



Formation acculturation à l'urbanisme

« Les bases de l'urbanisme et la planification »

SYNDICAT D'URBANISME DU PAYS DE VITRÉ

15 Boulevard Denis Papin – 35500 VITRÉ

Tél : 02.99.00.91.11 – Mail : syndicat.urbanisme@paysdevitre.org

Introduction

- Formation d'acculturation :
 - A qui se destine t-elle ?
 - Ses objectifs ?
- Modalités logistiques :
 - Coupure des micros et vidéos
 - Vos questions par chat (discussion)
 - Mise à disposition du support :
<https://scotpaysdevitre.wordpress.com>



Sommaire

I. Qu'est ce que l'urbanisme ?

II. La hiérarchie des normes

III. Les documents d'urbanisme :

- Le Plan Local d'Urbanisme
- La Carte Communale
- Le Schéma de Cohérence Territoriale

IV. Focus sur le SRADDET



QU'EST CE QUE L'URBANISME ?

Qu'est ce que l'urbanisme ?

Si dès l'Antiquité, les civilisations ont le souci d'organiser leurs cités en fonction de leurs activités, l'Urbanisme naît dans la seconde moitié du 19^{ème} siècle.

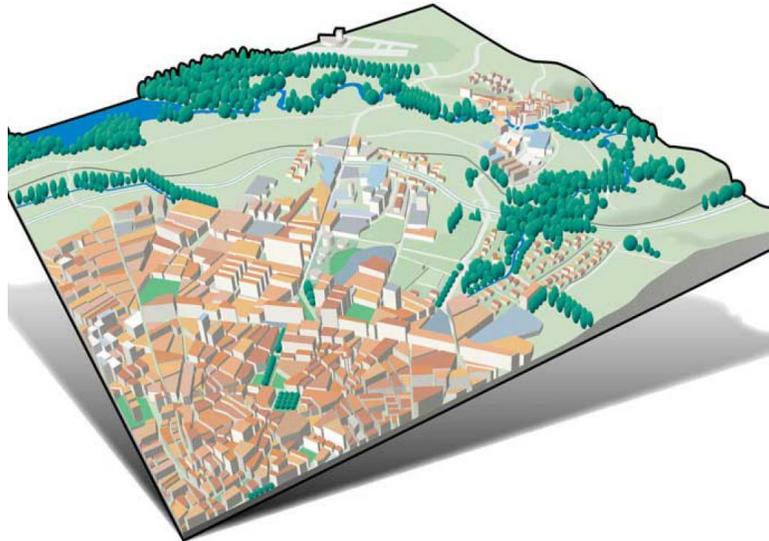
Voici quelques grands repères historiques pour comprendre son évolution :

- **Fin du 19^{ème} siècle**, des politiques hygiénistes se saisissent de l'urbanisme pour lutter contre l'insalubrité des centres villes, organiser la fonction circulatoire (ex : les grands boulevards d'Hausmann à Paris) ;
- **La loi Cornudet de 1919** pose le principe de zonage dans les plans d'agrandissement et d'embellissement des grandes villes qui se généralise à tout le territoire français ;
- **L'après Seconde Guerre Mondiale** : la reconstruction, le baby-boom, etc. conduisent à un tournant marqué par la loi d'orientation foncière (LOF) en 1967 : c'est la naissance des schémas directeurs et des plans d'occupation des sols ;
- **La loi de décentralisation de 1983** : transfert aux maires de la compétence en matière d'urbanisme ;
- **Ces 20 dernières années**, de nombreuses lois (loi SRU, Lois Grenelle, loi ALUR, etc.) viennent répondre à de nouveaux enjeux.

Qu'est ce que l'urbanisme ?

« Art, science et technique de l'aménagement des agglomérations humaines.

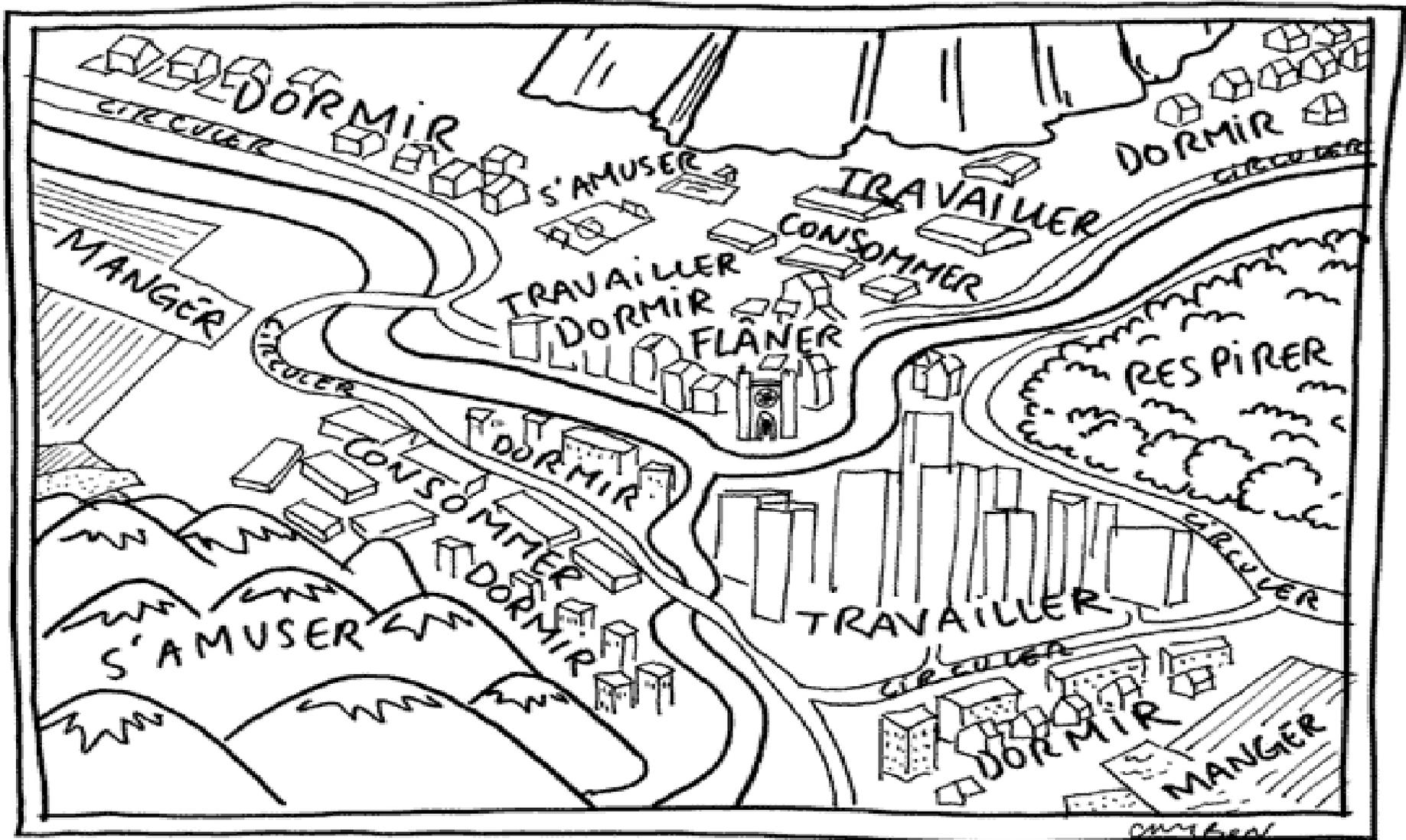
Ensemble des règles et mesures juridiques qui permettent aux pouvoirs publics de contrôler l'affectation et l'utilisation des sols. »



Larousse 2020

Qu'est ce que l'urbanisme ?

= organiser
et aménager
la ville pour le
« bien vivre
ensemble ».



Qu'est ce que l'urbanisme ?

Dimension juridique - article L.110 du Code de l'urbanisme



« 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. »



Qu'est ce que l'urbanisme ?

Dimension juridique - article L.110 du Code de l'urbanisme



« Afin :

- d'aménager le cadre de vie,
- d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources,
- de gérer le sol de façon économe,
- de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles,
- d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité, notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques,
- de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales,
- et de rationaliser la demande de déplacements. »

Qu'est ce que l'urbanisme ?

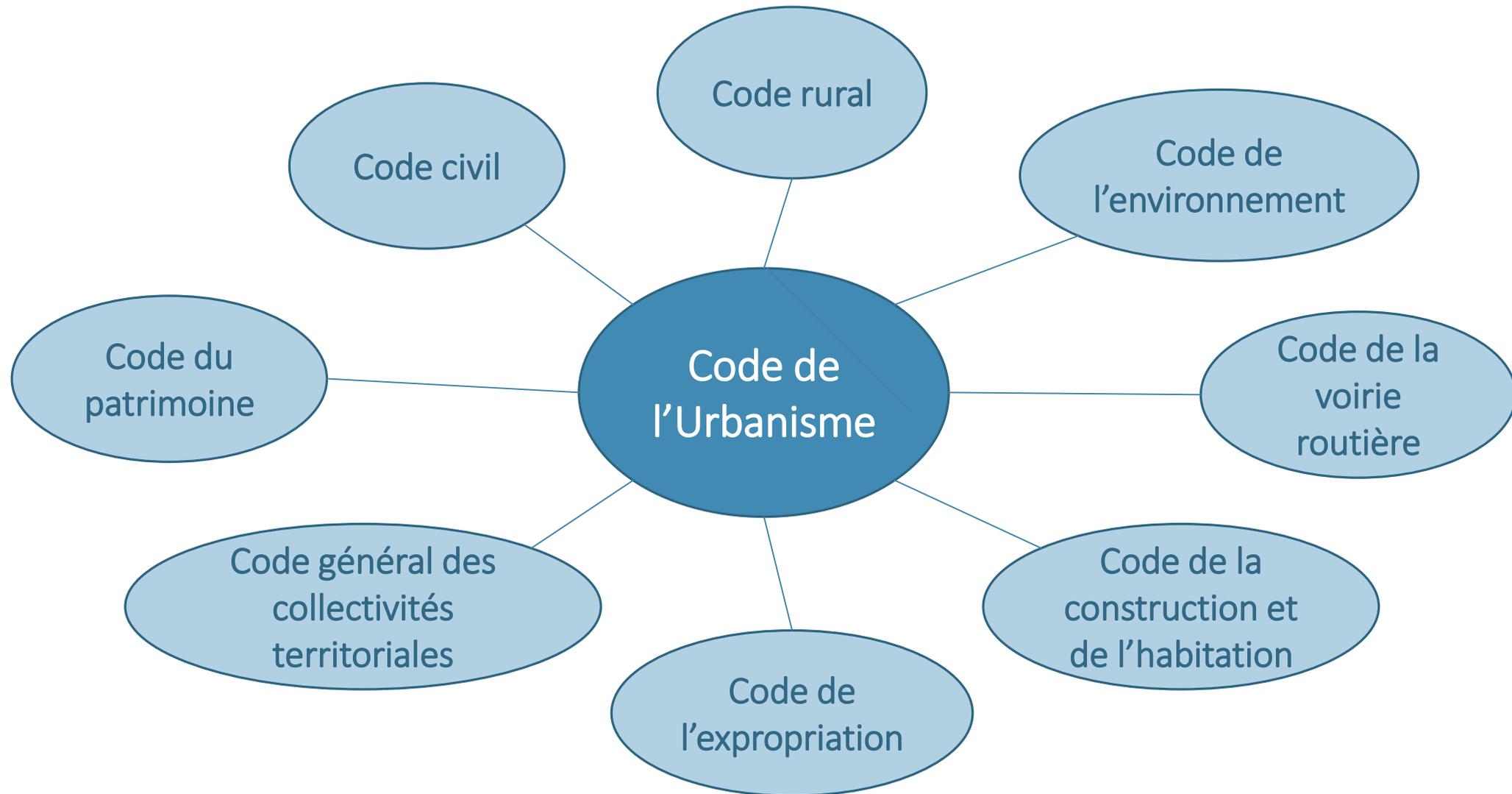
Dimension juridique - article L.110 du Code de l'urbanisme



« Les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace.

Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement. »

Qu'est ce que l'urbanisme ?



Qu'est ce que l'urbanisme ?

URBANISME PREVISIONNEL ou PLANIFICATION

Cadre réglementaire précis
(Code de l'urbanisme, lois)

Documents de planification
(PLU, carte communale,
SCoT, etc.)

URBANISME PRE OPERATIONNEL

Études de faisabilité, études
d'opportunité,
études de programmation, etc.

= études préalables

Application du droit des sols (ADS)

URBANISME OPERATIONNEL

Réalisation d'un projet urbain
comprenant :

- la maîtrise foncière en amont,
- la réalisation des travaux
d'aménagement ou
de constructions



LA HIERARCHIE DES NORMES

RESPECT DU CODE DE L'URBANISME

- ✓ Loi Montagne et Littoral
- ✓ Charte des Parcs Naturels Régionaux et Nationaux
- ✓ Schéma de gestion des eaux (SDAGE et SAGE)
- ✓ Plan de Gestion des Risques d'Inondation
- ✓ Directive de protection et de mise en valeur des paysages
- ✓ Zones de bruit des aérodromes
- ✓ Directive Territoriales d'Aménagement
- ✓ **SRADDET (règles)**

- ✓ **SRADDET (objectifs)** intégrant notamment :
 - Schéma Régional de Cohérence Ecologique
 - Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie
- ✓ Programmes d'équipements (État, collectivités territoriales, établissement et services publics)
- ✓ Schéma Régional des Carrières
- ✓ Charte de Développement de Pays

- ← *Prise en compte*
- ← *Compatibilité*
- ← *Conformité*

Échelle Pays

SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (SCoT)

Échelle EPCI

PLH

PCAET

Plan de
mobilité

Échelle commune

SUP (ex : PPRI)

PLU(i), carte communale, PSMV

Commune

Permis d'aménager (lotissements...),
Permis de construire, Déclaration préalable,
Renseignements et Certificats d'urbanisme



LES DOCUMENTS D'URBANISME

Les documents d'urbanisme

Dimension juridique - article L.121-1 du Code de l'urbanisme



Les 3 principes communs aux documents d'urbanisme

« Les SCoT, les PLU et les Cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

(...)

1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat (...),

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre (...) »



LES DOCUMENTS D'URBANISME

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Définition du PLU



- Un Plan Local d'Urbanisme est un document **de planification** qui établit un **projet global d'urbanisme et d'aménagement** à 10/12 ans et qui fixe en conséquence **les règles générales d'utilisation du sol** sur le territoire communal applicables aux demandes d'autorisations d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable, etc.).
- Le PLU est un document vivant qui peut être, si nécessaire, modifié ou révisé dans son ensemble.

Contenu d'un PLU

Rapport de Présentation

Contient :

- Un diagnostic territorial
- Les choix retenus pour établir le PADD, les OAP et le règlement
- Incidences du plan sur l'environnement

Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Choix stratégiques retenus en matière d'aménagement du territoire



Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Visent à définir des intentions et orientations d'aménagement qualitatives qui peuvent :

- Porter sur un secteur donné
- Ou avoir une approche plus globale sur un enjeu spécifique (paysage, énergie...)

Opposable juridiquement aux demandes d'autorisations d'urbanisme (rapport de compatibilité)

Règlement écrit et graphique

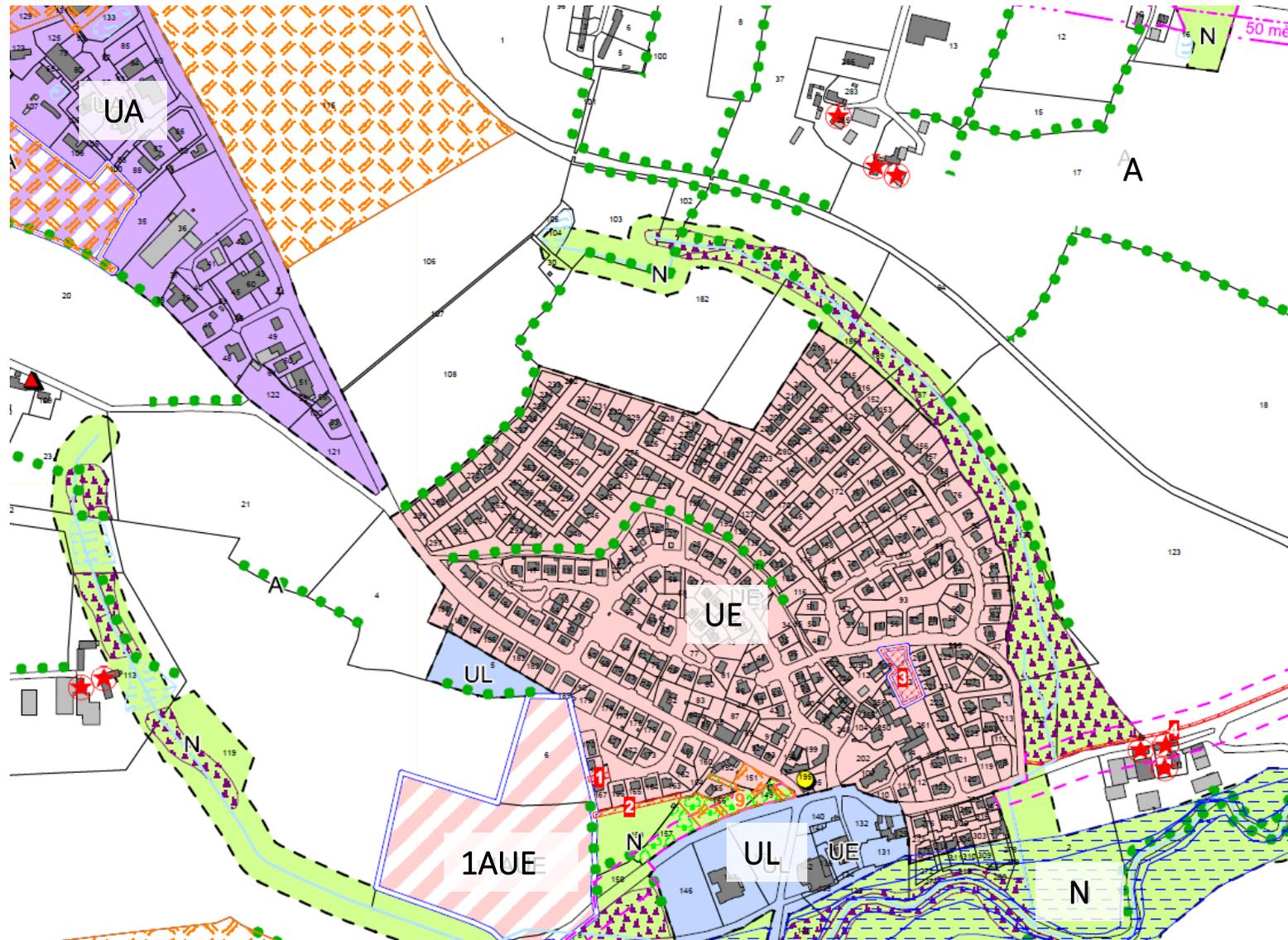
délimite les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A), et les zones naturelles (N), et fixe les règles générales d'utilisation et d'occupation des sols

Opposable juridiquement aux demandes d'autorisations d'urbanisme (rapport de conformité)

Annexes

Schémas des réseaux d'eau potable, assainissement collectif...
Servitudes d'utilité publique...

Extrait règlement graphique



Extrait
PLU Pocé les Bois

Extrait règlement écrit

POCÉ-LES-BOIS		Règlement écrit
SOMMAIRE		
		Page
TITRE I	DISPOSITIONS GÉNÉRALES	2
TITRE II	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	12
Chapitre I	Règlement applicable aux zones UE	13
Chapitre II	Règlement applicable aux zones UL	20
Chapitre III	Règlement applicable aux zones UA	23
TITRE III	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	27
Chapitre I	Règlement applicable aux zones 1AUE	28
Chapitre II	Règlement applicable aux zones 1AUJ	33
TITRE IV	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	37
Chapitre I	Règlement applicable aux zones A	38
Chapitre II	Règlement applicable aux zones AI	46
TITRE V	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES	51
	Règlement applicable aux zones N	52
ANNEXE N°1	Règles relatives aux places de stationnement	58
ANNEXE N°2	Liste des espèces invasives	61
ANNEXE N°3	Liste des espèces allergisantes	63

I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

2 - Mixité fonctionnelle et sociale

II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1 - Volumétrie et implantation des constructions

2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

4 - Stationnement

III - Équipement et réseaux

1 - Desserte par les voies publiques ou privées

2 - Desserte par les réseaux

LES DOCUMENTS D'URBANISME

La carte communale

Définition de la carte communale

- Une carte communale est un document d'urbanisme simplifié dont peut se doter une commune qui ne dispose pas d'un PLU ou d'un document en tenant lieu.
- Elle a pour objectif de délimiter les secteurs constructibles de la commune.
- Le Règlement National de l'Urbanisme (RNU) s'applique aux demandes d'autorisations d'urbanisme.

Contenu d'une carte communale

Rapport de Présentation

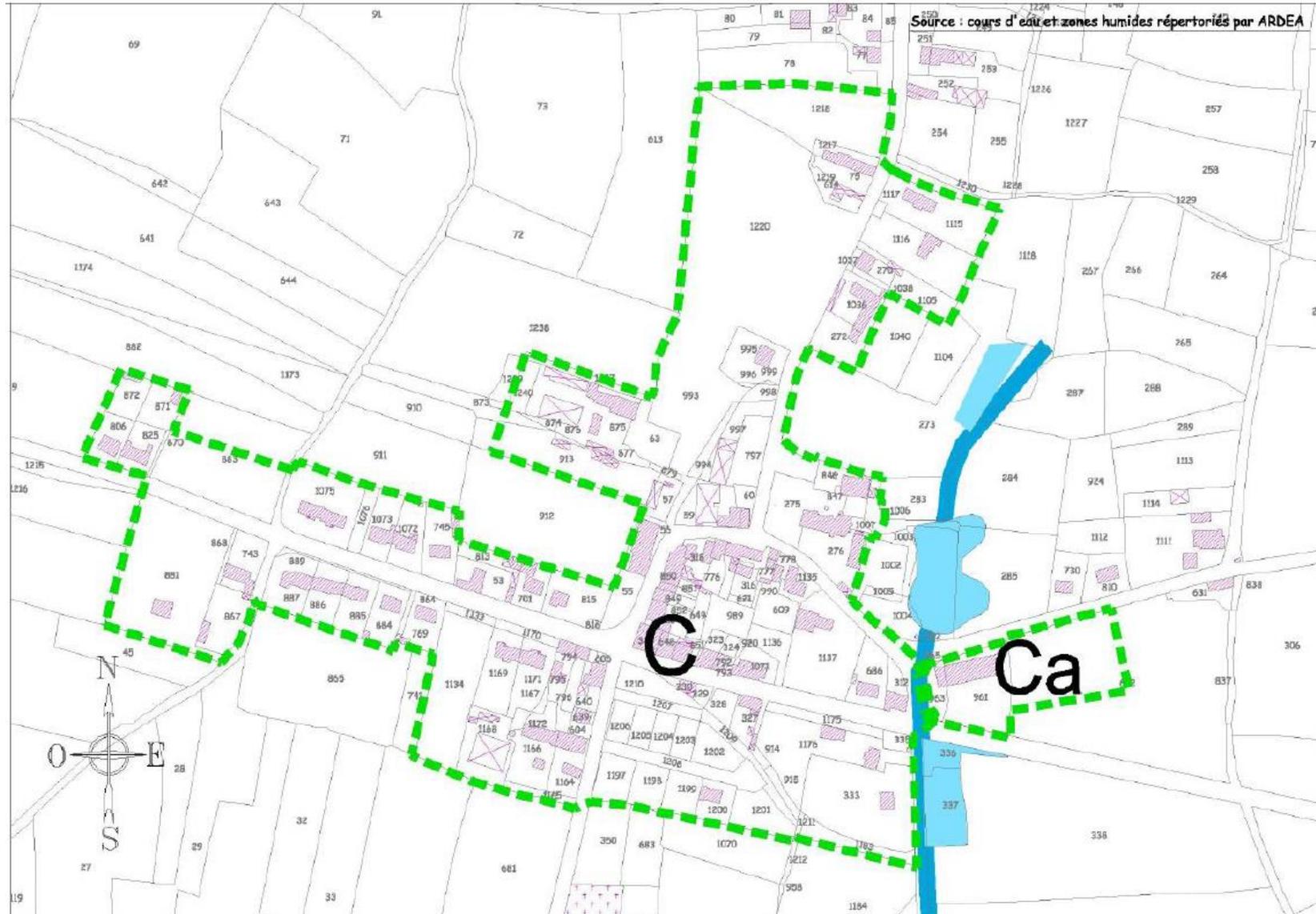
- Contient :
 - Un diagnostic territorial
 - Les choix retenus pour délimiter le(s) secteur(s) constructible(s)
 - Incidences de la carte communale sur l'environnement



Règlement graphique
délimite les zones constructibles
et les zones inconstructibles

Annexes
Servitudes d'utilité publique

Extrait règlement graphique



Extrait
Carte communale
Arbrissel

A DEFAUT DE DOCUMENT D'URBANISME : LE REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

Le règlement national d'urbanisme (RNU) représente l'ensemble des dispositions à caractère législatif et réglementaire applicables, en matière d'utilisation des sols sur une commune **ne disposant pas de document d'urbanisme**, défini dans le code de l'urbanisme.

= pas de possibilité pour les communes en RNU de définir leurs propres règles d'urbanisme.

= instruction des Autorisations du droit des sols par la DDTM.



LES DOCUMENTS D'URBANISME

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)

Définition du SCoT

- Un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) est un **document de planification et d'urbanisme** qui définit **les grandes orientations d'aménagement** pour un territoire donné, et pour **le long terme** (réflexion pour les 15 à 20 ans à venir).
- Le SCoT est un document vivant qui peut être, si nécessaire, modifié ou révisé dans son ensemble.
- Le SCoT doit faire l'objet d'une **évaluation** tous les 6 ans (à défaut de caducité).

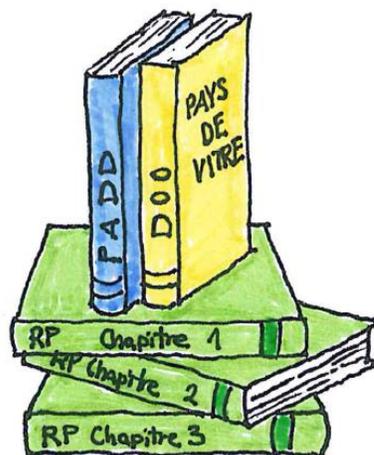
A quoi ça sert ?

- Un SCoT se doit d'assurer la cohérence des politiques publiques d'urbanisme. C'est un document qui définit l'équilibre entre les choix de protection et les options de développement.
- Son contenu précis est défini par le code de l'urbanisme. Il abordera notamment les thèmes de l'habitat, du développement économique, touristique, commercial, des déplacements, de la préservation de l'agriculture, des paysages, des corridors écologiques, etc.

Contenu d'un SCoT

Rapport de Présentation

- Chapitre I : Diagnostic
- Chapitre II : Etat initial de l'environnement
- Chapitre III : Justification du projet et Evaluation environnementale



Document d'orientation et d'objectifs (DOO)

Détermine les orientations générales de l'organisation de l'espace

Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Choix stratégiques retenus en matière d'aménagement du territoire

SCoT du Pays de Vitré

2 EPCI

Vitré Communauté et
Roche aux Fées Communauté

62 communes

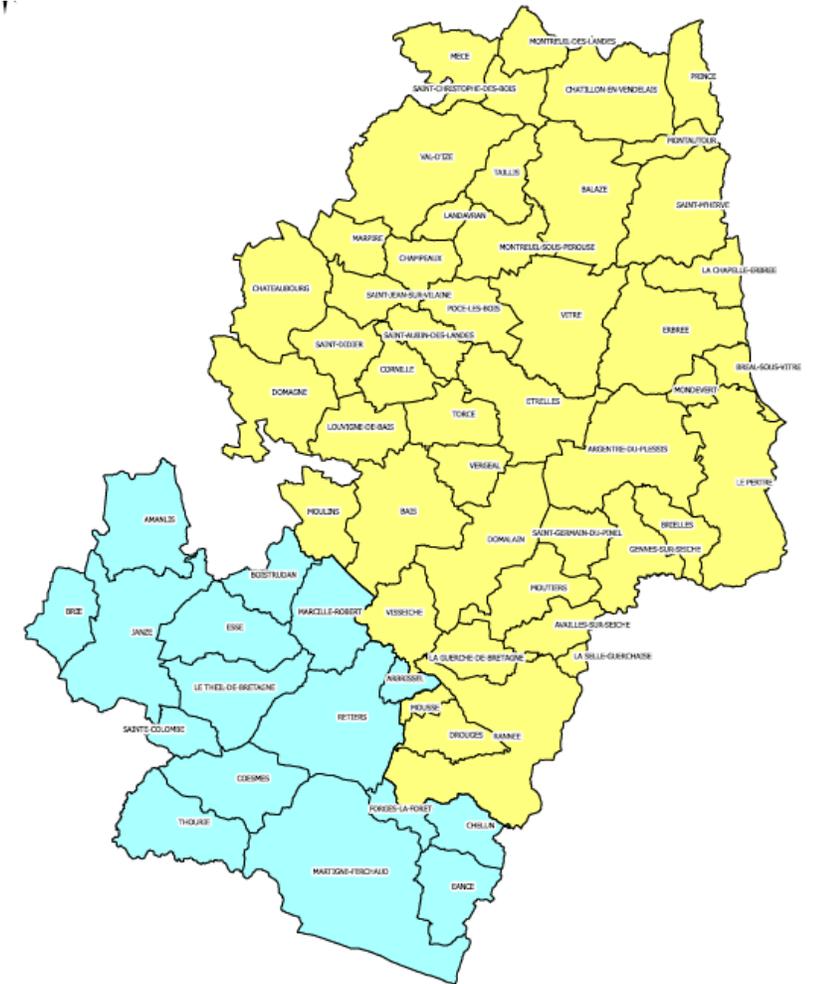
110 700 habitants

1 252 km²

57 km du Nord au Sud

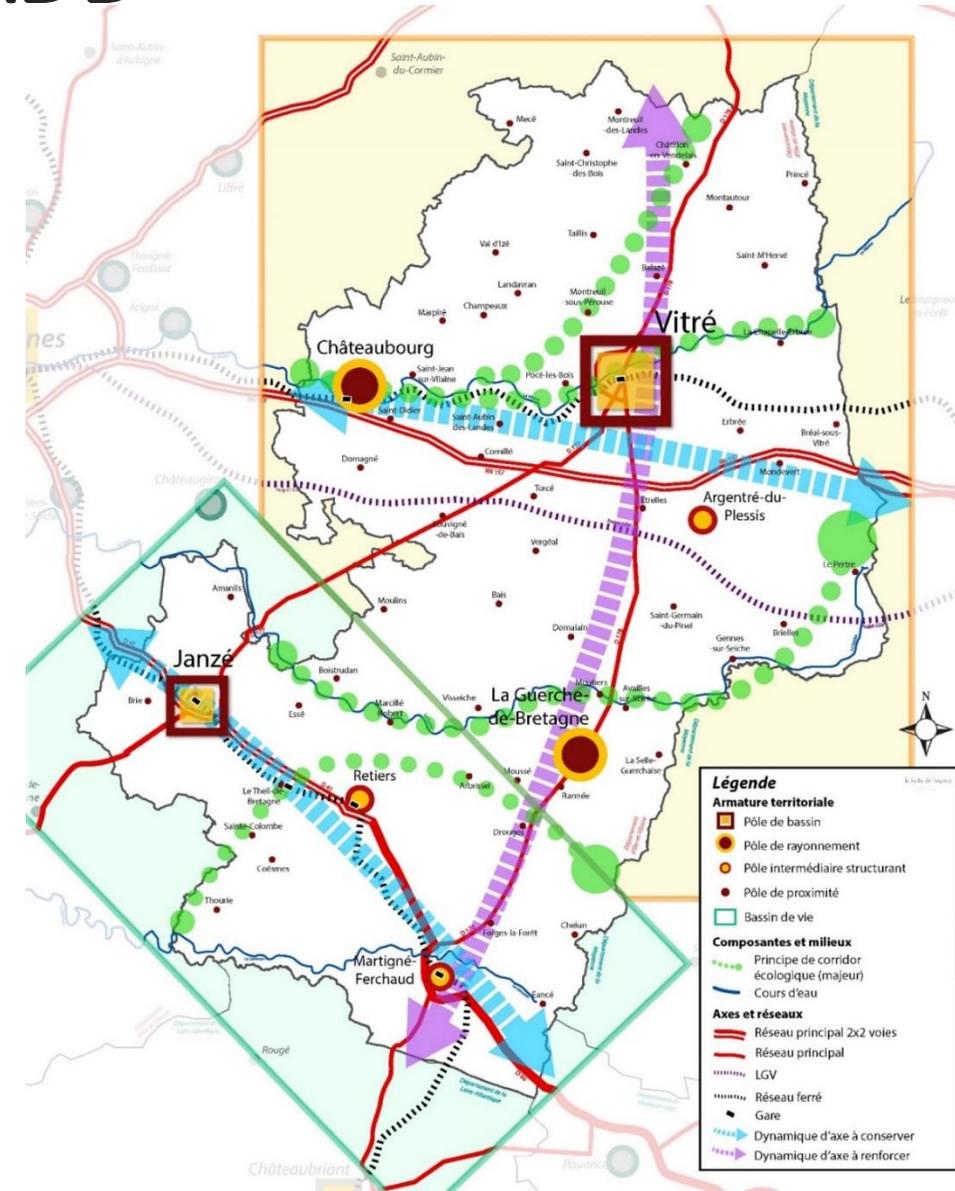
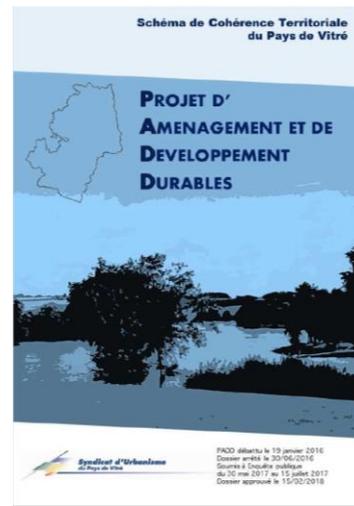
35 km d'Est en Ouest

SCoT du Pays de Vitré approuvé le 15 février 2018



SCoT du Pays de Vitré - PADD

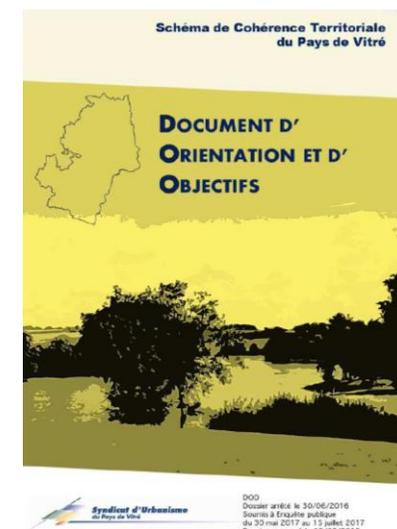
- Conserver un territoire rural dynamique qui s'appuie sur un réseau de centralités connectées
- Asseoir une armature urbaine et renforcer l'équilibre territorial autour de bassins de vie
- Maintenir et renforcer des axes dynamiques stratégiques aux Portes de la Bretagne
- Garantir l'équilibre des milieux et préserver la ruralité du Pays de Vitré



SCoT du Pays de Vitré - DOO

8 grandes thématiques

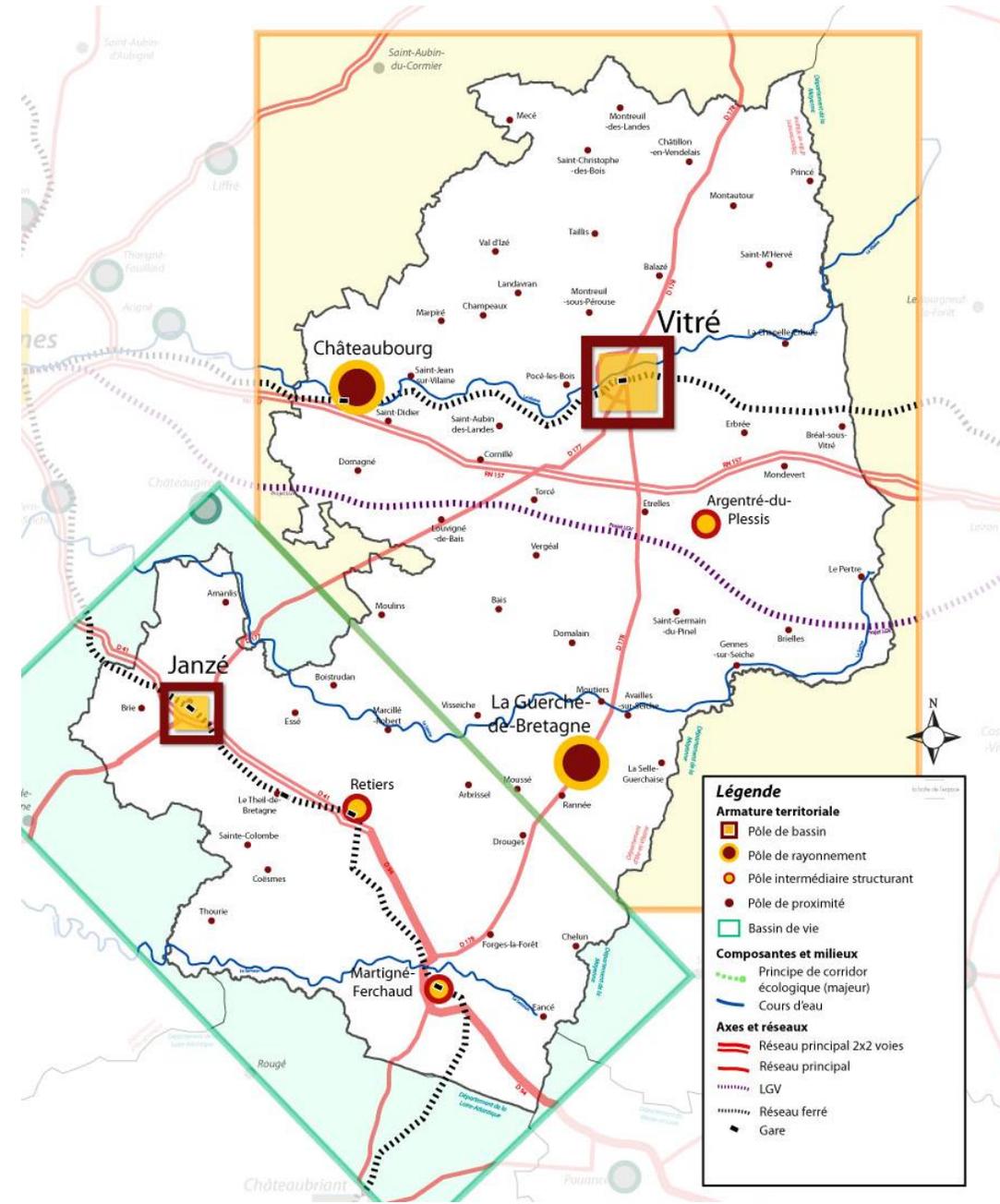
- I. *Maintenir et accueillir la population sur l'ensemble du territoire*
- II. *Pour une gestion optimale de l'espace*
- III. *Affirmer et renforcer la position économique du Pays de Vitré*
- IV. *Garantir une mobilité durable sur un territoire accessible et connecté*
- V. *Assurer une offre d'équipements et de services adaptée et diversifiée*
- VI. *Organiser un appareil commercial adéquat*
- VII. *Préserver le cadre de vie et valoriser les ressources du territoire*
- VIII. *Œuvrer pour la transition énergétique*



SCoT du Pays de Vitré

THEMATIQUE 1 : Maintenir et accueillir la population sur l'ensemble du territoire

- Accueil de plus de 30 000 habitants à l'horizon 2035,
- Taux de croissance annuel global d'environ 1,25 % en moyenne,
- Armature territoriale :
 - 2 bassins de vie : *Vitré Communauté et Roche aux Fées Communauté*
 - 2 pôles de bassin : *Vitré, Janzé*
 - 2 pôles de rayonnement : *Châteaubourg, La Guerche de Bretagne*
 - 3 pôles intermédiaires structurants : *Argentré du Plessis, Retiers, Martigné - Ferchaud*
 - 55 pôles de proximité



SCoT du Pays de Vitré

THEMATIQUE 2 : Pour une gestion optimale de l'espace

- Le SCoT fixe des **densités moyennes** par catégories de pôles :

	Pôle de bassin		Pôle de rayonnement	Pôle intermédiaire structurant	Pôle de proximité
	Vitré	Janzé			
Densité moyenne	28 log/ha	25 log/ha	22 log/ha	18 log/ha	15 log/ha

- Le SCoT fixe des **enveloppes maximales** nécessaires à la production de logements :

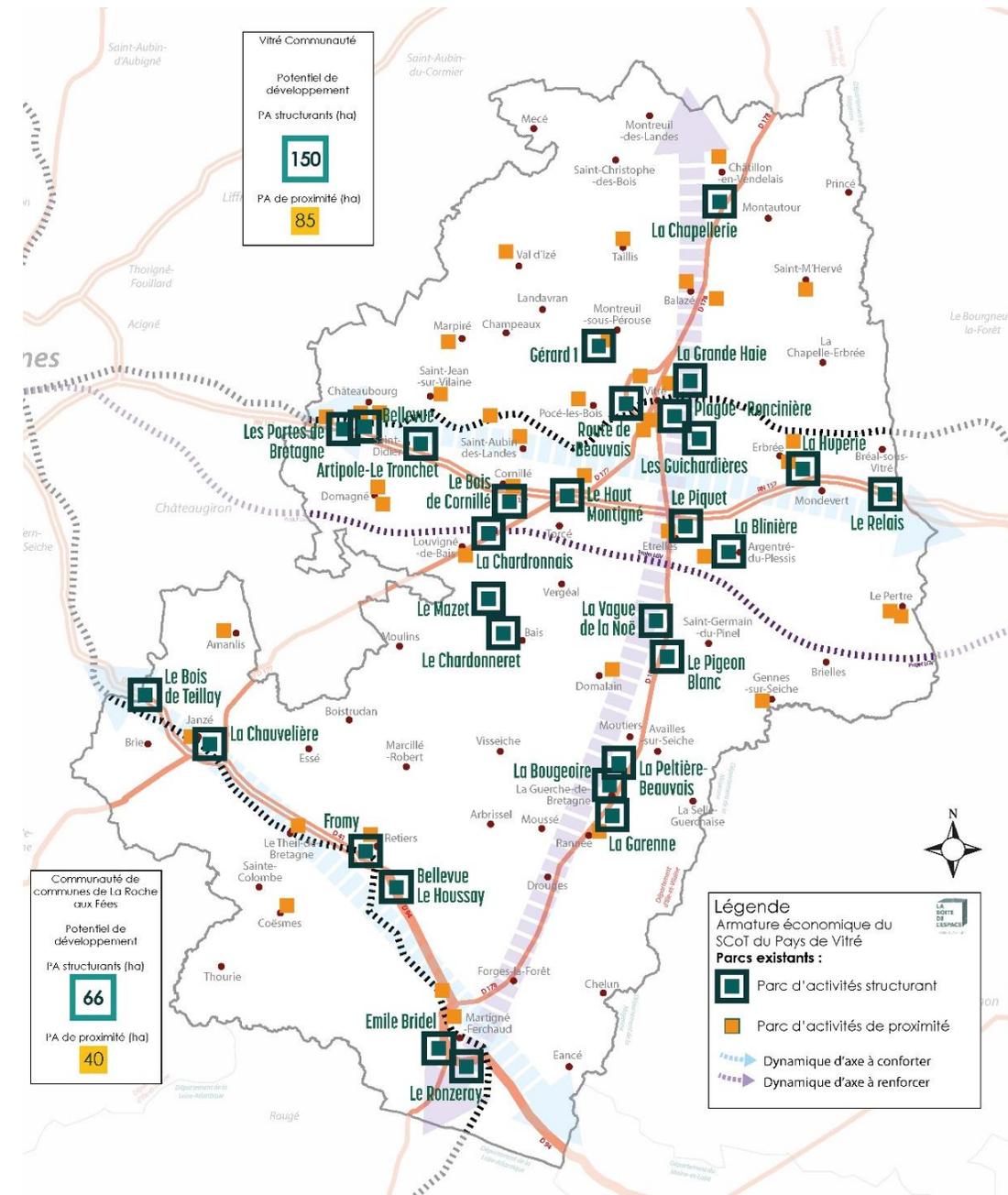
	Bassin de vie de Vitré	Bassin de vie de Janzé	Total Pays de Vitré
Production de logements	+ 12 000 logements	+ 4 000 logements	+ 16 000 logements
Enveloppe maximale arrondie (ha)	670 ha	230 ha	900 ha

SCoT du Pays de Vitré

THEMATIQUE 3 : Affirmer et renforcer la position économique

3 types de secteurs sont hiérarchisés :

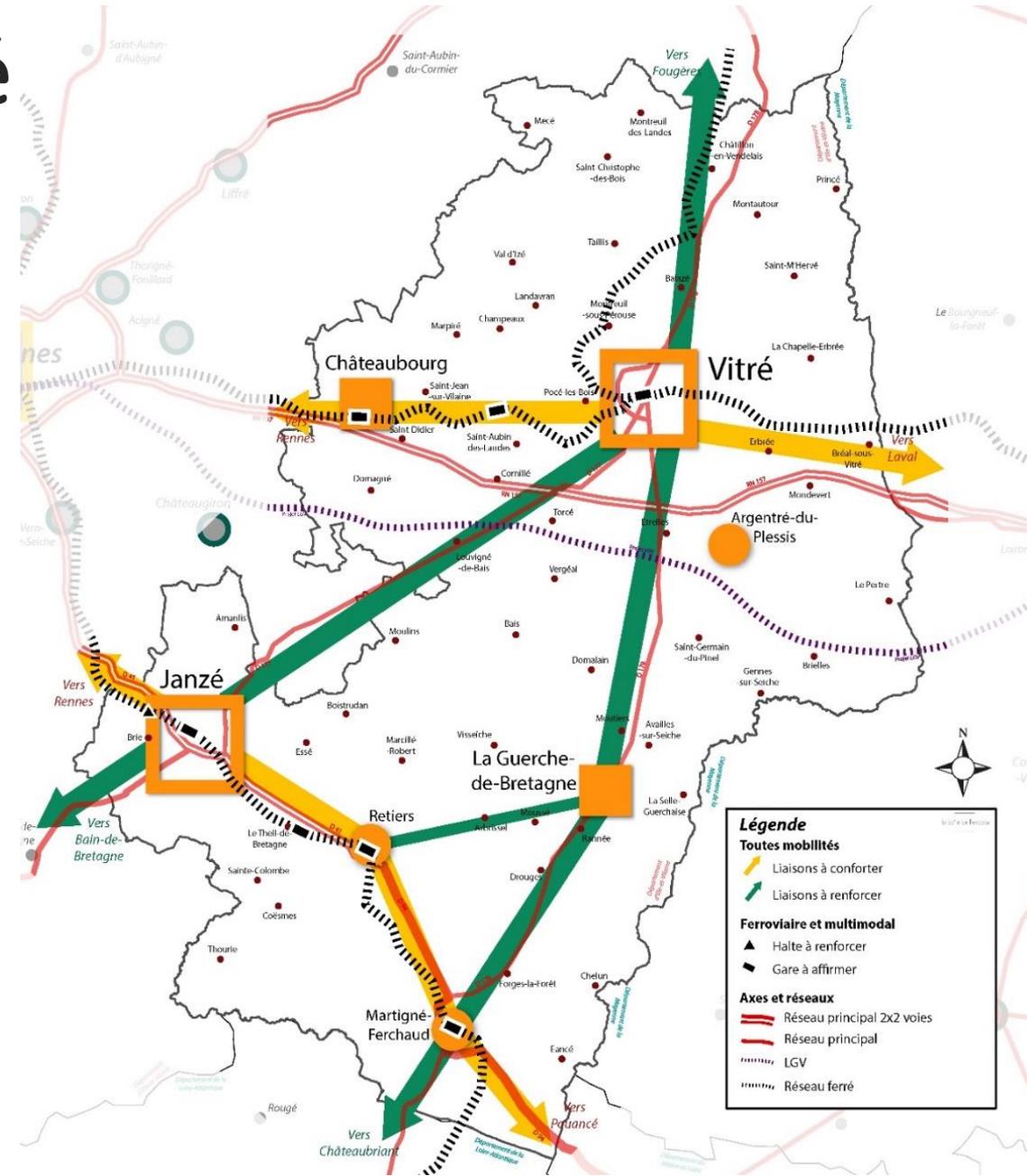
- Des zones structurantes pour le territoire voire au-delà,
- Des zones de proximité pour les économies locales,
- Le tissu aggloméré.



SCoT du Pays de Vitré

THEMATIQUE 4 : Garantir une mobilité durable sur un territoire accessible et connecté

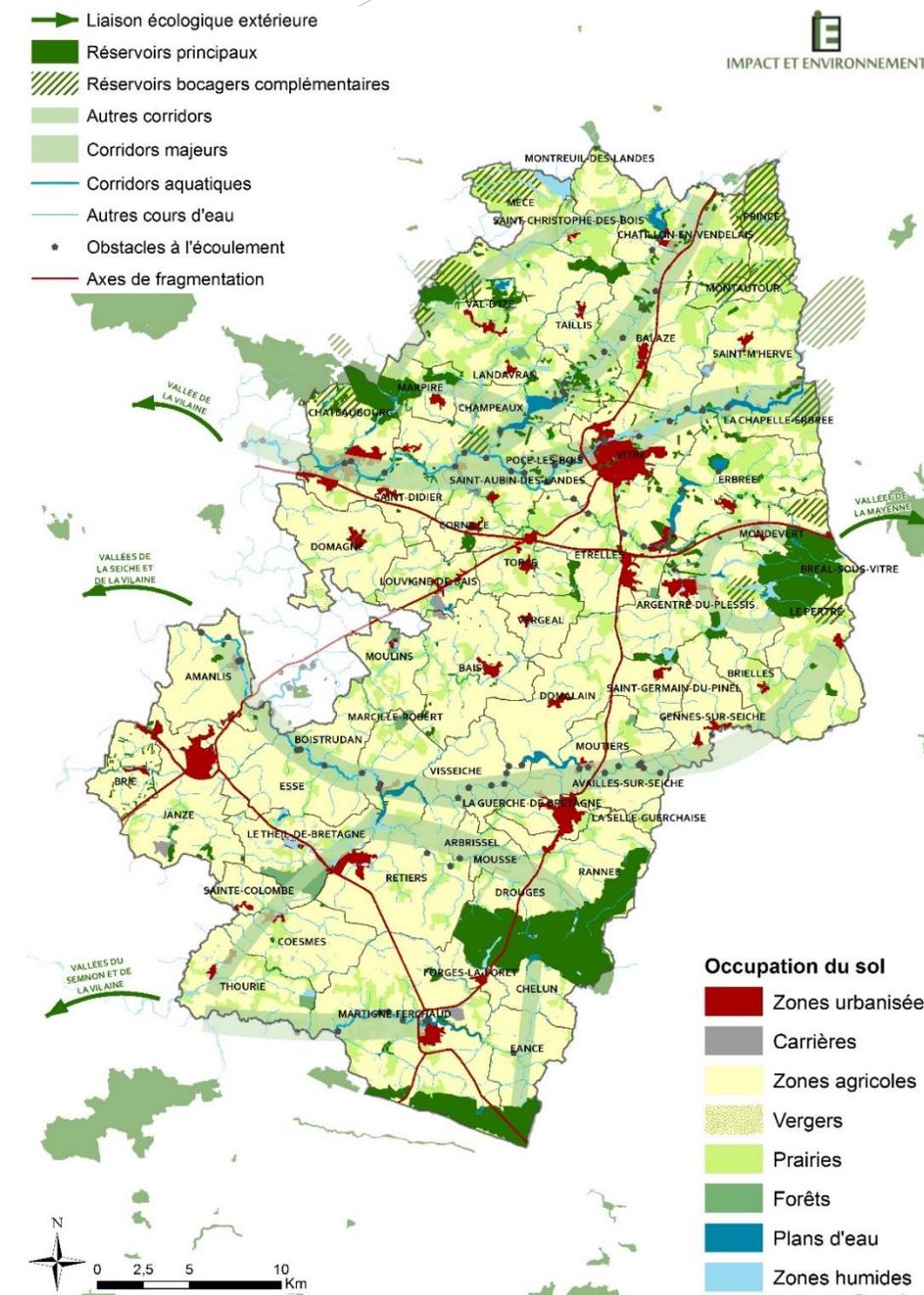
- Renforcer le rôle du ferroviaire,
- Structurer une offre de transports collectifs,
- Développer un réseau de modes doux
- ...



SCoT du Pays de Vitré

THEMATIQUE 7 : Préserver le cadre de vie et valoriser les ressources du territoire

- Valoriser les paysages et le patrimoine du Pays de Vitré
- Garantir une gestion durable des ressources du territoire
- Préserver et valoriser les composants de la trame verte et bleue



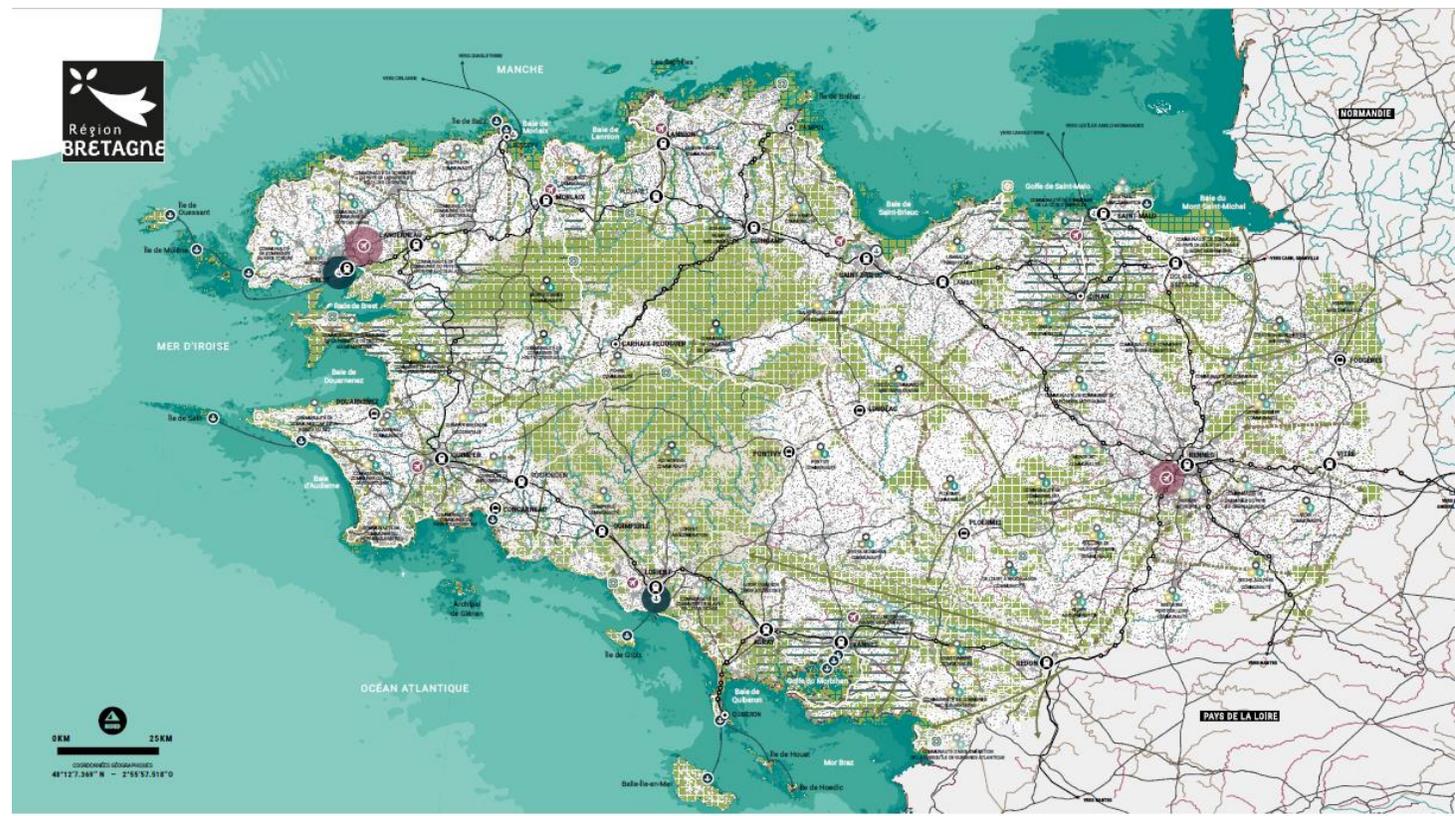


LE SCHEMA REGIONAL D'AMENAGEMENT,
DE DEVELOPPEMENT DURABLE ET D'EGALITE
DES TERRITOIRES (SRADDET)

SRADDET Bretagne

Le SRADDET a été voté en session du Conseil Régional le **19 décembre 2020**.

Après cette adoption par le Conseil Régional, approbation du SRADDET par arrêté préfectoral.



Définition du SRADDET



- Un Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) fixe les orientations et les grands principes d'aménagement sur plusieurs thématiques à l'échelle régionale.
- Le SRADDET intègre plusieurs documents de planification existants (ex : schéma régional de cohérence écologique, schéma régional climat, air et énergie).



SRADDET Bretagne

Composition du SRADDET :

Un diagnostic

Un rapport d'objectifs - 38 objectifs

Un fascicule de règles - 26 règles

SRADDET Bretagne – Focus sur 4 thématiques

ZAN - zéro artificialisation nette :

- A l'horizon 2040 : zéro artificialisation nette de terres agricoles et naturelles.
- Trajectoire de référence avec des étapes en 2030 (50% de réduction) et 2035 (75% de réduction).
- Faire du renouvellement urbain la 1^{ère} ressource foncière de Bretagne, pour tous les usages du sol. Extension de l'urbanisation devient l'exception.

Densité :

- « Viser, même si tous les territoires bretons ne peuvent développer la même densité, une densité minimale nette de 20 logements à l'hectare sur l'ensemble de la Bretagne, avec des combinaisons de formes urbaines adaptées au paysage, aux enjeux environnementaux et aux spécificités des territoires »

SRADDET Bretagne – Focus sur 4 thématiques

Protection des terres agricoles et biodiversité :

- Les SCoT et PLU :
 - « identifient les secteurs prioritaires de remise en état agricole dans les espaces ruraux, urbains, périurbains et littoraux »
 - « identifient les secteurs prioritaires de renaturation écologique »

Ressource en eau :

- Les SCoT et PLU proportionnent les projets de développement :
 - à la ressource en eau potable disponible actuelle et future pour les activités humaines, évaluée par une analyse prospective sur le territoire pour les 20 prochaines années (...)
 - aux capacités existantes ou programmées de traitement des effluents par l'assainissement et aux capacités épuratoires du milieu (...)

Conclusion

L'urbanisme constitue en lui seul un champ d'action politique important :

Pour l'étendue très vaste de ses domaines d'intervention

Pour sa dimension spatiale (commune, intercommunalité ...)

Pour sa dimension temporelle

Pour les choix de stratégies de mise en œuvre qu'il implique

... et nécessite donc une implication très importante des élus à tous les stades des orientations et des décisions.

Équipe du SUPV

A votre service pour répondre à vos questions :

➡ Laurie LIMOU : Pilotage SCoT – AMO – PLU – Observatoire du SCoT

foncier.urbanisme@paysdevitre.org

➡ Marie VOISINE : Gestion administrative – AMO

syndicat.urbanisme@paysdevitre.org

➡ Annie LEMÉE : Coordinatrice Instructrice ADS

instruction.urbanisme@paysdevitre.org

➡ Maïlys CHEVALIER : Instructrice ADS – AMO

instruction.urbanisme@paysdevitre.org

Merci pour votre attention

Document téléchargeable sur :
<https://scotpaysdevitre.wordpress.com>

SYNDICAT D'URBANISME DU PAYS DE VITRÉ
15 Boulevard Denis Papin – 35500 VITRÉ
Tél : 02.99.00.91.11 – Mail : syndicat.urbanisme@paysdevitre.org