

URBANISME DE DEMAIN



JANVIER
FÉVRIER
2021



édito



Martial LATIMIER
*Vice-Président en charge
de l'aménagement, de
l'habitat et de la mobilité*

Nous avons, en tant qu'élus locaux, la responsabilité d'organiser un développement et un aménagement de notre territoire qui puissent offrir à chacun un cadre de vie de qualité.

C'est un enjeu de taille, aujourd'hui, quand on considère les défis auxquels nous exposent les transitions énergétiques et écologiques. Les effets du changement climatique associés aux évolutions de notre mode de vie doivent trouver des réponses dans l'élaboration de nos documents d'urbanisme.

Pour agir nous disposons de deux outils, le schéma de cohérence territoriale (SCoT) et le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI valant PLH). Le premier sert de cadre de référence au second. Ces outils se révèlent souvent complexes et difficiles à mettre en œuvre, c'est pour cela qu'il est nécessaire de bien comprendre les enjeux pour mieux s'approprier ces deux outils de planification.

En ce début de mandature, il nous est apparu nécessaire de construire une culture commune à l'échelle du GESNOIS BILURIEN. Pour réaliser cette ambition, nous vous proposons cette publication qui servira de trait d'union et de partage d'informations.

UN PLUI, QU'EST-CE QUE C'EST ?

UNE DÉMARCHE STRATÉGIQUE...

... qui devra traduire le projet politique d'aménagement et de développement durable du territoire pour les 10 prochaines années.

UN PROJET SOLIDAIRE...

... qui devra garantir la cohérence et la complémentarité du développement de chaque commune du territoire pour répondre aux besoins (logements, équipements...) de l'ensemble de la population.

UN OUTILS RÉGLEMENTAIRE...

Le PLUi définit 4 types de zones :

- Les zones urbaines
- À urbaniser
- Naturelles
- Agricoles

Et réglemente le droit des sols de chaque parcelle, publique ou privée au sein de ces zones.

Il remplacera à terme l'ensemble des documents d'urbanisme communaux pour les communes qui en disposent.



QUELLE EST LA PORTÉE DU RÈGLEMENT ?

Les pièces du PLUi

LE RAPPORT DE PRÉSENTATION / LE DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE

Un état des lieux du territoire pour mieux cerner les enjeux à prendre en compte



LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Une stratégie et des objectifs de développement pour le territoire



LE RÈGLEMENT, LE ZONAGE, LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Traduisent le projet de manière concrète en définissant des règles applicables aux autorisations de construire par type de zone

LE SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE (SCOT)

QU'EST-CE QU'UN SCOT ?

Un SCOT fixe pour 20 ans toutes les politiques publiques (urbanisme, protection de l'environnement, mobilités, habitat, développement économique...) et les met en cohérence avec les besoins actuels et futurs de la population, tout en veillant à préserver les ressources environnementales. C'est un projet stratégique de territoire qui s'impose aux Plans Locaux d'Urbanisme et aux Plans Locaux d'Urbanisme intercommunaux (PLUi).

QUE COMPREND UN SCOT ?

Le SCOT a été instauré dans le cadre de la loi SRU du 13 décembre 2000 (Solidarité et Renouvellement Urbain). Elaboré par les élus, en lien étroit avec des techniciens, il comprend une phase de diagnostic de territoire, suivi par la définition d'un Projet d'Aménagement Stratégique (anciennement PADD) et finalisé par la rédaction d'un Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO). Ce dernier, opposable juridiquement, intègre des orientations prescriptives en termes d'aménagement du territoire dont certaines peuvent être déclinées sous forme d'objectifs chiffrés (densité, production de logements, orientations commerciales...).

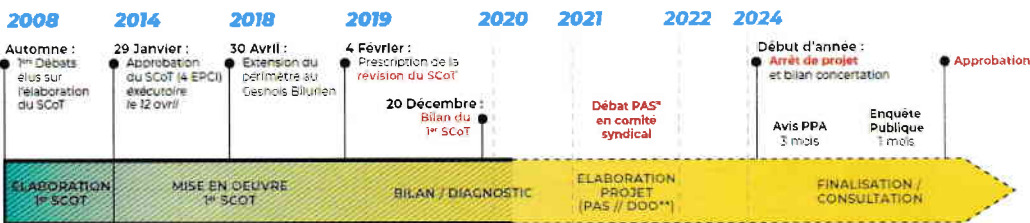
LA RÉVISION DU SCOT DU PAYS DU MANS...

L'extension du périmètre du SCOT du Pays du Mans au territoire du Gesnois Bilurien décidée en 2018, a induit une révision du document qui a été décidée en février 2019 avec, pour objectif, une approbation envisagée en 2024. La révision du SCOT va amener les élus à réfléchir au Pays du Mans à l'horizon 2040 en prenant en compte des enjeux environnementaux et climatiques, de mobilité, d'économie circulaire, de transition énergétique et démographique et de développement équilibré du territoire. Il s'agira notamment d'intégrer les objectifs fixés par le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) et de s'interroger sur l'application locale de l'objectif gouvernemental « Zéro Artificialisation Nette d'ici 2050 ».

Pour en savoir plus regardez les clips **FédésCoT « 1 minute pour comprendre »**
www.paysdumans.fr/scot-urbanisme
 ou
 sur www.fedescot.org/

Formation EduSCoT
 Le Pays du Mans propose des formations de 2h en visio, pour les élus et agents, afin de mieux comprendre le rôle du SCOT :
 19-26 février et 5 mars 9h-11h

CALENDRIER PRÉVISIONNEL DE LA RÉVISION DU SCOT



*PAS : Projet d'Aménagement Stratégique **DOO : Document d'Orientations et d'Objectifs

▨ Phase terminée

▤ Phase à venir

RÉVISION SCOT

L'HABITAT ANCIEN : UN POTENTIEL POUR LE TERRITOIRE

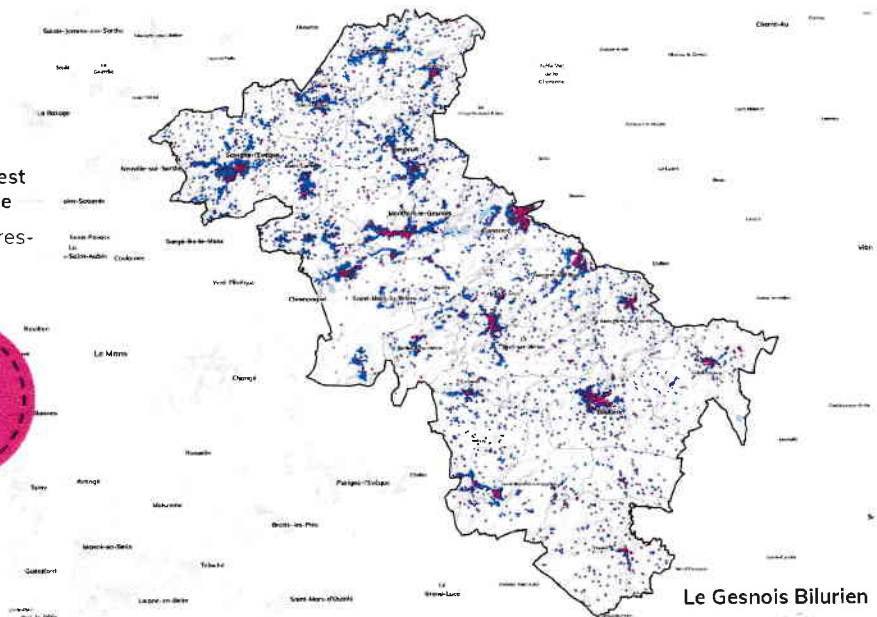
Afin de répondre au besoin important d'amélioration, d'adaptation, et de rénovation énergétique de l'habitat privé, le Pôle Métropolitain Le Mans Sarthe avec l'accompagnement des services de l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH) et du Département de la Sarthe, a souhaité accompagner les intercommunalités, notamment par la mutualisation de leurs moyens, vers des programmes opérationnels d'amélioration de l'habitat

Dans ce but, une ambitieuse étude pré-opérationnelle habitat privé a été lancée en juin 2020 pour une durée de 22 mois. Celle-ci est coordonnée par le Pôle métropolitain Le Mans Sarthe et a été confiée au cabinet Villes Vivantes.

D'un montant de 137 580 € TTC, elle est financée à 80 % par l'ANAH, le Département, l'Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie (ADEME), et la Banque des Territoires. Les 20 % restant sont pris en charge par les six intercommunalités concernées (Champagne Conlinoise et Pays de Sillé, Gesnois Bilurien, Maine Coeur de Sarthe, Orée de Bercé Belinois, Sud Est du Pays Manceau, et Val de Sarthe).

Cette étude exploratoire en faveur de l'amélioration de l'habitat ancien et de la valorisation des centres-bourgs a pour objectif de répondre aux besoins des occupants des logements et de tous ceux qui souhaitent investir dans la pierre. Il s'agira d'établir un diagnostic précis de l'habitat et de rencontrer les acteurs et habitants pour définir les outils adaptés à mettre en place sur toutes les communes des six territoires.

La vacance est significative dans les centres-bourgs



LA ZAN : QU'EST-CE QUE C'EST ?

L'ARTIFICIALISATION DES SOLS, C'EST QUOI ?

L'artificialisation des sols se définit comme « tout processus impliquant une perte d'espaces naturels, agricoles ou forestiers (ENAF), conduisant à un changement d'usage et de structure des sols ». Pour mesurer ce processus, il est possible d'utiliser les fichiers fonciers, c'est-à-dire les données du cadastre. Elles présentent cependant l'inconvénient de ne pas tenir compte des infrastructures de transport, et donc de sous-estimer l'ampleur du phénomène.



En France, **20 000 hectares d'espaces naturels** sont artificialisés chaque année (en moyenne entre 2006 et 2016).

L'habitat représente **41,9 %** des terres artificialisées, les réseaux routiers **27,8 %**, les services et les loisirs **16,2 %**.

POURQUOI L'ARTIFICIALISATION AUGMENTE PLUS VITE QUE LA POPULATION EN FRANCE ?



L'artificialisation a augmenté de 70 % depuis 1981, celle de la population... de 19 %

Il y a bien sûr le facteur démographique. Mais l'augmentation du nombre de ménages (+ 4,2 millions depuis 1999) n'explique pas à elle seule le grignotage progressif des espaces naturels.

La progression de l'artificialisation en France est supérieure à la moyenne européenne.

OBJECTIF "ZÉRO ARTIFICIALISATION NETTE" (ZAN)...

Cet exercice de modélisation suggère qu'atteindre le « zéro artificialisation nette » dès 2030 nécessiterait de réduire de 70 % l'artificialisation brute et de renaturer 5 500 hectares de terres artificialisées par an. Une perspective qui suppose « des mesures ambitieuses », conclut France Stratégie.

Pour cela, plusieurs axes :

- Améliorer la connaissance des dynamiques d'artificialisation des sols
- Favoriser la densification avec des outils réglementaires ou fiscaux
- Mettre en place une gouvernance de l'artificialisation des sols
- Combiner renaturation et artificialisation



COMPÉTENCE URBANISME ET DROIT DES SOLS

Les Communes ont délégué la compétence Urbanisme à Communauté de Communes mais elles ont gardé l'application du droit des sols (ADS).

Ainsi, la Communauté de Communes a en charge la réalisation du Plan Local d'Urbanisme Intercommunale (PLUi) et les communes l'instruction des permis de construire via un service ADS.

Actuellement, il y a 17 communes qui adhèrent au service ADS mutualisé du Pays du Mans pour l'instruction des dossiers et

conseils. Trois autres communes disposent d'une instruction des dossiers par l'État (**Règlement National d'Urbanisme : Maisoncelles, Nuillé-le-Jalais, Saint-Mars-de-Locquenay**). Enfin, trois autres communes (**Ardenay-sur-Mérize, Sillé-le-Philippe et Torcé-en-Vallée**) adhèrent au service ADS de l'Huisne Sarthoise.

A terme quand le PLUi sera exécutoire en 2022, pour faciliter l'instruction et la cohérence des avis, il conviendrait que toutes les communes s'orientent vers le même service instructeur.



CADUCITÉ DES PLANS D'OCCUPATION DES SOLS (POS)

Les POS d'Ardenay-sur-Mérize et de Saint Cornelle sont dorénavant CADUC (depuis 1er janvier 2021). La caducité des POS va entraîner le retour au règlement national d'urbanisme (RNU).

Il permet de doter les communes, sans document d'urbanisme, d'un minimum de règles applicables aux constructions, installations et aménagements. Pour ces 2 communes, il s'agit juste d'une phase transitoire en attendant le PLUi.



Sous le régime du RNU, c'est le principe de la constructibilité limitée qui s'appliquera. C'est-à-dire qu'il ne sera pas possible de construire hors des parties urbanisées de la commune. Des exceptions seront toutefois possibles. La compétence instruction des autorisations sera toujours assurée par les services ADS concernés mais une double instruction avec les services de l'État (la DDT) sera requise.

CALENDRIER PLUI



- 1** Modification du PADD suite aux avis des Personnes Publiques Associées, de l'Enquête Publique, des 3 Comités techniques.
Suivi du COPIIL Stratégie économie et commerces.
→ **Mardi 19 janvier 2021 à 16h à Savigné l'Evêque**
- 2** Comité de pilotage Synthèse pré-débat PADD
→ **Mardi 16 mars 2021 à 16h,**
Espace du Narais à Saint Mars la Brière
- 3** Comité de pilotage sur le zonage, le règlement en vigueur et ajustements à apporter
→ **Mardi 13 Avril 2021 à 16h (lieu à confirmer)**
- 4** 3e débat du Projet d'Aménagement et de Développement Durable
→ **Conseil Communautaire du Jeudi 29 avril 2021**
+ débats au sein des communes
→ **Délai minimum de 2 mois entre le débat du PADD et l'arrêt du PLUI**
- 5** Journées de permanence pour chaque commune (zonage, points spécifiques, ajustements)
→ **Mardi 18 Mai ; Jeudi 20 mai ; vendredi 21 mai 2021**
→ **Reprise du dossier d'arrêt**

Réunions publiques pour les habitants
→ **Début Juin**
- 6** 2e ARRÊT du PLUI
→ **Conseil Communautaire du Jeudi 30 Septembre 2021**
Consultation de l'ensemble des Personnes Publiques Associées + ensemble des communes
→ **Octobre-Novembre-Décembre / 3 mois de consultation des PPA**
- 7** Enquête publique et mémoire en réponse
→ **Janvier-Février 2022**
→ **1 mois enquête publique + 1 mois mémoire en réponse**
- 8** APPROBATION
→ **Avril 2022**

Plui exécutoire dans un délai d'un mois suivant la réception en préfecture de la délibération d'approbation accompagnée des dossiers et après l'accomplissement des mesures de publicité
→ **Mai 2022**

»» Pour aller plus loin ...

PLU / PLUi

La Communauté de Communes est compétente en matière d'urbanisme et cela induit l'élaboration, le suivi et la mise en œuvre du PLUih mais aussi le suivi des documents d'urbanisme communaux en attendant que le PLUih soit exécutoire.

HABITAT

Le bureau d'études Villes Vivantes vous propose de faire une réunion visio-conférence par EPCI sur la spatialisation des enjeux dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle habitat. Un rendu graphique à la commune sera proposé.
RDV le jeudi 1er avril à 9h en visio

ADEME

La Communauté de Communes, en lien avec l'ADEME, organise une formation sur le thème "Agir pour redynamiser la transition écologique dans mon territoire". Vous recevrez prochainement les inscriptions.
RDV le mardi 11 mai à 17h30 à Conneré

»» Pour en savoir plus ...



Site de la Communauté de Communes :
<https://www.cc-gesnoisbilurien.fr/plui/>

Club PLUi :
<http://www.club-plui.logement.gouv.fr/>

Site du Ministère :
<https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/ville-durable>



Page Facebook :
PLUi du Gesnois Bilurien



Adresse mail :
plui@cc-gesnoisbilurien.fr