

## AU SOMMAIRE

|  |   |
|--|---|
| ETAT DES DOCUMENTS<br>D'URBANISME<br>AU 1 <sup>ER</sup> JANVIER 2018 | 3 |
| EVOLUTION DES ZONAGES<br>ENTRE 2009 ET 2018                          | 7 |

# OBSERVATOIRE DES PLU - PLUi

## | Sud Loire : 10 ans d'évolution de la planification |



DEPUIS 2000, DANS LE CADRE DE SON OBSERVATOIRE DES PLANS LOCAUX D'URBANISME, EPURES S'EST ENGAGÉE DANS UN TRAVAIL DE RECOLLEMENT DES PLANS DE ZONAGE DES DOCUMENTS D'URBANISME SUR LE TERRITOIRE DU SUD LOIRE. POUR CE FAIRE, EPURES RÉCUPÈRE CHAQUE ANNÉE LES PLANS DE ZONAGE DES PLU QUI ONT FAIT L'OBJET D'UNE PROCÉDURE APPROUVÉE DANS L'ANNÉE DE RÉVISION GÉNÉRALE OU D'ÉLABORATION D'UN DOCUMENT D'URBANISME.

L'objectif de l'observatoire des PLU - PLUi est d'obtenir une **vision d'ensemble, régulièrement actualisée, des plans de zonage des documents d'urbanisme** (produits par différents acteurs techniques : commune, bureau d'études, epures) sur un **même support cartographique, offrant ainsi un outil d'analyse spatiale (SIG)**. Cet observatoire permet également de :

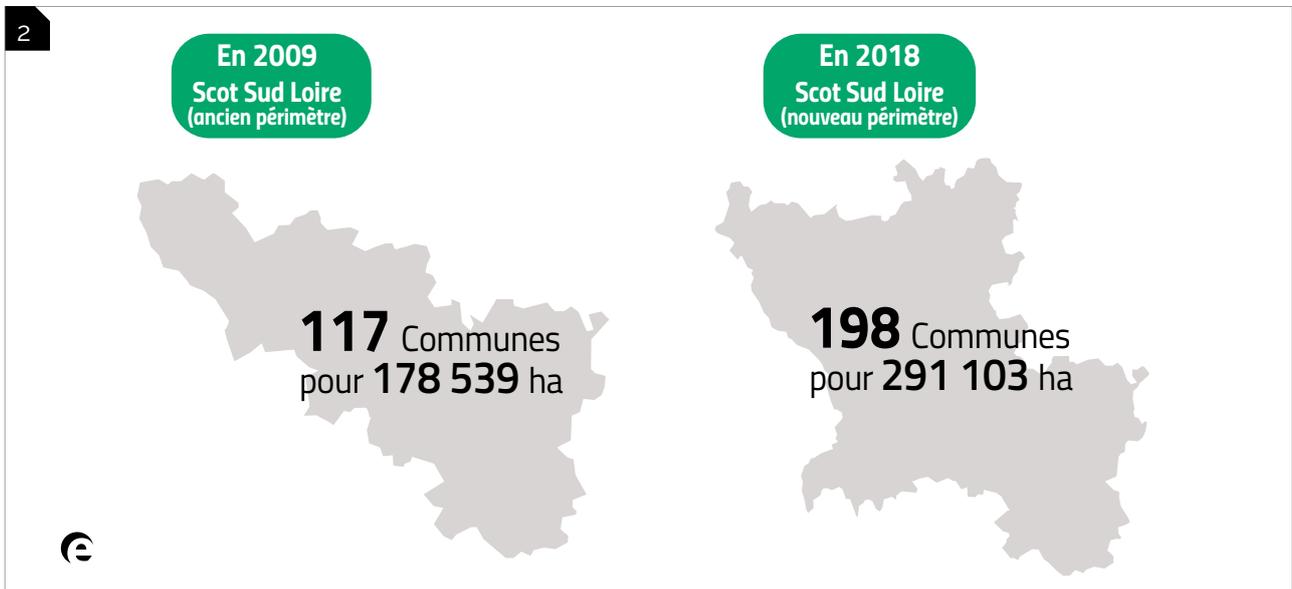
- Suivre les évolutions de la planification du territoire ;
- Participer à l'évaluation des

documents de planification intercommunale, aujourd'hui les Scot, demain les PLUi ;

- Permettre les croisements avec des politiques thématiques telles que les déplacements, la démographie, l'économie, le foncier ou l'environnement.

L'observatoire a évolué dans son périmètre d'analyse pour intégrer les nouveaux périmètres des EPCI et du Scot.

**Ainsi, en 10 ans, celui-ci a augmenté de 112 564 ha et de 81 communes.**



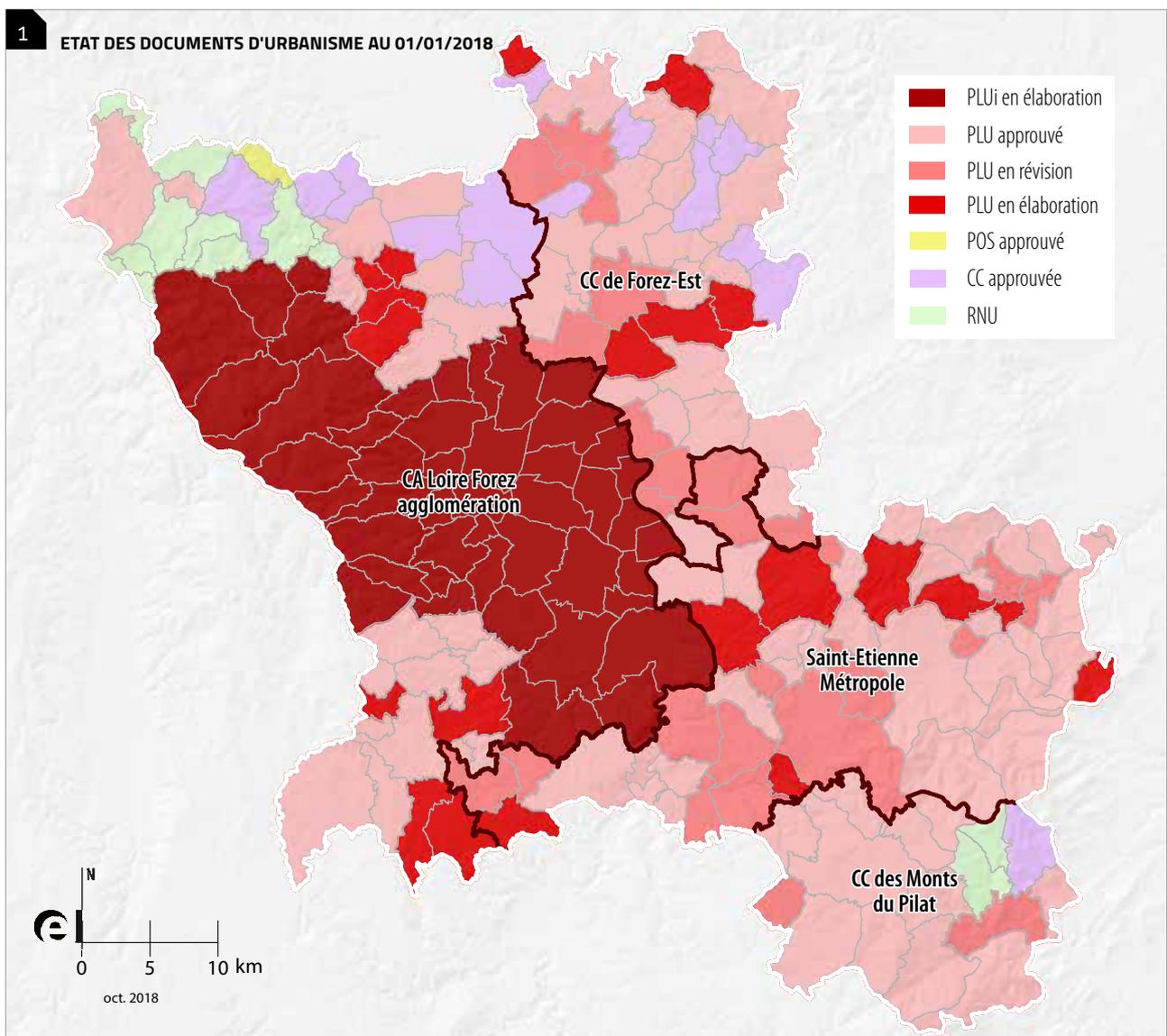
## | Nota - Bene |

Les procédures de modification ou de révision simplifiées ne sont pas prises en compte. Une zone classée en AU (réserve foncière inconstructible) au moment de l'approbation par exemple, peut être rendue constructible par une procédure de modification et ne pas apparaître sous cette forme dans le recollement. Plus le temps entre deux révisions générales est important plus cet écart entre le zonage saisi dans l'observatoire et le zonage modifié peut être conséquent.



# ETAT DES DOCUMENTS D'URBANISME

au 1<sup>er</sup> janvier 2018



## DES PLU ET PLUI DE PLUS EN PLUS PRÉSENT

Au 1<sup>er</sup> janvier 2018, le territoire du Scot Sud Loire (198 communes) est couvert par :

### ■ 143 PLU

- 80 sont approuvés et n'ont aucune procédure en cours ;
- 26 font l'objet d'une procédure de révision générale ;
- 37 font partie d'un périmètre d'élaboration d'un PLUi.

### ■ 14 POS

- 1 est approuvé et n'a aucune procédure en cours ;
- 11 font l'objet d'une procédure de révision générale qui conduira à leur transformation effective en PLU ;
- 2 font partie d'un périmètre d'élaboration d'un PLUi.

### ■ 22 cartes communales

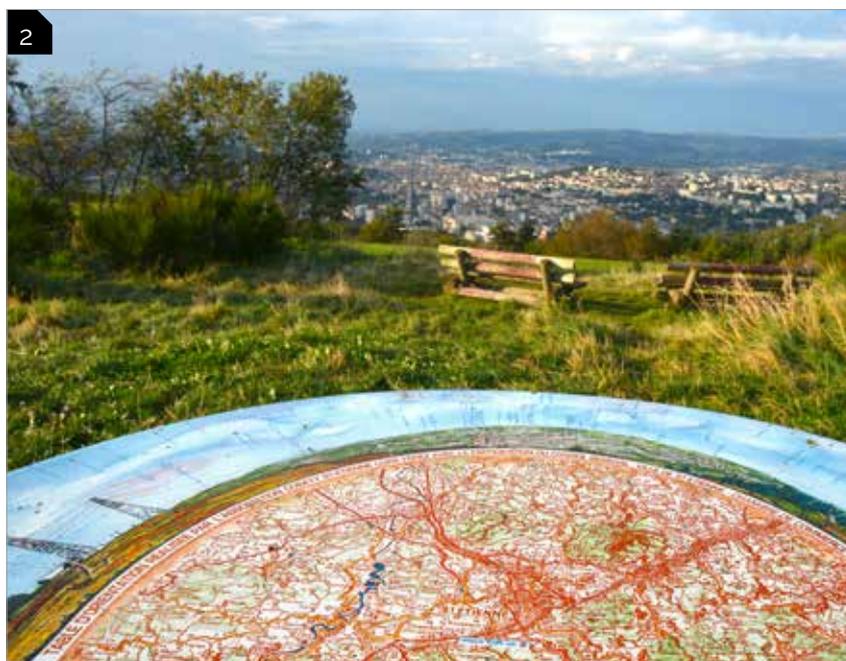
- 15 sont approuvées et n'ont aucune procédure en cours ;
- 3 font l'objet d'une procédure d'élaboration de PLU ;
- 4 font partie d'un périmètre d'élaboration de PLUi.

### ■ 20 communes ne disposent pas de document de planification communale et sont régies par le RNU :

- 13 sont en RNU et n'ont aucune procédure en cours ;
- 4 font l'objet d'une procédure d'élaboration de PLU ;
- 3 font partie d'un périmètre d'élaboration de PLUi.

## Rappels

- PLUi : document de planification intercommunale issu du transfert de la compétence planification aux intercommunalités par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR (mars 2014).
- PLU : document de planification élaboré après la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (décembre 2000).
- POS : document de planification élaboré avant la loi SRU.
- CC : carte communale.
- RNU : commune sans document d'urbanisme dont le droit des sols est régi par le Règlement National d'urbanisme (code urbanisme articles L.111-1 et suivants).



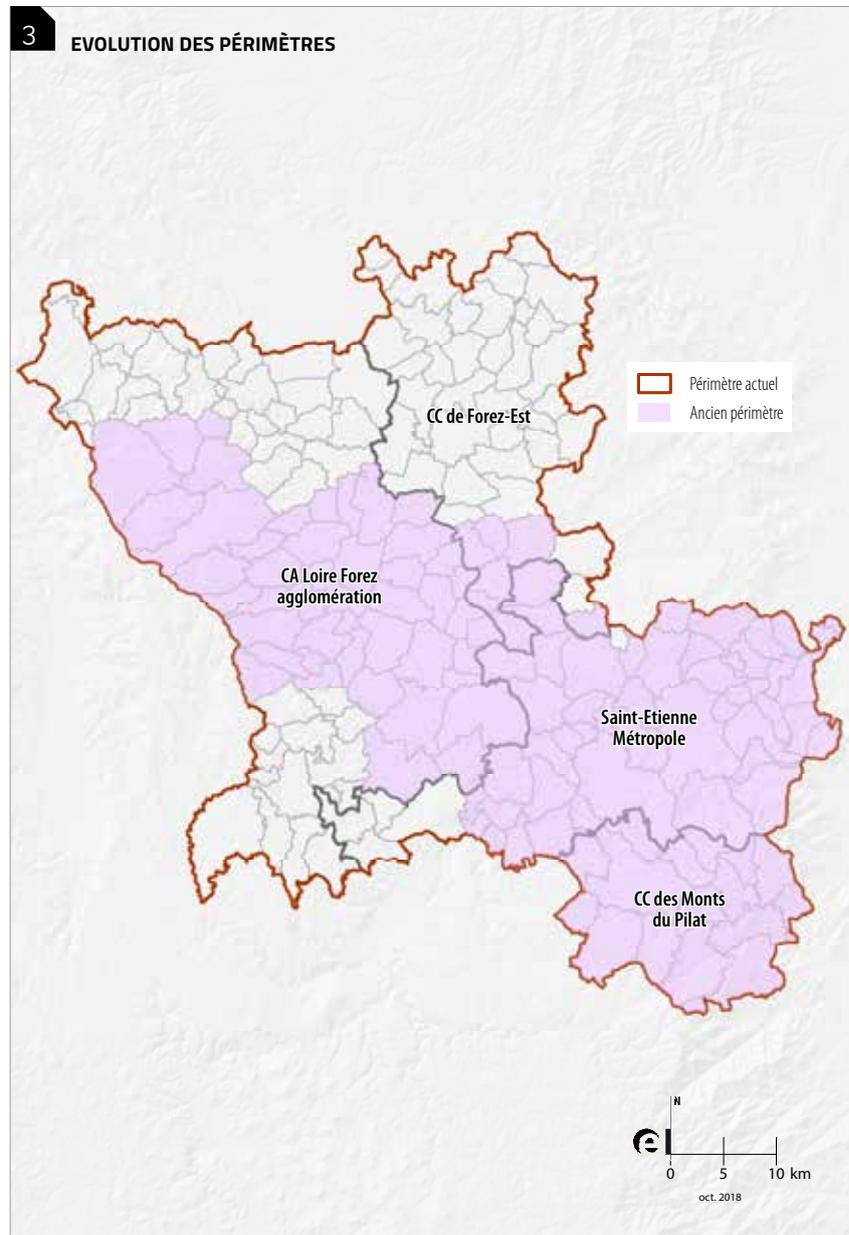
## DE NOMBREUSES PROCÉDURES EN COURS

Au total, 90 communes sur 198 sont en train d'élaborer ou de faire évoluer leur document de planification communale, soit 45% du territoire du Sud Loire dont les règles en matière de droit des sols évoluent. Parmi ces démarches, notons que Loire Forez agglomération élabore un PLUi sur 45 de ses communes. Par ailleurs, Saint-Etienne Métropole a lancé l'élaboration de son PLUi le 20 décembre 2018.

Cette dynamique de planification s'exprime particulièrement sur le périmètre de l'ancien Schéma de Cohérence Territoriale (Scot) Sud Loire, approuvé le 19 décembre 2013 dont le périmètre est en violet sur la carte ci-contre.

## Rappels

L'approbation d'un Scot implique la mise en révision immédiate des Plans d'Occupation des Sols (POS) et un délai de 3 ans pour les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) et cartes communales pour se mettre en compatibilité.



### L'ÂGE MOYEN DES DOCUMENTS D'URBANISME

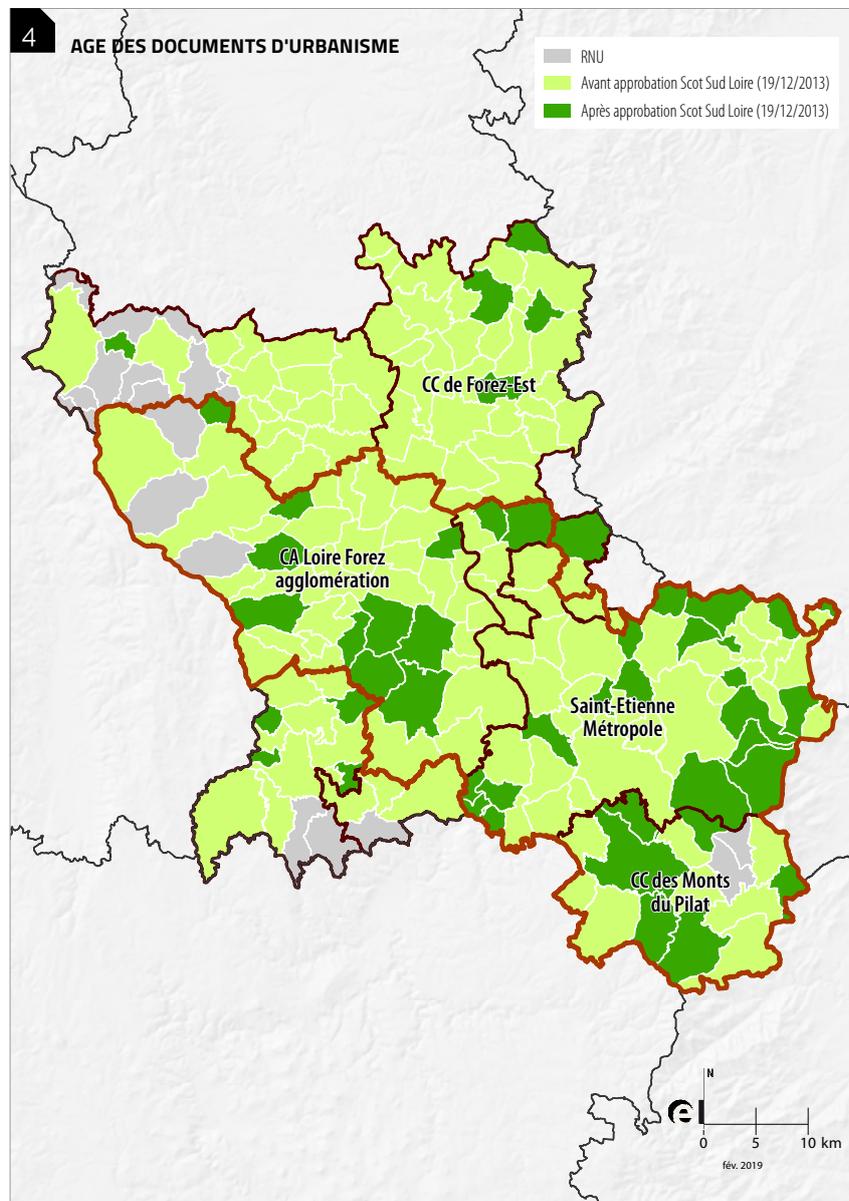
Sur le périmètre de l'ancien Scot, l'âge moyen des documents d'urbanisme est de 8 ans.

En dehors de ce périmètre, cette dynamique est nettement moins affirmée avec des documents parfois anciens sans aucune procédure engagée. L'âge moyen des documents d'urbanisme y est de 11 ans, soit une approbation moyenne en 2007.

Outre l'application du Scot sur son premier périmètre, le 2e élément expliquant cette vague d'élaboration ou de révision des PLU est sans nul doute la promulgation de 2 lois modifiant fondamentalement le paysage de la planification locale :

- La loi ALUR du 27 mars 2014, qui rend caduque les POS au 31 décembre 2015 et impose aux établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) de prendre la compétence planification. Le PLU intercommunal devient la règle. Le PLU devient une exception.

- La loi portant sur la nouvelle organisation territoriale de la République dite loi NOTRe du 7 août 2015, qui dit qu'un établissement public de coopération intercommunale résultant de la fusion de plusieurs EPCI dont l'un au moins détient la compétence planification, exerce cette compétence au jour de sa création, sur l'ensemble de son territoire.



# EVOLUTION DES ZONAGES

| entre 2009 et 2018 |

Disposant du recollement des documents d'urbanisme depuis de nombreuses années, il est apparu intéressant d'analyser l'évolution de ceux-ci sur un pas de temps de 10 ans.

## QUELLES ÉVOLUTIONS EN 10 ANS ?

L'analyse du recollement montre que l'évolution de la planification locale s'appuie d'une part sur l'évolution réglementaire des PLU durant cette période et d'autre

part, sur une réorientation majeure de la planification en faveur du développement durable :

### - Des zonages plus représentatifs de l'occupation des sols

Au 1<sup>er</sup> janvier 2009, de nombreuses communes disposaient de vastes zones N, qui couvraient à la fois les espaces occupés par les boisements mais également les parcelles exploitées par l'agriculture. Dans ces cas-là, le zonage A n'était utilisé qu'aux abords des sièges d'exploitation, afin de permettre leur évolution.

**-2 254** ha en moins de zones à urbaniser (AU et AUi)

**-175** ha en moins de zones urbaines (U)

**+2 818** ha en plus de zones agricoles et naturelles (A et N)



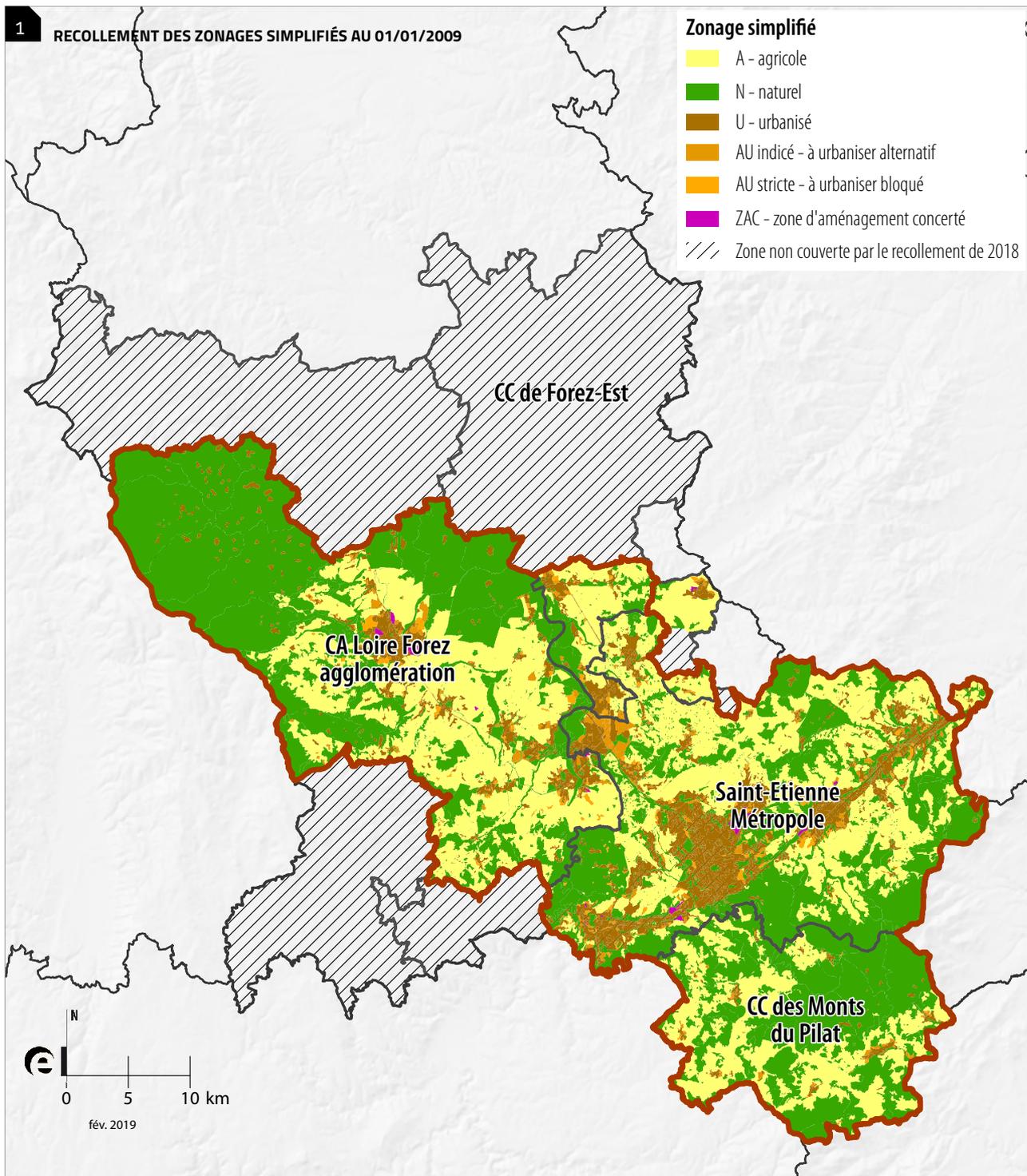
Effort de reclassement au bénéfice d'une modération de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers.

**1 156** ha de zones à urbaniser (11% AU et 89% AUi) 2009 ont évolué en zones urbaines (U) en 2018.

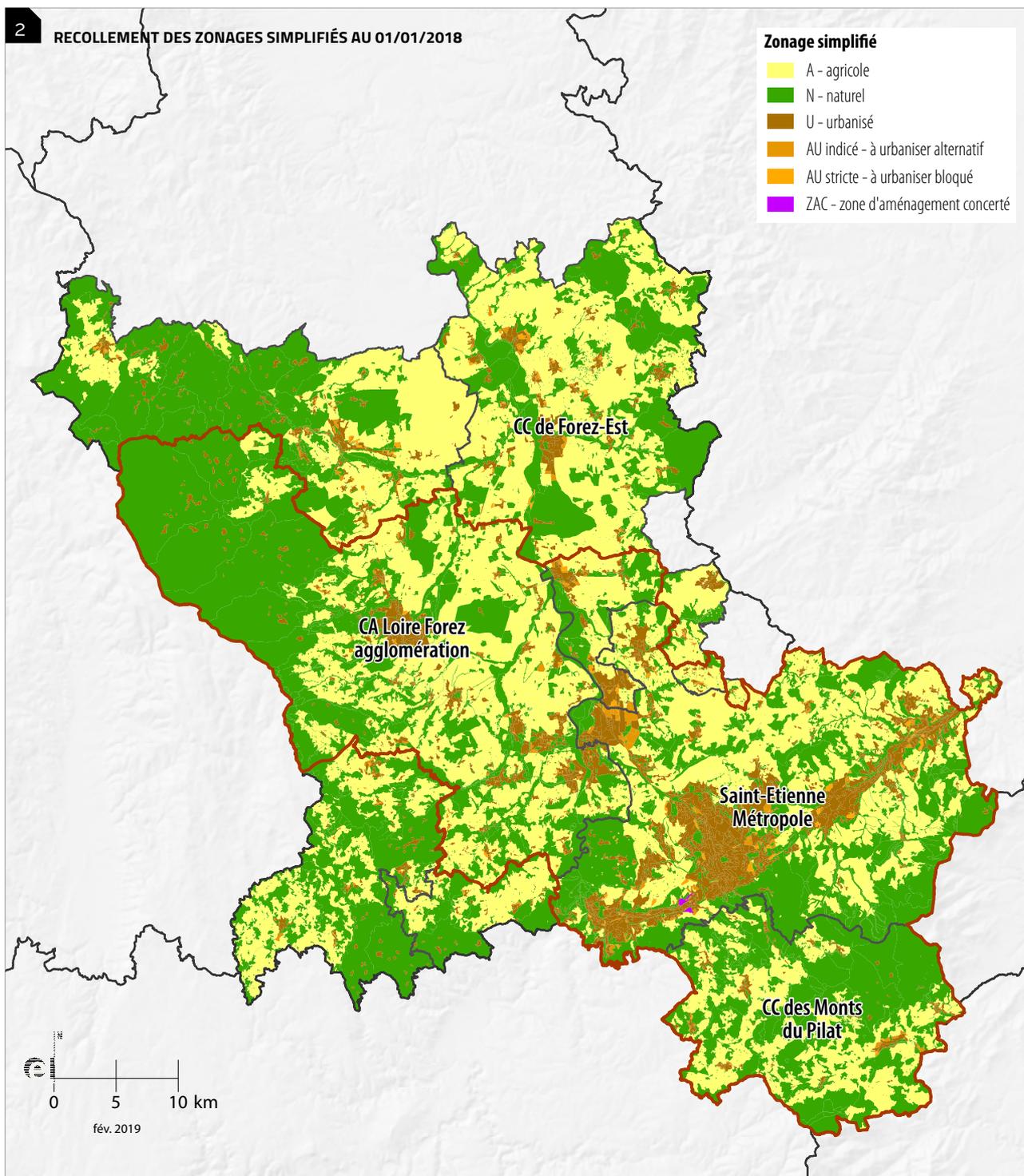


Mise en œuvre effective des réserves à l'urbanisation.

### LA SITUATION EN 2009



## LA SITUATION EN 2018



Conformément aux évolutions du code de l'urbanisme, la prise en compte d'un zonage agricole a été grandement amélioré en 2018. Ainsi :

- Les zones A sont les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ;
- Les zones N sont les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Cette évolution accompagne la volonté du législateur de mettre en cohérence le zonage et la réalité des caractéristiques de l'occupation des sols.

#### - Une diminution des zones à urbaniser pour répondre à l'objectif de modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

On distingue une réduction de 2 254 ha des zones à urbaniser (AU et AUi) et de 175 ha des zones urbaines (U) sur certaines communes entre 2009 et 2018 au profit des zones A ou N, comme le montre les chiffres-clés de la page 7.

Cette évolution s'explique principalement par les loi ALUR du 24 mars 2014 et LAAAF du 13 octobre 2014 qui ont renforcé les obligations du PLU en matière de consommation d'espace et de densification. Ainsi, le PLU doit :

- Analyser la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au

cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme (article L.151-4 du code de l'urbanisme) ;

- Analyser la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales (article L.151-4 du code de l'urbanisme) ;

- Fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain (article L.151-5 du code de l'urbanisme).

De ce fait, lors de la révision des documents d'urbanisme dans lesquels la superficie des zones dédiées à l'urbanisation future était importante, les communes ont re-calibré le volume de ces zones.

#### SAINT-CHAMOND DONT LE PLU A ÉTÉ APPROUVÉ LE 4 FÉVRIER 2013

| 3 | Saint-Chamond   | 2009     | 2018     | Différences |
|---|-----------------|----------|----------|-------------|
|   | Zone U          | 982 ha   | 1 082 ha | + 100 ha    |
|   | Zone AU stricte | 197      | 73       | - 289 ha    |
|   | Zone AU indicée | 175 ha   | 10 ha    |             |
|   | Zone A          | 2 490 ha | 2 109 ha | + 251 ha    |
|   | Zone N          | 1 605 ha | 2 237 ha |             |

#### UNIEUX DONT LE PLU A ÉTÉ APPROUVÉ LE 30 NOVEMBRE 2015

| 4 | Unieux          | 2009   | 2018   | Différences |
|---|-----------------|--------|--------|-------------|
|   | Zone U          | 265 ha | 317 ha | + 52 ha     |
|   | Zone AU stricte | 19 ha  | 10 ha  | - 51 ha     |
|   | Zone AU indicée | 55 ha  | 13 ha  |             |
|   | Zone A          | 143 ha | 204 ha | + 6 ha      |
|   | Zone N          | 365 ha | 310 ha |             |

#### BOISSET-SAINT-PIERRE DONT LE PLU A ÉTÉ APPROUVÉ LE 9 JUILLET 2015

| 5 | Boisset-Saint-Pierre | 2009   | 2018   | Différences |
|---|----------------------|--------|--------|-------------|
|   | Zone U               | 54 ha  | 52 ha  | - 2 ha      |
|   | Zone AU stricte      | 18 ha  | 1 ha   | - 17 ha     |
|   | Zone A               | 153 ha | 204 ha | + 19 ha     |
|   | Zone N               | 365 ha | 310 ha |             |

A titre d'exemples, on peut illustrer cette tendance au travers de 3 PLU de communes urbaine, périurbaine et rurale (cf. tableau ci-contre).

#### - La formalisation de corridors écologiques pour mettre en œuvre l'identification et la protection de la Trame Verte et Bleue (TVB)

Au 1<sup>er</sup> janvier 2009, la notion de Trame Verte et Bleue est encore quelque peu abstraite. L'enjeu de biodiversité se résumait à la protection de sites remarquables de plus ou moins grande surface (arrêté préfectoral de protection de biotope, zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type 1...). Or, les lois Grenelle de 2009-2010 introduisent une nouvelle dimension avec l'identification, la préservation et la remise en bon état des continuités

écologiques par les documents d'urbanisme. Dès lors, sous l'impulsion du cadre légal national et local (SRCE Rhône-Alpes et Scot Sud Loire), les PLU passent d'une seule protection surfacique à une protection linéaire avec la mise en évidence de continuités fines, matérialisées notamment par l'ajout d'un indice co (corridor écologique). Celles-ci sont la traduction graphique et réglementaire de corridors écologiques.

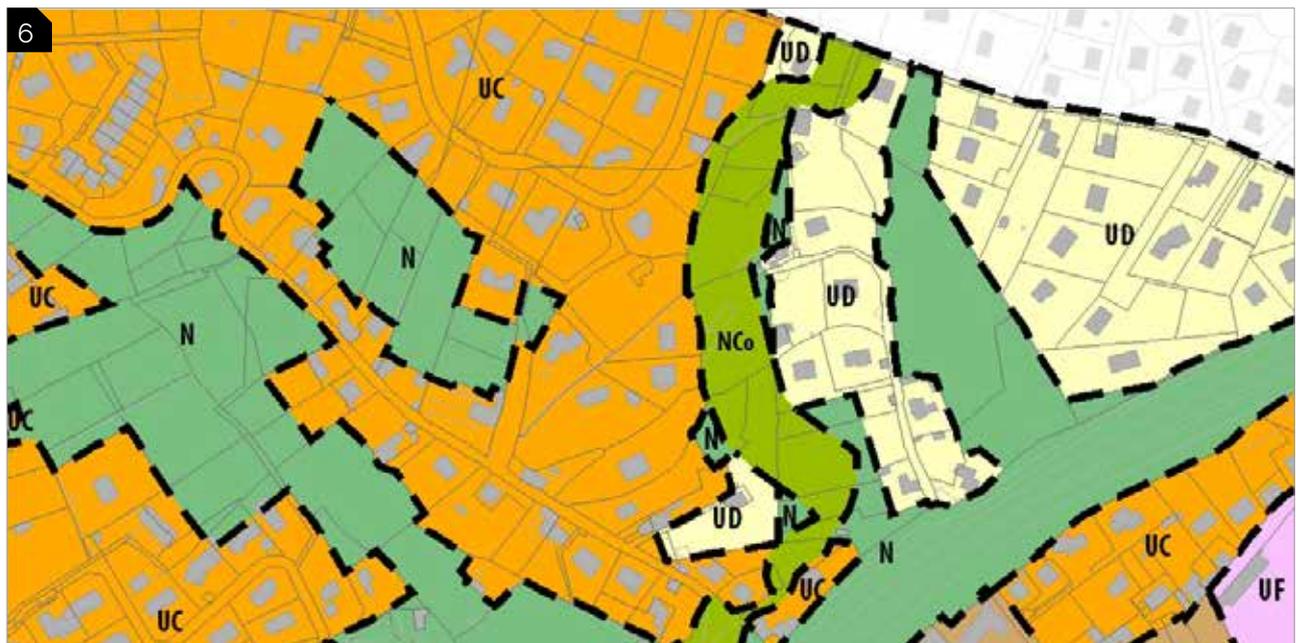
#### - Une évolution réglementaire des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC)

Alors que le recollement des PLU au 1<sup>er</sup> janvier 2009 identifie 21 ZAC, celui de 2018 n'en délimite plus que 3, toutes situées sur la commune de La Ricamarie, dont le PLU était en cours d'élaboration à cette date.

Cette raréfaction des ZAC ne traduit pas une disparition de l'outil public d'aménagement de l'espace mais une application de la loi SRU du 13 décembre 2000. En effet, la loi SRU fait perdurer la procédure de ZAC mais modifie sa place dans le PLU. Avant la loi SRU, la ZAC apparaissait comme telle sur le plan de zonage du POS et disposait d'un règlement indépendant, appelé le Plan d'Aménagement de Zone (PAZ) et soumis indépendamment à enquête publique. Dorénavant, la loi SRU impose au PLU que le projet d'urbanisme de la ZAC soit inclus dans le PLU : les règles d'urbanisme de la ZAC (ex PAZ) sont intégrées au PLU.

Les périmètres des ZAC sont à présent reportés à titre d'information sur les documents graphiques des documents locaux d'urbanisme.

#### EXEMPLE DE TRADUCTION GRAPHIQUE DES CORRIDORS ECOLOGIQUES PAR LA CREATION D'UN INDICE CO



# OBSERVATOIRE DES PLU - PLUI

## | Sud Loire : 10 ans d'évolution de la planification |

### ON RETIENDRA

L'observatoire du recollement des PLU d'épures permet de suivre depuis plus de 10 ans l'évolution des documents locaux d'urbanisme et de leur zonage. Impactés par l'élaboration du Scot Sud Loire et la promulgation de lois telles que

SRU, Grenelle, ALUR et NOTRe, les zonages ont largement évolué. Ils sont désormais plus représentatifs de l'occupation des sols et traduisent les dispositions nationales en termes de modération de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers ou d'identification et de protection de la Trame Verte et Bleue.

**Au 1<sup>er</sup> janvier 2018, 45% des documents locaux d'urbanisme sont en cours de procédure.**

**Entre 2009 et 2018, les zones U, AU et AUi ont diminué de 2 429 ha.**



46 rue de la télématique  
CS 40801  
42952 Saint-Etienne cedex 1  
tél : 04 77 92 84 00  
fax : 04 77 92 84 09  
mail : epures@epures.com  
web : www.epures.com

