



## FICHE OUTILS n° 8

# Localisation du développement urbain



## IDENTIFIER LES ENJEUX DU SCOT DÈS LE DIAGNOSTIC

Le rapport de présentation peut comporter :

- Les **éléments d'aide à la décision** en matière d'enjeux agricoles, de paysage, de capacité des réseaux, de risques naturels... Ces informations permettent d'affiner les secteurs préférentiels de développement pointés par le SCoT sous forme d'enveloppes urbaines principales ou secondaires (cartes de la partie 8 du DOO) et d'en justifier la localisation.
- La traduction locale des **fronts urbains** repérés au SCoT sur la base des enjeux agricoles, environnementaux et paysagers. Ces limites à l'urbanisation doivent s'appuyer au maximum sur des éléments géographiques tangibles que le diagnostic aura pointé. Il peut s'agir de la limite de l'urbanisation actuelle ou de routes, chemins, alignement végétaux ou de reliefs.
- Le pointage des éléments géographiques qui rendent perceptible la frontière entre urbanisation et espace agricole ou naturel permettent de préciser le contour des **enveloppes principales ou secondaires** éventuellement repérées sur la commune par la carte en partie 8 du DOO.
- La connaissance de la **capacité des réseaux et de dessertes** des différents secteurs urbanisés de la commune est une aide précieuse pour démontrer que le développement envisagé est cohérent avec les équipements de la commune.
- La justification que les projets éventuels de **zones d'activités économiques** s'intègrent et participent à la stratégie intercommunale en la matière. La cohérence entre la superficie des zones à vocation d'activité du PLU et les zones d'envergure repérées dans le DOO sera à justifier.
- Si une zone artisanale est prévue, l'accord de l'EPCI dans le cadre de sa stratégie de développement économique, et éventuellement celui des communes concernées par une mutualisation de foncier, trouvent également toute sa place dans la partie « Justification des choix ».
- Pour les communes en Loi Montagne, si de nouveaux logements sont prévus dans un hameau non repéré dans le DOO (cartes de la partie 8), le rapport de présentation comportera les éléments justifiant ce développement



Voir également les carnets thématiques "Mobilités" et "Attractivité"



## AFFIRMER DANS LE PADD LE CHOIX DES SECTEURS DE DÉVELOPPEMENT

Sur la base des possibilités offertes par le statut d'enveloppe principale ou secondaire, le PADD pourra représenter de manière schématique les secteurs pour lesquels un confortement ou un développement ou un renouvellement de l'urbanisation est prévu et à l'inverse ceux qui n'ont pas vocation à se développer.

La commune peut affirmer sa volonté de privilégier en priorité pour son développement le renouvellement urbain et l'utilisation des tènements disponibles au sein de l'espace urbanisé. En lien avec la préservation des espaces naturels et des terres agricoles, le PADD aura pour objectif d'encourager l'urbanisation au coeur du tissu urbain, là où se regroupent les habitants, les réseaux, éventuellement les services et commerces.

Le PADD pourra utilement indiquer la localisation de la ou des zones d'activité prévue(s) mais également des secteurs de développement d'équipements publics ou touristiques.



## ADAPTER LES RÈGLES DU PLU

Plusieurs outils du règlement du document d'urbanisme traduisent les choix de la commune en matière de développement urbain :

- Un **règlement graphique** adapté aux enjeux soulevés dans le diagnostic.
- **Le classement en zone Urbaine ou A Urbaniser** : Directement liée à la desserte et la capacité des réseaux, la définition des zones constructibles immédiatement ou à plus long terme traduit les objectifs de la commune en matière de constructibilité.
- Le classement des hameaux non repérés en zone urbaine ne doit pas conduire à la possibilité de construire de nouveaux logements (à l'exception des communes soumises à la Loi Montagne sur justifications circonstanciées).
- **Le classement en zone Agricole ou Naturelle** : En fonction de la nature de l'occupation du sol, un classement en zone A ou N peut permettre de préserver un secteur de l'urbanisation. La commune affiche clairement son intention de ne pas urbaniser à terme certains secteurs de son territoire.
- Certains **espaces libres** au coeur de l'enveloppe urbaine n'ont pas obligatoirement vocation à être urbanisés (parcs, espaces cultivés...) bien que desservis par les réseaux. La commune peut les préserver grâce à des dispositions spécifiques.
- Le **droit de préemption urbain** : Pour faciliter la réalisation d'un projet de développement urbain, la commune peut acquérir le terrain concerné. Le droit de préemption urbain, affiché dans le PLU, facilite ces acquisitions dans les zones U et AU.



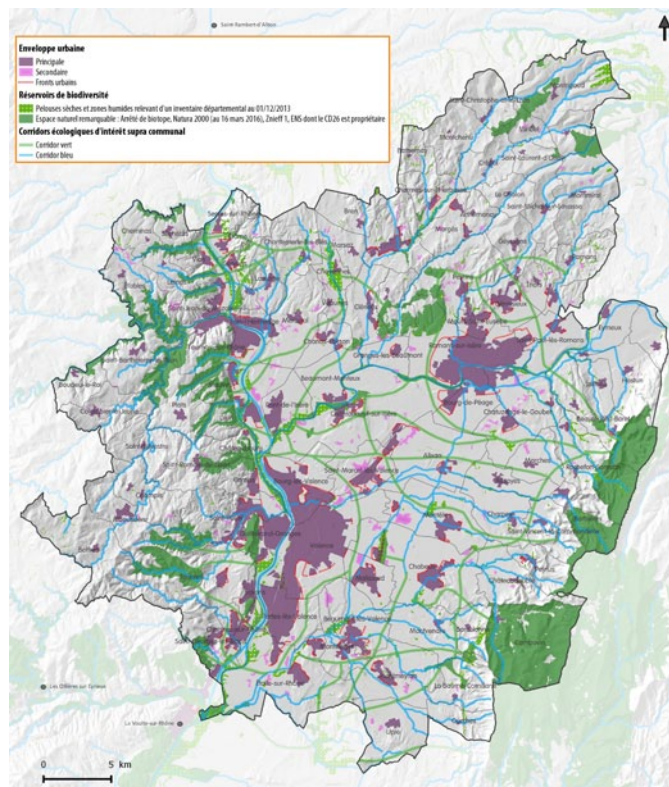
## POUR ALLER PLUS LOIN

- **La Zone d'Aménagement Différé** :

Il s'agit d'un secteur en zone urbaine, naturelle ou agricole créé par l'État sur proposition de la collectivité locale à l'intérieur duquel s'applique un droit de préemption. Il s'agit d'un outil qui permet de faciliter l'acquisition de terrains sur le long terme en vue de réaliser une opération d'aménagement. A noter que la création d'une ZAD doit être compatible avec le SCoT.



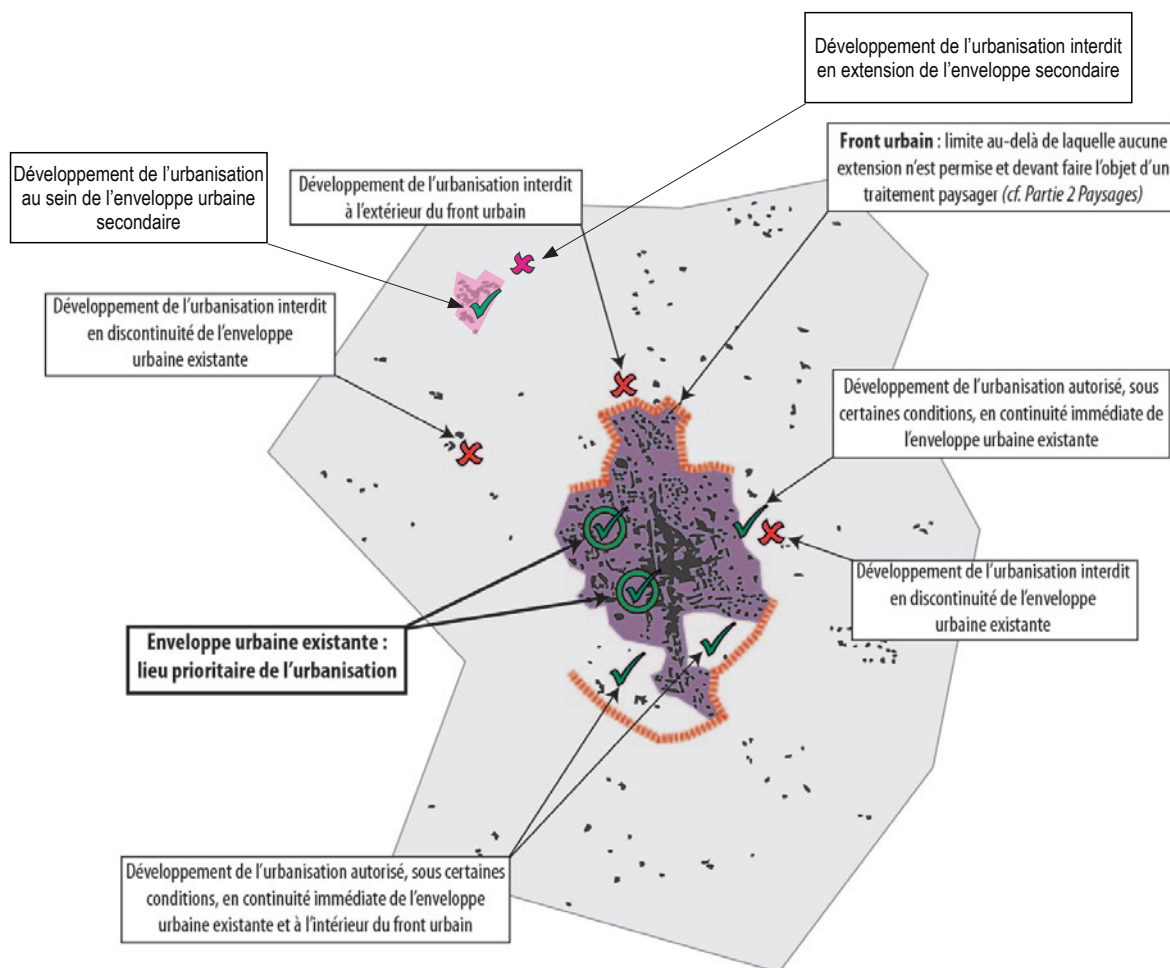
La cartographie des enveloppes urbaines et des fronts urbains est disponible dans la partie 8 du DOO du SCoT.




## **TRADUIRE LE DÉVELOPPEMENT PRÉFÉRENTIEL LOCALISÉ DANS LE SCOT**

La carte de la partie 8 du DOO donne les grands principes de localisation du développement urbain des communes à l'horizon 2040. Ces secteurs de développement préférentiels sont matérialisés par des enveloppes urbaines principales et secondaires parfois encadrées par des fronts urbains.

Le projet de développement urbain doit respecter les principes énoncés dans le schéma ci-dessous :




 Pour les communes soumises à la Loi Montagne, des hameaux, écarts et regroupements de constructions non repérés comme enveloppes urbaines dans le DOO peuvent accueillir de nouvelles constructions sous réserve de justification circonstanciée devant être apportée dans le rapport de présentation du PLU/PLUi.