

Mise en œuvre du



Compatibilité

des documents d'urbanisme

avec le SCoT

Guide méthodologique

Boite à outils au service des
communes

Novembre 2011

Un guide, pour quoi faire ?

Le Schéma de Cohérence Territoriale de la région troyenne a été approuvé par délibération du comité syndical le 5 juillet 2011. Dans le cadre de la mise en œuvre des orientations du SCoT, le syndicat DEPART souhaite accompagner les communes, sur le plan technique, pour faciliter la mise en compatibilité de leurs documents d'urbanisme avec le SCoT.

L'analyse des 41 documents d'urbanisme en présence sur le territoire s'avère ainsi indispensable. Il s'agit, au travers d'une grille de lecture partagée, d'apprécier le niveau de compatibilité des dispositions des Plans d'Occupation des Sols, des Plans Locaux d'Urbanisme ou encore des cartes communales avec les orientations du SCoT, et d'indiquer aux communes le type de procédure à engager si besoin est.

En parallèle, ce guide méthodologique vise d'une part à donner des clés de lecture du SCoT, et d'autre part à proposer aux communes, sous forme d'une boîte à outils, les possibilités et les moyens qu'elles peuvent mobiliser dans leurs documents d'urbanisme pour en assurer la compatibilité avec le SCoT.

La compatibilité, c'est quoi ?

La notion de compatibilité n'est pas définie précisément par les textes, toutefois la doctrine et la jurisprudence permettent de la distinguer de la notion de conformité.

Ainsi, un document est considéré compatible avec un document de portée supérieure lorsqu'il n'est pas contraire aux orientations ou principes fondamentaux de ce document et qu'il contribue, même partiellement, à sa réalisation. Il ne doit donc pas y avoir d'opposition entre les documents. Il est ainsi admis que le rapport de compatibilité puisse comporter quelques nuances.

Les dispositions d'un P.O.S. ou d'un P.L.U. ne doivent donc pas faire obstacle à l'application des dispositions du SCoT.

Un rapport de conformité exigerait, quant à lui, que les dispositions du document d'urbanisme communal soient strictement identiques à celles du SCoT.

Le P.L.U. de ma commune est incompatible...

La commune dispose d'un délai de **3 ans** pour mettre le P.L.U. en compatibilité avec le SCoT.

La mise en compatibilité peut se faire soit par le biais d'une procédure de modification, soit d'une révision simplifiée, soit d'une révision. Tout dépend de la nature des adaptations à apporter au document.

Le P.O.S. de ma commune est incompatible...

La commune est tenue de mettre son P.O.S. en compatibilité avec le SCoT **sans délai**.

Toute disposition du P.O.S. non compatible avec le SCoT devient immédiatement illégale et ne doit plus être appliquée.

La mise en compatibilité peut se faire soit par le biais d'une procédure de modification, soit d'une révision. Dans le cas d'une révision, le P.O.S. sera transformé en P.L.U.

Le SCoT : clés de lecture

Le Schéma de Cohérence Territoriale de la région troyenne se compose de 4 documents. Si le rapport de compatibilité avec le SCoT s'impose uniquement vis-à-vis de son Document d'Orientation et d'Objectifs, chaque pièce du SCoT a son importance dans l'appréciation et la compréhension des orientations.

Le **Rapport de présentation** expose le diagnostic et l'état initial de l'environnement, met en lumière les enjeux de territoire et les questions stratégiques, décrit le chemin de la cohérence territoriale (choix retenus, justifications et incidences) et indique le suivi envisagé. Les éléments d'explication et de justification présentés doivent ainsi permettre de comprendre pourquoi un enjeu a été dégagé, pourquoi un choix a été retenu, pourquoi une orientation a été définie.

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** présente les défis du SCoT et le projet de territoire. Il énonce les objectifs poursuivis, les priorités affichées.

Le **Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO)** fixe les orientations et les objectifs concernant l'organisation de l'habitat, la préservation de la ressource agricole, la protection de l'environnement, la valorisation du développement économique, la structuration de l'offre commerciale, l'optimisation des déplacements... C'est le document prescriptif du SCoT. Certaines de ses orientations s'imposent directement aux documents d'urbanisme communaux. D'autres relèvent de l'action des politiques publiques, ou du portage du syndicat.

Le **Document d'Aménagement Commercial (DAC)** quant à lui définit les conditions du développement commercial sur le territoire. Elaboré en parallèle au SCoT, il a été intégré au dossier dans le cadre de la prise en compte des dispositions de la loi engagement national pour l'environnement dite Grenelle II. A ce titre, et même s'il constitue une pièce séparée, c'est une composante du Document d'Orientation et d'Objectifs dont il vient compléter le volet commercial. Après exposé de l'analyse et du projet en premières parties du document, le DAC s'impose notamment aux documents d'urbanisme communaux dans sa troisième partie (orientations prescriptives).

Quels sont les délais nécessaires ?

Une procédure de **modification** d'un P.O.S. ou d'un P.L.U. nécessite la tenue d'une enquête publique avant l'approbation par le conseil municipal. Sa durée peut être estimée à 6 mois minimum.

Une procédure de **révision simplifiée** d'un P.L.U. induit la mise en place d'une concertation avec la population, l'organisation d'une réunion d'examen conjoint du projet, puis la tenue d'une enquête publique avant l'approbation par le conseil municipal. Sa durée peut être estimée à 8 mois minimum.

Une procédure de **révision** d'un P.O.S. ou d'un P.L.U. est une refonte complète du document. Sa durée peut être estimée à 18 mois minimum.



Le Document d'Orientation et d'Objectifs

Le SCoT de la région troyenne a été élaboré selon une approche transversale, prenant appui sur les trois axes du développement durable. Dans chacun de ses documents, le SCoT se structure ainsi autour de trois volets : le volet territorial et urbain, le volet environnemental et physique, le volet économique et spatial.

Les orientations du Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) qui s'imposent aux documents d'urbanisme communaux dans un rapport de compatibilité seront donc illustrées ici successivement selon ces trois volets.

Les orientations relatives au volet territorial et urbain

a. Renforcer l'armature territoriale en confortant le rôle de l'agglomération, de la seconde couronne, et des communes de Saint-Lyé, Verrières et Charmont-sous-Barbuise

1. Organiser le développement de l'habitat de manière stratégique en prenant appui sur le pôle aggloméré, la seconde couronne et les pôles secondaires / bourgs d'équilibre

a. Orientation relative à la densité résidentielle

« Les dispositions réglementaires des documents d'urbanisme communaux doivent permettre la densité résidentielle définie dans le tableau ci-après. »

La pièce concernée dans le dossier de P.O.S. / P.L.U.

Le règlement (écrit) des zones à vocation principale d'habitat.

Ca veut dire quoi ?

Les règles figurant aux articles 5 (superficie minimale des terrains), 9 (emprise au sol), 10 (hauteur maximale des constructions) et 14 (coefficient d'occupation du sol) du règlement doivent permettre la réalisation d'un nombre de logements à l'hectare.

La densité résidentielle moyenne figurant dans le tableau est définie sous la forme d'une fourchette. Le P.O.S. ou le P.L.U. doivent au minimum permettre le nombre de logements du seuil bas de la fourchette.

Exemple de calcul

Classe 4 : de 12 à 18 logements par hectare

En cas d'habitat individuel (1 logement par terrain) :

12 logements par hectare équivaut à 833 mètres carrés de surface de terrain par logement (10 000 / 12).

18 logements par hectare équivaut à 555 mètres carrés de surface de terrain par logement (10 000 / 18).

L'indicateur retenu

La notion de densité résidentielle utilisée dans le SCoT résulte du rapport entre le nombre de logements et la surface du terrain d'assiette de l'opération, ramenée à l'hectare.

C'est une densité « nette » : elle ne comprend pas les voiries, les espaces verts ou encore les espaces publics qui peuvent être réalisés dans le cadre de l'opération.



Espaces pris en compte dans le calcul de la densité résidentielle

Source : cadastre, commune de La Rivière-de-Corps

Illustrations

Selon les P.O.S. ou les P.L.U., la superficie minimale des terrains, l'emprise au sol, la hauteur maximale des constructions ou plus souvent le coefficient d'occupation du sol peuvent ne pas être réglementés.

C'est donc au cas par cas qu'il convient d'apprécier la densité résidentielle permise par le document d'urbanisme.

Les exemples ci-contre illustrent le principe d'analyse de la compatibilité.

Commune de Charmont-sous-Barbuise

Classe 4 : de 12 à 18 logements par hectare

P.O.S. en vigueur : modification n°1 approuvée le 19 mai 2006

Zones à vocation principale d'habitat : UC et INAA

L'article 5 des règlements des zones UC et INAA est réglementé. Il exige une surface minimum de 700 mètres carrés pour un terrain libre, et une surface minimum de 700 mètres carrés par logement dans le cas d'un groupe d'habitations.

Ceci correspond à une densité résidentielle de 14 logements par hectare. La compatibilité est assurée.

Commune de Barberey-Saint-Sulpice

Classe 2 : de 15 à 20 logements par hectare

P.L.U. en vigueur : révision n°1 approuvée le 17 juillet 2008

Zones à vocation principale d'habitat : UCA, UCB et 1AUA

Zone UCA

L'article 5 de la zone UCA est réglementé. Il exige une surface minimum de 700 mètres carrés pour un terrain libre, ainsi qu'en cas de division foncière et d'opération d'aménagement. Il exige également une surface minimum de 700 mètres carrés par logement dans le cas d'un groupe d'habitations.

Ceci correspond à une densité résidentielle de 14 logements par hectare. La compatibilité n'est donc pas assurée.

Toutefois, en cas d'habitat collectif (plusieurs logements par construction), la densité résidentielle peut être plus importante. En effet, l'article 14 fixe le C.O.S. à 0,3. Il autorise donc 210 mètres carrés de SHON pour 700 mètres carrés de terrain, soit 2 logements de 105 mètres carrés (surface moyenne d'un logement aubois en 2010, source Sit@del 2). Ceci correspond à une densité résidentielle de 28 logements par hectare. La compatibilité peut donc être assurée en cas d'habitat collectif.

Zones UCB et 1AUA

L'article 5 des règlements des zones UCB et 1AUA n'est pas réglementé.

L'article 14 fixe le C.O.S. à 0,3. Il autorise donc 3000 mètres carrés de SHON pour 10 000 mètres carrés de terrain. La surface moyenne d'un logement étant de 105 mètres carrés, ceci correspond à une densité résidentielle de 28 logements par hectare. La compatibilité est assurée.

Conclusion

A l'échelle de la commune et de ses différentes zones, et compte-tenu de la diversité possible des formes d'habitat, les dispositions réglementaires du P.L.U. permettent la densité résidentielle définie.

Commune de Saint-Germain

Classe 1 : de 20 à 100 logements par hectare

P.L.U. en vigueur : révision n°1 approuvée le 11 janvier 2011

Zones à vocation principale d'habitat : UA, UB, UC et 1AU

Les articles 5 et 9 des règlements des zones UA, UB, UC et 1AU ne sont pas réglementés.

L'article 14 fixe le C.O.S. à 0,5 en zones UC et 1AU et à 0,6 en zones UA et UB. Il autorise donc 5000 à 6000 mètres carrés de SHON pour 10 000 mètres carrés de terrain. La surface moyenne d'un logement étant de 105 mètres carrés, ceci correspond à une densité résidentielle de 47 à 57 logements par hectare. La compatibilité est assurée.

Note

Le DOO apporte les précisions suivantes en note page 6 :

« La notion de densité résidentielle repose sur le rapport entre le nombre de logements et la surface consommée par la construction neuve (surface consommée par les logements commencés, telle que déclarée, c'est-à-dire surface des terrains accueillant les constructions). Les espaces communs dédiés à la voirie, aux espaces verts et espaces publics n'entrent pas dans le calcul de la densité résidentielle. »

« La densité résidentielle sera observée annuellement dans le cadre du suivi du SCoT, à l'échelle communale, c'est-à-dire sous la forme d'une moyenne établie à partir du nombre total de logements commencés dans l'année, rapporté à la surface de l'ensemble des terrains ayant accueilli les constructions. Cette moyenne sera donc réalisée sans distinction des programmes ou de leur localisation en zone urbaine ou à urbaniser, l'objectif restant la diversité des opérations concourant à la densité résidentielle moyenne. »

« Seules des contraintes techniques relatives à l'assainissement non collectif peuvent justifier que les règles du document d'urbanisme communal ne permettent pas la densité résidentielle définie. »

Pour mieux comprendre...

La notion de densité résidentielle « nette » a été retenue dans le souci de permettre un suivi facilité de cette orientation dans le cadre de l'observatoire du SCoT. La source de données Sit@adel 2 (DREAL) basée sur les informations issues des autorisations d'urbanisme permet ainsi de connaître le nombre de logements commencés par année à l'échelle communale, ainsi que les superficies des terrains destinés à accueillir les constructions. Cet indicateur permettra donc de suivre le volume de la construction neuve en matière d'habitat par commune. Le rapport sur la somme des superficies de terrains correspondante permettra de mettre en évidence une densité moyenne nette à l'échelle de la commune.

La densité résidentielle définie par le SCoT doit donc être appréciée à l'échelle de l'ensemble de la commune.

Les contraintes de surface et d'implantation liés aux dispositifs d'assainissement individuel peuvent parfois nécessiter une superficie minimale de terrain pour construire, variable en fonction de la nature des sols et des filières retenues. Dans le cas où cette superficie ne permettrait pas d'atteindre le seuil bas de la fourchette de densité définie par le SCoT, le P.O.S. ou le P.L.U. ne serait pas jugé incompatible sur cette disposition.

b. Orientation relative au potentiel d'ouverture à l'urbanisation à l'horizon 2020

« Les documents d'urbanisme communaux doivent définir des surfaces de zones à urbaniser adaptées et/ou introduire une priorisation dans l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser afin de respecter le potentiel d'ouverture à l'urbanisation à l'horizon 2020 défini dans le tableau ci-après. »

L'indicateur retenu

Le potentiel a été calculé pour permettre la poursuite d'un rythme de production de logements moyen en respectant la densité résidentielle moyenne définie.

Il inclut en outre 30% de surface pour les voiries, espaces verts et espaces publics afin d'obtenir l'enveloppe nécessaire sur le plan de l'ouverture à l'urbanisation.

Exemple de calcul

Classe 4 : 16 hectares par commune

Rythme de production de logements moyen : 15 logements par an soit 150 logements sur 10 ans.

Densité résidentielle moyenne : 12 à 18 logements par hectare.

Besoin foncier « net » pour 12 logements par hectare (seuil bas de la fourchette) : 12,5 hectares (150 / 12).

Besoin foncier total : 12,5 hectares + 30% (3,75 hectares) = 16,25 hectares arrondis à 16 hectares.

La pièce concernée dans le dossier de P.O.S. / P.L.U.

Le zonage (ou règlement graphique)

Le rapport de présentation et la mention des surfaces des zones à urbaniser à vocation principale d'habitat.

Ca veut dire quoi ?

La surface des zones à urbaniser (1AU ou INA) à vocation principale d'habitat, ouvertes à l'urbanisation ou dont l'ouverture à l'urbanisation est prévue à l'horizon 2020, ne doit pas dépasser le nombre d'hectares indiqué dans le tableau.

Le document d'urbanisme peut prévoir des zones complémentaires. Elles seront alors classées soit en zones de réserve foncière (2AU ou IINA), soit en zones à urbaniser dont l'ouverture à l'urbanisation n'est autorisée qu'à partir de 2020. Dans ce dernier cas, un échancier prévisionnel est introduit dans le P.L.U.

L'urbanisation des zones à urbaniser est conditionnée par le respect de l'échancier prévisionnel suivant :

Zones 1AUA 1	Zones 1AUA 2
Ouverture à l'urbanisation immédiate	Ouverture à l'urbanisation à partir de 2020

Exemple d'échancier prévisionnel

Note

Le DOO apporte la précision suivante en note page 8 :

« Le potentiel d'ouverture à l'urbanisation est entendu hors espaces classés en zones UC et NB dans le document d'urbanisme communal. La surface indiquée comprend les espaces communs dédiés à la voirie, aux espaces verts et espaces publics, estimés à 30% des opérations. »

Pour mieux comprendre...

Le potentiel d'ouverture à l'urbanisation à l'horizon 2020 ne s'applique qu'aux zones à urbaniser à vocation principale d'habitat. Les espaces classés en zone urbaine sont considérés comme « acquis », c'est-à-dire que leur caractère urbanisé (ou urbanisable du fait de la capacité de la voirie et des réseaux en présence) est déjà reconnu et ne correspond pas à un « nouveau » potentiel. De même, les espaces classés en zone NB dans les P.O.S. ne sont pas pris en compte dans le calcul du potentiel, étant déjà urbanisés ou bien destinés à recevoir quelques constructions, et ne constituant pas non plus un « nouveau » potentiel.

Les espaces classés en zones UC et NB n'entrant pas dans le calcul du potentiel sont ceux en vigueur à la date d'approbation du SCoT.

Illustrations

Commune de Torvilliers

Classe 3 : 10 hectares pour la commune

P.O.S. en vigueur : modification n°3 approuvée le 31 octobre 2003, mise à jour le 3 octobre 2006

Zones à urbaniser à vocation principale d'habitat ouvertes : INAa

Le P.O.S. délimite un seul secteur INAa dont la superficie est de 4,69 hectares. La compatibilité est assurée.



Extrait du zonage
Source : P.O.S.,
commune de
Torvilliers

Commune de Lavau

Classe 2 : 15 hectares pour la commune

P.O.S. en vigueur : modification n°5 approuvée le 21 février 2008

Zones à urbaniser à vocation principale d'habitat ouvertes : INAa

Le P.O.S. délimite plusieurs zones INAa dont la superficie totale est d'environ 35 hectares. La compatibilité n'est pas assurée.

Un échéancier prévisionnel permettant d'échelonner l'ouverture à l'urbanisation des zones dans le temps et de respecter le potentiel défini à l'horizon 2020 doit être introduit dans le P.O.S./P.L.U.



Extrait du zonage
Source : P.O.S.,
commune de
Lavau

Commune de Laines-aux-Bois

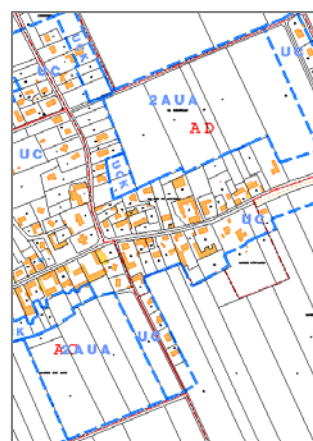
Classe 5 : 6 hectares par commune

P.L.U. en vigueur : élaboration approuvée le 20 décembre 2004

Zones à urbaniser à vocation principale d'habitat ouvertes : néant

Le P.L.U. ne délimite aucune zone à urbaniser à vocation principale d'habitat ouverte à l'urbanisation. La compatibilité est donc assurée.

Le P.L.U. délimite deux zones 2AUA de réserve foncière, qui représentent 13,48 hectares. Si la commune le souhaite, elle pourra ouvrir à l'urbanisation une partie de ces zones dans la limite de 6 hectares à l'horizon 2020.



Extrait du zonage
Source : P.L.U.,
commune de Laines-
aux-Bois

Commune de Barberey-Saint-Sulpice

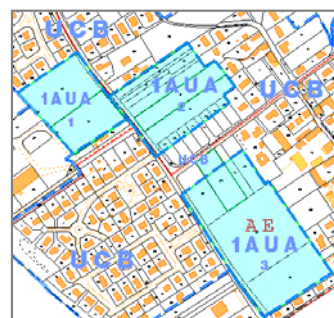
Classe 2 : 15 hectares par commune

P.L.U. en vigueur : révision n°1 approuvée le 17 juillet 2008

Zones à urbaniser à vocation principale d'habitat ouvertes : 1AUA

Le P.L.U. délimite plusieurs zones 1AUA dont la superficie totale est de 10,47 hectares. La compatibilité est assurée.

A noter : le P.L.U. comporte un échéancier prévisionnel visant à maîtriser l'ouverture à l'urbanisation successive des différentes zones.



Extrait du zonage
Source : P.L.U.,
commune de
Barbèrey-St-Sulpice

Note

Le DOO apporte les précisions suivantes en note page 8 :

« Un dépassement du potentiel d'ouverture à l'urbanisation est admis dans les cas suivants :

- lorsqu'un dépassement des 30% d'espaces communs est rendu nécessaire pour permettre la réalisation d'espaces ou d'aménagements destinés à la gestion des eaux pluviales ou de ruissellement, sous réserve que le besoin de dépassement soit dûment explicité et justifié ;
- lorsqu'un dépassement des 30% d'espaces communs est rendu nécessaire pour la prise en compte d'une contrainte environnementale (zone de risque ou de nuisance, qualité du patrimoine paysager ou biodiversité du site), sous réserve que le besoin de dépassement soit dûment explicité et justifié. »

« Les espaces classés en zone urbaine dans le document d'urbanisme communal et faisant l'objet, après la date d'approbation du SCoT, d'un reclassement en zone à urbaniser pour des raisons de volonté de maîtrise de l'organisation de l'espace et de définition de principes d'aménagement adaptés, n'entrent pas dans le calcul du potentiel d'ouverture à l'urbanisation. Une justification explicite et adaptée pour le changement de classement de ces espaces sera apportée dans le document d'urbanisme. »

« Le volume global des surfaces classées en zone à urbaniser peut dépasser le potentiel d'ouverture à l'urbanisation défini dans le tableau à la condition qu'un échancier prévisionnel soit introduit dans le document d'urbanisme communal. Cet échancier prévisionnel doit alors définir :

- les zones à urbaniser dont l'ouverture à l'urbanisation est immédiate et dont la surface totale doit correspondre au maximum au nombre d'hectares indiqué dans le tableau,
- les zones à urbaniser complémentaires dont l'ouverture à l'urbanisation est autorisée à partir de 2020. »

Pour mieux comprendre...

Le potentiel d'ouverture à l'urbanisation à l'horizon 2020 inclut 30% de surface pour les espaces communs. Cette proportion est en général suffisante pour la réalisation de voiries, d'espaces verts et d'espaces publics permettant l'organisation des circulations et le traitement paysager d'une opération.

Toutefois, l'aménagement d'une zone peut parfois être contraint par des problématiques spécifiques qui induisent des emprises communes plus importantes (bassin de rétention, noues, fossés...) ou un gel de certains secteurs dans l'aménagement (zone inondable, boisement, élevage, infrastructure bruyante...). Dans ces différents cas, la démonstration d'un besoin d'espaces communs supérieur à 30% devra figurer dans le document d'urbanisme, et le potentiel d'ouverture à l'urbanisation pourra être dépassé dans les proportions rendues nécessaires.

Certains espaces classés en zone U peuvent poser des problématiques d'organisation ou d'aménagement, du fait de leur configuration, de leur desserte, de leur surface... Il est parfois préférable de les reclasser en zone AU et de définir une orientation d'aménagement permettant une urbanisation cohérente. Ces espaces faisant partie de l'enveloppe urbaine de la commune, ils ne sont pas considérés comme un « nouveau » potentiel et n'entrent pas dans le calcul. Le P.O.S./P.L.U. devra toutefois justifier le changement de classement.

Le SCoT prévoit la possibilité de hiérarchiser les zones à urbaniser dans le temps par l'introduction d'un échancier prévisionnel dans le P.L.U. tel que le code de l'urbanisme le permet (articles L.123-1-4 et L.123-1-6). Cet outil apparaît particulièrement intéressant pour les communes dont la superficie totale des zones à urbaniser à vocation principale d'habitat 1AU ou INA dépasserait le potentiel fixé par le SCoT. Il donne ainsi l'occasion aux communes de réfléchir à la priorisation de leurs zones, à la régulation des développements dans le temps, voire de re-questionner leur stratégie d'ouverture à l'urbanisation.

2. Structurer le développement urbain en lien avec la présence d'équipements et de services, par le respect des orientations suivantes :

c. en localisant de manière préférentielle les zones ayant pour principale vocation de recevoir l'implantation de nouveaux équipements publics et constructions d'intérêt collectif à proximité de centralités et/ou des cœurs de villages, à proximité de la présence éventuelle de transports collectifs et/ou de la présence ou de la réalisation d'aménagements piétonniers ou cyclables.

La pièce concernée dans le dossier de P.O.S. / P.L.U.

Le zonage (ou règlement graphique)

Ca veut dire quoi ?

Lorsque le document d'urbanisme prévoit une zone destinée principalement aux équipements publics et constructions d'intérêt collectif (UE, 1AUE...), sa délimitation doit être privilégiée :

- au plus près d'une centralité (centre urbain principal, secondaire, cœur de village...),
- au plus près d'une ligne de transport collectif ou d'un aménagement dédié aux circulations piétonnes ou cyclables.

L'objectif est de conforter le rôle structurant des centralités communales sur le plan de l'offre en équipements et services, et d'assurer l'accessibilité à cette offre pour la population.

Illustration

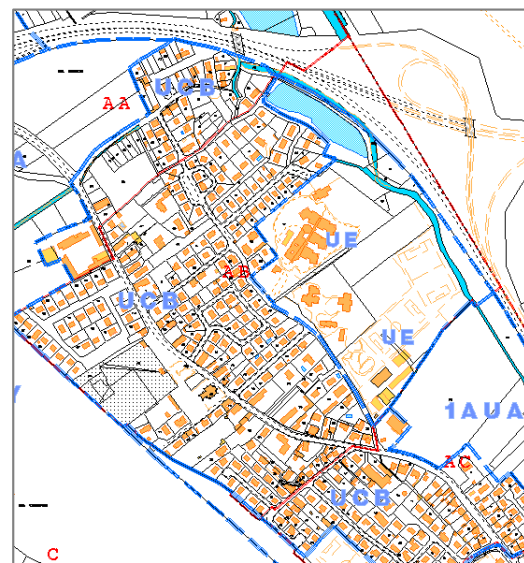
Commune de La Chapelle-Saint-Luc

P.L.U. en vigueur : révision n°3 approuvée le 5 octobre 2011

Une zone UE est délimitée dans le secteur de La Chapelle-du-Bas. Elle accueille des équipements sportifs, de loisirs, une maison d'accueil spécialisée pour personnes handicapées... Elle conforte la centralité dans ce secteur de la commune, les liaisons sont assurées avec les quartiers d'habitat limitrophes et la future zone à urbaniser 1AUA. La rue Jules Ferry, à proximité, est desservie par deux lignes de transports en commun urbains.

Préconisation

En l'absence de zone spécifique (UE, 1AUE...), les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne doivent pas être interdites dans le règlement des zones correspondant aux centralités.



Extrait du zonage

Source : P.L.U., commune de La Chapelle-Saint-Luc

3. Exiger plus de diversité dans les formes d'habitat et dans l'accès au logement

a. en permettant la diversification des formes d'habitat et/ou des catégories de logements (type de logement, statut d'occupation, taille...) à travers les dispositions des règlements des documents d'urbanisme communaux

Préconisation

La diversité de l'habitat est à rechercher de manière globale.

Le règlement du document d'urbanisme doit permettre la réalisation de formes d'habitat diversifiées (individuel, collectif, intermédiaire) à l'échelle du territoire communal.

La pièce concernée dans le dossier de P.O.S. / P.L.U.

Le règlement (écrit) des zones à vocation principale d'habitat.

Ca veut dire quoi ?

Le règlement ne doit pas s'opposer à la diversité de l'habitat, à travers ses différents articles, et notamment ceux relatifs à la superficie minimale des terrains, aux implantations, à l'emprise au sol, à la hauteur maximale des constructions, au coefficient d'occupation des sols.

Exemples

Article 6 : autoriser les constructions à l'alignement de la voie pour permettre la construction d'un front bâti...

Article 7 : autoriser les constructions en limite séparative pour permettre la construction de maisons mitoyennes, maisons de ville...

Article 10 : autoriser une hauteur maximale de 12 ou 15 mètres au sommet pour permettre la réalisation de petits immeubles collectifs (R+2 ou R+3)...

Article 14 : adapter le C.O.S. à la densité souhaitée, par exemple :

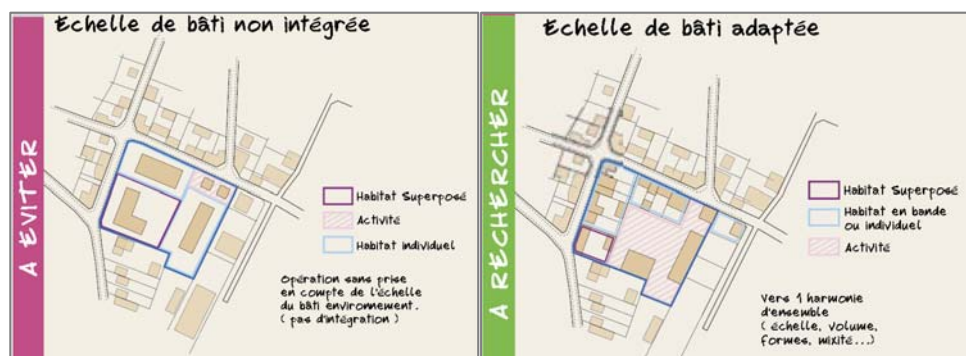
- un C.O.S. de 0,2 équivaut à 19 logements par hectare (la surface moyenne d'un logement étant de 105 mètres carrés),
- un C.O.S. de 0,3 équivaut à 28 logements par hectare,
- un C.O.S. de 0,4 équivaut à 38 logements par hectare...

Illustration

La réussite d'une opération d'habitat diversifié est fonction de son intégration au tissu urbanisé existant.

Dans l'exemple de droite, les caractéristiques du tissu ont été respectées notamment en matière d'implantations et de volumes. Le projet propose habitat individuel, intermédiaire et collectif, ainsi que de l'activité.

Les règles du document d'urbanisme sont adaptées.



Exemple de projet d'habitat diversifié

Source : Référentiel architectural, patrimonial et paysager dans le cadre de la candidature Paysages du Champagne au Patrimoine mondial de l'Unesco

b. en établissant un principe de répartition de différentes formes d'habitat et/ou de catégories de logements dans les orientations d'aménagement des documents d'urbanisme communaux pour toutes les zones à urbaniser à vocation principale d'habitat

La pièce concernée dans le dossier de P.L.U.

Les orientations d'aménagement des P.L.U. (orientations d'aménagement et de programmation dans les P.L.U. Grenelle)

Ca veut dire quoi ?

Pour chaque zone à urbaniser à vocation principale d'habitat faisant l'objet d'une orientation d'aménagement, un principe en faveur de la diversité de l'habitat doit être exposé :

- sous forme littérale,
- et/ou sous forme graphique dans le cadre d'un schéma d'aménagement.

Exemples

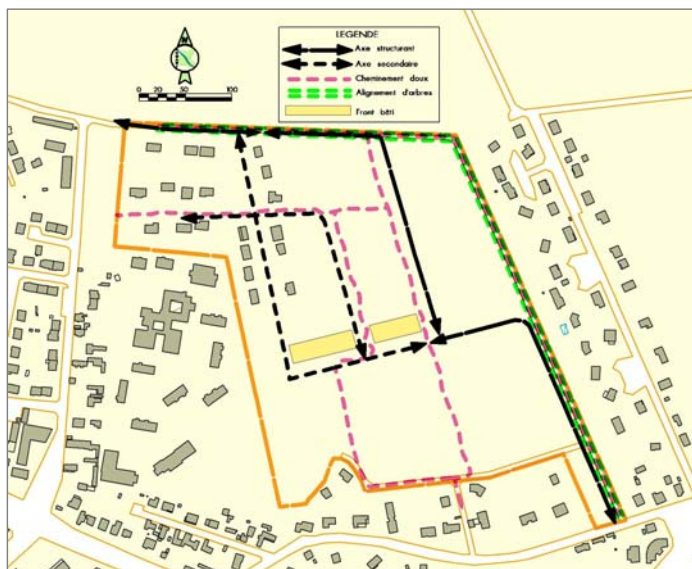
- « Le projet doit être composé d'habitat individuel et d'habitat intermédiaire »
- « Le projet doit comprendre une part de logements locatifs aidés »
- « Le projet doit comprendre des petits et des grands logements »

Illustration

Commune de Saint-Parres-aux-Tertres

P.L.U. en vigueur : révision n°3 approuvée le 7 juillet 2009

Secteur dit « Le Pas du Tertre »



Extrait de l'orientation d'aménagement

Source : P.L.U., commune de Saint-Parres-aux-Tertres

L'orientation d'aménagement expose, sous forme littérale et graphique, un principe de construction d'un front bâti :

« dans le cœur du quartier, réserver des espaces pour permettre l'implantation d'un bâti structurant assez dense sur le front de voie, notamment sous la forme de constructions d'habitation mitoyennes, afin de créer un réel espace urbain ».

4. Respecter et reconnaître les identités communales

a. en demandant à ce que les documents d'urbanisme communaux favorisent les développements urbains et villageois en cohérence avec l'organisation originelle des tissus bâtis, et en articulation avec les centralités et les lieux d'échange.

La valorisation des espaces libres ou pouvant faire l'objet de reconquête à l'intérieur des tissus urbanisés sera privilégiée.

La pièce concernée dans le dossier de P.O.S. / P.L.U. / carte communale

Le zonage (ou règlement graphique)

Les orientations d'aménagement des P.L.U. (orientations d'aménagement et de programmation dans les P.L.U. Grenelle)

Préconisations

Analyser l'historique du développement spatial de la commune, comprendre les précédentes logiques d'urbanisation pour mieux envisager l'évolution du tissu urbanisé.

Favoriser les liaisons avec le tissu existant, travailler sur le maillage des espaces.

Ca veut dire quoi ?

La délimitation des zones à urbaniser doit faire l'objet d'une réflexion approfondie lors de l'étude du zonage. Leur localisation doit par exemple être privilégiée sur des espaces intermédiaires entre des zones déjà urbanisées, à l'intérieur des enveloppes urbaines ou villageoises, en continuité immédiate du tissu urbanisé...

Dans le cadre des orientations d'aménagement, les liaisons et les connexions doivent être recherchées avec les centralités, les équipements et services en présence ou projetés, les axes desservis par les transports collectifs...

Illustrations

Zone à urbaniser en secteur périurbain :

Dans l'exemple de droite, les connexions avec le tissu existant ont été recherchées sous forme de voiries ou de liaisons douces. Les voies en impasse, l'enclavement du quartier sont évités.

Le projet exploite le potentiel du site (boisement et trame paysagère) pour guider l'aménagement.

Il offre une diversité dans l'habitat et dans les usages à travers les espaces de rencontre (placettes, cheminements).



Zone à urbaniser en milieu rural :

L'exemple de droite évite l'étalement urbain le long de la voie. Les liaisons avec le village sont renforcées, une rue est recréée en direction du cœur communal.

Le projet permet d'étoffer le village, et non de l'étirer. Le sentiment d'appartenance à la vie du village est favorisé par la proximité.



Exemples de projets articulés avec le tissu existant

Source : Lotir autrement, Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement du Pas-de-Calais

b. Préserver la ressource agricole

5. Protéger les espaces de production en appui de la valeur pédologique des sols

a. en demandant à ce que les documents d'urbanisme communaux intègrent, lors de leur élaboration ou de leur mise en révision, un volet agricole dans le diagnostic permettant d'appréhender la problématique du secteur, les orientations à poursuivre afin de garantir l'activité en termes d'accessibilité, de foncier...

La pièce concernée dans le dossier de P.O.S. / P.L.U. / carte communale

Le rapport de présentation

Ca veut dire quoi ?

Le diagnostic réalisé à l'occasion de l'élaboration ou de la révision d'un document d'urbanisme doit intégrer un chapitre relatif à l'agriculture. Plusieurs angles d'analyse pourront être développés en fonction du contexte territorial :

- l'agriculture en tant qu'activité économique (emploi, productions, terroirs, filières de diversification, profil des actifs, perspectives de développement...),
- sous l'angle du foncier (distribution du parcellaire agricole, évolution des exploitations, accès, circulations...),
- en tant que ressource (évolution des surfaces agricoles, qualité des sols, paysages, lien avec les continuités écologiques, la ressource en eau...)
- comme facteur d'identité du territoire (patrimoine, histoire, culture locale...).

b. en préservant la vocation agricole des espaces de production caractérisés par un potentiel pédo-agronomique bon à très bon et/ou modéré (voir carte du potentiel pédo-agronomique en annexe), à travers un classement en zone agricole dans les documents d'urbanisme communaux

La pièce concernée dans le dossier de P.O.S. / P.L.U. / carte communale

Le zonage (ou règlement graphique)

Ca veut dire quoi ?

Lors de l'étude de la délimitation de la zone agricole, la carte du potentiel pédo-agronomique figurant en annexe du DOO doit être consultée. Les espaces présentant un potentiel bon à très bon et/ou modéré doivent, dans la mesure du possible, être classés dans leur majeure partie en zone agricole.

L'objectif du SCoT est ici de préserver les bonnes terres de l'urbanisation. Le classement d'espaces cultivés en zone naturelle n'est pas exclu.

Précision

Si, à la date d'approbation du SCoT, le document d'urbanisme communal ne contient pas d'analyse sur la thématique agricole dans le rapport de présentation, il ne sera pas jugé incompatible. Il conviendra d'intégrer ce volet dans le diagnostic lors de la prochaine révision du document d'urbanisme.

Précision

La carte du potentiel pédo-agronomique est annexée au DOO dans un format demi-page pour ne pas induire une lecture trop précise des limites des espaces. Elle doit être appréhendée sous l'angle de la compatibilité. Il ne s'agit pas de calquer le zonage sur cette carte.

c. en encadrant les développements urbains et villageois par une limitation des extensions urbaines sur la zone agricole, dans le respect du potentiel d'urbanisation maximal à l'horizon 2020 défini en a]1. Les extensions autorisées devront être localisées de manière préférentielle sur des espaces caractérisés par un potentiel pédo-agronomique réduit (voir carte du potentiel pédo-agronomique en annexe).

La pièce concernée dans le dossier de P.O.S. / P.L.U. / carte communale

Le zonage (ou règlement graphique)

Précision

La carte du potentiel pédo-agronomique est annexée au DOO dans un format demi-page pour ne pas induire une lecture trop précise des limites des espaces. Elle doit être appréhendée sous l'angle de la compatibilité. Il ne s'agit pas de calquer le zonage sur cette carte.

Ca veut dire quoi ?

Lors de l'étude du zonage, la délimitation de zones à urbaniser en périphérie externe du tissu urbanisé, constituant de nouveaux secteurs en extension sur l'espace agricole, est à limiter. Il ne s'agit pas d'une interdiction stricte, mais il est préférable de travailler sur des localisations plus stratégiques dans l'organisation de la commune, permettant de relier des espaces entre eux, de valoriser des espaces libres, d'assurer des continuités... Le SCoT vise ici à limiter l'étalement urbain et à privilégier des développements plus intégrés, plus construits. En milieu urbain, il peut s'agir de renouveler le tissu urbanisé, voire de le densifier ; en milieu périurbain et rural, il peut s'agir d'étoffer, d'épaissir le tissu urbanisé. Dans tous les cas, les zones à urbaniser doivent respecter le potentiel d'ouverture à l'urbanisation à l'horizon 2020 défini par le SCoT.

Lorsque des zones sont malgré tout prévues en extension sur l'espace agricole, la carte du potentiel pédo-agronomique figurant en annexe du DOO doit être consultée. Il est demandé que, dans la mesure du possible, les zones soient dans leur majeure partie localisées sur des espaces présentant un potentiel réduit.

Illustration

Commune de Macey

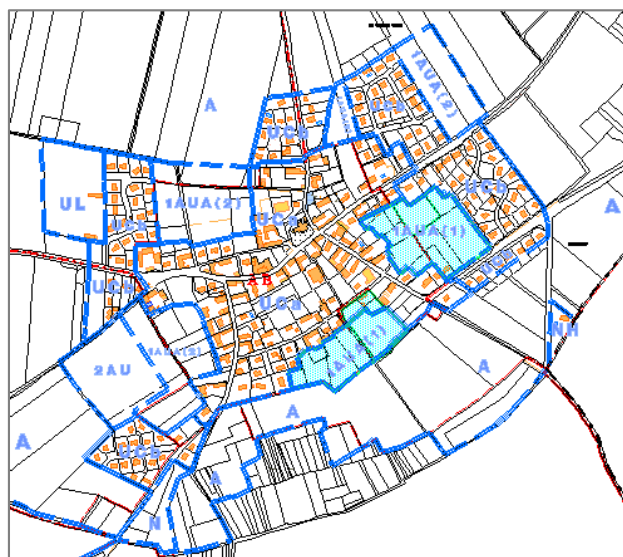
P.L.U. en vigueur : modification n°3 approuvée le 14 décembre 2010

Le bourg de Macey compte deux zones à urbaniser ouvertes à l'urbanisation à l'horizon 2020 (zones 1AUA1) :

- le secteur dit « Entrée Est » (La Voie d'en bas) est proche de la centralité et des équipements, sa localisation lui confère un rôle important dans la mise en liaison des espaces existants, son développement s'inscrit dans le respect de la topographie villageoise et contribue à l'étoffement du cœur de village,

- le secteur dit « Turvenelle » peut être considéré comme un espace intermédiaire en continuité directe avec le tissu existant.

Ces deux zones illustrent le principe d'encadrement du développement à l'intérieur de l'enveloppe villageoise.



Extrait du zonage

Source : P.L.U. de Macey

6. Affirmer la protection des zones agro-naturelles qui apparaissent stratégiques en terme d'équilibre territorial

b. en veillant à ce que les documents d'urbanisme communaux portent une attention particulière à la gestion des interfaces entre espaces à urbaniser et espaces agricoles, à travers l'édition de principes de protection paysagère et/ou environnementale.

La pièce concernée dans le dossier de P.O.S. / P.L.U.

Le zonage (ou règlement graphique)

Les orientations d'aménagement des P.L.U. (orientations d'aménagement et de programmation dans les P.L.U. Grenelle)

Ca veut dire quoi ?

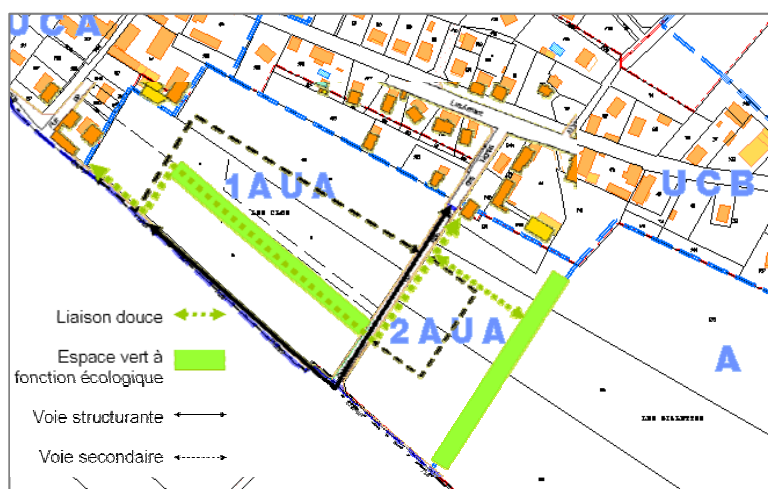
Traiter les limites de l'urbanisation, donner de la qualité aux fronts villageois ou urbains (gestion des arrières de parcelles...).

Préserver une zone de transition entre espaces de culture et habitations (gestion des circulations agricoles, des nuisances liées aux pratiques agricoles comme les traitements...).

Illustration

En Champagne crayeuse, les transitions entre espace urbanisé et espace agricole sont souvent nettes. Dans l'exemple ci-dessous, la limite entre la zone à urbaniser 2AUA et la zone agricole A est traitée par la localisation d'un principe d'espace vert à fonction écologique. La linéarité respecte ici les caractéristiques des villages de plaine, l'emprise est suffisante pour permettre un aménagement paysager mais également le recueil et l'infiltration des eaux de ruissellement dans ce secteur de bassin versant.

En Champagne humide, les limites des espaces urbanisés sont moins franches, les structures paysagères plus complexes. La plantation de quelques arbres sous forme de « agrafe végétale » peut être plus appropriée.



Exemple d'orientation pour une zone à urbaniser

Source : schéma d'organisation fonctionnelle Les Clos, Grange l'Evêque, commune de Saint-Lyé

Exemples

Dans les orientations d'aménagement (et de programmation) des zones à urbaniser et/ou sur le plan de zonage :

- définir un espace vert de transition,
- définir un principe paysager,
- délimiter une plantation à réaliser,
- délimiter un chemin à créer...

Préconisation

L'objectif n'est pas de créer une barrière imperméable entre deux milieux. Il s'agit de prévoir en amont, lors de la conception de l'aménagement, la gestion de l'interface entre des espaces de fonction différente qui se côtoient.

7. Permettre la pérennité de l'activité agricole par le renforcement des fonctionnalités territoriales

a. en identifiant dans les documents d'urbanisme communaux les chemins existants ou à créer participant au développement d'itinéraires de continuité agricole mettant en relation les lieux d'exploitation et d'échange.

Précision

L'identification des chemins agricoles peut se faire dans différentes pièces du document d'urbanisme. Il peut s'agir :

- d'une cartographie d'information dans le diagnostic figurant dans le rapport de présentation,
- d'une localisation schématique dans les orientations d'aménagement (et de programmation),
- d'un tracé sur le plan de zonage (ou règlement graphique).

Le SCoT n'exige pas d'identifier l'intégralité des chemins, mais de reconnaître les itinéraires les plus stratégiques.

La pièce concernée dans le dossier de P.O.S. / P.L.U.

Le rapport de présentation

Le zonage (ou règlement graphique)

Les orientations d'aménagement des P.L.U. (orientations d'aménagement et de programmation dans les P.L.U. Grenelle)

Ca veut dire quoi ?

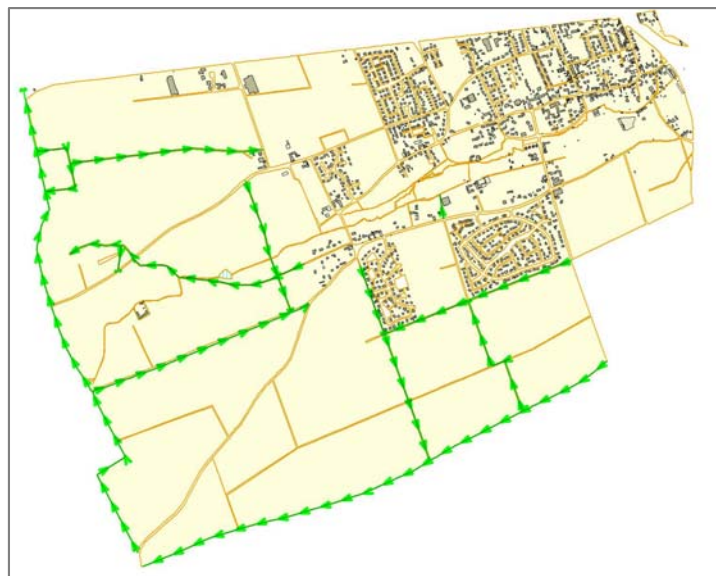
Identifier les itinéraires de circulation agricole, sièges et lieux d'exploitation, afin de permettre la visualisation des continuités et/ou des ruptures dans le cadre de l'élaboration du document d'urbanisme.

Favoriser les continuités pour améliorer les problématiques de circulation des engins agricoles en limitant les traversées de zones résidentielles et en évitant la rupture des itinéraires par le développement de l'urbanisation.

Illustration

Commune de La Rivière-de-Corps

P.L.U. en vigueur : révision n°2 approuvée le 7 décembre 2006



Extrait des orientations d'aménagement

Source : P.L.U. de La Rivière-de-Corps

8. Protéger durablement les spécificités et les qualités des sols et des terroirs

b. en veillant à ce que les dispositions réglementaires des documents d'urbanisme communaux permettent la protection des espaces spécifiques dédiés à la production des matières premières avec :

« pour les communes entrant dans la délimitation de l'appellation Chaource

- maintenir des espaces de prairies réservées au pâturage
- préserver les espaces agricoles voués à la culture fourragère et destinés à l'alimentation bovine

pour les communes entrant dans la délimitation de l'appellation Champagne

- recommander l'enherbement permanent des tournières pour les parcelles viticoles
- retenir la nécessité de la protection des sols contre l'érosion dans les secteurs de coteaux »

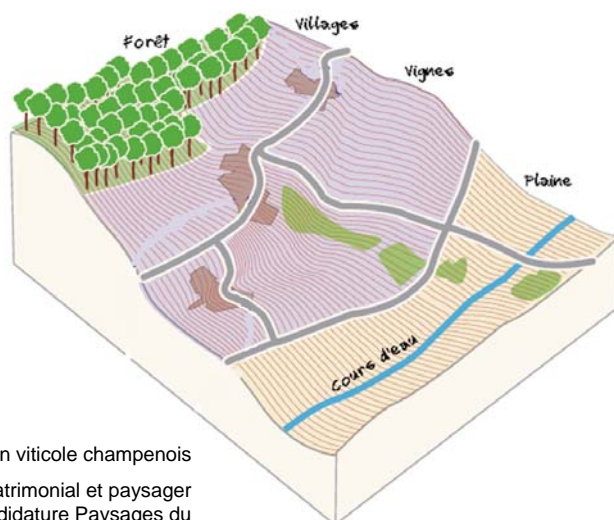
La pièce concernée dans le dossier de P.O.S. / P.L.U.

Le zonage (ou règlement graphique)

Ca veut dire quoi ?

Pour les communes concernées par l'AOC Chaource, le document d'urbanisme doit préserver les prairies pâturées ainsi que les espaces cultivés destinés à l'élevage (fourrage et alimentation) à travers un classement adapté.

Pour les communes concernées par l'AOC Champagne, le principe d'enherbement des tournières ne trouve pas de traduction directe dans le document d'urbanisme. En revanche, la protection des sols contre l'érosion peut être favorisée par la prise en compte du relief dans la conception des aménagements hydrauliques et paysagers par exemple. Le document d'urbanisme peut traduire ce principe à travers la délimitation d'un emplacement réservé pour la création d'un bassin de rétention, ou encore par l'identification d'une haie ou d'une structure végétale à préserver ou à créer...



Le paysage de production viticole champenois

Source : Référentiel architectural, patrimonial et paysager dans le cadre de la candidature Paysages du Champagne au Patrimoine mondial de l'Unesco

Exemples

Les outils disponibles dans le cadre du zonage sont :

- le classement en zone agricole (A, NC),
- le classement en zone naturelle (N, ND...).

Les outils disponibles dans le cadre du zonage sont :

- la protection au titre des espaces boisés classés,
- la préservation au titre des éléments de paysage,
- la délimitation d'une plantation à réaliser,
- la délimitation d'un emplacement réservé...

c. en veillant à ce que les dispositions réglementaires des documents d'urbanisme communaux favorisent l'intégration urbaine et paysagère des bâtis agricoles et viticoles.

La pièce concernée dans le dossier de P.O.S. / P.L.U.

Le règlement (écrit)

Recommandations

Forme et toiture

Définir une orientation de la ligne de faitage du bâti respectueuse de l'orientation prédominante dans le village

Vues et perspectives

Respecter les visibilitées patrimoniales (église...)

Couleurs

Éviter les coloris clairs, préférer les teintes sombres et mates (gris, brun...)

Aspect des matériaux

Rechercher une référence aux matériaux locaux (bardage bois...)

Abords

Dissimuler les zones de stockage et les aires de stationnement par l'implantation du bâti ou par des plantations

Plantations

Prévoir un accompagnement végétal de la construction et de ses abords

Éviter les haies continues, les linéaires végétaux uniformisés, qui soulignent les limites du terrain d'accueil de la construction

Privilégier la création de bosquets, de masses arborées ponctuelles

Exiger des plantations d'essences locales, variées et étagées

Sources :

Guide architectural et paysager du Parc naturel régional de la Forêt d'Orient

Référentiel architectural, patrimonial et paysager dans le cadre de la candidature Paysages du Champagne au Patrimoine mondial de l'Unesco

Ca veut dire quoi ?

Les dispositions réglementaires des zones concernées par la présence ou l'accueil potentiel de bâtis agricoles et/ou viticoles doivent favoriser une bonne intégration des constructions dans le site et l'environnement. Il s'agit notamment du règlement de la zone agricole.

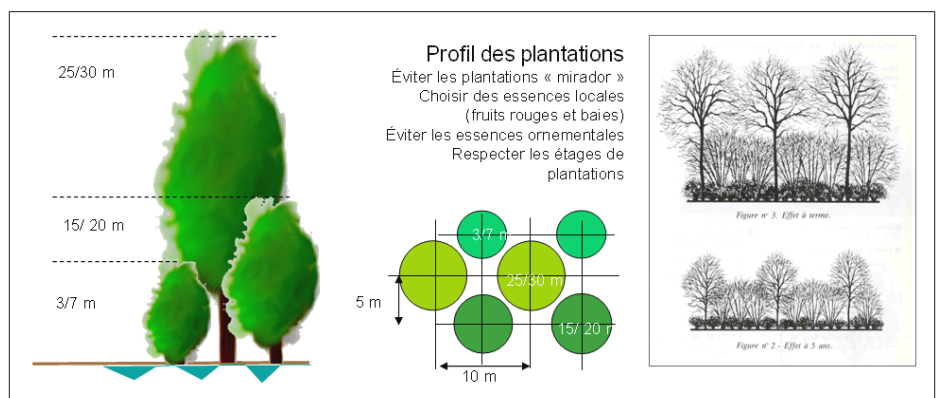
Les impacts paysagers d'un bâti agricole et/ou viticole sont liés principalement à son volume et ses dimensions, sa forme, ses couleurs. Une attention particulière doit donc être portée à la rédaction de l'article 11 du règlement relatif à l'aspect extérieur des constructions.

A l'article 10, la hauteur maximale des constructions peut être définie en tenant compte de perspectives ou de vues à préserver, d'un relief de pente...

L'article 13 concernant les espaces libres et plantations peut également être travaillé dans le sens d'une recherche d'intégration paysagère des projets.

Exemple

Article 13 : « Les plantations à réaliser, telles qu'elles sont délimitées sur le règlement graphique, doivent être composées de trois lignes plantées d'arbres de haute tige et de demi-jet d'essences champêtres locales (voir schéma ci-après). »



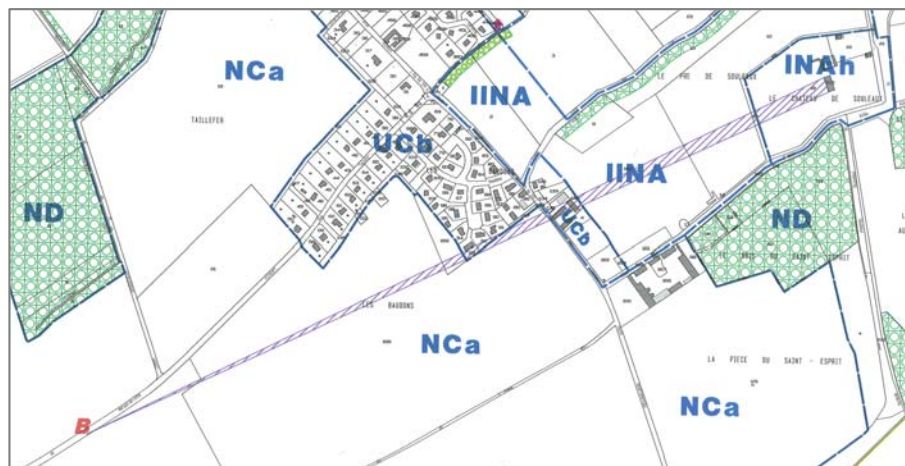
Exemple de schéma illustratif de l'article 13

Illustrations

Commune de Saint-Pouange

P.O.S. en vigueur : modification n°1 approuvée le 25 janvier 2008

Un fuseau de protection du paysage est délimité sur le plan de zonage afin de préserver la vue sur le château. Le règlement du secteur NCa y interdit toute construction ainsi que la plantation d'arbres de haute tige.



Extrait du zonage

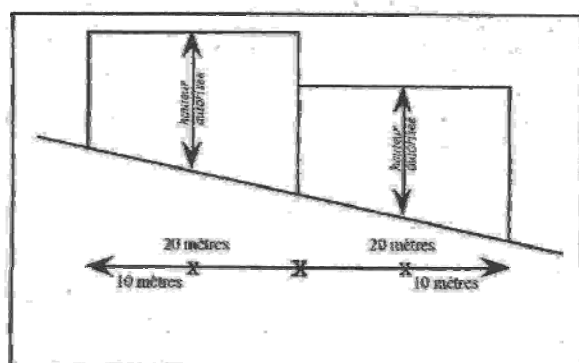
Source : P.O.S.,
commune de Saint-Pouange

Commune de Macey

P.L.U. en vigueur : modification n°3 approuvée le 14 décembre 2010

Article 10, zone A : « Dans le cas de terrains en pente, les façades des constructions sont divisées en sections dans le sens de la pente, chaque section ne pouvant excéder 30 mètres de longueur. Le calcul de la hauteur maximum s'effectue au milieu des sections de façades déterminées. »

Cette règle vise à éviter un effet masse de la construction et à étagier les hauteurs de bâti dans le sens de la pente.



Extrait du règlement

Source : P.L.U.,
commune de Macey

Les orientations relatives au volet environnemental et physique

a. Préserver et conforter la trame verte et bleue du territoire

1. Affirmer et asseoir le rôle de la vallée de la Seine comme corridor naturel et écologique majeur et axe de développement stratégique pour le sport, les loisirs, l'accès à la nature, l'éducation à l'environnement, la santé publique

a. en préservant, par un classement adapté dans les documents d'urbanisme communaux, les milieux naturels présentant un intérêt écologique participant à la qualité environnementale du corridor de vallée et du territoire, tels que les boisements alluviaux, les prairies, les zones humides

La pièce concernée dans le dossier de P.O.S. / P.L.U. / carte communale

Le zonage (ou règlement graphique)

Exemples

Dans un P.O.S. / P.L.U. : classement en zone naturelle (ND, N...)

Dans une carte communale : classement en zone non constructible

Ca veut dire quoi ?

Il s'agit de protéger les espaces naturels de la vallée de la Seine, dans les communes concernées, qui présentent un intérêt écologique particulier du fait de leur biodiversité (diversité des espèces végétales et animales) ou de leur rôle environnemental (fonction dans la gestion des eaux – zones d'expansion des crues, filtration des eaux de ruissellement...). Les boisements alluviaux, les prairies et les zones humides sont particulièrement concernées.

Le SCoT ne demande pas de classer l'ensemble des espaces de vallée en zone naturelle, ni de se calquer précisément sur les délimitations des zones d'inventaire ou de protection reconnues. Il s'agit d'identifier, dans le diagnostic et lors du travail du zonage, les milieux écologiques les plus stratégiques.

c. en autorisant, dans le règlement des documents d'urbanisme communaux, les activités de nature à contribuer à la valorisation durable du corridor de vallée et qui restent compatibles avec le caractère des espaces

La pièce concernée dans le dossier de P.O.S. / P.L.U.

Le règlement (écrit)

Préconisation

La préservation durable des milieux de vallée doit rester la première préoccupation en terme de valorisation des espaces. Les activités non compatibles avec ce principe n'ont pas à être autorisées.

Ca veut dire quoi ?

Le SCoT a pour objectif de valoriser le corridor de la vallée de la Seine dans ses différentes fonctions (naturelle et écologique, mais aussi récréative). A ce titre, les activités de sports, loisirs, tourisme peuvent être autorisées sur certains secteurs de vallée, de même que les équipements à vocation culturelle, d'éducation à l'environnement, de découverte du patrimoine...

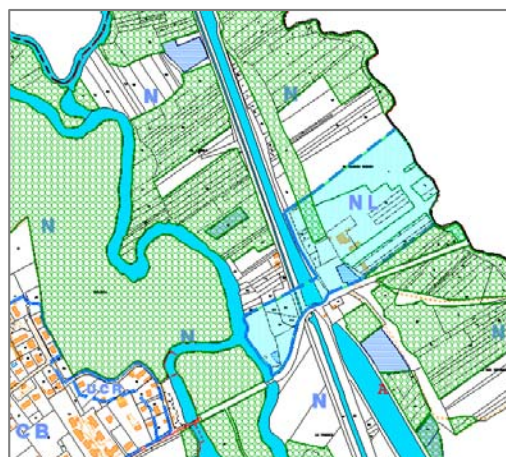
Illustration

Commune de Barberey-Saint-Sulpice

P.L.U. en vigueur : révision n°1 approuvée le 17 juillet 2008

Au sein de la vallée de la Seine, le P.L.U. délimite une zone NL pouvant accueillir des activités de loisirs, sports, tourisme. Il s'agit d'un site localisé en bordure du canal de la Haute Seine, permettant l'accès au front d'eau ainsi qu'à la vélovoie départementale.

Extrait du zonage
Source : P.L.U., commune de
Barberey-Saint-Sulpice



2. Identifier et protéger les continuités naturelles et écologiques structurantes du territoire nécessaires au maintien de la biodiversité

c. en protégeant, par un classement en zone naturelle ou agricole dans les documents d'urbanisme communaux, les principaux couloirs de vallées, fonds de vallons et liaisons naturelles qui structurent l'ensemble du territoire et plus particulièrement les secteurs de la Seine amont et des franges territoriales

La pièce concernée dans le dossier de P.O.S. / P.L.U. / carte communale

Le zonage (ou règlement graphique)

Ca veut dire quoi ?

La trame écologique du territoire se compose d'un ensemble de continuités assurant aux espèces animales des possibilités de déplacements, de vie, d'alimentation... En ce sens, les principaux corridors pouvant être identifiés lors du diagnostic et de l'étude du zonage sont à préserver à travers un classement adapté.

Les unités de la Seine amont et des franges territoriales sont plus particulièrement concernées par cette disposition du SCoT, en raison de leur profil environnemental plus riche.

Exemples

Dans un P.O.S. / P.L.U. : classement en zone naturelle (ND, N...) ou en zone agricole (NC, A...)

Dans une carte communale : classement en zone non constructible

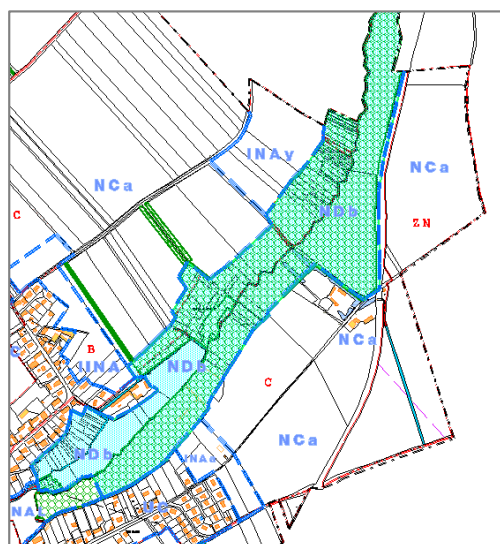
Illustration

Commune de Saint-Léger-près-Troyes

P.O.S. en vigueur : révision n°1 approuvée le 17 juillet 2008

Le P.O.S. délimite une zone naturelle NDb sur l'ensemble du couloir de vallée de la Hurande.

Extrait du zonage
Source : P.O.S., commune de
Saint-Léger-près-Troyes



d. en protégeant, dans les documents d'urbanisme communaux, au titre des éléments de paysage à préserver ou au titre des espaces boisés classés, les principaux boisements de plaine ou de coteau ainsi que les réseaux de haies maillant le territoire agricole

La pièce concernée dans le dossier de P.O.S. / P.L.U.

Le règlement (écrit)

Exemples

Les outils disponibles varient en fonction du degré de protection souhaité. Les éléments végétaux peuvent être protégés :

- au titre des espaces boisés classés (article L. 130-1 du code de l'urbanisme). Dans ce cas, le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il interdit les défrichements et soumet les coupes et abattages d'arbres à déclaration (en dehors des catégories définies par arrêté préfectoral).

- au titre des éléments de paysage (article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme). Dans ce cas, le P.L.U. définit les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments identifiés.

Ca veut dire quoi ?

Les éléments végétaux qui participent à l'animation du paysage et à la trame écologique du territoire sont à préserver par les mesures adaptées dans les documents d'urbanisme. Il peut s'agir :

- des formations boisées ponctuelles comme les bosquets, les bandes boisées, les alignements d'arbres, les arbres isolés...
- des ripisylves le long des cours d'eau (boisements de rive),
- des haies...

Le SCoT ne demande pas de protéger l'ensemble des éléments végétaux de manière exhaustive, mais les principaux.

Illustration

Commune de Laines-aux-Bois

P.L.U. en vigueur : élaboration approuvée le 20 décembre 2004

« Laines-aux-Bois est une commune où les éléments boisés jouent un rôle primordial en terme d'environnement et de paysage. Sont ainsi protégés au titre des espaces boisés classés :

- la forêt du plateau et les massifs boisés des côtes,
- les haies localisées sur des talus en bordure des chemins, dont le rôle est multiple : biologique, paysager, hydraulique et qui caractérisent le finage de la commune.

En outre, sont identifiés comme à préserver au titre des éléments de paysage :

- les vignes, vergers, arbres isolés localisés sur les coteaux, qui caractérisent le paysage de la commune, y compris dans le village et dans le hameau des Grandes Vallées. »

Extrait du zonage
Source : P.L.U., commune de
Laines-aux-Bois



b. Paysage et eau : des qualités et ressources de territoire à protéger et valoriser

3. Mettre l'eau au cœur des préoccupations d'aménagement et d'usage du territoire

b. en préservant durablement la ressource en eau dans l'ensemble du territoire du SCoT par :

- « la protection, à travers un classement en zone naturelle dans les documents d'urbanisme communaux, des surfaces toujours en herbe au contact des vallées et des zones humides, c'est-à-dire situées à moins de 200 mètres des berges des cours d'eau ou des plans d'eau, étangs... »

La pièce concernée dans le dossier de P.O.S. / P.L.U. / carte communale

Le zonage (ou règlement graphique)

Ca veut dire quoi ?

Les surfaces toujours en herbe correspondent aux prairies permanentes (ou prairies naturelles). Il peut s'agir de prairies pâturées ou non (prés de fauche...).

Les prairies jouent un rôle important dans la gestion de l'eau (régulation des écoulements, rôle d'éponge, épuration par rétention des matières en suspension...). Leur protection doit être recherchée.

Le SCoT demande ainsi que les prairies fassent l'objet d'une protection dans le cadre du zonage, lorsqu'elles sont situées à proximité des cours d'eau, des plans d'eau, des étangs..., c'est-à-dire à moins de 200 mètres.

L'identification des prairies peut s'appuyer sur la connaissance de terrain ainsi que sur les données cartographiques disponibles.

Exemples

Dans un P.O.S. / P.L.U. : classement en zone naturelle (ND, N...)

Dans une carte communale : classement en zone non constructible

Précision

Le SCoT ne demande pas de protéger l'ensemble des prairies de manière exhaustive, mais celles situées stratégiquement par rapport à la présence de l'eau (contact vallée ou zone humide), et susceptibles d'être intégrées à une zone naturelle.

Si un classement en zone naturelle n'est pas possible, une autre modalité de protection peut être utilisée.

Illustration

Commune de Montaulin

P.L.U. en vigueur : révision n°1 approuvée le 18 décembre 2007

Le P.L.U. délimite une zone naturelle NP au sud du territoire communal qui correspond au site des prairies de Montaulin, répertorié en tant que zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF).

Le site est situé à proximité de cours d'eau temporaires et de fossés.



Extrait du zonage

Source : P.L.U., commune de Montaulin

c. en protégeant des atteintes potentielles les espaces situés dans les périmètres de protection ou dans les bassins d'alimentation des captages d'eau potable (lorsqu'ils existent), par :

- « la maîtrise des impacts sur l'environnement des projets d'aménagements et de constructions lorsqu'ils sont autorisés (limitation des surfaces imperméabilisées à 20% de l'emprise du terrain d'assiette des opérations dans les documents d'urbanisme communaux, contrôle des pollutions et des rejets en matière d'assainissement...) »

La pièce concernée dans le dossier de P.O.S. / P.L.U.

Le règlement (écrit)

Ca veut dire quoi ?

Dans le cadre du document d'urbanisme, la protection des captages peut être confortée. La délimitation d'une zone naturelle (N, ND, NK...) sur l'aire du périmètre de protection rapprochée par exemple, permet d'édicter un règlement spécifique. Par ce biais, la constructibilité peut être limitée aux articles 1 et 2, ainsi que l'emprise au sol des constructions à l'article 9.

Le SCoT demande ainsi, lorsque cela est opportun vis-à-vis des protections déjà existantes (arrêtés préfectoraux...), de limiter l'imperméabilisation des sols sur ces secteurs.

Illustration

Commune de Saint-Thibault

P.L.U. en vigueur : révision n°3 approuvée le 21 novembre 2008

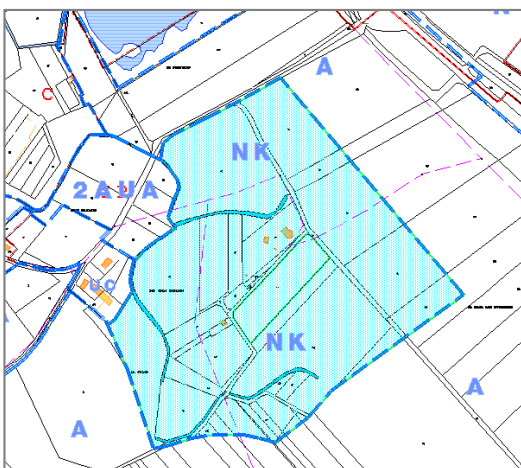
Extrait du rapport de présentation :

« La zone NK correspond au périmètre de protection rapproché du captage d'eau potable de la commune. Il convient en effet d'édicter une réglementation spécifique pour cette partie de la commune, car la nappe phréatique, sur laquelle se trouve le captage, est très vulnérable aux pollutions par infiltration du fait de sa faible profondeur. »

« Les occupations et utilisations du sol de toute nature sont interdites en NK, à l'exception des constructions strictement nécessaires à l'exploitation et à l'entretien des points d'eau, des extensions des constructions d'habitation existantes de moins de 20,00 mètres carrés d'emprise au sol, des aménagements des constructions existantes, et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. »

« De manière à limiter au maximum les risques de pollution de la nappe phréatique en présence, il est rappelé que l'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur. »

« Afin de limiter l'imperméabilisation des terrains, l'emprise au sol des constructions est limitée à 5 % de la surface du terrain. »



Extrait du zonage

Source : P.L.U., commune de Saint-Thibault

d. en veillant à la prise en compte de l'eau dans les études et réflexions menées, dans le but de valoriser et/ou reconquérir la présence de l'eau dans les aménagements d'espaces publics, les opérations d'aménagement et projets d'urbanisation en tant que composante patrimoniale des espaces qu'ils soient urbains, périurbains ou ruraux

f. en incitant à l'utilisation de techniques alternatives dans la conception des projets d'aménagement pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales et la maîtrise des écoulements par des aménagements adaptés (noues, fossés...)

La pièce concernée dans le dossier de P.O.S. / P.L.U.

Les orientations d'aménagement des P.L.U. (orientations d'aménagement et de programmation dans les P.L.U. Grenelle)

Le règlement (écrit)

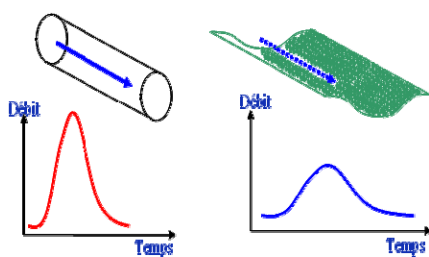
Ca veut dire quoi ?

Identifier les problématiques de ruissellement, comprendre les logiques d'écoulement en amont de la conception des projets.

Minimiser les impacts de l'aménagement sur la gestion de l'eau.

Valoriser l'eau comme un patrimoine, une valeur ajoutée, un élément identitaire de la zone...

Favoriser les techniques alternatives aux réseaux lorsque la nature des sols le permet.



Dans un fossé ou une noue en herbe, la vitesse d'écoulement est 2 à 3 fois moindre que dans une canalisation

Précision

Ces orientations du SCoT ne sont pas directement opposables aux documents d'urbanisme communaux. Toutefois, les dispositions des P.O.S./P.L.U. peuvent contribuer à leur prise en compte.

Exemples

Dans les orientations d'aménagement (et de programmation) des zones à urbaniser :

- principes de plantation ou d'espaces verts favorisant la gestion des eaux pluviales (noues, fossés...)
- orientation de la voirie perpendiculaire à la pente...
- préservation d'un boisement renforcé dans son rôle d'espace tampon...



Exemple d'aménagement prenant en compte la gestion des eaux pluviales

Source : schéma d'organisation fonctionnelle, commune de Villacerf

Exemples d'aménagement
Source : formation AEU, ADEME



Dans le règlement :

- limiter l'imperméabilisation des sols (article 9 : emprise au sol)
- permettre les toitures végétalisées (article 11)
- permettre la perméabilité des espaces de stationnement (articles 12 – 13)
- définir les principes de plantation et d'espaces verts (article 13)...

4. Reconnaître le paysage comme facteur d'identité et de qualité du territoire

a. en préservant l'identité paysagère des différents ensembles qui composent le territoire, à travers le respect et/ou l'intégration de principes d'aménagement ou de dispositions spécifiques dans les documents d'urbanisme communaux (à décliner par l'utilisation des outils disponibles dans le cadre de l'élaboration du règlement graphique, des orientations d'aménagement, du règlement écrit)

La pièce concernée dans le dossier de P.O.S. / P.L.U. / carte communale

Le zonage (règlement graphique)

Les orientations d'aménagement des P.L.U. (orientations d'aménagement et de programmation dans les P.L.U. Grenelle)

Le règlement (écrit)

Ca veut dire quoi ?

Utiliser les outils disponibles dans le cadre de l'élaboration du document d'urbanisme pour préserver les caractéristiques paysagères locales.

Exemples

- définition d'un cône de vue, d'un fuseau de protection du paysage,

- délimitation d'espaces boisés classés, identification d'éléments de paysage à préserver...

- travail sur la délimitation des zones urbaines et à urbaniser,

- délimitation de plantations à réaliser, d'une zone de jardins,

- délimitation d'espaces boisés classés, identification d'éléments de paysage à préserver...

- travail sur la délimitation des zones urbaines et à urbanisées, des zones agricoles et des zones naturelles...

Principes énoncés

« Pour le secteur de la plaine agricole en aval de Troyes :

- préserver les vues ouvertes sur le grand paysage,
- protéger les boisements de crête, les haies, les arbres isolés. »

« Pour le secteur des franges territoriales au contact du Pays d'Othe :

- favoriser l'intégration des projets d'urbanisation et des opérations d'aménagement dans la continuité naturelle des villages et en évitant leur développement sur les pentes,

- poursuivre un principe de plantation en entrée et contour de village sous la forme de ceintures vertes (haies, vergers, plantations d'alignement le long des voies),

- préserver les boisements caractéristiques des contreforts du Pays d'Othe. »

« Pour le secteur de la Seine amont, maintenir les coupures vertes ou les coupures d'urbanisation qui participent à la préservation de l'identité des différents villages, hameaux et écarts. »

« Pour le secteur de confluence, favoriser le respect des échelles dans l'approche et la conception des aménagements depuis l'espace périurbain jusqu'à l'hypercentralité. »

b. en poursuivant la requalification et le traitement des principaux axes de communication du territoire et d'entrée d'agglomération par :

- « la traduction dans les documents d'urbanisme (règlement graphique et écrit, orientations d'aménagement) des principes d'aménagement définis dans le cadre des études dites d'entrée de ville, dans le respect de la charte paysagère des entrées de l'agglomération troyenne et de l'étude de requalification des entrées d'agglomération. »

La pièce concernée dans le dossier de P.O.S. / P.L.U.

Le zonage (règlement graphique)

Les orientations d'aménagement des P.L.U. (orientations d'aménagement et de programmation dans les P.L.U. Grenelle)

Le règlement (écrit)

Ca veut dire quoi ?

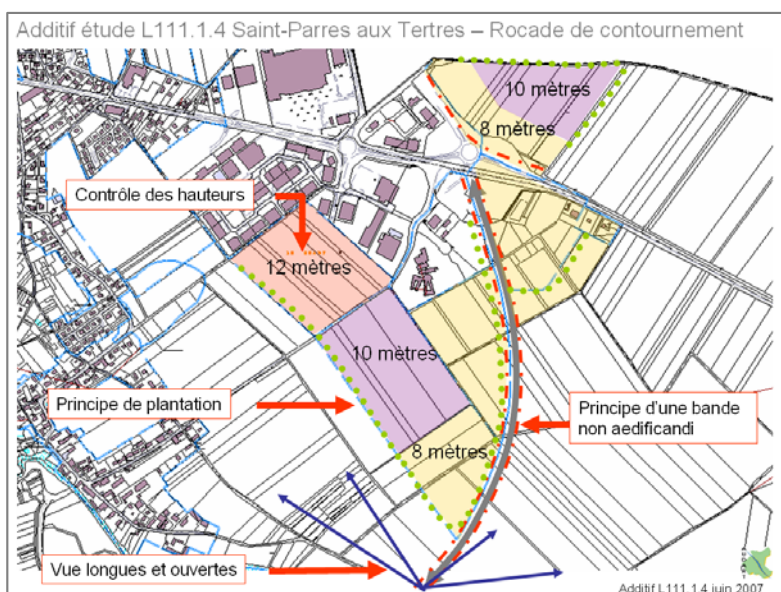
Les principes d'aménagement issus des études réalisées sur certains secteurs d'entrées de ville en application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme doivent être traduits dans les P.O.S./P.L.U. afin que ces principes puissent s'imposer réglementairement.

L'objectif est de contribuer à la requalification et au traitement des principaux axes par la prise en compte d'orientations qualitatives en matière d'urbanisme, de paysage, d'architecture, de sécurité et de limitation des nuisances.

Illustration

Commune de Saint-Parres-aux-Tertres

P.L.U. en vigueur : révision n°3 approuvée le 7 juillet 2009



Extrait de l'étude d'entrée de ville, principes d'aménagement

Les principes d'aménagement issus de l'étude d'entrée de ville réalisée sur l'entrée est (abords de la Rocade et de la RD619) trouvent leur traduction dans le P.L.U. à plusieurs niveaux :

- la mise en place d'une hiérarchie des hauteurs de bâtis, à l'article 10 et dans le règlement graphique,
- les orientations en matière de qualité architecturale, à l'article 11,
- l'organisation des stationnements, à l'article 12,
- l'organisation et la distribution des plantations, à l'article 13 et sous forme d'une trame de plantation à réaliser sur le règlement graphique.

c. Renforcer et structurer les réseaux de liaisons douces au service d'une offre d'itinéraires de loisirs et de promenade et/ou pour les déplacements usuels et journaliers

5. Contribuer à la continuité des grandes liaisons vertes et vélovoies (vélovoie des lacs, voie verte du canal de la Haute-Seine, chemin de grande randonnée n°2, ...) et à la connexion des itinéraires

a. en respectant, dans les documents d'urbanisme des communes de l'agglomération, les principes du schéma directeur des itinéraires cyclables de l'agglomération troyenne (à travers la création d'emplacements réservés, le report de principes d'aménagement dans les orientations d'aménagement des zones à urbaniser...)

La pièce concernée dans le dossier de P.O.S. / P.L.U.

Le zonage (règlement graphique)

Les orientations d'aménagement des P.L.U. (orientations d'aménagement et de programmation dans les P.L.U. Grenelle)

Exemples

Dans les orientations d'aménagement (et de programmation) : report d'un principe de liaison douce

Sur le plan de zonage (règlement graphique) : délimitation d'un emplacement réservé

Ca veut dire quoi ?

Le schéma directeur des itinéraires cyclables de l'agglomération troyenne planifie le développement des aménagements cyclables à l'horizon des dix prochaines années. Ce schéma doit être consulté lors du travail sur le zonage. Les principes de continuités et de liaisons identifiés doivent être respectés dans le cadre de la réflexion sur l'organisation des zones à urbaniser. Ils peuvent être traduits réglementairement.

Illustration

Commune de Saint-André-les-Vergers

P.L.U. en vigueur : modification n°5 approuvée le 23 juin 2009

L'orientation d'aménagement définie sur le secteur d'Echenilly, classé en zone à urbaniser 1AUA, prévoit le principe suivant :

« Assurer des liaisons avec La Rivière-de-Corps, qui prendront en compte les circulations douces. »

Ce principe est représenté sur le schéma d'aménagement ci-contre.



Extrait des orientations d'aménagement

Source : P.L.U. de la commune de Saint-André-les-Vergers

d. Contribuer à la santé publique

8. Favoriser la prise en compte des risques technologiques et des risques naturels

en intégrant les informations ou dispositions relatives à la protection des biens et des populations dans les documents d'urbanisme communaux

La pièce concernée dans le dossier de P.O.S. / P.L.U. / carte communale

Le zonage (ou règlement graphique)

Le règlement (écrit)

Les annexes

Ca veut dire quoi ?

Les documents d'urbanisme peuvent favoriser la prise en compte des risques à travers :

- le report des secteurs à risque sur le plan de zonage (secteurs d'inondation, périmètres d'isolement autour des installations classées...),
- la définition de règles spécifiques dans les zones concernées, soumettant à des conditions spéciales les constructions et installations,
- l'information sur les servitudes d'utilité publique comme les Plans de Prévention des Risques Inondation ou Technologique...

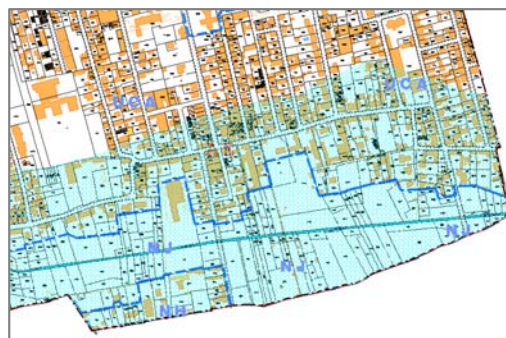
Illustrations

Commune de Sainte-Savine

P.L.U. en vigueur : modification n°6 approuvée le 1^{er} février 2010

« Afin de prendre en compte les risques ponctuels d'inondation par ruissellement ou remontées de nappe, certains secteurs ont été délimités sur le règlement graphique (plan n°1b).

Le règlement écrit du P.L.U. prend en compte cette contrainte en interdisant la construction de sous-sols dans ces secteurs. »

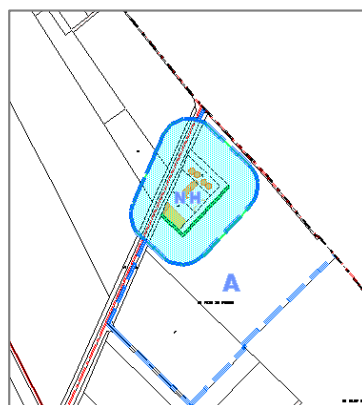


Extrait du zonage, secteur de la vallée des Viennes
Source : P.L.U., commune de Sainte-Savine

Commune de Prugny

P.L.U. en vigueur : révision n°1 approuvée le 27 octobre 2011

Le P.L.U. délimite une zone NH afin de prendre en compte l'existence de risques technologiques liés au silo agricole (risque d'inflammation ou d'explosion des poussières en suspension) situé le long de la RD53, et de limiter l'urbanisation à ses abords.



Extrait du zonage
Source : P.L.U., commune de Prugny

9. Favoriser la prévention des nuisances, notamment sonores

a. à travers la prise en compte du bruit dans les documents d'urbanisme communaux d'un point de vue réglementaire, mais aussi par la définition de principes d'aménagement dans les orientations d'aménagement des zones à urbaniser concernées

La pièce concernée dans le dossier de P.O.S. / P.L.U.

Le zonage (règlement graphique)

Les orientations d'aménagement des P.L.U. (orientations d'aménagement et de programmation dans les P.L.U. Grenelle)

Le règlement (écrit)

Les annexes

Ca veut dire quoi ?

La prise en compte des nuisances sonores peut se traduire dans le document d'urbanisme à différentes échelles :

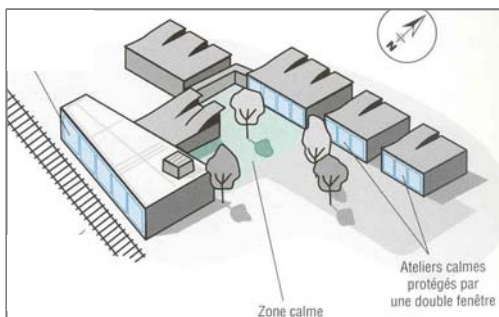
- à l'échelle communale, les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres classées bruyantes sont à reporter graphiquement en annexe du P.O.S./P.L.U.

Dans les zones concernées, le règlement peut rappeler les prescriptions d'isolation acoustique édictées.

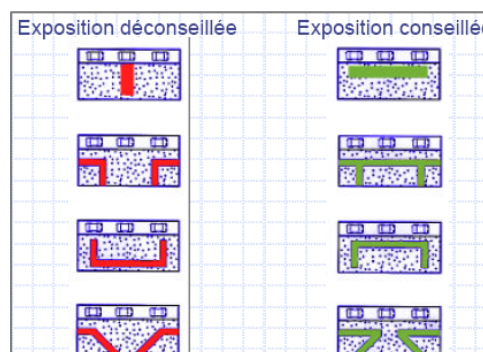
- à l'échelle du projet, du quartier ou de la zone, peuvent être définies des mesures de protection adaptées dans le règlement et/ou dans les orientations d'aménagement (et de programmation) des zones à urbaniser :

- définition d'une marge de recul des constructions vis-à-vis d'une voie,
- délimitation d'une plantation à réaliser ou d'un principe d'écran paysager,
- définition de l'orientation des constructions...

Exemples



Exemple d'organisation urbaine « protectrice », favorisant une zone calme en cœur d'îlot



Exemples d'orientations de constructions vis-à-vis d'une voie bruyante

Source : formation AEU, ADEME

e. Participer à l'effort collectif pour la réduction des émissions de gaz à effet de serre

12. Veiller à la qualité environnementale dans les projets, au développement des énergies renouvelables, à la performance énergétique des réalisations

a. en incitant à la qualité environnementale des opérations et des constructions par l'intégration de principes d'aménagement durable dans les documents d'urbanisme communaux (orientations d'aménagement, règlement écrit) et/ou par l'optimisation des règles de constructibilité en faveur de la performance énergétique des bâtiments

La pièce concernée dans le dossier de P.O.S. / P.L.U.

Les orientations d'aménagement des P.L.U. (orientations d'aménagement et de programmation dans les P.L.U. Grenelle)

Le règlement (écrit)

Ca veut dire quoi ?

Les documents d'urbanisme peuvent favoriser la qualité environnementale dans les projets et dans les constructions, à travers :

- la définition de principes d'aménagement dans les orientations d'aménagement des zones à urbaniser visant par exemple à recueillir et infiltrer les eaux pluviales, à privilégier une orientation favorable des constructions vis-à-vis de l'ensoleillement, à prévoir des liaisons douces, à organiser un stationnement mutualisé...

- des dispositions imposant aux constructions, dans le règlement, le respect de performances énergétiques et environnementales renforcées.

b. en permettant la diversification des modes de production d'énergie par des dispositions réglementaires adaptées dans les documents d'urbanisme communaux en faveur de l'accueil et du développement des énergies renouvelables

La pièce concernée dans le dossier de P.O.S. / P.L.U.

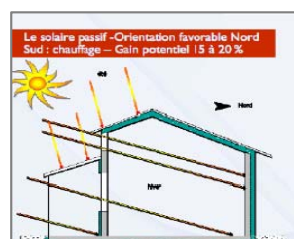
Le règlement (écrit)

Ca veut dire quoi ?

Il s'agit de veiller à ce que les documents d'urbanisme ne s'opposent pas, à travers certaines dispositions réglementaires, à l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable. Ces dispositifs étant considérés comme des constructions d'intérêt collectif, il peuvent en revanche être soumis à des conditions particulières (hauteur, distance vis-à-vis des limites séparatives...).

Exemple

L'implantation d'éoliennes peut être soumise à conditions en raison de motifs liés aux nuisances et aux risques.



Exemple d'orientation favorable aux apports solaires

Source : formation AEU, ADEME

Les orientations relatives au volet économique et spatial

a. Conforter et valoriser le réseau d'espaces économiques du territoire

2. Promouvoir et soutenir les objectifs de valorisation, de redynamisation et de reconversion économiques, avec :

a. pour « l'arc de développement économique structurant » ainsi que pour les « pôles économiques constitués à fonction structurante » :

- « l'optimisation des dessertes numériques dans le cadre des politiques d'aménagement communautaires et départementales. Dans cette optique :
 - il est demandé aux documents d'urbanisme communaux de prendre en compte les enjeux du développement des communications électroniques. »

La pièce concernée dans le dossier de P.O.S. / P.L.U. / carte communale

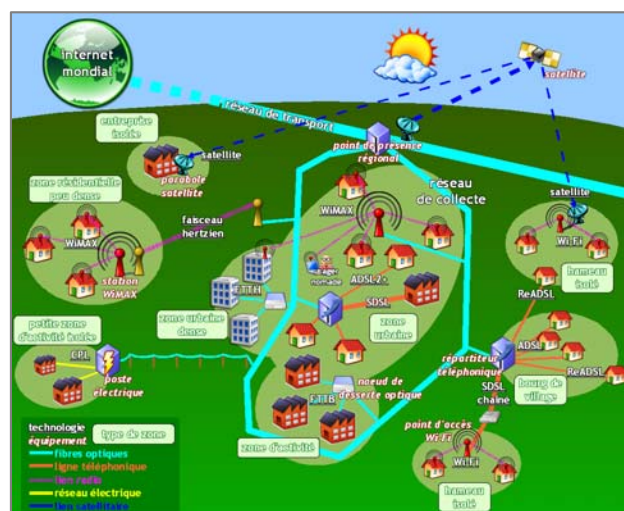
Le rapport de présentation

Le projet d'aménagement et de développement durable(s) des P.O.S./P.L.U.

Ca veut dire quoi ?

Les enjeux de l'aménagement numérique du territoire sont multiples. Sur le plan économique, l'accès au très haut débit par exemple représente un critère d'attractivité pour les entreprises.

Le SCoT répond ici aux préoccupations du Grenelle de l'Environnement en affirmant la nécessité de prendre en compte cette thématique dans les réflexions liées aux documents d'urbanisme. Il est donc demandé aux documents des communes concernées par la présence d'un pôle économique structurant d'identifier les enjeux liés aux développements des communications électroniques. Ceci peut être réalisé dans le cadre de l'élaboration du diagnostic et/ou du PADD, à l'occasion de l'élaboration ou de la révision du document.



3. Structurer le pôle économique de Barberey-Saint-Sulpice / Saint-Lyé afin de permettre sa revalorisation dans le réseau d'espaces économiques structurants du territoire

a. étoffer le pôle dans le respect des principes d'aménagement définis à l'intérieur des espaces classés en zone à urbaniser à vocation économique et ouverts à l'urbanisation dans les documents d'urbanisme communaux (zones 1AUY et 1AUYC). [...]

La pièce concernée dans le dossier de P.L.U.

Le règlement graphique

Les orientations d'aménagement

Ca veut dire quoi ?

Le SCoT renvoie aux principes d'aménagement définis sur les zones à urbaniser à vocation économique ouvertes dans les P.L.U. de Barberey-Saint-Sulpice et de Saint-Lyé sur les secteurs suivants : la Garenne, l'Etang et le Champ des Lisses. Ces principes figurent :

- sur le règlement graphique sous forme de flèches d'accroche à la trame viaire existante, plantations à réaliser, marges de recul...
- dans les orientations d'aménagement sous forme littérale et de schémas.

Le SCoT conforte donc les choix d'aménagement retenus dans le cadre des documents d'urbanisme communaux.

En terme d'urbanisation, le secteur de la Garenne est identifié comme prioritaire par le SCoT. Il n'est toutefois pas demandé aux P.L.U. d'intégrer un échéancier prévisionnel pour échelonner l'urbanisation des trois secteurs, chacun d'entre eux faisant l'objet d'une Zone d'Aménagement Concertée et donc d'une programmation en matière de constructions et d'équipements publics.

b. envisager un développement ultérieur du pôle, par l'ouverture à l'urbanisation des espaces classés en zone à urbaniser à vocation économique non ouverts à l'urbanisation dans les documents d'urbanisme communaux (zone 2AUY), lorsque les zones à urbaniser à vocation économique ouvertes à l'urbanisation (zones 1AUY et 1AUYC) seront urbanisées en totalité.

La pièce concernée dans le dossier de P.L.U.

Le règlement graphique

Ca veut dire quoi ?

Le SCoT demande que les espaces classés en zone 2AUY envisagés pour le développement ultérieur du pôle ne soient ouverts à l'urbanisation qu'après remplissage des trois secteurs vus précédemment. Les communes ne pourront engager de procédure de modification de leur P.L.U. dans ce but qu'une fois ces trois zones déjà urbanisées.

4. Identifier un secteur potentiel de développement économique à fonction intermédiaire sur le secteur de Lavau, Creney-près-Troyes, Sainte-Maure

c. afin de répondre au souci d'un développement maîtrisé de l'urbanisation et de rationalisation de la consommation d'espace, le développement du secteur est conditionné comme suit :

- une ouverture à l'urbanisation limitée à 20 hectares maximum sur la période 2010-2020,
- un complément d'ouverture à l'urbanisation limité à 20 hectares maximum sur la période 2020-2030.

La pièce concernée dans le dossier de P.O.S. / P.L.U.

Le zonage (ou règlement graphique)

Ca veut dire quoi ?

Le SCoT ouvre la possibilité de développer un espace économique de fonction intermédiaire sur le secteur de Lavau, Creney-près-Troyes, Sainte-Maure. La délimitation précise de cet espace, « dont l'accessibilité routière serait assurée directement par l'axe de communication majeur que constitue la RD677 en accroche de la rocade de contournement de l'agglomération troyenne » n'est pas définie par le SCoT. Il revient donc aux communes concernées de définir leurs choix stratégiques en matière de localisation.

Toutefois, le SCoT conditionne le développement de ce secteur à une enveloppe de 20 hectares maximum sur la période 2010-2020. Si une zone à urbaniser à vocation économique est délimitée dans cet objectif, son dimensionnement devra donc être adapté dans le(s) document(s) d'urbanisme.

Le SCoT prévoyant un complément d'ouverture de 20 hectares maximum à l'horizon 2020-2030, il conviendra soit de faire évoluer le(s) document(s) d'urbanisme après 2020, soit de prévoir une hiérarchisation dans l'ouverture à l'urbanisation des espaces afin de respecter les enveloppes foncières définies (zones 1AU et 2AU, introduction d'un échancier prévisionnel...).

e. dans une logique de mutualisation intercommunale, l'ouverture à l'urbanisation d'autres zones nouvelles à vocation économique n'est pas autorisée dans les communes de Lavau, Creney-près-Troyes, Sainte-Maure.

La pièce concernée dans le dossier de P.O.S. / P.L.U.

Le zonage (ou règlement graphique)

Ca veut dire quoi ?

La délimitation de nouvelles zones à urbaniser à vocation économique, en dehors des espaces économiques existants et de leurs éventuelles extensions, ne pourra être réalisée dans les documents d'urbanisme des trois communes concernées.

5. Permettre le développement des fonctions économiques locales en privilégiant l'accueil des activités en milieu rural, périurbain ou urbain, notamment à vocation artisanale, à l'intérieur des espaces urbanisés ou au sein des zones à vocation économique existantes (telles qu'elles sont délimitées dans les documents d'urbanisme communaux à la date d'approbation du SCoT).

a. les zones communales existantes à fonction économique locale doivent être valorisées en priorité, c'est-à-dire urbanisées* à hauteur d'au moins 80%, avant l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation. En cas d'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones à fonction économique locale, leur surface est limitée à 5 hectares par commune à l'horizon 2020.

* Urbanisation sous-entend ici viabilisation des terrains, paysagement et constructions commencées, à hauteur d'au moins 80% du total de la surface de la zone considérée.

La pièce concernée dans le dossier de P.O.S. / P.L.U. / carte communale

Le zonage (ou règlement graphique)

Ca veut dire quoi ?

Le SCoT demande à ce que les zones économiques à fonction locale (c'est-à-dire ni structurante ni intermédiaire), qui correspondent aux zones communales, notamment à vocation artisanale, soient valorisées et urbanisées en priorité.

Les zones concernées sont celles délimitées dans les documents d'urbanisme à la date d'approbation du SCoT, quelle que soit leur localisation dans le territoire du SCoT (communes urbaines, périurbaines ou rurales).

La délimitation de nouvelles zones économiques à fonction locale n'est autorisée qu'à la condition que la ou les zone(s) existante(s) dans le document d'urbanisme de la commune soient urbanisées à hauteur d'au moins 80% de leur superficie totale.

Dans ce cas, la superficie totale de la ou des nouvelle(s) zone(s) économique(s) susceptible(s) d'être délimitée(s) est limitée à 5 hectares par commune à l'horizon 2020.

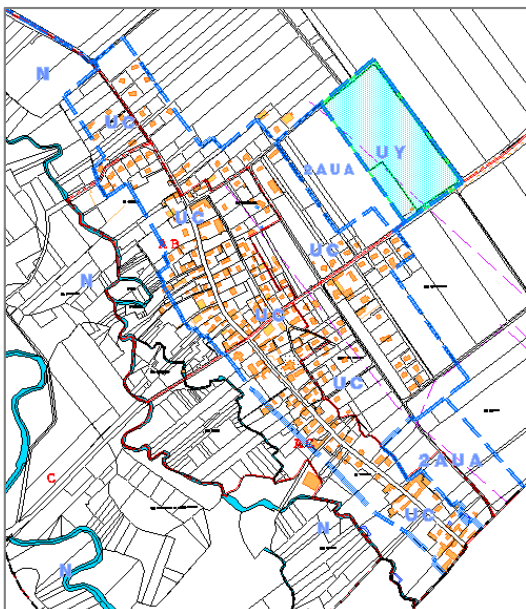
Les outils de hiérarchisation des ouvertures à l'urbanisation (zones 1AU et 2AU, introduction d'un échancier prévisionnel...) peuvent si nécessaire être utilisés pour respecter cette enveloppe foncière maximale.

Illustration

Commune de Saint-Benoit-sur-Seine

P.L.U. en vigueur : révision n°1 approuvée le 13 avril 2007

Le P.L.U. délimite une zone économique UY à fonction locale. Cette zone n'est pas urbanisée pour le moment. Il n'est pas possible d'envisager l'ouverture d'une autre zone économique sur le finage communal.



Extrait du zonage

Source : P.L.U., commune de Saint-Benoit-sur-Seine

b. Structurer l'offre commerciale en adéquation avec l'armature territoriale

Les orientations du Document d'Orientations et d'Objectifs sont complétées par celles du Document d'Aménagement Commercial. Elles peuvent être résumées comme suit :

Niveau 1

Métropolitain

Les documents d'urbanisme communaux doivent permettre à la fonction commerciale de se développer dans les espaces concernés. Dans le cas d'espaces identifiés et spécialisés (pôles de centres de marques, zones commerciales), les documents d'urbanisme communaux doivent les reconnaître à travers un classement et/ou des dispositions adaptées afin de garantir leur fonction commerciale. Dans les espaces marqués par une plus grande mixité, les règlements des documents d'urbanisme communaux doivent permettre la diversité des fonctions urbaines.

La pièce concernée dans le dossier de P.O.S. / P.L.U.

Le zonage (ou règlement graphique)

Le règlement (écrit)

Ca veut dire quoi ?

Le DAC délimite deux ZACom (zones d'aménagement commercial) de niveau métropolitain : l'axe de rayonnement métropolitain et le pôle métropolitain de Saint-Parres-aux-Tertres.

Les P.O.S./P.L.U. doivent permettre le développement des activités commerciales dans les espaces concernés :

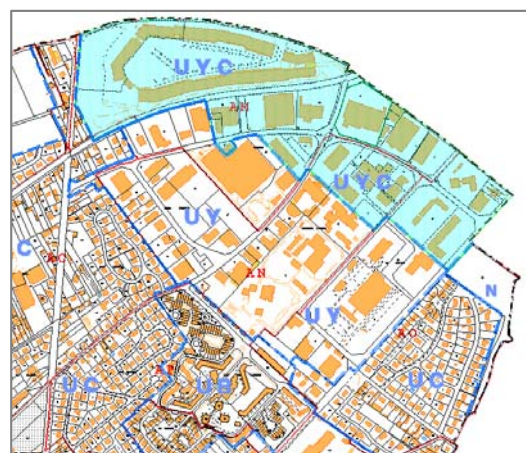
- pour les pôles et les zones identifiés, par le biais d'un zonage à vocation économique ou commercial accompagné d'un règlement dédié,
- pour les espaces classés en zone urbaine mixte, par le biais de règles autorisant les activités commerciales.

Illustration

Commune de Pont-Sainte-Marie

P.L.U. en vigueur : modification n°7 approuvée le 30 juin 2009

Le P.L.U. délimite une zone UYC correspondant au pôle de centres de marques. Les prescriptions réglementaires visent à conforter la vocation commerciale du site.



Extrait du zonage

Source : P.L.U., commune de Pont-Sainte-Marie

Niveaux 1, 2, 3 et 4

Métropolitain, structurant, urbain et de proximité

Seuils maximaux autorisés et conditions de développement

Pour chaque niveau de classification commerciale, le DAC définit des seuils maximaux autorisés (en surface de vente) et des conditions de localisation et de développement, à respecter pour tout commerce et projet de développement commercial. Ces dispositions s'imposent dans un rapport de compatibilité à la fois aux documents d'urbanisme et aux autorisations d'urbanisme commercial.

La pièce concernée dans le dossier de P.O.S. / P.L.U.

Le zonage (ou règlement graphique)

Le règlement (écrit)

Ca veut dire quoi ?

Les documents d'urbanisme ne doivent pas être en contradiction avec ces orientations. Les conditions de localisation et de développement doivent guider la réflexion engagée dans le cadre des P.O.S./P.L.U. La délimitation d'éventuelles zones dédiées principalement à une vocation commerciale doit respecter ces conditions. De même, concernant le seuil maximal autorisé, les règlements ne doivent pas être plus permissifs.

Exemples

Commune de Buchères :

Les niveaux 3 (urbain) et 4 (de proximité) sont autorisés.

Ils permettent l'accueil d'activités commerciales « en centralité communale ou dans le tissu bâti en linéaire ou le long des principaux axes », et dont la surface de vente ne peut excéder 3000 mètres carrés (par projet).

Commune de Moussey :

Le niveau 4 (de proximité) est autorisé.

Il permet l'accueil d'activités commerciales « en centralité communale ou dans le tissu bâti en linéaire ou le long des principaux axes », et dont la surface de vente ne peut excéder 300 mètres carrés (par projet).

Les seuils : comment les appliquer ?

Le DAC définit des seuils maximaux exprimés en surface de vente (au sens du code de commerce) afin de permettre une lecture facilitée des conditions de développement lors de l'étude et de l'examen des projets, notamment en Commission Départementale d'Aménagement Commercial.

Le règlement écrit du document d'urbanisme peut éventuellement encadrer les implantations commerciales en fonction de leur surface. Celle-ci peut alors être exprimée en surface de vente mais plus généralement en surface hors œuvre nette (SHON) afin de répondre à une lecture urbaine plus qu'économique. Dans ce cas, les auteurs du P.O.S./P.L.U. pourront appliquer le calcul estimatif suivant :

1 mètre carré de surface de vente = 1,25 mètre carré de SHON

Zonage

Le P.O.S./P.L.U. peut se limiter à permettre l'activité commerciale dans les zones dont la délimitation correspond aux espaces mentionnés (centralité, linéaire bâti, le long d'un axe principal).

Le P.O.S./P.L.U. peut également y délimiter une zone dédiée principalement à une vocation commerciale si le choix est d'affirmer un secteur en particulier.

Règlement (écrit)

Dans les deux cas, le règlement écrit de la ou des zone(s) concernée(s) doit autoriser l'implantation de commerces sous réserve que leur surface de vente n'excède pas le seuil défini.

Le règlement du P.O.S./P.L.U. peut éventuellement être plus restrictif quant au seuil autorisé pour répondre à des choix d'urbanisme.

c. Améliorer l'attractivité territoriale par le développement des grandes liaisons de transport et l'optimisation des déplacements

11. Prendre en compte les projets d'infrastructures envisagés ou à l'étude et inscrire les orientations du développement territorial en cohérence avec ces projets

Précision

Les deux orientations relatives aux projets d'infrastructures envisagés ou à l'étude reprises ci-contre ont principalement un objectif d'affichage dans le SCoT. Il est demandé aux documents d'urbanisme de ne pas ignorer ces projets, sans pour autant les traduire.

b. veiller à ce que les documents d'urbanisme communaux concernés permettent la réalisation d'une nouvelle connexion autoroutière au sud-ouest du territoire dans le cadre du projet de liaison Troyes-Auxerre-Bourges afin de compléter le réseau autoroutier et de conforter le positionnement de la région troyenne

La pièce concernée dans le dossier de P.O.S. / P.L.U.

Le zonage (ou règlement graphique)

Le règlement (écrit)

Ca veut dire quoi ?

Les P.O.S./P.L.U. des communes potentiellement concernées par le projet de liaison Troyes-Auxerre-Bourges ne doivent s'opposer, à travers leur zonage ou leur règlement, à la réalisation d'une infrastructure d'intérêt collectif.

e. veiller à ce que les documents d'urbanisme communaux concernés envisagent la continuité de l'axe Pompidou jusqu'à l'axe de la RD 960 au nord du tissu urbanisé de la commune de Creney-près-Troyes, afin de permettre le report des nuisances dans la traversée de la commune de Creney-près-Troyes et préserver un développement des plateformes de desserte et de connexion à l'horizon 2030

La pièce concernée dans le dossier de P.O.S. / P.L.U.

Le zonage (ou règlement graphique)

Le règlement (écrit)

Ca veut dire quoi ?

Les P.O.S./P.L.U. des communes potentiellement concernées par le projet de continuité de l'axe Pompidou ne doivent s'opposer, à travers leur zonage ou leur règlement, à la réalisation d'une infrastructure d'intérêt collectif.

12. Améliorer la maîtrise des déplacements en rapprochant les lieux de vie, en favorisant les proximités

c. en favorisant, dans la conception des documents d'urbanisme communaux, l'organisation des développements urbains et villageois en lien avec les centralités et en privilégiant le développement des liaisons interquartiers, y compris cyclables et douces, par l'intégration de principes de connexion dans les orientations d'aménagement des zones à urbaniser

La pièce concernée dans le dossier de P.O.S. / P.L.U.

Le zonage (ou règlement graphique)

Les orientations d'aménagement (et de programmation dans les P.L.U. Grenelle)

Ca veut dire quoi ?

La première partie de l'orientation conforte celle visant à « respecter et reconnaître les identités communales » dont la clé de lecture est proposée page 13 du présent document.

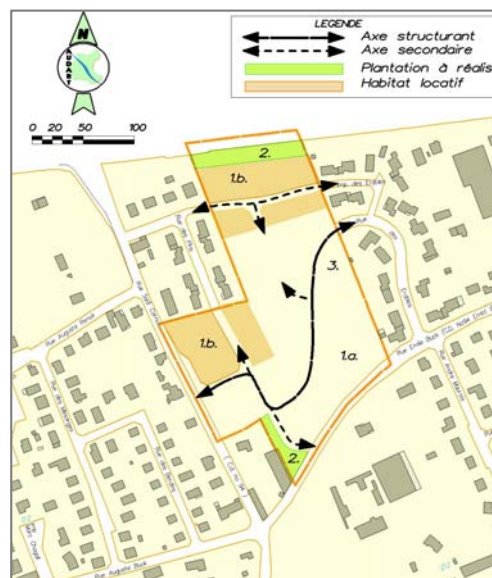
La seconde partie de l'orientation vise à favoriser les liaisons entre les espaces urbanisés et à urbaniser. Elle peut se traduire par le report de principes de connexion dans les orientations d'aménagement (et de programmation) des zones à urbaniser.

Illustration

Commune de La Rivière-de-Corps

P.L.U. en vigueur : révision n°2 approuvée le 7 décembre 2006

Sur le secteur dit La Maladière, l'orientation d'aménagement expose un principe d'accroche et de hiérarchisation d'un système de desserte à partir des points de connexions existants. Les voies en impasse sont évitées.



Extrait des orientations d'aménagement

Source : P.L.U., commune de La Rivière-de-Corps

d. en assurant la desserte et l'accessibilité des équipements publics notamment scolaires, sportifs, de loisirs et culturels, par l'aménagement de liaisons ou l'inscription de projets de liaisons, y compris cyclables et douces, dans les documents d'urbanisme sous la forme d'emplacements réservés

La pièce concernée dans le dossier de P.O.S. / P.L.U.

Le zonage (ou règlement graphique)

Ca veut dire quoi ?

Le P.O.S./P.L.U. peut si nécessaire prévoir la délimitation d'emplacements réservés pour la création ou l'aménagement de voies. Cet outil est mis en avant par le SCoT afin de permettre voire renforcer l'accès aux équipements publics. L'emplacement réservé garantit la disponibilité des emprises nécessaires en les rendant inconstructibles et l'acquisition future du bien pour le bénéficiaire.



Extrait du zonage

Source : P.L.U., commune de Bréviandes

Illustration

Commune de Bréviandes

P.L.U. en vigueur : révision n°4 approuvée le 20 septembre 2011

Un emplacement réservé n°7 est délimité en vue de l'aménagement d'un cheminement piéton et d'un accès pompiers, au bénéfice de la commune. Cet emplacement permettra l'accès à la centralité et aux équipements publics.

13. Permettre la diversification des modes de déplacements et développer les conditions de la multimodalité

d. favoriser les modes doux :

- « en prévoyant, dans les documents d'urbanisme communaux (orientations d'aménagement des zones à urbaniser, emplacements réservés), des itinéraires privilégiés pour les circulations piétonnes et cyclables pouvant se raccorder aux centralités ou se connecter avec les réseaux de transports collectifs ; »

La pièce concernée dans le dossier de P.O.S. / P.L.U.

Le zonage (ou règlement graphique)

Les orientations d'aménagement (et de programmation dans les P.L.U. Grenelle)

Ca veut dire quoi ?

Cette orientation s'inscrit dans la continuité des deux précédentes. Les outils mentionnés peuvent ainsi être utilisés pour inscrire de nouvelles liaisons douces dans le document d'urbanisme :

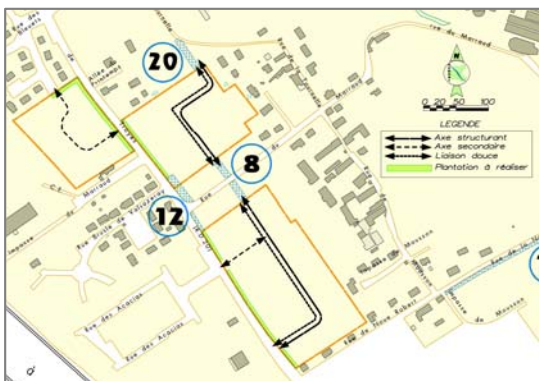
- soit de manière précise sur le plan de zonage à travers la délimitation d'un emplacement réservé,
- soit sous forme d'un principe dans le document orientations d'aménagement.

Illustration

Commune de Barberey-Saint-Sulpice

P.L.U. en vigueur : révision n°1 approuvée le 17 juillet 2008

Les orientations d'aménagement des zones à urbaniser à vocation principale d'habitat exposent un principe de liaison douce traversante, en accompagnement de la voie structurante.



Extrait des orientations d'aménagement

Source : P.L.U., commune de Barberey-Saint-Sulpice

e. aider à la mise en œuvre d'une politique de stationnement cohérente afin d'inciter à l'utilisation de modes de déplacements alternatifs à l'automobile en fonction du degré et de la performance de la desserte en transports en commun urbains, en définissant des normes de stationnement adaptées dans le règlement écrit des documents d'urbanisme communaux

La pièce concernée dans le dossier de P.O.S. / P.L.U.

Le règlement (écrit)

Ca veut dire quoi ?

Le P.O.S./P.L.U. peut définir des règles de stationnement à l'article 12 du règlement écrit, et notamment des normes quantitatives déterminant un nombre de places minimal en fonction de la typologie de la construction. Exiger un nombre d'emplacements très important peut toutefois être un facteur « facilitant » l'usage de l'automobile. Il s'agit donc de trouver le bon équilibre entre d'une part les besoins d'une population de plus en plus motorisée, et d'autre part l'incitation au développement de pratiques plus diversifiées en matière de mobilité.

Ainsi, le SCoT demande, en cas de desserte par les transports en commun urbains et d'un niveau de service jugé performant, que l'écriture de l'article 12 du règlement des documents d'urbanisme, dans les zones concernées, soit réfléchie pour adapter au mieux les normes de stationnement.

Illustration

Commune de Troyes

P.L.U. en vigueur : modification n°2 approuvée le 27 mai 2010

Pour chaque zone, le règlement du P.L.U. détermine des normes différenciées selon les constructions autorisées.

Pour la catégorie bureaux, il est ainsi exigé 1 place de stationnement par tranche de 60 mètres carrés de SHON. Cette norme est adaptée dans le périmètre du « croissant tertiaire » à 1 place par tranche de 90 mètres carrés de SHON, ce secteur de développement économique situé aux abords du Bouchon de Champagne bénéficiant d'une très bonne accessibilité et d'une desserte par plusieurs lignes de bus.

En outre, le P.L.U. définit des normes pour le stationnement des vélos et des deux-roues afin de favoriser la création de locaux ou d'emplacements dédiés, aménagés et sécurisés.

f. introduire un principe de hiérarchisation des voies dans le cadre de la conception des projets d'urbanisation et des opérations d'aménagement en intégrant, dans les documents d'urbanisme communaux (orientations d'aménagement des zones à urbaniser, règlement écrit), des dispositions adaptées.

La pièce concernée dans le dossier de P.O.S. / P.L.U.

Les orientations d'aménagement (et de programmation dans les P.L.U. Grenelle)

Le règlement (écrit)

Précision

L'intégration d'un principe de hiérarchisation des voies n'a pas vocation à être prévu dans toutes les zones du document d'urbanisme, mais dans les secteurs stratégiques du point de vue de l'urbanisation, comme les zones à urbaniser.

Ca veut dire quoi ?

Cette orientation du SCoT vise à favoriser une meilleure lecture de l'espace et une meilleure organisation des déplacements à travers l'identification de niveaux de voiries différenciés (axes structurants ou principaux, voies secondaires, dessertes de quartiers, liaisons douces...). Elle peut trouver sa traduction dans le document d'urbanisme à plusieurs niveaux :

- dans le règlement écrit, à l'article 3, à travers des règles relatives à l'emprise des voiries,
- dans les orientations d'aménagement, par l'intégration de profils de voiries ou de principes de hiérarchisation des voies.

Le niveau de hiérarchisation doit être adapté en fonction du contexte territorial. En milieu urbain, le principe pourra être développé de manière à répondre aux enjeux de liaisons intercommunales, communales et de quartier. En milieu rural, la décomposition pourra être plus légère en faisant apparaître par exemple un niveau de voie commune et un niveau de liaison douce (sente piétonne...).

Illustrations

Commune de Saint-André-les-Vergers

P.L.U. en vigueur : modification n°5 approuvée le 23 juin 2009

L'orientation d'aménagement du secteur d'Echenilly expose un principe de hiérarchisation des voies dans le cadre de l'organisation du maillage de l'ensemble de la zone à urbaniser :

« Organiser un réseau de voies structuré de la manière suivante :

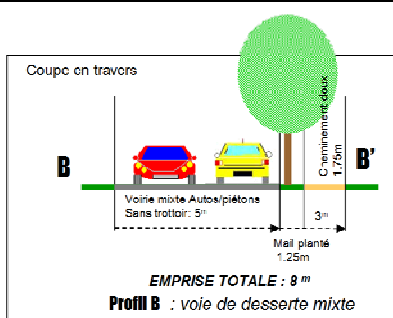
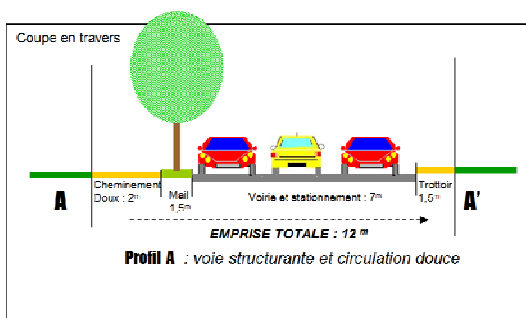
- une voirie primaire structurante comportant une piste cyclable, d'une emprise totale de 25 mètres de large composée d'une chaussée de 6 mètres ;
- des voiries secondaires d'une emprise totale de 13,50 mètres de large composées d'une chaussée de 5,50 mètres ;
- des voiries tertiaires de desserte interne, d'une emprise totale de 10 mètres de large composées d'une chaussée de 5 mètres. »

Commune de Prugny

P.L.U. en vigueur : révision n°1 approuvée le 27 octobre 2011

Le règlement des zones à urbaniser prévoit les dispositions suivantes :

- « - En cas de création de voie nouvelle présentant un caractère structurant, celle-ci doit avoir une emprise minimum de 10,00 mètres.
- En cas de création de voie nouvelle présentant un caractère secondaire, celle-ci doit avoir une emprise minimum de 8,00 mètres. »



Exemples de profils de voiries différenciés

Source : Schémas d'organisation fonctionnelle, secteurs de Chantemerle et la Manigaude, commune de Prugny



SYNDICAT D'ETUDE, DE PROGRAMMATION ET D'AMENAGEMENT DE LA REGION TROYENNE
Secrétariat administratif : Mairie des Noës – 10420 LES NOËS-PRES-TROYES – Tél. 03 25 74 85 86 – Fax 03 25 74 35 87
Assistance technique : 28 boulevard Victor Hugo – 10000 TROYES – Tél. 03 25 71 88 88 – Fax 03 25 71 88 89
<http://www.syndicatdepart.fr>



AGENCE D'URBANISME, DE DEVELOPPEMENT ET D'AMENAGEMENT DE LA REGION TROYENNE
28 boulevard Victor Hugo – BP 10106 – 10003 TROYES CEDEX – Tél. 03 25 71 88 88 – Fax 03 25 71 88 89
e-mail : audart.troyes@audart.fr
<http://www.audart.fr>
Rédaction : Claudie LEITZ