

Saint-Paul-de-Varces

Du plan d'occupation des sols au plan local d'urbanisme

Réunion publique – jeudi 8 mars 2007
P. Couillens – G. Tabouret

Rappel du contexte législatif pour l'élaboration d'un PLU

L'origine de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000



La loi SRU trouve son origine dans un triple constat fait au plan national :

- une extension urbaine souvent mal maîtrisée entraînant une consommation croissante de l'espace, le dépérissement de certains quartiers, une augmentation des coûts d'infrastructures ;
- une croissance continue des déplacements individuels motorisés contribuant à dégrader la qualité de l'air et à augmenter l'émission de gaz à effet de serre ;
- un accroissement des inégalités sociales : phénomènes de ségrégation sociale et de ghettoïsation de certains quartiers.

La définition de principes généraux du droit de l'urbanisme



Les plans locaux d'urbanisme ont l'obligation de déterminer les moyens par lesquels ils assureront :

- l'équilibre entre renouvellement urbain, développement urbain maîtrisé, développement de l'espace rural d'une part, et préservation des espaces agricoles et forestiers, et protection des espaces naturels et des paysages d'autre part;
- la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale ;
- une utilisation économe de l'espace et le respect de l'environnement.

L'urbanisme, une pluralité d'acteurs publics



- L'élaboration du PLU est une compétence communale qui nécessite néanmoins l'association de plusieurs acteurs publics (Etat, région, département, intercommunalités...).
- « Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences » (art. L. 110 du code de l'urbanisme).

Les avatars de l'outil POS



- Le POS s'est souvent caractérisé par une absence de lisibilité du projet communal et de vision de ce que peut être la ville de demain.
- Le POS a progressivement perdu de son efficacité par une pratique privilégiant le zonage et le règlement.
- En outre, il a favorisé la mono-fonctionnalité des zones, le gaspillage de l'espace et la ségrégation sociale.
- Son contenu est devenu inadapté aux enjeux du renouvellement urbain.

Pour quoi un plan local d'urbanisme ?



- Le PLU doit être l'expression d'un projet urbain, c'est-à-dire d'un projet de ville qui définit une stratégie globale relative à l'aménagement et au développement durable du territoire.
- Il a vocation à gérer l'ensemble des tissus urbains d'une commune afin d'éviter que la ville ne se construise opération par opération ; il impose une cohérence d'ensemble.
- Le PLU est un document plus exigeant car la loi lui confère une triple fonction :
 - prévisionnelle (démographie, économie, équipements ...)
 - quasi-opérationnelle d'encadrement des actions ou opérations d'aménagement intéressant la commune ;
 - réglementaire par l'édition de règles d'urbanisme.

Les pièces constitutives d'un dossier de PLU : le rapport de présentation

Les pièces constitutives d'un dossier PLU



Le plan d'occupation des sols

- Un rapport de présentation
- Un règlement
- Des documents graphiques
- Des annexes

Le plan local d'urbanisme

- Un rapport de présentation
- Un projet d'aménagement et de développement durable (PADD)
- Des orientations d'aménagement relatives à certains quartiers ou secteurs
- Un règlement et ses documents graphiques
- Des annexes

Le rapport de présentation : son rôle



- Le rapport de présentation est un **document de référence**, avec une nouvelle dimension par rapport au POS où il était souvent négligé.
- Il constitue **un exposé des motifs**. Il constitue le fil directeur du PLU en restituant la démarche d'étude .
- Il doit permettre de **comprendre le projet de la commune** dans son ensemble : du diagnostic aux choix de traduction réglementaire en passant par l'élaboration et la formulation du projet.
- Le rapport de présentation doit être rédigé dans un souci didactique.

Le Projet d'aménagement et de développement durable

Le PADD



- Le PADD définit la politique locale d'aménagement de la commune en traduisant son projet de développement pour les années à venir.
- Le PADD définit les **orientations générales d'aménagement et d'urbanisme** retenues pour l'ensemble de la commune
- C'est un document simple, accessible à tous les citoyens. Il doit être court et synthétique.

Le contenu du PADD



Il expose des orientations générales d'aménagement et d'urbanisme...

- devant définir une politique d'ensemble apportant des réponses aux enjeux soulevés dans le diagnostic ;
- relevant des domaines qui entrent dans le champ de compétence du PLU : développement économique et démographique, équilibre social de l'habitat, déplacements, aménagement de l'espace, environnement, équipements et services...

... qui prennent en compte le cadre réglementaire et institutionnel :

- prise en compte des grandes orientations définies au niveau supra communal (schéma directeur de la région grenobloise, programme local de l'habitat de la Métro, plan de déplacements urbains du SMTC...) ;
- respect des principes légaux qui s'imposent à tous et qui sont précisés par les articles L. 110 et L. 121-1 du Code de l'urbanisme.

Les orientations d'aménagement

Les orientations d'aménagement



- Le PLU peut définir « des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager »
- Elles sont facultatives mais si elles existent, elles constituent une partie spécifique du dossier de PLU.
- Elles peuvent être détaillées et techniques. Les orientations « peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ».

Le règlement

La dimension réglementaire du PLU



- Le règlement se compose de **14 articles** qui définissent :
 - la nature de l'occupation du sol (quoi : ce qui est interdit ou autorisé sous conditions) ;
 - les conditions de l'occupation du sol (comment : règles d'implantation des constructions, leur hauteur, leur aspect extérieur...) ;
 - les possibilités maximales d'occupation du sol (combien : la superficie constructible, le coefficient d'occupation du sol applicable).

Les documents graphiques

Les documents graphiques



Ils découpent le territoire communal en fonction de l'utilisation du sol.

Le plan d'occupation des sols

- zone U →
- zone NA →
- zone NB →
- zone NC →
- zone ND →

Le plan local d'urbanisme

- zone U = urbaine
- zone AU = à urbaniser
- supprimée
- zone A = agricole
- zone N = naturelle et forestière

Les documents graphiques



- Les documents graphiques font apparaître :
 - le zonage ;
 - les emplacements réservés ;
 - les espaces boisés classés...
- Ils peuvent aussi faire apparaître en zone urbaine :
 - les périmètres à l'intérieur desquels toute construction peut être interdite pendant 5 ans dans l'attente de l'approbation d'un projet d'aménagement global par la commune ;
 - les emplacements pouvant être réservés en vue de la réalisation des programmes de logements, dans le respect des objectifs de mixité sociale.

A savoir

Les apports de la loi Borloo du 13 juillet 2006 « engagement national pour le logement »



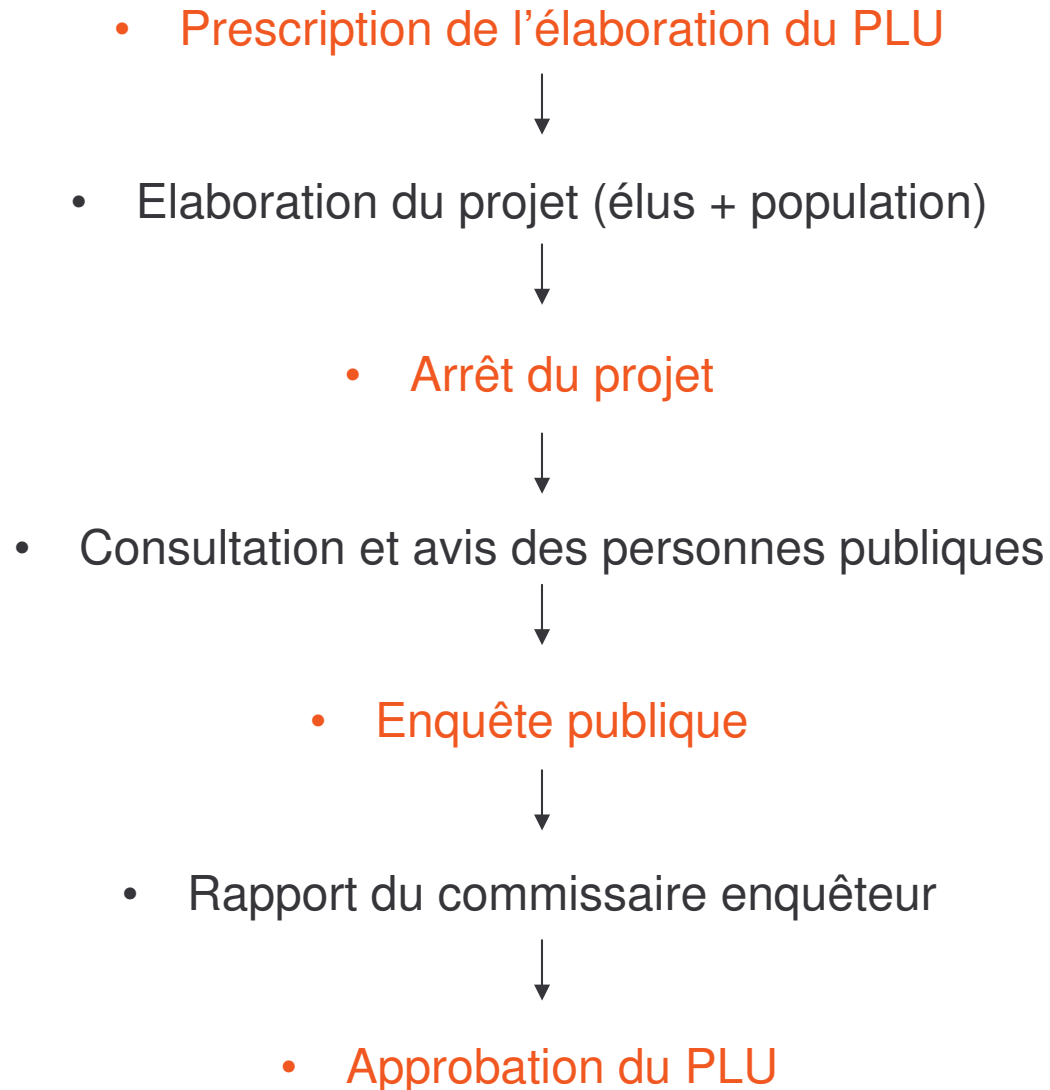
- Favoriser la réalisation de logements sociaux :
 - en délimitant des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme devra être affecté à des catégories de logements locatifs sociaux que le PLU définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ;
 - en autorisant une majoration du COS ne pouvant excéder 50% dans des secteurs délimités par le conseil municipal dès lors que des programmes de logements comportent au moins 50 % de logements locatifs sociaux.

Une procédure d'élaboration du PLU plus transparente et démocratique que celle du POS



- La loi SRU a renforcé la participation des habitants à l'élaboration du PLU en rendant obligatoire l'organisation d'une concertation durant toute l'élaboration du projet de PLU, selon des modalités librement définies par la commune.
- Une fois le projet arrêté, la population est consultée dans le cadre d'une enquête publique d'une durée d'un mois, pour faire part de ses remarques, observations ou propositions.

Les grandes étapes administratives de l'élaboration d'un PLU



Le POS est mort. Vive le PLU ?



- La pratique est trop récente pour établir un premier bilan d'application du PLU et de ses effets sur le développement urbain.
- Sa réussite – ou son échec – dépend essentiellement de son appropriation par les élus, les différents acteurs de l'aménagement et par les habitants.
- Le PLU n'est cependant pas un remède miracle. C'est un outil parmi d'autres (SCOT, PLH, PDU...) dont la mise en œuvre doit concourir à modifier les pratiques.

Le POS est mort. Vive le PLU ?



« La loi ne peut à elle seule changer la réalité de nos villes. Mais elle peut donner des outils et ouvrir des pistes ».

Louis Besson
Ancien Secrétaire d'Etat au Logement

Une loi, « c'est plus qu'un ensemble d'articles, remis à neuf ou non. C'est une action politique qui tombe sur une réalité, qui tombe à plat ou qui germe. Et, pour ensemençer les esprits, comme pour ensemençer les champs, il faut peut être faire appel à de nouvelles graines, même si l'objectif consiste à chaque fois à produire du blé ».

Antoine Givaudan
Inspecteur général de l'Équipement Honoraire

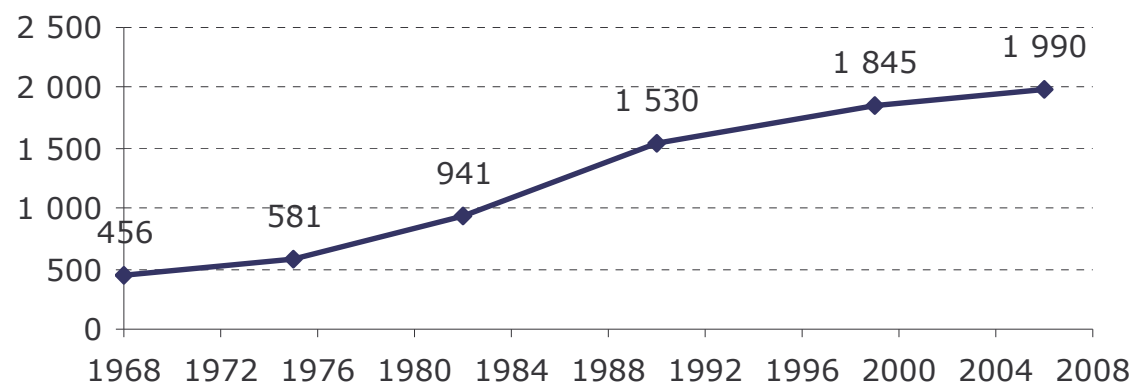
Données socio-démographiques

Évolution démographique



- Au dernier recensement de 2006, Saint Paul de Varces accueille 1 990 habitants.

Evolution de la population de 1968 à 2006



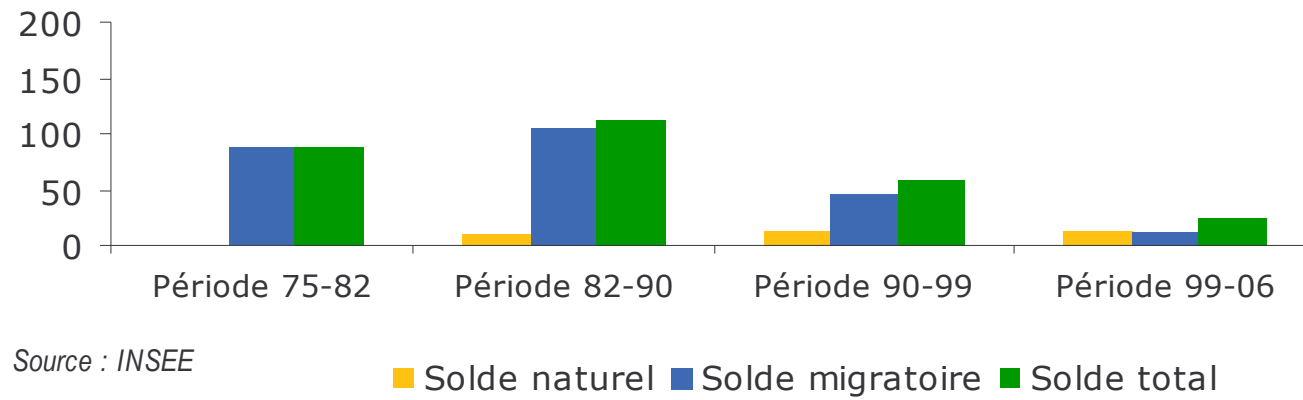
Source : INSEE

	taux d'évolution annuel			
	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2005
de la population	7,1%	6,3%	2,1%	1,1%
des ménages	6,9%	5,8%	2,6%	-
des logements	4,5%	4,6%	2,3%	-

Source : INSEE

Évolution démographique

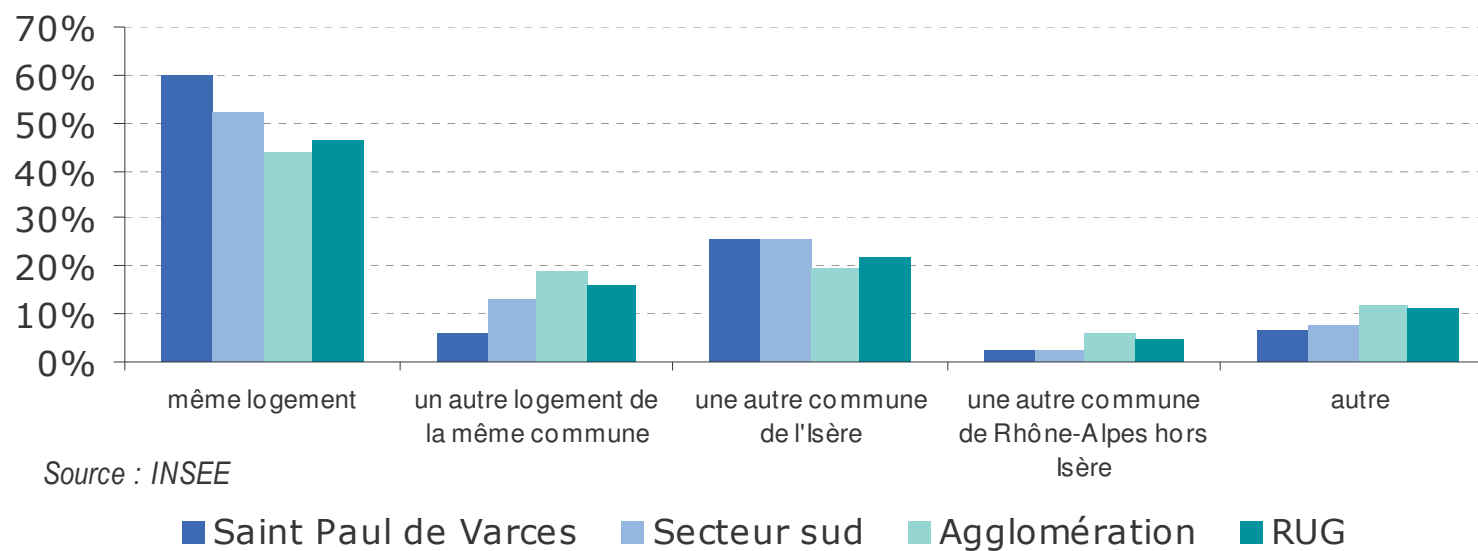
Les composantes de l'évolution démographique (soldes annuels)



Mobilité résidentielle



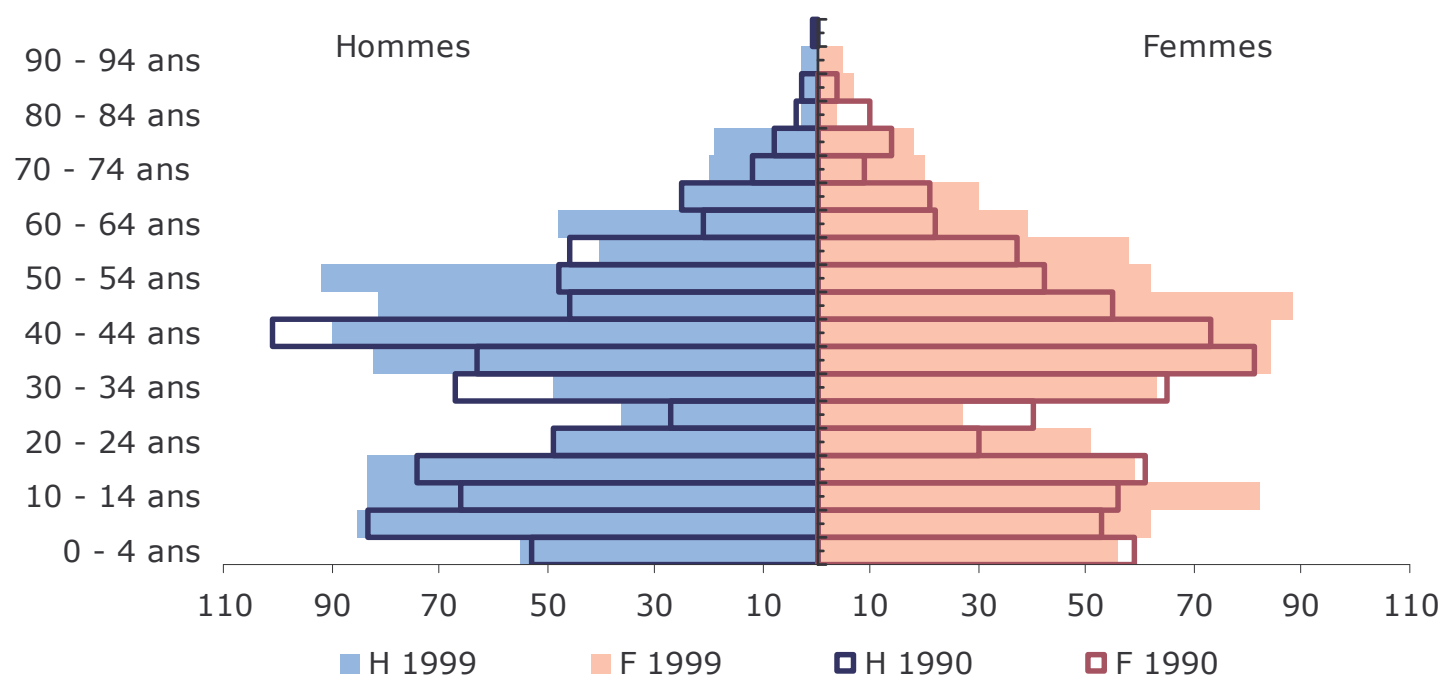
Indicateur de résidence antérieure



Caractéristiques de la population et des ménages



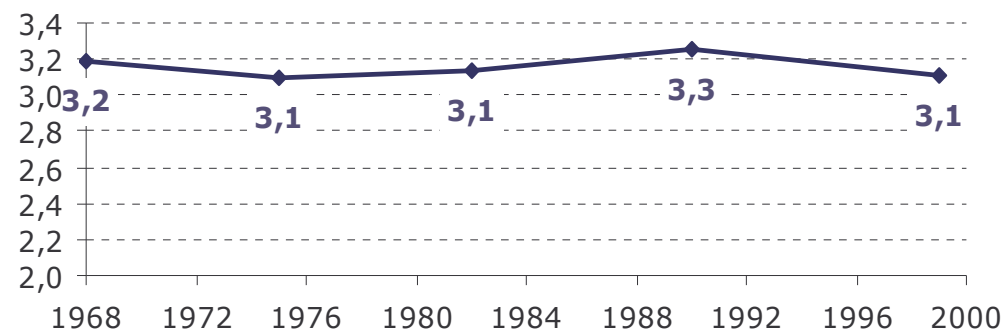
Structure par âge



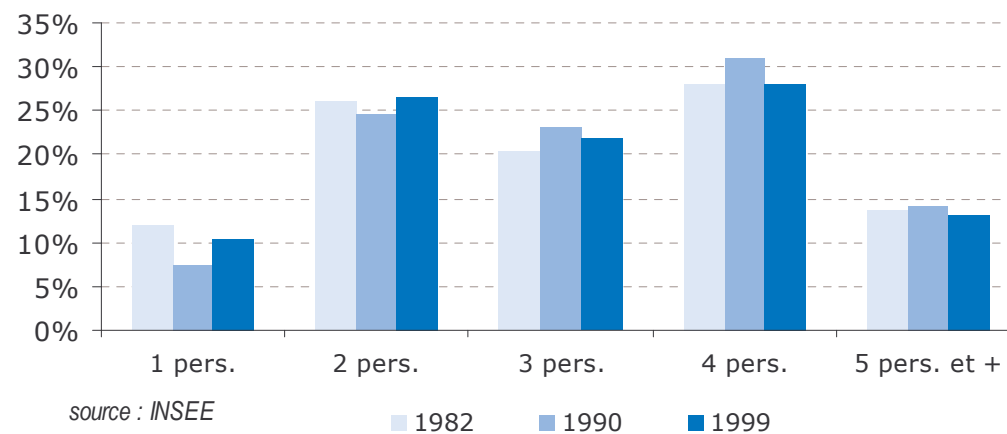
Caractéristiques de la population et des ménages

Taille des ménages

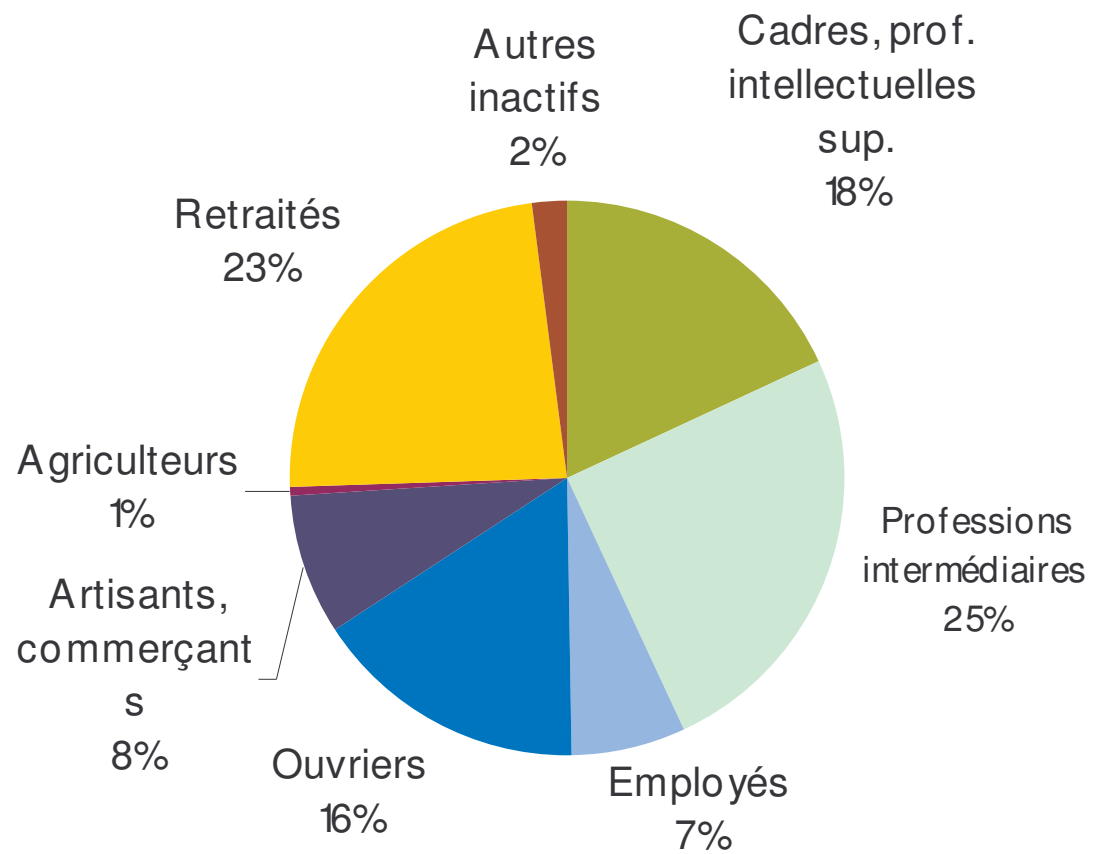
Evolution de la taille moyenne des ménages
de 1968 à 2005



Evolution de la taille des ménages



Catégories socioprofessionnelles des chefs de ménage

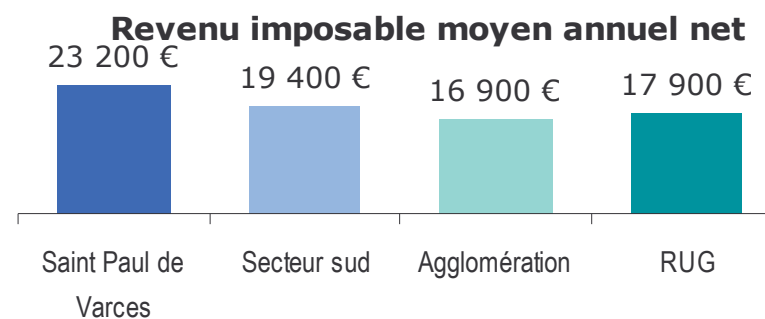
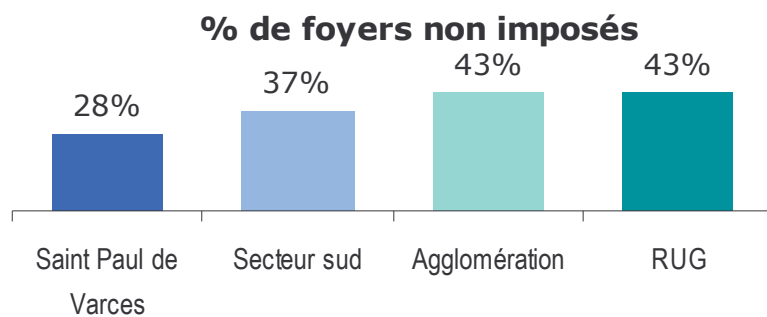


Source : INSEE

Revenus des foyers fiscaux

	1998	2003
Nombre de foyers fiscaux	790	940
% de foyers non imposables	30 %	28 %
Revenu net imposable moyen :		
<i>des foyers fiscaux non imposés</i>	7 400 €	8 600 €
<i>des foyers fiscaux imposés</i>	24 300 €	29 000 €

Source : INSEE - DGI





Merci de votre attention...