



Plan Local d'Urbanisme – Révision

Je vous rappelle que le P.L.U a été approuvé le 3 avril 2007. Je vous informe que l'article L 123-12-1 du Code de l'Urbanisme modifié dispose que le conseil municipal de la C.N doit procéder au plus tard neuf ans après l'approbation du plan local d'urbanisme à un débat sur les résultats de la mise en œuvre du P.L.U.

De plus, le P.L.U devra intégrer les dispositions des Lois Grenelle d'ici le 1^{er} janvier 2017 complétées par la loi ALUR qui renforcent la dimension environnementale et territoriale des documents d'urbanisme en leur fixant de nouveaux objectifs : gestion économe des espaces agricoles, naturels et forestiers, réduction des obligations de déplacement par une meilleure corrélation entre urbanisation et transports collectifs, développement des communications numériques, préservation de la biodiversité (conservation, restauration, création de continuité écologique : trames vertes et bleues), lutte contre le changement climatique, réduction des émissions de gaz à effet de serre et de la consommation d'énergie, amélioration de la performance énergétique des bâtiments.

Je vous précise que les collectivités qui n'auront pas fait approuver la révision de leur P.L.U avant le 26 mars 2017 auront un P.L.U qui deviendra caduc. Ils retourneront au R.N.U. avec des règles de constructibilité limitées aux seules parties actuellement urbanisées.

Je vous précise que la révision du P.L.U entraînera également son extension sur l'ensemble du territoire de la commune nouvelle au 1^{er} janvier 2016.

Il est donc envisagé de réviser le PLU et de l'adapter aux évolutions réglementaires et de territoires.

Le PLU doit permettre de maîtriser l'urbanisation de la ville dans les 15 ans à venir et de dessiner le visage de "Villedieu-les-Poêles-Rouffigny 2030".

I. L'EVOLUTION DE LA REGLEMENTATION :

Le **Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de la Baie du Mont Saint Michel** a été approuvé le 13 juin 2013, ce qui nécessite une révision de notre P.L.U pour le rendre compatible avec les orientations du S.C.O.T.

Par ailleurs, une nouvelle procédure, issue de la loi dite Grenelle II, comme **l'évaluation environnementale est devenue applicable à l'élaboration des plans locaux d'urbanisme.**

Désormais, lorsque les études du document d'urbanisme (Programme d'Aménagement et de Développement Durable - P.A.D.D.) sont suffisamment avancées, la commune doit saisir l'Autorité Environnementale (A.E.) de la compétence du Préfet du département (article R.121-14-1.- II du code de l'urbanisme) déterminant si le futur Plan Local d'Urbanisme sera soumis ou non à la procédure d'évaluation environnementale.

Avec cette dernière disposition, dans le cas où le document serait soumis à cette évaluation le contenu rédactionnel des plans locaux d'urbanisme, notamment le rapport de présentation, est donc complété, notamment par :

- l'explication des choix retenus pour établir le P.A.D.D au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement,
- la définition des critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan pour suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées,
- la définition des effets de sa mise en œuvre ainsi que des enjeux environnementaux de la zone considérée et un résumé non technique

Enfin, l'entrée en vigueur de la Loi Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014, dite Loi ALUR, a induit un certain nombre de modifications, tant sur le contenu des documents d'urbanisme, que sur les procédures à mettre en œuvre et leur mode d'élaboration.

La suppression des coefficients d'occupation des sols et la fixation d'une superficie minimale de terrain en est une des illustrations concrètes.

Ces deux termes étaient notamment connus des professionnels de la construction mais aussi des particuliers, candidats à la construction.

Ils figuraient dans deux articles séparés du règlement du P.L.U. et permettaient un affichage direct des possibilités de construire.

Ainsi, le législateur souhaite mettre en avant un projet urbain, la détermination d'une image architecturale et d'un volume à construire définis par la combinaison d'un ensemble de règles.

La disparition de ces deux notions devraient ainsi nécessiter un complément d'écriture et d'études afin de mieux définir l'usage des droits de construire dans certains secteurs pavillonnaires de la commune et mieux traduire pour la population l'impact du règlement.

II. RAPPEL DES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ELABORATIONS ET REVISIONS DES PLANS LOCAUX D'URBANISME :

- **Le P.L.U. doit être compatible avec l'ensemble des documents de planification,** comme le schéma de cohérence territoriale du Pays de la Baie du Mont saint Michel,

- **Le renforcement du rôle du porter à connaissance (P.A.C.) du Préfet**

Le Porter à connaissance est le moyen pour l'Etat de transmettre à la Commune l'ensemble des normes et servitudes publiques qui s'imposent à elle et doivent être transcrites dans les documents d'urbanisme locaux. Il pourra avoir lieu en continu.

- **Les modalités d'association des personnes publiques sont assouplies**

D'une part, les services de l'Etat sont associés à l'élaboration ou à la révision du P.L.U. uniquement à l'initiative du Maire ou à la demande du Préfet (articles L 123-7 et L 123-18 du Code de l'Urbanisme).

D'autre part, l'association des personnes publiques autres que l'Etat s'effectue par consultation, à leur demande, au cours de l'élaboration du projet de P.L.U. (article L 123-8) et le plan arrêté leur sera soumis pour avis, dans la limite de leurs compétences propres (article L 123-9).

• **La concertation préalable est renforcée**

Les enjeux et les modalités de la concertation prévue à l'article L 300-2 du Code de l'Urbanisme doivent être définis dans la délibération instituant l'élaboration ou la révision du P.L.U. La concertation doit se dérouler tout au long de la procédure.

• **La définition d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durable : le P.A.D.D.**

Elément majeur du P.L.U., il doit être l'expression d'un véritable ^Projet de développement du territoire communal, validé préalablement à l'adoption du P.L.U.

Le P.A.D.D. doit définir, à l'issue d'un diagnostic argumenté, les orientations d'urbanisme et d'aménagement requises, suite à un Débat d'Orientation en conseil municipal. Il repose notamment sur le respect de trois principes fondamentaux :

- équilibre entre aménagement et protection,
- mixité sociale et fonctionnelle,
- respect de l'environnement,

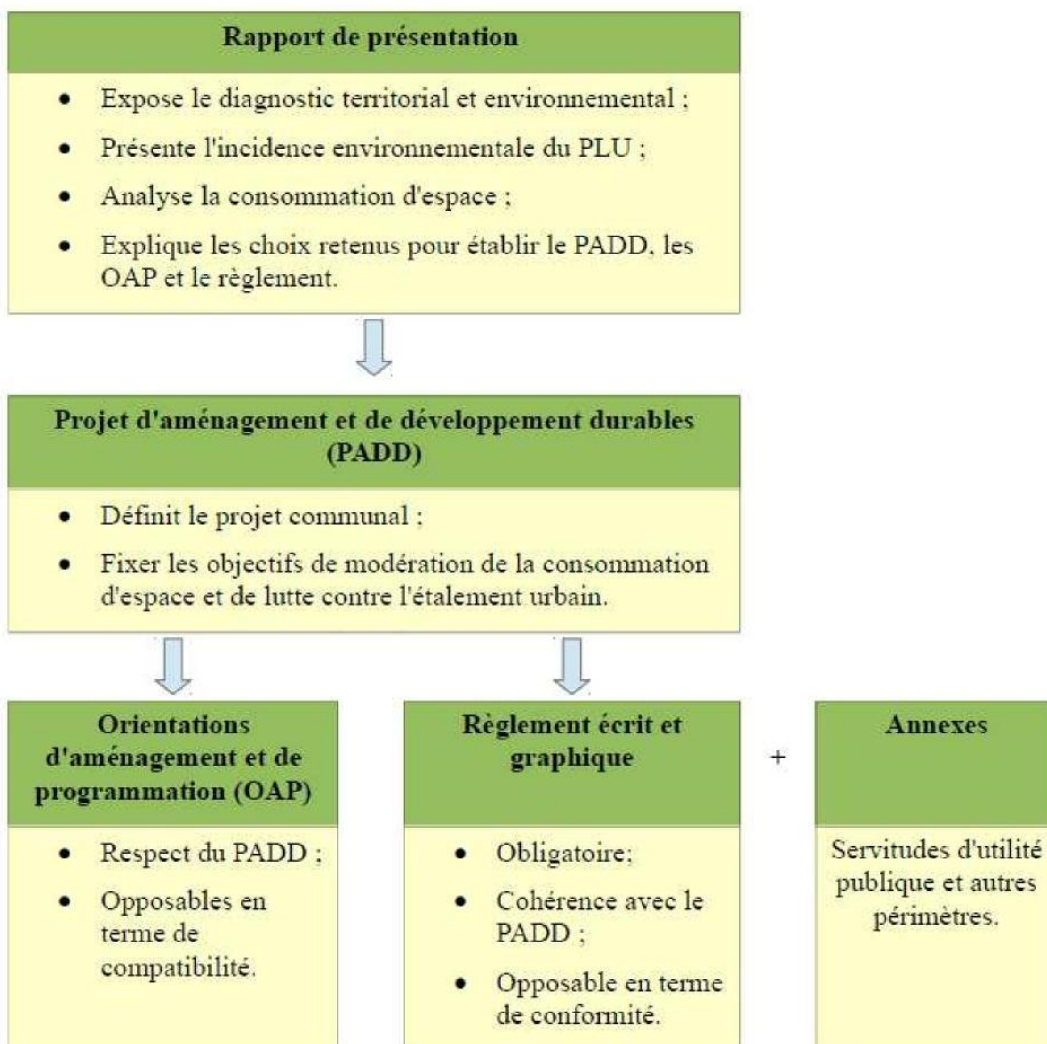
en s'appuyant sur les documents cadres de planification (SCOT, L.H., P.D.U.).

• **Le débat préalable sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durable** (article L.123-9 du code de l'Urbanisme)

Un débat devra avoir lieu au sein du conseil municipal sur les orientations générales du Projet d'aménagement et de développement au plus tard 2 mois avant l'examen du projet de P.L.U.

Dans le cadre de l'élaboration ou de la révision, la loi précise aussi que cette révision doit être motivée, être basée sur les objectifs de la collectivité, être organisée et s'accompagner de l'ouverture d'une concertation dont les modalités sont à définir par la collectivité.

Synopsis des documents constitutifs de PLU



III. MOTIFS, OBJECTIFS ET METHODOLOGIE POUR LA REVISION DU P.L.U. :

A. LES MOTIFS DE LA REVISION :

Il est proposé que la Commune Nouvelle de Villedieu-les-Poêles-Rouffigny conduise une procédure de révision de son P.L.U. pour deux raisons majeures :

- la volonté municipale d'adapter ou refondre le parti d'aménagement général du territoire, en tenant compte de la création de la commune au 1^{er} janvier 2016,
- la nécessité d'intégrer les évolutions législatives et réglementaires intervenues depuis l'approbation du document en 2013.

UNE REVISION POUR INTEGRER LA NOUVELLE POLITIQUE COMMUNALE ET L'EVOLUTION DU CONTEXTE GLOBAL

- **Modification et/ou identification des secteurs d'habitat :**

- **Les autres secteurs urbains de la commune : Commune Historique de Rouffigny**

UNE REVISION INTEGRANT LES MODIFICATIONS INDUITES PAR LA LOI A.L.U.R. :

Le volet urbanisme de la Loi S.R.U. du 13 décembre 2000 transformait l'approche et les méthodes d'appréhension de la planification urbaine.

L'entrée en vigueur de la Loi Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014, dite Loi ALUR, complète ce dispositif et induit un certain nombre de modifications, tant sur le contenu des documents d'urbanisme, que sur les procédures à mettre en œuvre et leur mode d'élaboration, ce qui nécessite une réécriture du règlement et examen de l'ensemble des pièces écrites et graphiques du P.L.U. dans le cadre d'une révision.

B. LES OBJECTIFS DE LA VILLE POUR LA REVISION :

La définition des objectifs de ce projet communal se déploie autour de 3 axes forts :

MAITRISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN

Les différentes politiques nationales d'Urbanisme ou d'Aménagement visent à diminuer l'étalement urbain et à contribuer à la reconstruction de la Ville sur elle-même, afin de diminuer la consommation d'espaces. Préserver les paysages de, la recherche de potentialités de constructions à l'intérieur de la ville est une autre réponse complémentaire, afin de continuer de faire de Villedieu-les-Poêles une « Ville à la campagne ».

L'accès au logement pour les jeunes, les personnes âgées, handicapées ou à faible

mobilité et les personnes ayant des revenus faibles, concourant à un rééquilibrage social et spatial de l'habitat doit être priorisée en s'appuyant sur les équipements publics existants toujours dans l'optique de conforter les centralités (centre-ville).

Les nouvelles opérations de logements devront se créer au sein du tissu urbain, assurer une réelle mixité sociale et répondre aux objectifs de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (S.R.U.).

Une recherche de possibilités d'urbanisation près du centre urbain bien équipée sera faite afin d'intégrer au mieux les nouvelles populations accueillies ou favoriser le parcours résidentiel des habitants entre quartiers.

Le développement des circulations douces, des piétonisations seront privilégiées au chapitre des mobilités et à intégrer dans les nouvelles opérations d'aménagement.

DYNAMISER LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Permettre la croissance économique mais en développant une qualité des espaces affectés à cet usage sera recherchée.

Le P.L.U. devra s'attacher à permettre le maintien et le développement des activités de centre-ville, en concordance avec l'accroissement de l'habitat.

PRESERVER L'ENVIRONNEMENT PAR UNE GESTION ECONOMIQUE DES RESSOURCES NATURELLES

Préserver le patrimoine naturel, assurer une gestion économe des ressources comme la préservation de la qualité de l'air et de l'eau, la gestion efficace des déchets, la préservation des paysages et une vision économe de l'utilisation des espaces font partie des thèmes généraux qu'il convient de décliner à l'échelon local dans le futur P.L.U.

Compléter le schéma des trames vertes et bleues du P.L.U. en cohérence avec le Schéma Régional de Cohérence Ecologique, dans le souci du développement de la biodiversité.

Une amélioration des possibilités de protection du patrimoine bâti et paysager à l'ensemble des secteurs de la commune sera recherchée en raison du patrimoine naturel s'appuyant sur les protections existantes d'espaces boisés classés du P.L.U., sur l'Aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine en cours d'approbation ou la délimitation des zones espaces naturels sensibles, en s'attachant prioritairement à :

- Développer la protection du patrimoine bâti du centre-ville de la commune historique de Villedieu-les-Poêles, du paysage et des vues,
- Valoriser ce patrimoine historique,
- Prévenir les risques d'inondations et optimiser les ressources naturelles

Le Plan Local d'Urbanisme révisé devra continuer de garantir et maintenir un équilibre entre espace urbain et espace naturel dans l'esprit "ville à la campagne".

C. L'ORGANISATION METHODOLOGIQUE DE LA REVISION :

ORGANISATION INSTITUTIONNELLE

Monsieur le Maire conduit l'élaboration de la révision du document d'urbanisme selon les modalités de concertation définies ci-après.

En interne, au sein des services municipaux, un comité technique, sous l'autorité du Directeur Général des Services de la Commune, assurera la conduite générale et la cohérence de la démarche avec le bureau d'études - Prigent, dans le respect des orientations du projet municipal et de la stratégie de développement induite.

CALENDRIER PREVISIONNEL

Les principales étapes de la révision du P.L.U. sont les suivantes :

Février 2016 : Délibération du Conseil Communal de la Commune déléguée – Rouffigny,

Mars 2016 : Délibération du Conseil municipal de la Commune Nouvelle décidant la mise en révision du Plan Local d'Urbanisme,

Printemps 2016 : organisation de l'élaboration avec les personnes publiques associées, les services de l'Etat

Eléments du Porter à connaissance

Démarrage concertation et diagnostic

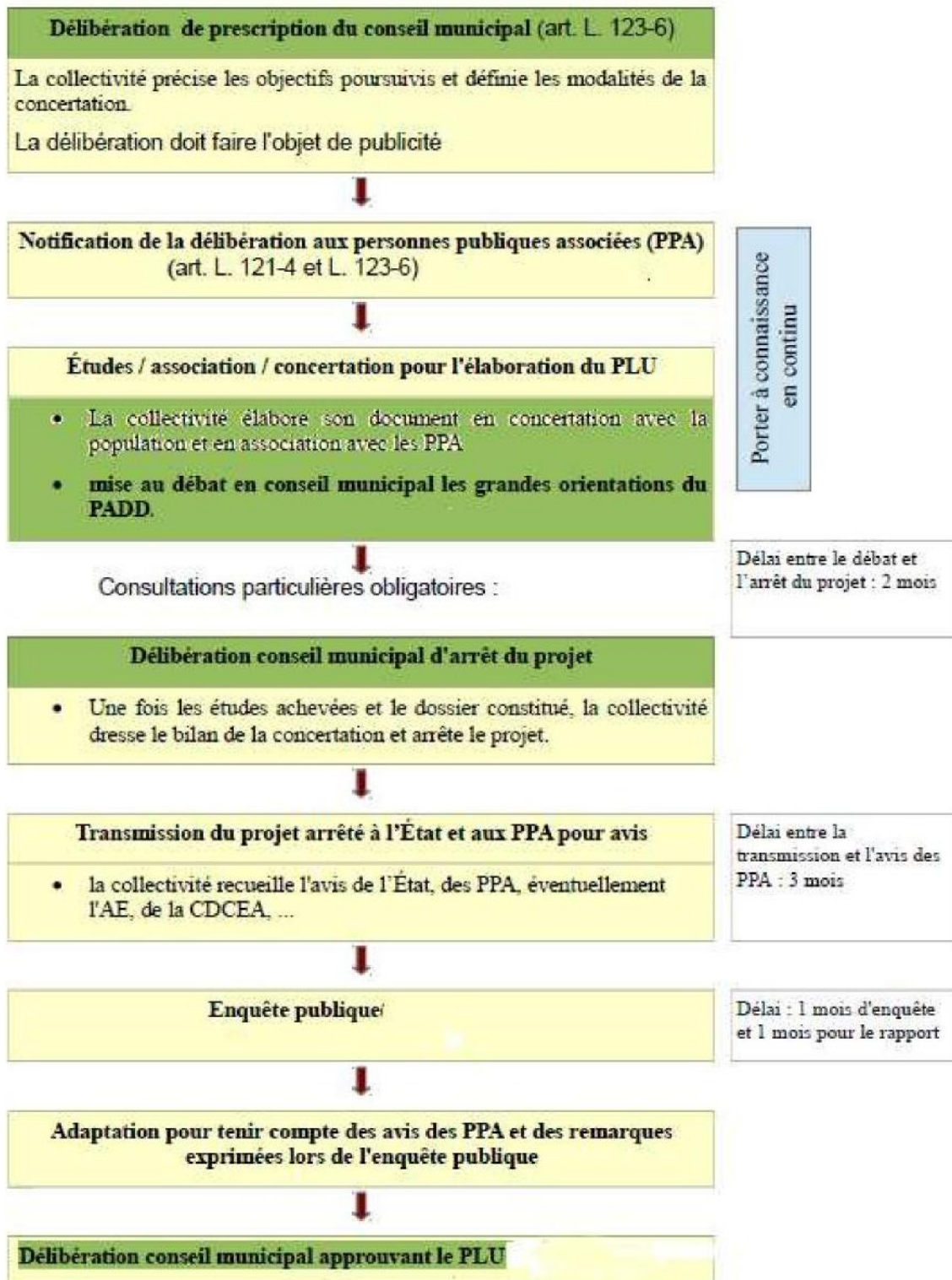
Fin 2016 : Débat sur les orientations générales du P.A.D.D.

2017 : Arrêt du Projet de P.L.U. et bilan de la concertation,

Consultation des personnes publiques sur le projet arrêté et enquête publique,

Approbation de la révision du P.L.U

Schéma de Procédure de la révision du P.L.U



METHODE

La méthode proposée cadre avec les objectifs de la loi notamment ceux relatifs à l'interdépendance des Politiques d'aménagement de déplacement, de développement économique et d'environnement.

La démarche de révision est composée de 3 phases successives analogues à la phase d'élaboration :

Les études et l'élaboration d'un diagnostic Préalables

Un **diagnostic communal global** sera mis à jour et synthétisera les atouts et les faiblesses de la commune dans les domaines suivants :

- la commune dans son contexte supra communal,
- l'état initial de l'environnement naturel et urbain : Analyse paysagère ; analyse environnementale (gestion de l'eau, choix des énergies, gestion de déchets, environnement sonore, orientation climatique) ; analyse de l'organisation spatiale,
- le patrimoine bâti,
- l'analyse démographique,
- le fonctionnement communal,
- l'habitat et son environnement,
- les équipements et les services,
- les activités économiques,
- les déplacements et les transports,
- les réseaux d'assainissement,
- les outils pour la maîtrise du développement communal,
- l'analyse des documents d'urbanisme en vigueur,
- les autres contraintes réglementaires et naturelles.

Pour certaines thématiques, le diagnostic doit reposer sur une approche à l'échelle intercommunale, notamment pour les déplacements et transports. Une synthèse doit apparaître à la fin de chacun des thèmes du diagnostic.

La définition du projet de la commune et du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.)

A partir du diagnostic réactualisé, cette phase doit permettre de définir le nouveau projet de développement sur l'ensemble de la commune et servira de base à l'élaboration du P.A.D.D.

Les principaux thèmes de réflexion sont :

- la structure urbaine et paysagère,
- la valorisation de l'environnement, l'équilibre entre le territoire bâti et les zones naturelles, le traitement des limites entre zone urbaine et naturelle,
- l'offre en terme d'habitat, notamment social,

- le renouvellement du bâti pavillonnaire,
- la localisation, l'accessibilité des équipements et services administratifs, sociaux, culturels existants ou à venir,
- les déplacements, (Place des différents modes, stationnement),
- l'utilisation économe des ressources naturelles.

Le P.A.D.D. a vocation, sur le fondement du diagnostic d'ensemble établi dans le rapport de présentation, à définir, dans le respect des équilibres résultant des grands principes du développement durable, les orientations générales de la politique de la commune sur la base des objectifs.

Le projet de développement est défini dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme cités plus haut.

La phase d'écriture spatiale et réglementaire du P.L.U.

Cette phase doit permettre d'arriver à un projet de P.L.U. révisé, à arrêter avant approbation, contenant les mêmes documents qu'en élaboration initiale :

- Le rapport de présentation :

Conformément à l'article R.123-2 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation comporte obligatoirement au moins quatre parties :

Le rapport doit exposer le diagnostic tel que prévu au deuxième alinéa de l'article L.231-2 du code de l'urbanisme ; ce diagnostic établira d'abord un constat basé sur l'analyse de la démographie, de l'économie, de l'aménagement de l'espace, de l'habitat, des transports, des équipements et des services.

Ensuite, le diagnostic fera ressortir sur chacun des thèmes les points forts et les points faibles du territoire communal, et il précisera les besoins répertoriés.

Le rapport de présentation doit présenter l'analyse de l'état initial de l'environnement, une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et justifie les objectifs de modération de cette consommation et de lutte contre l'étalement urbain arrêtés dans le projet d'aménagement et de développement durable au regard, notamment, des objectifs fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale, et des dynamiques économiques et démographiques.

Il est attendu, pour chaque point, une analyse et une conclusion du type points forts /points faibles, pour permettre de dégager les orientations évoquées dans la quatrième partie du rapport de présentation.

La troisième partie du rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable et, le cas échéant, les orientations d'aménagement et de programmation ; il expose les motifs de la délimitation des zones, des règles et des orientations d'aménagement et de programmation mentionnées au 1 de l'article L. 123-1-4, des règles qui y sont applicables, notamment au regard des objectifs et orientations du projet d'aménagement et de développement durables. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application de

l'article L. 123-2.

En quatrième partie, le rapport doit évaluer les incidences des orientations du P.L.U. sur l'environnement. Il exposera la manière dont celui-ci prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

Enfin, en dernière partie, le rapport précise les indicateurs qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du plan prévue à l'article L. 123-12-1. **Depuis la Loi A.L.U.R., après révision, le rapport doit désormais comporter les éléments suivants :**

- **la production d'une analyse de densification, un exposé des dispositions favorisant la densification et la limitation de la consommation des espaces naturels et agricoles,**
- **l'inventaire des capacités de stationnement et des possibilités de mutualisation des capacités,**
- **la précision sur l'analyse de la consommation foncière sur dix années précédentes ou depuis la dernière révision du document.**

- Le P.A.D.D :

Comme défini précédemment, et constituant un document de communication, non opposable aux tiers.

Depuis la Loi A.L.U.R., après révision, le P.A.D.D doit désormais comporter les éléments suivants :

- **l'ajout du volet paysage parmi les orientations générales à définir,**
- **la fixation des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain.**

- Les orientations d'aménagement :

Ce document, facultatif, permet de préciser les aménagements de certains secteurs ou quartiers. Ces orientations d'aménagement seront établies en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable.

Depuis la Loi A.L.U.R., en ce qui concerne les documents propres aux secteurs d'Orientations et d'Aménagement, après révision, le document de P.L.U peut désormais comporter un pourcentage de commerces dans les opérations d'aménagement (article L. 123-1-4).

- Le règlement :

Le règlement doit délimiter les zones urbaines (dites zones "U"), les zones à urbaniser (dites zones "AU"), les zones agricoles (dites zones "A") et les zones naturelles et forestières (dites zones "N") et fixer les règles applicables à l'intérieur de chacune des zones.

Avec la Loi A.L.U.R., le règlement fait l'objet d'une restructuration dans sa structure.

D'anciennes règles ne devront plus figurer comme la fixation d'un coefficient d'occupation des sols ou comporter, au contraire, les normes de stationnement pour

les vélos ou introduire des dispositions pour favoriser les trames vertes et bleues (création d'emplacements réservés nécessaires aux continuités écologiques).

- Les documents graphiques :

Les documents graphiques sont constitués, dans la mesure du possible, de planches à l'échelle 1/2000 et 1/5000.

Ils délimitent les zones "U", "AU", "A" et "N".

Ils pourront, en outre, s'il y a lieu, faire apparaître les éléments mentionnés aux articles R.123-11 et R.123-12 du code de l'urbanisme, et notamment :

- les espaces boisés classés (E.B.C.),
- les emplacements réservés,
- les périmètres de Z.A.C.

- Les annexes :

Les annexes se présentent sous forme de documents graphiques ou écrits, et sont régies par les articles R.123-13 et R.123-14 du code de l'urbanisme.

D. LES MODALITES DE LA CONCERTATION :

En application des articles L 123-6 et L 300-2 du Code de l'Urbanisme, il appartient désormais à la Commune, de délibérer sur les objectifs poursuivis par la révision du P.L.U., mais également sur les modalités d'une concertation, associant les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées, lors de toute élaboration ou révision d'un document d'urbanisme.

LES ENJEUX

Les enjeux liés à cette concertation sont de plusieurs ordres:

- l'information des habitants sur le rôle et l'intérêt du P.L.U.,
- les objectifs précédemment cités, poursuivis dans le cadre de la révision du P.L.U., le recueil des attentes des habitants et usagers en terme de développement du territoire,
- l'élaboration d'un projet partagé.

L'objectif est d'élaborer un projet de développement durable partagé, dans le respect de grands principes fondamentaux que sont l'équilibre entre aménagement et protection, la mixité sociale et fonctionnelle et le respect de l'environnement.

La concertation sera menée par la Commune.

LES MODALITES

La concertation s'organise autour de mesures complémentaires et concomitantes :

Moyens d'informations à utiliser :

- Une information ponctuelle pendant toute la durée d'élaboration (magazine municipal et/ou plaquette d'information spécifique);
- Une page sur le site internet, la page Facebook, le compte twitter de la commune;
- La mise à disposition du Porter à connaissance consultable au service de l'Urbanisme.

Moyens offerts au public pour s'exprimer et engager le débat :

- La possibilité d'envoi de courrier adressé à Monsieur le Maire;
- La possibilité d'envoi de courriel par la création d'une boîte aux lettres électronique dédiée à cet usage;
- L'organisation de réunions Publiques : il est envisagé la tenue de réunions publiques, selon les principales étapes, tout au long de la procédure. Elles pourront être générales ou thématiques et concerner les différentes échelles du territoire.

Indépendamment de l'affichage et de la publicité légale de la présente délibération, la publicité liée à la concertation sera annoncée par tout moyen adéquat.

OBJET DE LA DELIBERATION :

Vu le C.G.C.T,

Vu les dispositions du code de l'urbanisme et notamment les articles L.123-1 et suivants, et les articles R.123-1 et suivants,

Vu l'avis du Conseil Communal de la commune déléguée Rouffigny,

Considérant l'exposé ci-dessus,

DECIDER de la prescription d'une révision du Plan Local d'Urbanisme, sur l'ensemble du territoire communal, conformément aux motifs et aux objectifs exposés dans ce présent exposé,

DECIDER l'ouverture de la concertation, selon les modalités suivantes :

Moyens d'informations à utiliser :

- Une information ponctuelle pendant toute la durée d'élaboration (journal municipal et/ou plaquette d'information spécifique),
- Une page sur le site internet de la commune nouvelle

- La mise à disposition du Porter à connaissance consultable au service de l'Urbanisme,

Moyens offerts au public pour s'exprimer et engager le débat :

- La possibilité d'envoi de courrier adressé à Monsieur le Maire de la C.N,
- La possibilité d'envoi de courriel par la création d'une boîte aux lettres électronique dédiée à cet usage,
- L'organisation de réunions publiques,

Il est envisagé la tenue de réunions Publiques, selon les principales étapes, tout au long de la procédure. Elles pourront être générales ou thématiques et concerner les différentes échelles du territoire.

Indépendamment de l'affichage et de la publicité légale de la présente délibération, la publicité liée à la concertation sera annoncée par tout moyen adéquat.

DECIDER que les moyens nécessaires seront, soit inscrits au budget de l'exercice concerné, soit affecté en fonction des besoins,

AUTORISER Monsieur le Maire ou la 1^{ère} Adjointe de la C.N à signer les actes s'y rapportant.

La délibération fera l'objet des mesures de publicité prévues à l'article R. 123-25 du code de l'Urbanisme.

Je vous invite à en délibérer.

