergétique de leur parc plutôt que sur la construction neuve
- Adaptation des modes de gestion aux réalités territoriales et optimisation des coûts de gestion associés.



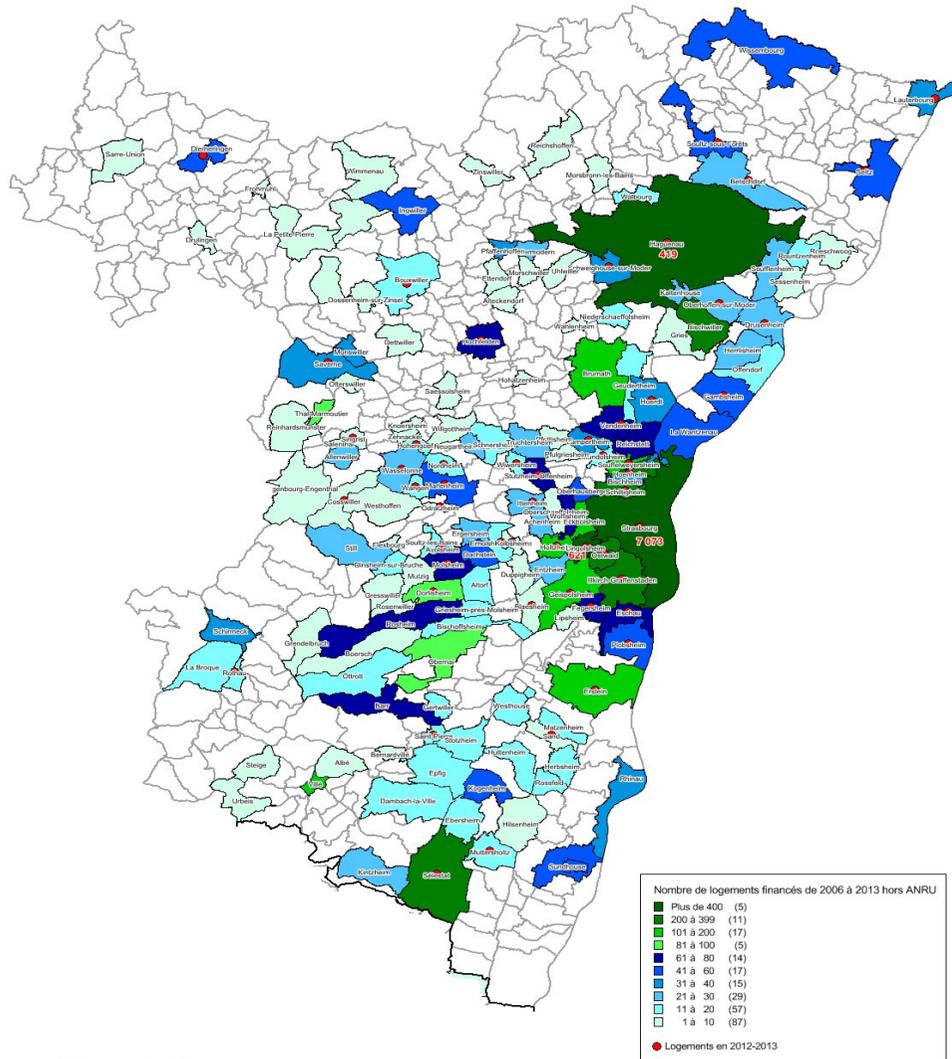
*Club PLUi Alsace*



# Les évolutions géographiques



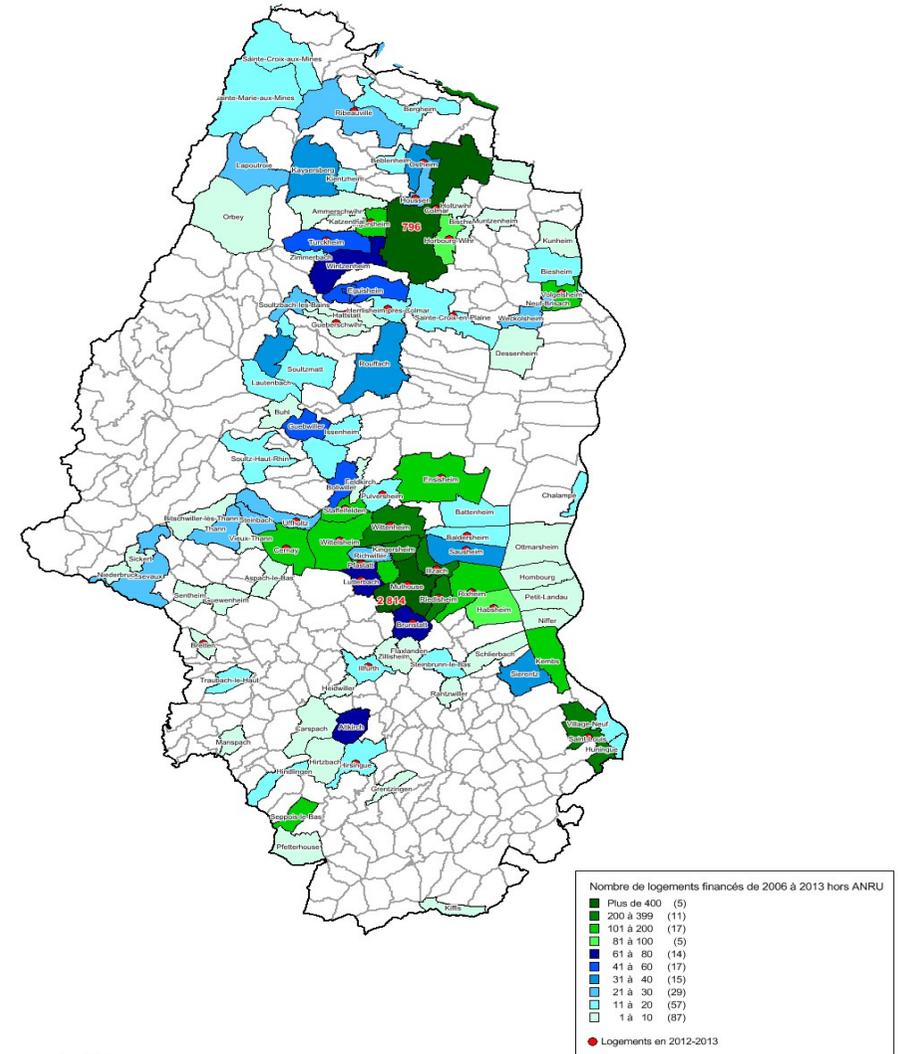
Nouvelle offre de logements sociaux (bailleurs)  
financée de 2006 à 2013



Sources : DREAL Alsace, IGN, SISAL



Nouvelle offre de logements sociaux (bailleurs)  
financée de 2006 à 2013



Sources : DREAL Alsace, IGN, SISAL

# Les enjeux d'une gestion équilibrée du parc

Sur les secteurs "détendus" :

- lutte contre la vacance et la rotation,
- Adaptation de l'offre existante à la demande actuelle et future,
- Anticipation des évolutions démographiques, ne pas déstabiliser l'offre existante.

Sur les secteurs "tendus":

- identification de ressources foncières, à coût abordable

Dans tous les cas, les organismes de logement social doivent connaître:

- les dynamiques des territoires d'implantation et anticiper leurs évolutions,
- mesurer la capacité de leur patrimoine à répondre à ces enjeux
- adapter leur stratégie patrimoniale



*Club PLUi Alsace*



# Eclairage sur la stratégie des bailleurs

Pour qu'un bailleur social s'implante sur une commune, il est nécessaire d'avoir :

- une demande de logement social, avec clientèle adaptée
- un coût du foncier abordable et que le marché de l'immobilier soit propice
- un programme économiquement équilibré (amortissement des investissements et rentabilité),
- une situation patrimoniale (parc et moyens) favorable à la réalisation d'un programme de construction neuve.

Il est donc essentiel que dans les documents de planification de l'habitat, les collectivités aient analysé :

- les dynamiques de leur territoire (population, économiques, marché immobilier),
- les interactions avec les territoires voisins,
- l'offre de logements, existante et à créer, et sa typologie.



*Club PLUi Alsace*



## Déroulé de la journée

**9h – Accueil-café**

**9h30 - Introduction (DREAL)**

**Éclairage sur la stratégie territoriale des bailleurs (DREAL)**

**Tour de table des intercommunalités** – prise en compte de la trame verte et bleue dans son PLUi

**Témoignage « *L'intégration de la TVB dans le PLUi* » (CUS)**

**Présentations d'éléments de connaissance et de méthode (MLET, CEREMA, DREAL)**

- dispositions de la loi ALUR EN FAVEUR DE LA trame verte et bleue
- travaux du groupe de travail national « trame verte et bleue »
- schéma régional de cohérence écologique
- outils et supports méthodologiques produits en Alsace

**Synthèse et conclusions (DREAL)** - Fixation de la date et des sujets de la prochaine rencontre du club.

**13h00 - Pause déjeuner** - repas pris en commun sur site

**14h30 - Visite terrain** : découverte d'une continuité écologique

« visite guidée » par le service Ecologie Urbaine de la Communauté Urbaine de Strasbourg.

**16h30 : fin de la journée**

# Des ressources nationales

<http://www.trameverteetbleue.fr/>

[http://www.territoires.gouv.fr/IMG/pdf/alur\\_fiche\\_la\\_biodiversite\\_dans\\_les\\_plu\\_et\\_scot.pdf](http://www.territoires.gouv.fr/IMG/pdf/alur_fiche_la_biodiversite_dans_les_plu_et_scot.pdf)

<http://extranet.plui.territoires.gouv.fr/>  
utilisateur: plui, mot de passe: extr@plui

# Des ressources locales

<http://www.adeus.org/productions/fiches-trame-verte-et-bleue-1>

<http://www.adeus.org/productions/fiches-trame-verte-et-bleue>

<http://www.adeus.org/productions/reveler-le-territoire-par-le-paysage>

<http://www.adeus.org/productions/les-notes-de-ladeus-ndeg107-environnement>

<http://www.aurm.org/fr/les-etudes-realisees/les-etudes-realisees52.html?highlight=Environnement>

<http://extranet.alsace-srce.developpement-durable.gouv.fr/>

utilisateur : visiteur-alsace-srce

Mot de passe : visiteur-alsace-srce

<http://www.odonat-alsace.org/odonat.php>

[http://www.trameverteetbleue.fr/sites/default/files/fiche\\_experience\\_lpo\\_muttersholtz\\_0.pdf](http://www.trameverteetbleue.fr/sites/default/files/fiche_experience_lpo_muttersholtz_0.pdf)

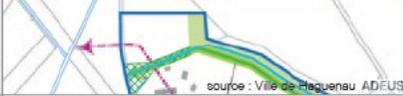


[www.territoires.gouv.fr](http://www.territoires.gouv.fr)



# Fiches TVB et documents d'urbanisme

La compréhension et l'intégration des questions écologiques dans les documents d'urbanisme

N°	Intitulé de la fiche	Exemple	
1	TRAME VERTE ET BLEUE, COUPURE VERTE, ARMATURE VERTE, DIFFÉRENTES APPROCHES	Passage de la trame verte à l'armature verte dans le SCoT de la région angevine	 <small>Extrait du DOG © aura - novembre 2011</small>
2	QUELS ÉLÉMENTS SONT CONSTITUTIFS DU RÉSEAU ÉCOLOGIQUE DE MON TERRITOIRE ?	Une appréhension globale de la Trame verte et bleue, l'inversion du regard sur la Communauté urbaine de Strasbourg	 <small>ADFUS</small>
3	COMMENT HIÉRARCHISER LES ÉLÉMENTS DE TRAME VERTE ET BLEUE ET QUELLE TRADUCTION EN DONNER ?	Parc Naturel Transfrontalier du Hainaut (PNR Scarpe-Escaut) : une hiérarchisation des corridors à l'échelle locale	 <small>source : Parc naturel Scarpe-Escaut 2003-2009</small>
4	QUE PEUT METTRE EN PLACE UN DOCUMENT D'URBANISME POUR PRÉSERVER LA TRAME VERTE ET BLEUE ?	Les OAP du PLU de Haguenau (secteur du Taubenhof)	 <small>source : Ville de Haguenau ADFUS</small>
5	SCoT-PLU : COMMENT CHANGER D'ÉCHELLE ?	Le SCoT de la région d'Arras propose des planches illustratives pour aider les porteurs de PLU à interpréter et décliner les orientations fixées en matière de Trame verte et bleue	 <small>source : SCoT Région d'Arras</small>
6	COMMENT PRENDRE EN COMPTE LA PRÉSENCE D'ESPÈCES REMARQUABLES DANS UN DOCUMENT D'URBANISME ?	Le SCoT du Piémont des Vosges : La protection du Hamster commun	 <small>ADFUS</small>
7	QUELS INDICATEURS DE SUIVI DE LA BIODIVERSITÉ PUIS-JE INTÉGRER DANS UN DOCUMENT D'URBANISME ?	Le suivi des Milieux Naturels d'Intérêt Ecologique (MNIE) du SCoT de Rennes	 <small>source : Atlas des MNIE du Pays de Rennes</small>

# Fiches TVB et projets

La déclinaison des enjeux écologiques dans les projets et politiques de mon territoire

8	COMMENT CONCEVOIR UN PROJET D'AMÉNAGEMENT POUR QU'IL PRENNE EN COMPTE LA BIODIVERSITÉ ?	Les coefficients de biotope à Berlin (CBS)	 <small>source : <a href="http://www.stadensentwicklung.berlin.de">http://www.stadensentwicklung.berlin.de</a></small>
9	COMMENT VALORISER LA MULTIFONCTIONNALITÉ DE LA TRAME VERTE ET BLEUE SUR MON TERRITOIRE ?	La ceinture verte de Toronto : la reconnaissance économique des services rendus par une continuité écologique	 <small>source : Ontario Wealth Canada Future, Février 2008, <a href="http://greenbelt.ca">http://greenbelt.ca</a></small>
10	COMMENT FAIRE PARTICIPER LA POPULATION À LA DÉMARCHE TRAME VERTE ET BLEUE ?	Le Parc Naturel Urbain (PNU) de Strasbourg : une stratégie mise à l'essai dans trois quartiers de la ville	 <small>ADFUS</small>

LA COMPRÉHENSION ET L'INTÉGRATION DES QUESTIONS ÉCOLOGIQUES  
DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME

## SCOT-PLU : COMMENT CHANGER D'ÉCHELLE ?



La Trame verte et bleue est un ensemble de milieux naturels et semi-naturels interconnectés entre eux en maillage. Elle répond à un enjeu de conservation de la biodiversité en intégrant les problématiques écologiques dans une démarche territoriale. Elle permet non seulement de conserver des espaces naturels remarquables pour la flore et la faune, mais également de préserver les espaces naturels « ordinaires » qui favorisent la connectivité entre sites remarquables.

Celle-ci peut s'appréhender à différentes échelles, en considérant l'emboîtement des territoires

comme des poupées russes. Documents d'urbanisme de niveau supra, les SCoT sont en général initiateurs sur la question écologique. La nécessité de compatibilité entre SCoT et PLU demande donc aux élus et techniciens locaux une véritable gymnastique pour comprendre comment les cartographies et prescriptions présentées dans le SCoT devront être considérées.

Cette problématique, loin d'être évidente, a l'avantage de mobiliser les acteurs locaux autour des questions écologiques, dans l'objectif de faire de la Trame verte et bleue une part d'importance dans le projet de leur territoire.

## La Trame verte et bleue, une démarche aux échelles emboîtées

Le Guide national TVB n°2 rappelle la notion d'échelle indispensable à la compréhension de la Trame verte et bleue :

« Le territoire étudié se situe à un certain niveau dans l'emboîtement des échelles territoriales. Une Trame verte et bleue peut aussi bien exister à une échelle continentale qu'à une échelle nationale, régionale, intercommunale ou communale. Les Trames vertes et bleues des différents niveaux territoriaux s'articulent de façon cohérente : chacune apporte une réponse aux enjeux de son territoire en matière de biodiversité et contribue à répondre aux enjeux de niveaux supérieurs.

Sur un territoire donné, pour maintenir ou rétablir un maillage écologique favorable au déplacement du plus grand nombre d'espèces de faune et de flore sauvages, plusieurs échelles doivent être prises en compte. Par exemple, pour des espèces qui peuvent se déplacer sur de longues distances, l'échelle nationale et/ou régionale aura tout son sens et toute sa place dans la construction de la Trame verte et bleue. Pour des espèces ayant des capacités moindres de déplacement comme les amphibiens ou les insectes, l'échelle communale ou intercommunale sera pertinente. »

## Un passage SCoT-PLU qui se réfléchit au cas par cas

La Trame verte et bleue est avant tout une question de continuités, d'interdépendances entre les territoires et doit être l'occasion de travailler à sa construction en réseau. Les orientations nationales et le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) privilégient le principe de subsidiarité. Il implique que les pouvoirs et les responsabilités soient délégués au niveau approprié d'autorité. L'idée est bien de laisser une grande marge de manoeuvre aux territoires et acteurs locaux.

A chaque niveau, les acteurs doivent s'approprier l'approche du niveau spatial plus large, mais aussi s'intéresser aux questions intrinsèquement liées à leur territoire.

Aussi, la Trame verte et bleue s'élabore dans une démarche itérative d'amélioration continue entre les différentes échelles. Le niveau supra permet

généralement de poser un cadrage et de définir et localiser les zones à enjeux. Le niveau infra apporte les connaissances plus fines du terrain et permet de compléter les documents supra lors de leur révision.

A chaque échelle d'intervention et malgré la présence d'un document de niveau supra, les mêmes questions doivent être étudiées :

- de quelle Trame verte et bleue parle-t-on ?
- quelles continuités existent à mon échelle ?
- quelles menaces et pressions sont exercées sur celles-ci ?
- quel document d'un niveau supra dois-je consulter et intégrer ?
- quel réseau d'acteurs peut intervenir et m'aider à construire et mettre en place la Trame verte et bleue ?
- quels outils sont à ma disposition pour transcrire la Trame verte et bleue ?

### JURIDIQUE

#### Deux niveaux supra à prendre en compte dans les documents d'urbanisme :

- Les orientations nationales pour la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques. Elles précisent le cadre retenu pour approcher les continuités écologiques à diverses échelles spatiales et identifient les enjeux nationaux et transfrontaliers sous la forme de guides nationaux et de décrets ;

- Des SRCE, qui prennent en compte les orientations nationales, élaborés conjointement par l'Etat et la Région. Outre la présentation des enjeux régionaux en matière de continuités écologiques, le schéma cartographie la Trame verte et bleue à l'échelle de la région. Plus généralement, il contient les mesures contractuelles permettant de façon privilégiée la préservation ou la remise en bon état des continuités écologiques.

Aussi, à l'échelle communale, un travail doit permettre d'analyser les documents réalisés au niveau supra quand ils existent (SCoT notamment). Notons que la mise en place de la Trame verte et bleue ne doit pas avoir à se traduire par des charges financières et des procédures supplémentaires pour les communes qui établissent leur PLU. Le diagnostic environnemental du territoire doit seulement intégrer une approche suffisamment fine des espaces de la Trame verte et bleue identifiés dans le SCoT.

La précision du travail peut d'ailleurs entraîner des adaptations ou modifications, par exemple :

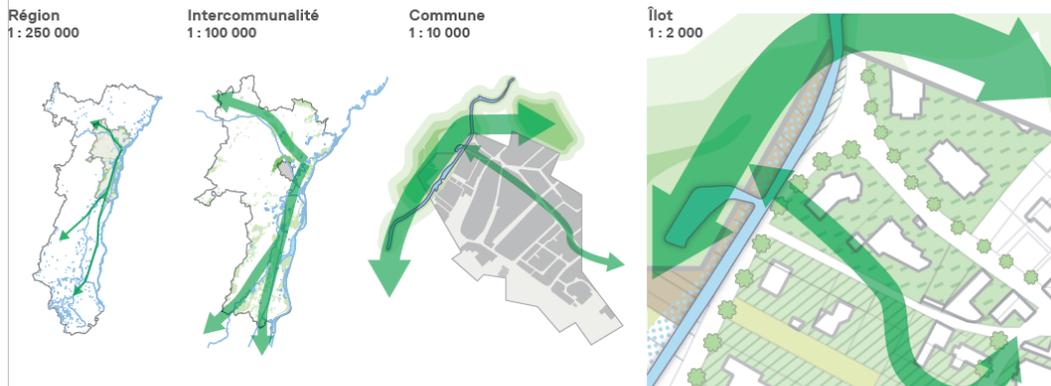
- la précision des limites géographiques des éléments de la Trame verte et bleue (réservoirs ou corridors) sur la base d'un fond cartographique plus précis (fond cadastral...);
- le déplacement de certains éléments en lien avec la définition plus fine de l'occupation du sol et des éléments constituant les continuités;
- l'ajout d'informations locales et plus précises (ou non prises en compte à l'échelle plus large) comme l'ajout de nouveaux corridors ou obstacles, qui ne présentaient pas d'enjeux à l'échelle plus large.

Au-delà de l'approche cartographique, les SCoT posent un cadrage à travers les orientations et recommandations comprises dans le Document d'Objectifs et d'Orientations (DOO). Sur la thématique du réseau écologique, celles-ci peuvent être interprétées et adaptées dans chaque territoire, mais doivent permettre un respect de l'intégrité de la Trame verte et bleue à l'échelle du SCoT. Aussi, dans les zones de Trame verte et bleue définies dans le SCoT, le PLU doit avoir une réflexion sur les opérations et les projets d'aménagement qu'il initie :

- le Règlement et le Zonage proposés remettent-ils en question la Trame verte et bleue du SCoT ?
- la Trame verte et bleue peut-elle être un élément d'accompagnement des projets d'importance de ma commune ?



#### DIFFÉRENTES ÉCHELLES D'INTERVENTION



ÉCHELLE RÉGIONALE	ÉCHELLE INTERCOMMUNALE	ÉCHELLE COMMUNALE	ÉCHELLE QUARTIER / ILOT
<b>Action :</b> Mise en place du SRCE, coordination interrégionale et internationale	<b>Action :</b> Affinement des enjeux régionaux dans le SCoT	<b>Action :</b> Déclinaison cartographique locale dans le PLU, mise en œuvre, gestion	<b>Action :</b> Intégration dans les projets d'aménagement, gestion, sensibilisation du public
<b>Acteurs :</b> État : DREAL Collectivités : Conseil régional	<b>Acteurs :</b> État : DREAL, DDT Collectivités : Conseil régional, Conseil général Organisme parapublic : Syndicat mixte de SCoT, Agence d'urbanisme	<b>Acteurs :</b> Collectivités : Conseil municipal Organisme parapublic : Agence d'urbanisme Associations : Alsace Nature, Odonat... Chambre consulaire : Chambre d'agriculture	<b>Acteurs :</b> Collectivités : Conseil municipal Associations : Alsace Nature, Odonat, Conservatoire des sites alsaciens... Chambre consulaire : Chambre d'agriculture

## SCOT-PLU : COMMENT CHANGER D'ÉCHELLE ?

### EXEMPLE

Le SCoT de la Région d'Arras propose des planches illustratives pour aider les porteurs de PLU à interpréter et décliner les orientations fixées en matière de Trame verte et bleue.

#### Dans le SCoT



#### Dans le PLU



Le PLU précise la continuité à son échelle. Il intègre les haies et boisements qui font l'intérêt du site en vue de les protéger.



Pour assurer la protection des éléments naturels, le PLU peut les délimiter précisément en plus d'un classement en N ou en A.



L'implantation de quelques constructions dans ce hameau agricole ne remet pas en cause la continuité ni ne détruit des éléments naturels qui font l'intérêt de cet espace.



L'opération d'aménagement par sa taille crée une urbanisation notable; ce qui est contradictoire avec le principe de maintenir le caractère naturel de la continuité. En outre, son implantation détruit des haies; ce qui est contradictoire avec le principe de protéger les éléments de la continuité.



Dans le secteur à enjeu de coupure d'urbanisation identifié par le SCoT, le PLU protège l'alignement d'arbre et les abords enherbés. Il définit par exemple une bande inconstructible.



#### Illustration des orientations relatives aux continuités globales



source : SCoT Région d'Arras



Directrice de publication : Anne Pons, directrice générale de l'ADEUS  
Équipe projet : Anais Geell-Epilly (chef de projet), Valentine Ruff, Maryline Roussette  
Photo et mise en page : Jean Isenmann  
© ADEUS - Septembre 2013  
Notes et actualités de l'urbanisme sont consultables sur le site de l'ADEUS www.adeus.org

# Le Règlement et le Zonage, des dispositions pour encadrer l'urbanisation

Dans les PLU, le règlement et le document graphique qui l'accompagne sont des outils qui permettent de définir les occupations de sol et de rendre possibles des aménagements contribuant à valoriser la Trame verte et bleue.

Les prescriptions du Règlement encadrent les futurs permis de construire. Elles peuvent généralement permettre d'empêcher une destruction, mais rappelons que cet outil ne peut obliger à assurer au quotidien un entretien et une gestion des espaces identifiés.

## JURIDIQUE

Plusieurs articles du code de l'urbanisme peuvent permettre de transcrire la Trame verte et bleue.

Selon l'article L. 123-1 :

« Les plans locaux d'urbanisme peuvent [...] :

1. Préciser l'affectation des sols [...] ;
7. Identifier et localiser les [...] sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre [...] écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ;
9. Localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés à protéger [...]. »

L'article L. 130-1 ajoute :

« Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer [...]. Ce classement peut s'appliquer aussi à des arbres isolés, des haies ou des réseaux de haies, des plantations d'alignement. »

Dans la partie réglementaire du code, l'article R. 123-9 précise :

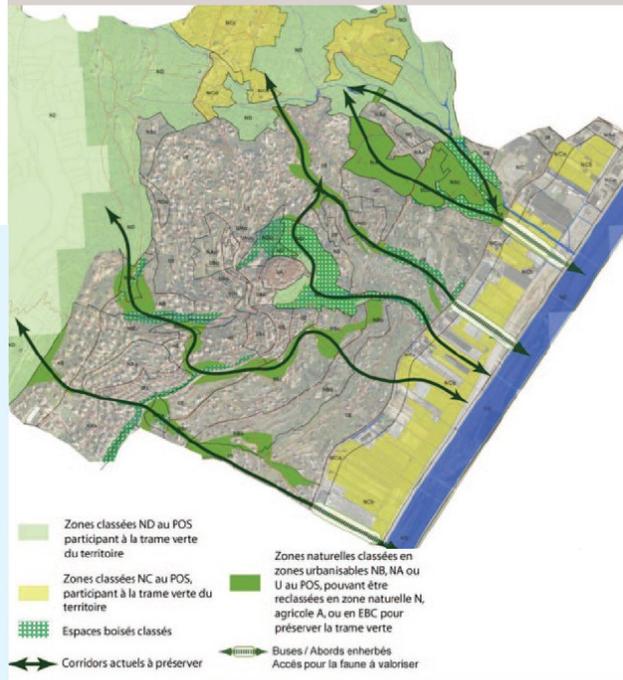
« Le règlement [du plan local d'urbanisme] peut comprendre tout ou partie des règles suivantes :

1. Les occupations et utilisations du sol interdites ;
2. Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières [...] ;
11. L'aménagement [des] abords [des constructions], ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage [...] ;
13. Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations [...]. »

## EXEMPLE

UNE ANALYSE DU ZONAGE DANS LE PLU DE GATTIÈRES

Un exercice a consisté à poser sur le zonage de l'ancien POS la Trame verte et bleue identifiée lors du diagnostic. Apparaissent en vert foncé les espaces constitutifs de la trame dont le zonage du POS ne permettait pas la préservation. A partir de ce type de cartographie, des discussions peuvent s'engager pour faire évoluer (ou non) le zonage (cf. aussi l'exemple de Saint Martin d'Uriage dans la fiche Trame verte et bleue n°3).



# Les OAP, une prise en compte de la biodiversité au plus proche de l'opérationnel

Les PLU incluent dans leur document des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat et les transports

sur un secteur particulier de la commune. Des opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, en particulier la Trame verte et bleue, peuvent y être indiquées.

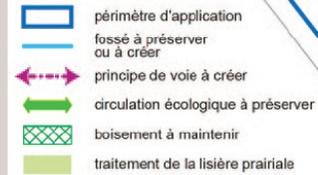
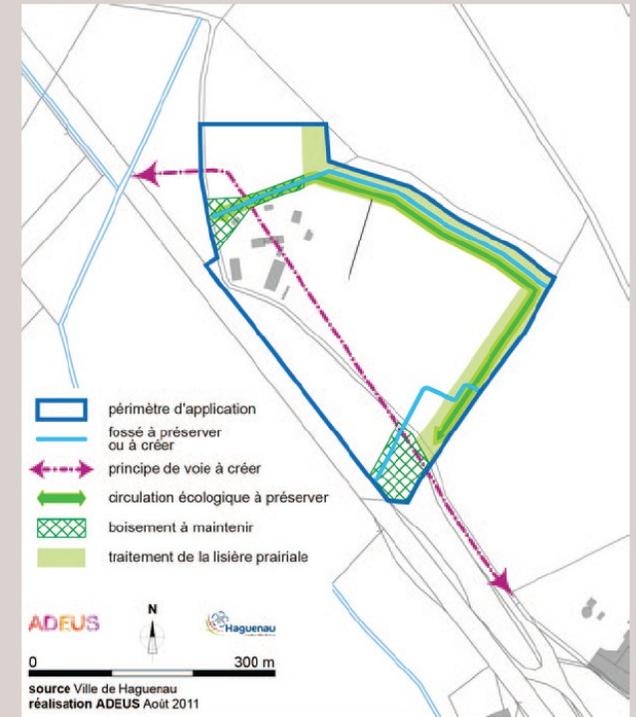
## EXEMPLE

LES OAP DU PLU DE HAGUENAU (SECTEUR DU TAUBENHOF)

« Le long du fossé existant, la lisière prairiale repérée au document graphique comme à traiter se traduit par la préservation et le développement des milieux prairiaux humides au nord du fossé et sur la limite sud-est.

A l'intérieur du corridor écologique identifié au schéma d'aménagement, les clôtures ne sont pas souhaitées. Les clôtures éventuelles qui y seraient réalisées sont conçues de façon à garantir le passage des amphibiens et de la petite faune.

Les boisements à maintenir sont plantés et traités pour les renforcer, dans l'objectif de favoriser leur rôle de support des migrations de chiroptères. Ils sont plantés de façon à assurer une biodiversité renforcée dans le respect des milieux préexistants. Ils peuvent être traversés par la voie d'accès à la zone sous réserve que son aménagement rende transparente aux circulations écologiques, en particulier celles des batraciens, et transparente sur le plan hydraulique lors du franchissement du fossé. »



**FIN**  
Merci  
de votre  
attention

