

**CETE**  
Méditerranée



# PRISE EN COMPTE DU DEVELOPPEMENT DURABLE DANS LES PLU

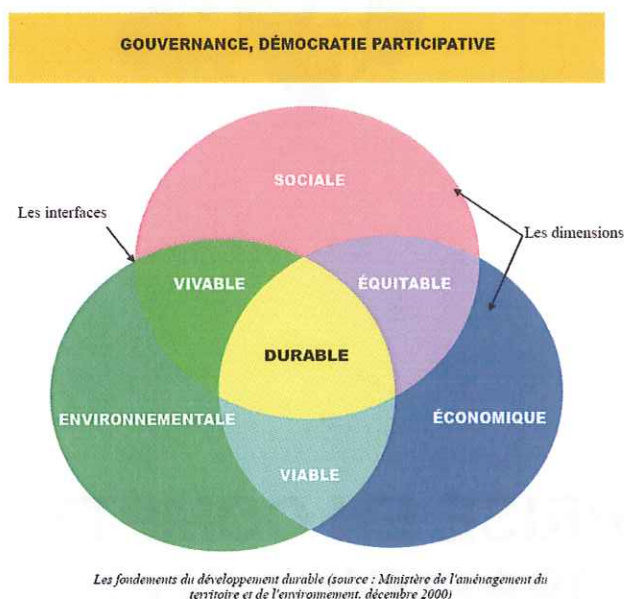
Mémento à l'usage des chargés d'étude PLU



## Avertissement

Ce document est issu d'un travail conjoint entre les DDE de l'Hérault (34), de l'Aude (11) et des Pyrénées Orientales (66). Son écriture et sa réalisation ont été confiées au CETE Méditerranée. Il a pour point de départ la grille de lecture dite « RST 02 » élaborée par le Ministère de l'Équipement de 2006 (aujourd'hui inclus dans le MEDAD). L'objectif du travail était de l'adapter au cas des Plans Locaux d'Urbanisme. Afin de limiter les redondances et dans un souci de clarté, les dimensions et interfaces que proposent la grille RST 02 ont été regroupées par deux. Les critères de cette même grille ont été dans leur grande majorité conservés, mais apparaissent dans le présent document sous forme d'objectifs (en écriture bleue italique dans le texte).

Afin de comprendre comment s'articule dimensions et interfaces de la grille RST 02, on rappellera pour mémoire la représentation graphique du développement durable sur laquelle elle s'appuie :



Ce document se structure sous la forme de **quatre fiches**. Chacune de ces fiches renvoie à une dimension associée à une interface. À l'intérieur de chaque fiche apparaissent en bleu foncé italique des **objectifs que doit viser le PLU**. Chacun de ces objectifs comporte un certain nombre de **thématiques affichées en vert** auxquelles correspondent des **questions clefs** en noir.

Lorsque cela s'avère nécessaire, les questions clefs sont complétées par des **questions secondaires** qui apparaissent en encadré bleu.

Enfin, l'attention de l'utilisateur est attirée sur des points de vigilance réglementaire qui permettent de vérifier que les dispositions du PLU trouvent une traduction concrète dans le règlement. Ces **points de vigilance** apparaissent en encadré rouge en face de la thématique à laquelle ils renvoient. Elles donneront lieu à un travail complémentaire dans les mois à venir.

Ce document propose donc une série de points que le PLU devra s'efforcer de prendre en compte dans une perspective de développement durable. Toutefois, **la liste de ces points n'est ni normative, ni exhaustive**. Elle est à compléter ou à modifier en fonction des caractéristiques du territoire couvert par le PLU.

Ce document est essentiellement un pense-bête pour la réalisation du PLU auquel il ne s'agit pas cependant de répondre point par point pour s'assurer de la réussite en terme de développement durable. La qualité de la prise en compte du développement durable dépend avant tout de la cohérence du projet avec les enjeux du territoire et de la mise en relation entre eux de ces enjeux.



## DIMENSION SOCIALE/ INTERFACE EQUITABLE

### Intégrer les problématiques sociales et faire le lien avec l'économie

#### Favoriser la solidarité



**Armature urbaine** : présenter l'état et l'évolution dans le temps de l'urbanisation sur le territoire communal et les analyser.



##### Renouvellement et étalement urbain :

- Identifier les disponibilités foncières urbanisables (dents creuses, extensions, logements vacants..) et les chiffrer ;
- Développer une politique de reconquête et d'aménagement du bâti existant et des cœurs de ville.



**Densification** : analyser la consommation d'espace par habitant et la superficie des parcelles ouvertes à l'urbanisation.

##### En complément :

- Evaluer le rapport en les zones U et AU



**Mobilité urbaine/ Déplacements** : favoriser les modes alternatifs à la voiture.

##### En complément :

- Identifier l'appartenance la commune à un réseau de TC ou à un périmètre de PDU
- Identifier l'engagement de la commune dans un schéma de circulation
- Engager la commune dans une politique de valorisation et d'incitation des modes doux (schéma cyclable, piétonisation du cœur de ville, localisation préférentielles des zones de développement à proximité des TC...)
- Mener une réflexion de liaison viaire entre les différents secteurs d'urbanisation existants et nouveaux et prendre des mesures concrètes
- Localiser les zones économiques en envisageant la multimodalité pour le transport de marchandise et de personnes fréquentant la zone.



##### Solidarité territoriale :

- Prendre en compte l'évolution du territoire environnant et ses évolutions (intercommunalité notamment) ;
- Mutualiser les moyens d'action.

#### Evaluer l'impact social du PLU



##### Etude démographique :

- Dans le rapport de présentation, analyser la population par tranches d'âges et catégories socioprofessionnelles ;
- Présenter les perspectives et les scénarios d'évolution de la population envisagés.



**Mixité sociale** : prendre en compte l'ensemble des catégories sociales en terme de logement.

##### En complément :

- Présenter les types de logements proposés dans le PLU
- Evaluer le nombre de logements sociaux existants sur la commune ainsi que les besoins
- Identifier les opérations de création de logement programmées et leurs délais
- Identifier les catégories de personnes ayant des difficultés à accéder au foncier
- Afficher clairement la politique d'acquisition foncière de la commune
- Expliciter la volonté éventuelle de la commune en matière de lotissements communaux.



##### ! Vigilance réglementaire

- suppression des COS et plafonds (article 14)
- Volumétrie, hauteur, emprise au sol, limite de la superficie de la parcelle (article 5)



##### ! Vigilance réglementaire

- suppression des COS et plafonds (article 14)
- Volumétrie, hauteur, emprise au sol, limite de la superficie de la parcelle (article 5, 6, 7, 8, 9)



##### ! Vigilance réglementaire

- obligations de réalisation de voies cyclables, cheminements piétons accessibles aux PMR et parking à vélos dans toutes les nouvelles opérations de lotissement et constructions de logements collectifs (articles 3 et 12)
- pas d'obligation de stationnement pour voitures dans secteurs desservis par un axe de TCSP (articles 12)



##### ! Vigilance réglementaire

- définition du pourcentage de logements sociaux (articles 2)
- prévoir la réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations permettant de favoriser la mixité sociale (articles 13)

## Favoriser les liens sociaux



**Evolution de l'occupation humaine :** présenter l'évolution de l'occupation humaine de l'espace et l'analyser en fonction des âges et des catégories socioprofessionnelles.



- Intégration sociale :**
- Identifier des zones sensibles d'un point de vue social
  - Donner des orientations d'aménagement visant à les revitaliser.

*En complément :*  
Réaliser une enquête sur la qualité des logements et en déduire les mesures appropriées

## Contribuer à l'identité culturelle du territoire



- Patrimoine (naturel, architectural, paysager, culturel) :**
- Dans le rapport de présentation, analyser le patrimoine sous toutes ses dimensions.
  - Mettre en exergue les points forts et les points faibles.

*En complément :*

- Présenter la volonté éventuelle de la commune de préservation et de mise en valeur du patrimoine ainsi que de l'identité paysagère
- Faire le lien entre la structure du territoire et les enjeux patrimoniaux.
- En déduire des éléments en terme d'évolution de l'armature urbaine



**! Vigilance réglementaire**

- hauteur des constructions, aspect extérieur, choix des matériaux (**articles 10 et 11**)
- surface minimale constructible (**article 5**)
- emprise au sol (**article 9**)
- implantation des bâtiments par rapport aux voies publiques et aux limites séparatives (**articles 6 et 7**)



**Vécu du territoire :** Faire une enquête sur les pratiques du territoire par les habitants (lieux de rencontre, de cultes, etc..) et en déduire des pistes de développement particulières pour en tenir compte.



**! Vigilance réglementaire**

- prévoir la réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations permettant de favoriser la mixité sociale (**articles 13**)

## Favoriser le partage des richesses



**Satisfaction de la demande globale :** S'assurer de la cohérence foncière entre l'offre et la demande d'ouverture des zones AU.

*En complément :*

- Identifier le nombre de permis de construire sur les dernières années et vérifier si la demande a été satisfaite
- Présenter clairement les scénarii de développement envisagés pour les années à venir



**! Vigilance réglementaire**

- caractérisation des zones AU pour répondre à la demande en logement notamment (**articles 1**)



**Mixité fonctionnelle :** Connaître les services mis à disposition de la population et identifier les problèmes éventuels.

## Assurer l'équité intra et intergénérationnelle



**Impact financier pour les générations présentes et futures :** Analyser le projet communal au regard de son impact financier pour le présent et le futur.

*En complément :*

- Evaluer le coût de fonctionnement et de maintenance des équipements prévus par le PLU
- En déduire leur incidence sur le budget communal et sur la pression fiscale notamment sur les générations futures.

## *Prendre en compte l'accessibilité*



**Accès aux équipements** : Identifier les problèmes éventuels d'accès de l'ensemble des habitants aux équipements et services et proposer des solutions adéquates.



**Accessibilité des personnes à mobilité réduite** : Définir les enjeux permettant de favoriser l'accès aux transports ou aux biens et services de la commune des personnes à mobilité réduite ou manquant d'autonomie.



### **! Vigilance réglementaire**

- prescription en faveur des PMR dans l'aménagement des abords des constructions (**articles 11**)
- obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres intégrant des dispositions en faveur des PMR

## *Compenser les préjudices éventuels*

*En complément :*

- Prévoir des compensations pour ceux qui ne peuvent accéder aux services, équipements et au foncier



## DIMENSION ECONOMIQUE/ INTERFACE VIABLE

### Intégrer la dimension économique et faire le lien avec l'environnement

#### Assurer la cohérence économique du projet



**Développement du territoire** : Identifier les zones de développement économique futures de la commune.

En complément :

- Présenter clairement l'importance et la situation de ces zones



#### ! Vigilance réglementaire

- occupations du sol interdites et autorisées (articles 1 et 2)



**Articulation des échelles de territoire** : Vérifier la cohérence de la politique économique communale avec celle de l'intercommunalité à laquelle appartient éventuellement la commune.

En complément :

- Présenter la place économique de la commune dans le bassin d'emploi

#### Favoriser la dynamique économique



**Activités globales** : Présenter l'état des lieux et les perspectives d'évolution de l'activité économique de la commune.



**Atouts touristiques** : Identifier les sites touristiques éventuels de la commune et présenter la politique touristique de la commune (stratégie de développement) ainsi que ses conséquences spatiales.

En complément :

- Prendre en compte la capacité d'accueil de la commune (hôtel, restauration, gîtes, etc...)



#### ! Vigilance réglementaire

- occupations du sol interdites et autorisées (articles 1 et 2)

#### Evaluer le coût global et l'impact financier du PLU



**Finances communales** : Analyser le PLU au regard des finances communales.

En complément :

- Chiffrer les coûts des investissements des équipements prévus dans le PLU et définir leur programmation dans le temps
- Evaluer la faisabilité des aménagements envisagés
- Identifier les financements prévus ainsi que la part des emprunts, financements extérieurs et subventions
- Evaluer les incidences du projet défini dans le PLU sur le budget communal ainsi que la pression fiscale générée
- S'interroger sur la politique éventuelle d'autofinancement de la commune

#### Adapter les orientations et objectifs du PLU



**Evolution dans le temps et l'espace** : Prévoir des étapes intermédiaires de validation qui permettent de revenir en arrière sur le projet de PLU.

En complément :

- Présenter des scénarii alternatifs envisageant les évolutions probables du territoire

## ***Appliquer les principes de prévention et de précaution***



### **Prévention des risques (naturels et technologiques) :**

- Identifier les risques existants sur la commune ;
- Faire des principes de précaution et de prévention un objectif du projet ;
- Traiter en priorité les populations déjà exposées pour réduire les inégalités face aux risques.



### **Prise en compte des potentialités d'évolution des besoins et de la capacité d'accueil :**

Evaluer les coûts de redimensionnement et d'augmentation de capacité des équipements publics générés par l'augmentation de population envisagée.



### **! Vigilance réglementaire**

- aucune construction nouvelle dans les zones d'aléa fort
- si existence de PPR, intégration du PPR
- occupations du sols interdites et autorisées (**article 1 et 2**) : interdictions d'habitation en RDC, hauteur des constructions, zone de refuge obligatoire, etc...

## ***Démontrer la pertinence des choix opérés***



**Viabilité environnementale :** Vérifier si le projet implique une remise en cause des limites physiques du territoire dans son approche environnementale.

*En complément :*

- S'il y a remise en cause, envisager des mesures compensatoires



### **Crédibilité des choix :**

- Expliciter clairement les éléments sur lesquels reposent les choix d'aménagement notamment dans le PADD ;
- S'assurer de la faisabilité des aménagements proposés.



## DIMENSION ENVIRONNEMENTALE/ INTERFACE VIVABLE

### Intégrer la dimension environnementale et faire le lien avec les enjeux sociaux

#### Prendre en compte la dynamique naturelle



**Diagnostic patrimonial** : Intégrer au rapport de présentation un diagnostic patrimonial et naturel.

*En complément :*

- Identifier les unités naturelles, agricoles et paysagères
- Appréhender la valeur patrimoniale et agronomique des espaces
- Evaluer la vulnérabilité des ressources naturelles
- Vérifier l'adéquation entre besoins et ressources en terme d'alimentation en eau potable et d'assainissement
- Prendre en compte les réglementations, Loi Montagne et Littoral, etc... et en évaluer les incidences en terme d'usage de l'espace



**! Vigilance réglementaire**

- identification des zones naturelles et agricoles (articles 1 et 2)



**Diagnostic fonctionnel** : Identifier le fonctionnement des unités naturelles et paysagères.

*En complément :*

- Etudier les processus d'évolution spontanée et anthropique des milieux naturels et ruraux
- Prendre en compte la continuité des corridors biologiques



**Risques (voir fiche précédente application des principes de précaution et de prévention)** : Identifier les risques présents sur la commune.

*En complément :*

- Déterminer l'existence de risques sur la commune (inondation, incendie de forêt, technologiques, glissement de terrain..)
- S'assurer de leur prise en compte dans le zonage et le règlement notamment, et en déduire des conséquences en terme de potentiel urbanisable et d'aménagement



**! Vigilance réglementaire**

- aucune construction nouvelle dans les zones rouges des PPR



**Pollutions et nuisances** : Présenter la politique communale en matière de pollutions et nuisances.

*En complément :*

- Présenter la politique communale en matière de déchets et identifier éventuellement les sites pollués ainsi que leur coût induit de remise en état
- Caractériser l'ambiance sonore de la commune, évaluer les sources de bruit et les traduire en terme de contraintes pour l'aménagement de l'espace
- Donner des éléments sur la qualité de l'air dans la commune ou sur le territoire environnant et vérifier que le développement prévu dans le PLU n'aggrave pas la situation et se fait raisonnablement à l'écart des grandes sources de pollution



**! Vigilance réglementaire**

- implantation des constructions (articles 6 et 7)
- classement des infrastructures bruyantes à rappeler dans les annexes et le plan de zonage





**Energies** : Faire un bilan énergétique du territoire

*En complément :*

- Faire le bilan énergétique du territoire
- Apprécier l'impact de l'urbanisation nouvelle sur la consommation énergétique
- Inciter au développement et à l'utilisation d'énergies « propres » (éolien, solaire, bois, etc..)
- Faire un diagnostic des consommations énergétiques fossiles liées à l'organisation actuelle de la commune et à celle future proposée par le PLU
- Chercher à limiter les émissions de gaz à effet de serre à travers les dispositions prises sur l'habitat et les déplacements et donner des orientations concrètes en la matière



**! Vigilance réglementaire**

- autorisation de l'éolien (articles 1 et 2)
- incitation (et pas d'interdiction de principe) à l'implantation de dispositifs photovoltaïques en toiture, d'éolien de petite dimension pour l'autoconsommation, de récupérateurs d'eaux de pluie, à l'utilisation du bois comme matériaux de construction par exemple...
- implantation des constructions par rapport au soleil (article 7)

## Gérer les ressources naturelles de manière économe



**Economie d'espace** : Viser l'économie d'espace dans le projet.

*En complément :*

- Evaluer les consommations de terrains agricoles et naturels liées au document d'urbanisme précédent
- Limiter la consommation d'espace dans le nouveau PLU et en donnant des chiffres et en expliquant comment on procède
- Favoriser les formes urbaines moins consommatrices d'espace



**! Vigilance réglementaire**

- fixation d'un COS minimal et pas de COS maximal (article 14)



**Economie de ressources naturelles** : Faire un projet économe en ressources naturelles.

*En complément :*

- Limiter, voire réduire l'imperméabilisation des sols et la compenser
- Préserver les espèces animales et végétales
- Respecter la capacité de charge des milieux naturels



**! Vigilance réglementaire**

- utilisation de revêtements non perméables (article 11)

## Définir les pratiques environnementales



**Prise en compte de l'environnement dans le PLU :**

- Déterminer si le PLU est soumis à évaluation environnementale
- Dans tous les cas, appréhender les incidences du projet sur l'environnement en argumentant et en prévoyant éventuellement des mesures d'évitement, de réductions ou de compensations des préjudices occasionnés ;
- Expliciter clairement les choix du PADD au regard des enjeux environnementaux du territoire.

*En complément :*

- Minimiser les pollutions et les nuisances à la source dans tous les domaines de l'environnement (air, eau, sols, bruit, etc...)
- Limiter le morcellement et le mitage des espaces naturels et ruraux et présenter des actions concrètes
- Apprécier l'impact de l'évolution de l'urbanisation sur les zones agricoles ainsi que l'activité agricole et son devenir
- Protéger ou redonner de la qualité aux espaces soumis à forte pression



**! Vigilance réglementaire**

- aspects extérieurs : demande de création de haies, classement en EBC... (article 11)



**Intégration de l'environnement dans les pratiques d'aménagement** : définir la politique communale en matière de : qualité architecturale, typologie, palette de matériaux, couleurs, démarche qualité des lotissements, démarche HQE...



**! Vigilance réglementaire**

- aspect extérieur des constructions (article 11)

## *Prendre en compte le cadre de vie*



### Améliorer le cadre de vie des habitants :

En complément :

- Proposer des espaces verts diversifiés
- Améliorer la qualité d'usage du territoire et le confort des usagers



**! Vigilance réglementaire**  
- imposer un pourcentage d'espaces verts  
(**article 13**)

## *Limiter les effets sur la santé et la sécurité*



**Exposition aux nuisances (voir questions précédentes sur les pollutions et nuisance également) :** Evaluer l'exposition des populations aux différentes nuisances (bruit, odeurs, etc...) et définir les conséquences sur leur santé.



**! Vigilance réglementaire**  
- Amendement Dupont  
  
- implantation des constructions par rapport aux voies (**article 6**)  
  
- aspect extérieur des bâtiments (**article 11**)



**Sécurité publique :** Prendre en compte les exigences liées à la sécurité publique.



## DIMENSION GOUVERNANCE, DEMOCRATIE PARTICIPATIVE

### *Favoriser la démocratie et améliorer la perception et l'adaptation de la population*



#### **Concertation, participation association :**

- Définir les modalités d'organisation avec la population (réunions publiques, expositions, registres, etc...) et s'assurer de la bonne information du public ;
- Associer les services de l'Etat à la procédure et analyser leur contribution dans le cadre du PAC et de l'association ;
- Associer les associations à la procédure.

#### *En complément :*

- Identifier la nature des observations formulées par la population lors de la concertation
- Apprécier les résultats de l'enquête publique et en déduire des améliorations du projet

### *Clarifier le processus décisionnel*



#### **Organisation :**

- Mise en place de groupes de travail ou autres structures de réflexion et de participation à l'élaboration du PLU (comités de quartiers, groupements par filières...);
- Faire des points d'arrêt du projet avec les différents acteurs.

### *Suivre l'évolution et faire le suivi et le bilan du PLU*



#### **Evaluation:**

- Prévoir un dispositif d'évaluation des dispositions retenues et en définir la forme ;
- Prévoir un suivi de la réalisation des actions projetées dans le PADD et en définir la forme ;
- Evaluer la cohérence entre les enjeux/ objectifs du PADD/ règlement .

#### *En complément :*

- Définir les modalités d'évolution du document en fonction des résultats de l'évaluation
- Prévoir une prospective à long terme

### *Prendre en compte le contexte juridique et réglementaire*



**Compatibilité:** S'assurer de la compatibilité ou de la conformité du PLU avec les différentes lois ou réglementations et les SCOT éventuels.



**Sécurité juridique :** S'assurer du bon déroulement juridique des procédures.

#### *En complément :*

- Identifier en amont les contentieux susceptibles de résulter des orientations prises par la commune pour le non-respect des lois, des approches environnementales litigieuses, des problèmes de voisinage