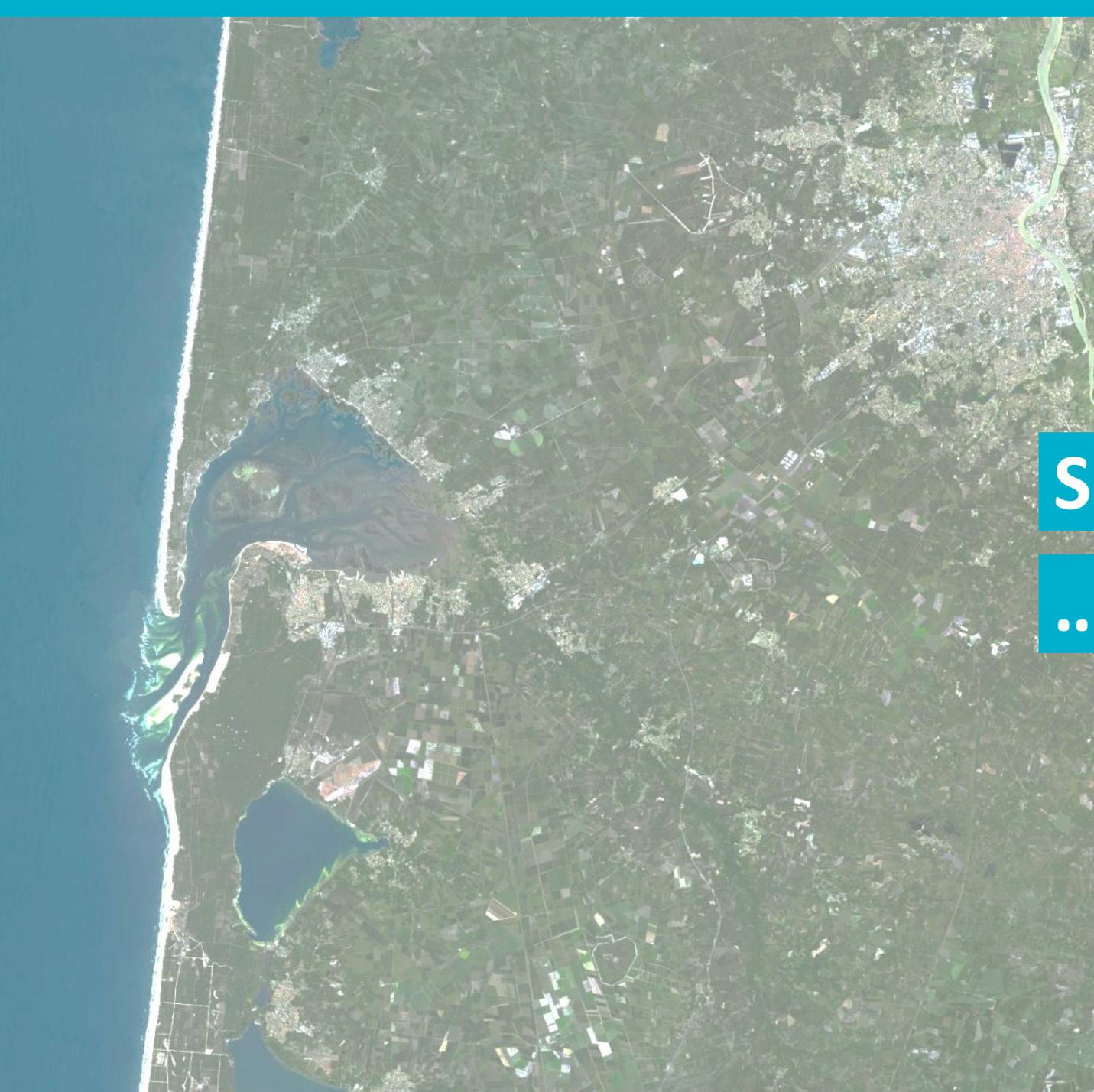




# SCoT du Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre Conseil Syndical

11 Février 2018



**SCoT & ...**

**... contexte législatif**

### Parmi les dispositions relatives à la modernisation des documents d'urbanisme



#### Portée juridique du SCoT

- *Le SCoT devient un document « intégrateur »*  
(cf. partie SCoT & **contexte réglementaire**)



#### Périmètre d'un SCoT

- *Un périmètre de SCoT délimité après le 30 juin 2014 ne peut plus correspondre à une seule communauté*



#### Transfert de la compétence PLU aux intercommunalités

- *Les CdC et les CA deviennent compétentes en matière de PLU*  
(trois ans après la promulgation de la loi) ...
- *... sauf opposition d'une minorité de blocage de 25% des communes représentant au moins 20% de la population*



LOI n° 2014-366 du 24 mars 2014



LOI POUR L'ACCÈS AU LOGEMENT  
ET UN URBANISME RÉNOVÉ

### Parmi les dispositions relatives à la modernisation des documents d'urbanisme



#### **Nouvelles règles du PLU : généralités**

- *Disparition du POS : un POS non transformé/prescrit en PLU avant le 31/12/2015 est caduc (retour au RNU)*
- *Mise en compatibilité du PLU dans l'année de l'approbation du SCoT (3 ans pour une révision)*
- *Analyse des résultats du PLU au plus tard 9 ans après son approbation (6 ans pour les PLU tenant lieu de PLH)*



#### **Nouvelles règles du PLU : rapport de présentation**

- *Analyse des capacités de densification au sein des zones urbanisées*
- *Présentation des dispositions favorisant la densification et limitant la consommation d'espace*
- *Analyse de la consommation d'espaces NAF au cours des 10 dernières années*



#### **Nouvelles règles du PLU : règlement**

- *Suppression du COS et de la surface minimale des terrains constructibles*
- *Révision du PLU nécessaire pour ouvrir à l'urbanisation une zone AU qui dans les 9 ans de sa création n'a pas fait l'objet d'aménagement ou d'acquisition foncière significative*
- *Recours exceptionnel au STECAL strictement encadré en zone NAF (avis CDCEA ; Commission départementale de la consommation des espaces agricoles > CDPENAF Préservation des espaces Naturels Agricoles et Forestiers loi LAAF 13/10/2014)*

### Nouvelle organisation des territoires en matière d'instruction des autorisations d'urbanisme

- **Suppression de la mise à disposition gratuite des services de l'état pour les communes comprises dans un EPCI de plus de 10.000 habitants (entrée en vigueur 1<sup>er</sup> juillet 2015)**

## Ordonnance n°2015-1174 + décret n°2015-1783

2016

### Recodification de la partie réglementaire du code de l'urbanisme modernisant le contenu du PLU

(entrée en vigueur 1<sup>er</sup> janvier 2016)

- **Un règlement de PLU réorganisé : de 16 articles à 3 grands chapitres**
- Fonctions urbaines : règles relatives à l'usage du sol et à la destination des constructions
  - Morphologie urbaine : règles relatives aux caractéristiques architecturales, urbaines et environnementales
  - Équipement et réseaux : règles relatives à l'équipement des zones
  - + Emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts et aux espaces nécessaires aux continuités écologiques



### Parmi les dispositions relatives au volet urbanisme

**#LoiElan**

#### **La modernisation du SCoT / du PLU**

- *La date d'arrêt du projet, (au lieu de la date d'approbation), devient la date de référence pour l'analyse de la consommation d'espace au cours des 10 ans*
- *Le Gouvernement est autorisé à prendre par voie d'ordonnance, dans un délai de 18 mois à compter de la promulgation de la loi, toute mesure législative permettant d'adapter, à compter du 1<sup>er</sup> avril 2021, l'objet, le périmètre et le contenu du SCoT, afin de tirer les conséquences de la création du SRADDET et du transfert de la compétence en matière de PLU aux EPCI*

#### **La hiérarchie des normes, les obligations de compatibilité et de prise en compte des documents d'urbanisme**

*à compter du 1<sup>er</sup> avril 2021*

- *Pistes de réflexion : réduction du nombre de documents opposables aux SCoT et PLU ; suppression du lien de prise en compte au profit du seul rapport de compatibilité ; rapport entre SRADDET-SCOT-PLU(i)...*

### Parmi les dispositions relatives au volet urbanisme

#### ➤ En cas d'annulation ou de déclaration d'illégalité d'un PLU

- Remise en vigueur du POS (pour une durée de 24 mois) à compter de la date d'annulation ou de déclaration d'illégalité (aucune procédure d'évolution possible durant cette période)
- A défaut de PLU ou de carte communale à l'issue de cette période, passage au RNU

#### ➤ Aménagements légers et capacités de construire en zone littorale dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés par le SCoT<sup>1</sup> et délimités par le PLU

- Constructions et installations autorisées (en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage), à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics et qui ne doivent pas avoir pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques du bâti
- Autorisation d'urbanisme soumise pour avis à la CDNPS<sup>2</sup>; elle est refusée lorsque ces constructions et installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages



Aménagements légers en zone littorale: un projet de décret est en consultation



Depuis le 24 janvier et pendant trois semaines, le public est invité à donner son avis sur un projet de décret « relatif aux aménagements légers autorisés dans les espaces remarquables ou caractéristiques et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques ».

1 : Lorsque le SCoT n'a pas localisé ces secteurs délimités par le PLU, les constructions et installations peuvent être autorisées jusqu'au 31/12/2021 avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État, après avis de la CDNPS

2 : CDNPS - Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites

**Dispositif de dérogation au principe d'urbanisation limitée en l'absence de SCoT** (L.142-4 et L.142-5)

### ➤ **Cas d'application pour les DOCUMENTS D'URBANISME (élaboration ou évolution)**

- Pour ouvrir à l'urbanisation une zone 2NA d'un POS<sup>1</sup> ou 2AU d'un PLU délimitées après le 1<sup>er</sup> juillet 2002
- Pour ouvrir à l'urbanisation une zone NAF (zones NB, NC, ND d'un POS et zones A et N d'un PLU)
- Pour ouvrir à l'urbanisation un secteur non constructible d'une carte communale
- Pour une autorisation d'exploitation commerciale ou cinématographique dans un secteur rendu constructible après le 04/07/2003

### ➤ **Cas d'application pour les PROJETS à autoriser dans des secteurs hors PAU<sup>2</sup> des communes RNU**

- Pour les projets incompatibles avec le voisinage des zones habitées
- Pour les projets d'extension mesurée des constructions et installations existantes
- Pour les projets d'intérêt communal, sur délibération motivée du conseil municipal

### ➤ **Procédure / Délais**

- Dérogation délivrée par le Préfet après avis de la CDPENAF et du SCoT depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017
- 4 mois pour la décision du Préfet (sinon accord tacite) / 2 mois pour la CDPENAF et le SCoT (sinon avis réputés)

1 : Caducité des POS (compétence communale) lancés avant le 31/12/2015 mais non achevés le 27/03/2017 > RNU

Report de caducité des POS avec PLUi engagé avant le 31/12/2015 bénéficient d'un report de caducité des POS sous réserve d'approbation au plus tard le 31/12/2019 > RNU

2 : Parties Actuellement Urbanisées des communes RNU



**SCoT & ...**

**... contexte  
réglementaire**

# SCoT & contexte réglementaire

## Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'égalité des Territoires



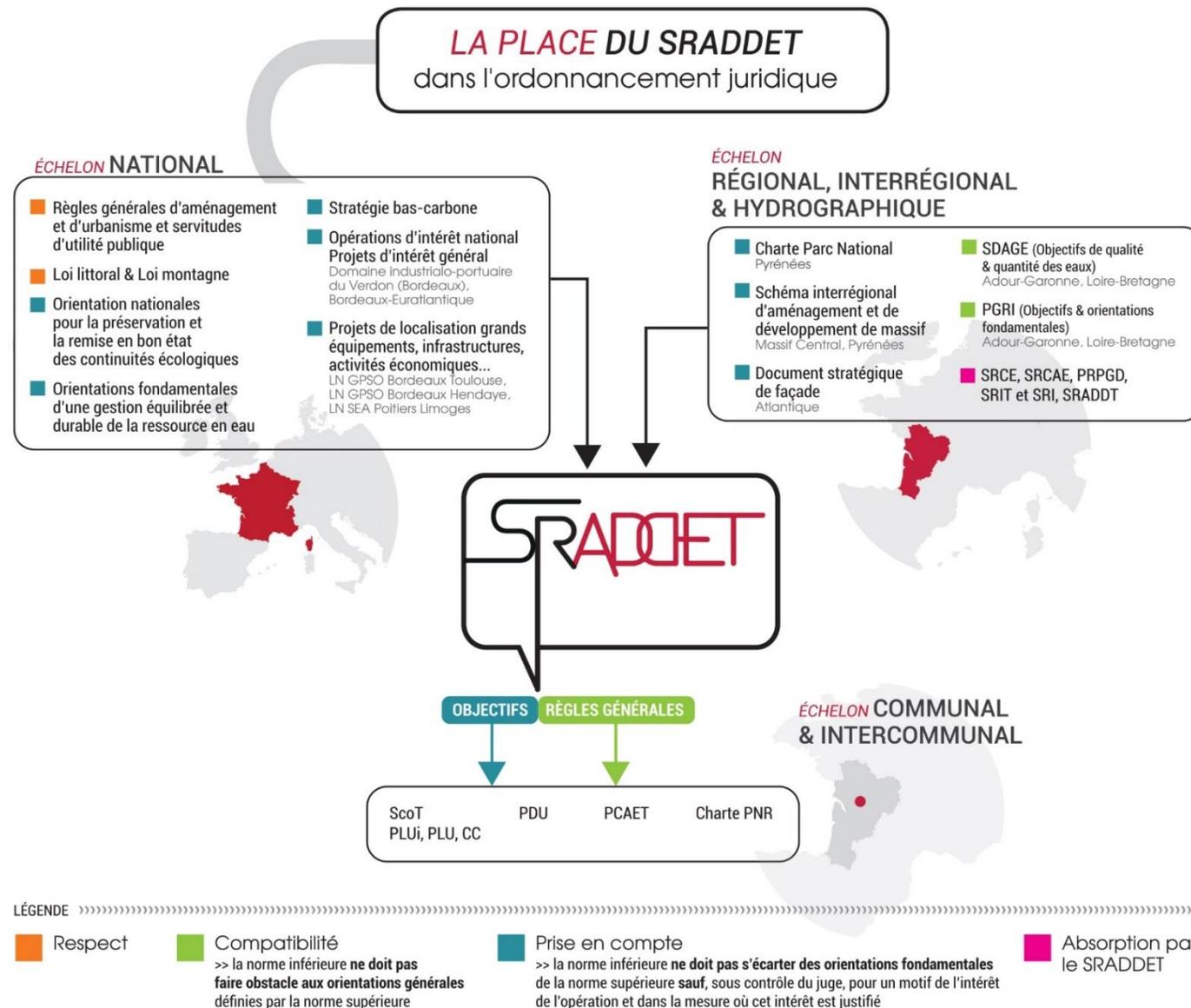
Elaborer, à travers une démarche transversale et concertée, une vision pour l'aménagement du territoire régional :

*Réduire les déséquilibres et*

*offrir de nouvelles perspectives de développement et de conditions de vie*

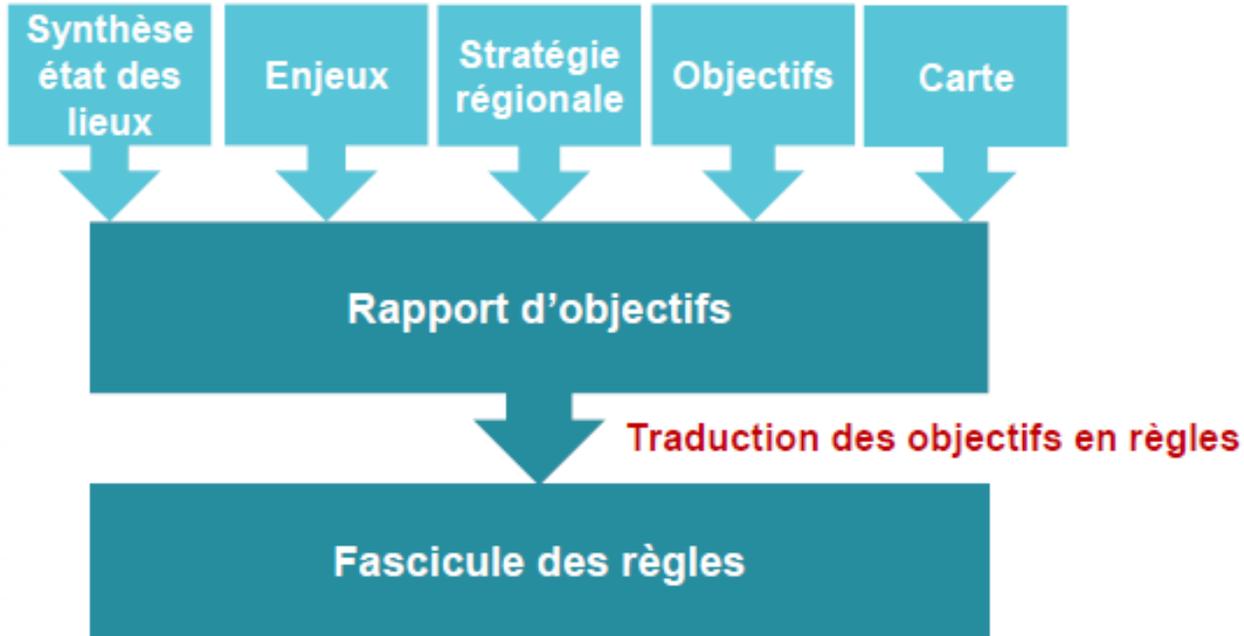
Double portée : normative et prescriptive (opposable aux documents d'urbanisme)

Calendrier : projet de SRADDET avril 2018, pour une approbation fin 2019



# SCoT & contexte réglementaire

## Le SCoT intégrateur, déclinaison du SRADDET



➤ Les objectifs du SRADDET s'imposent au SCoT dans un rapport de prise en compte.

➤ Les règles générales du SRADDET s'imposent au SCoT dans un rapport de compatibilité.

➤ Actuellement, une 30<sup>aine</sup> de règles envisagées sur les volets :

- *Equilibre et égalité des territoires*
- *Gestion économe de l'espace*
- *Infrastructures de transport, intermodalité et développement des transports*
- *Protection et restauration de la biodiversité*
- *Prévention et gestion des déchets*
- *Lutte contre le changement climatique, pollution de l'air, maîtrise et valorisation de l'énergie*

# SCoT & contexte réglementaire

## Le SCoT intégrateur, déclinaison du SRADDET



Quelques exemples de règles envisagées :

- **EQUILIBRE ET ÉGALITÉ DES TERRITOIRES**
  - **Le SCoT propose l'organisation et la hiérarchisation de l'armature territoriale, intégrant l'appareil commercial, les équipements et services en lien avec les territoires voisins et en cohérence avec l'armature régionale**  
*[Objectif visé : conforter les villes et les bourgs]*
  
- **GESTION ÉCONOME DE L'ESPACE**
  - **Les territoires organisent prioritairement leur développement urbain dans l'enveloppe urbaine existante**  
*[Objectif visé : réduire de 50% la conso d'espace]*
  
- **INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT, INTERMODALITÉ ET DÉVELOPPEMENT DES TRANSPORTS**
  - **Le développement des Pôles d'Echanges Multimodaux, existants ou en projet, s'accompagne d'une identification des espaces dédiés à l'intermodalité** *[Objectif visé : réinventer les gares et pôles d'échanges]*

# SCoT & contexte réglementaire



## Le SCoT intégrateur, déclinaison du SRADDET

Quelques exemples de règles envisagées :

### - PROTECTION ET RESTAURATION DE LA BIODIVERSITÉ

- **L'identification des continuités écologiques, notamment en intégrant en tant que réservoirs de biodiversité ou corridors écologiques, les espaces prévus dans les Orientations Nationales pour la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques**  
*[Objectif visé : Préserver et restaurer les continuités écologiques]*

### - PRÉVENTION ET GESTION DES DÉCHETS

- **Intégration de la ressource en eau en qualité et en quantité, en favorisant les économies d'eau, la réduction des ruissellements, la récupération des eaux pluviales, la réutilisation des eaux grises et la préservation des zones tampons** *[Objectif visé : garantir la ressource en eau, valoriser les eaux pluviales et grises dans l'aménagement]*

### - LUTTE CONTRE LE CHANGEMENT CLIMATIQUE, POLLUTION DE L'AIR, MAÎTRISE ET VALORISATION DE L'ÉNERGIE

- **Anticipation des évolutions de la bande côtière et réduction des risques côtiers** *[Objectif visé : réduire la vulnérabilité des territoires / définir et appliquer les stratégies locales d'adaptation et prévention des risques / reconquérir et renaturer les espaces naturels littoraux et rétro littoraux / diversifier et adapter l'activité des secteurs touristiques aux impacts du changement climatique]*

# SCoT & contexte réglementaire

## Les documents d'urbanisme

Toutes les communes disposent ou sont en cours de finalisation d'un PLU, compatible avec les orientations et prescriptions du SCoT annulé. En parallèle, la Cdc du Val de l'Eyre a engagé l'élaboration d'un PLUi-H.

### ➤ A l'échelle communale

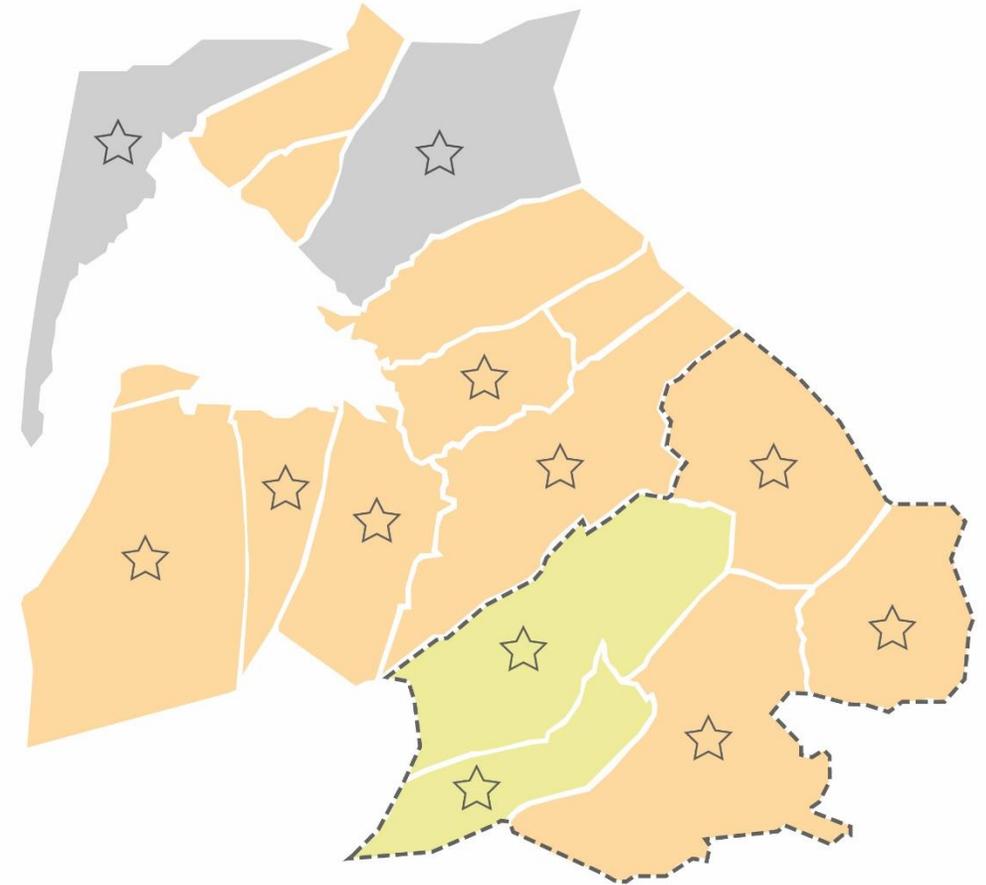
Sur l'ensemble des communes :

- des documents d'urbanisme récents ou des procédures en cours,
- des projets communaux actualisés (PADD approuvés et/ou débattus),
- des équipes municipales rompues à l'exercice de la planification, maîtrisant le cadre réglementaire.

### ➤ A l'échelle intercommunale

- Urbanisme : un PLUi en cours d'élaboration
- Habitat : des PLH (approuvé et en cours d'élaboration, dont un PLUih)
- Mobilités : un PDU et des schémas de mobilité
- Développement économique : aménagement des gestion des zones d'activités

Etat des documents d'urbanisme et des procédures en cours

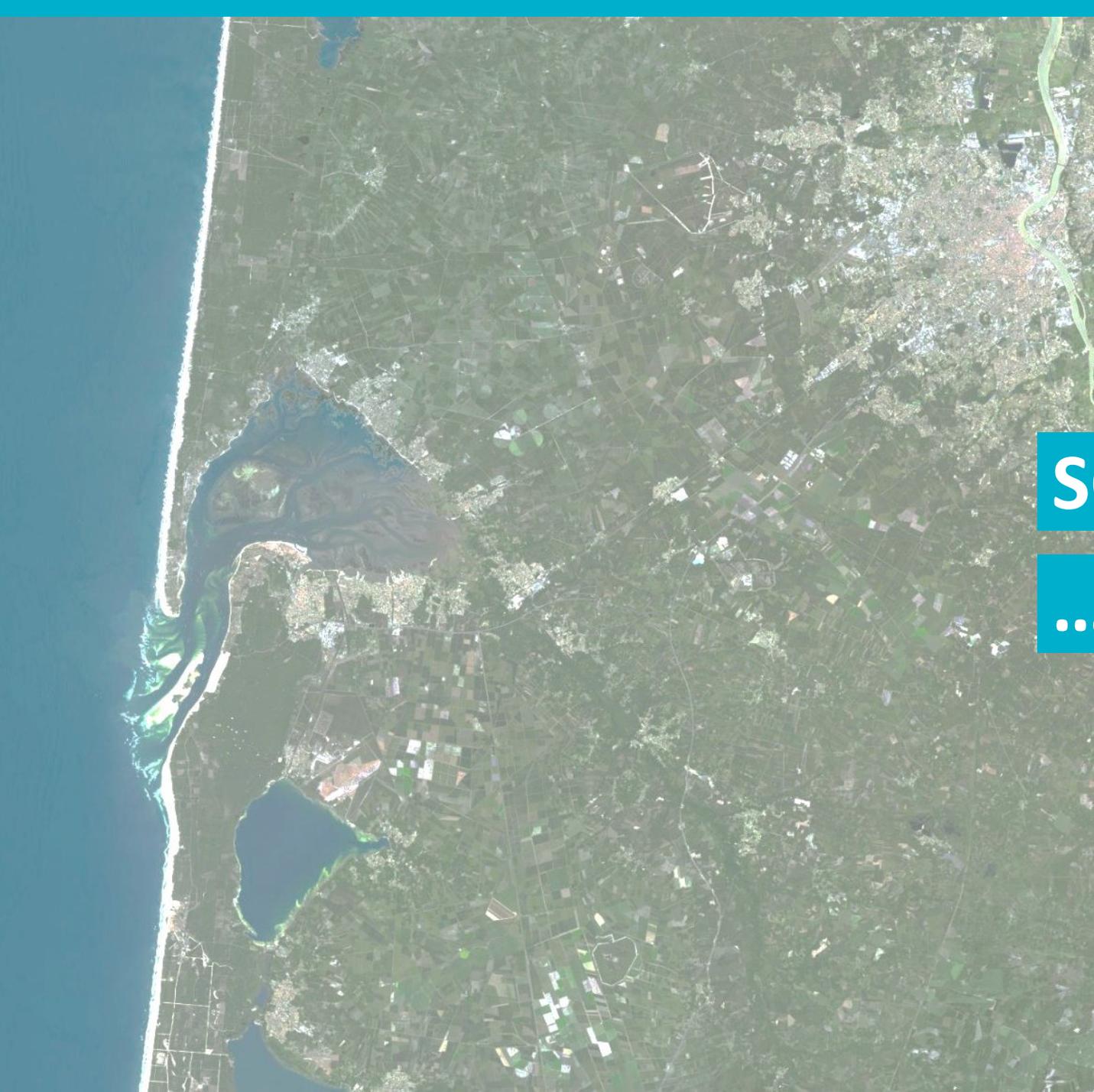


Documents d'urbanisme existants :

- PLU approuvé
- POS applicable
- RNU

Procédures en cours :

- ☆ PLU en cours de révision ou d'élaboration
- ⋯ PLUiH en cours d'élaboration



**SCoT & ...**

**... contexte local**

# SCoT & contexte local

## Les documents stratégiques et leurs orientations



### PLANIFICATION

SRADDET  
*Projet de SCoT 2013*  
13 Plans Locaux d'Urbanisme  
dont 1 PLU intercommunal et de l'Habitat en cours  
2 Plans d'Occupation des Sols  
2 Règlements Nationaux d'Urbanisme  
Guide de transposition de la Charte Parc Naturel  
Régional Landes de Gascogne

### CLIMAT/ENERGIE

*Plan Climat Air Energie Territorial  
Territoire à Energie Positive pour la  
Croissance Verte*  
*Etude du potentiel en géothermie*  
*Schéma Directeur Immobilier*  
*Stratégies locales de gestion du trait de côte*  
...

### ENVIRONNEMENT

*Schéma Directeur d'Aménagement et  
de Gestion des Eaux*  
*Plan de Gestion des Risques  
d'Inondations*  
*4 Schémas d'Aménagement et de  
Gestion des Eaux*  
*Plan de gestion du Parc Naturel Marin*  
*Sites Natura 2000 (Habitats et Oiseaux)*  
...

### HABITAT

*Plan Départemental de l'Habitat*  
*Plan Local de l'Habitat COBAS*  
*Plan Local de l'Habitat COBAN*  
*PLUi- valant PLU du Val de l'Eyre*  
*OPération d'Amélioration de l'Habitat*  
...

### ECONOMIE COMMERCE

*Stratégies et études de positionnement des ZAE (EPCI)*  
*Orientations Départementales pour l'Aménagement  
Commercial*  
*Projet Alimentaire Territorial*

### MOBILITE

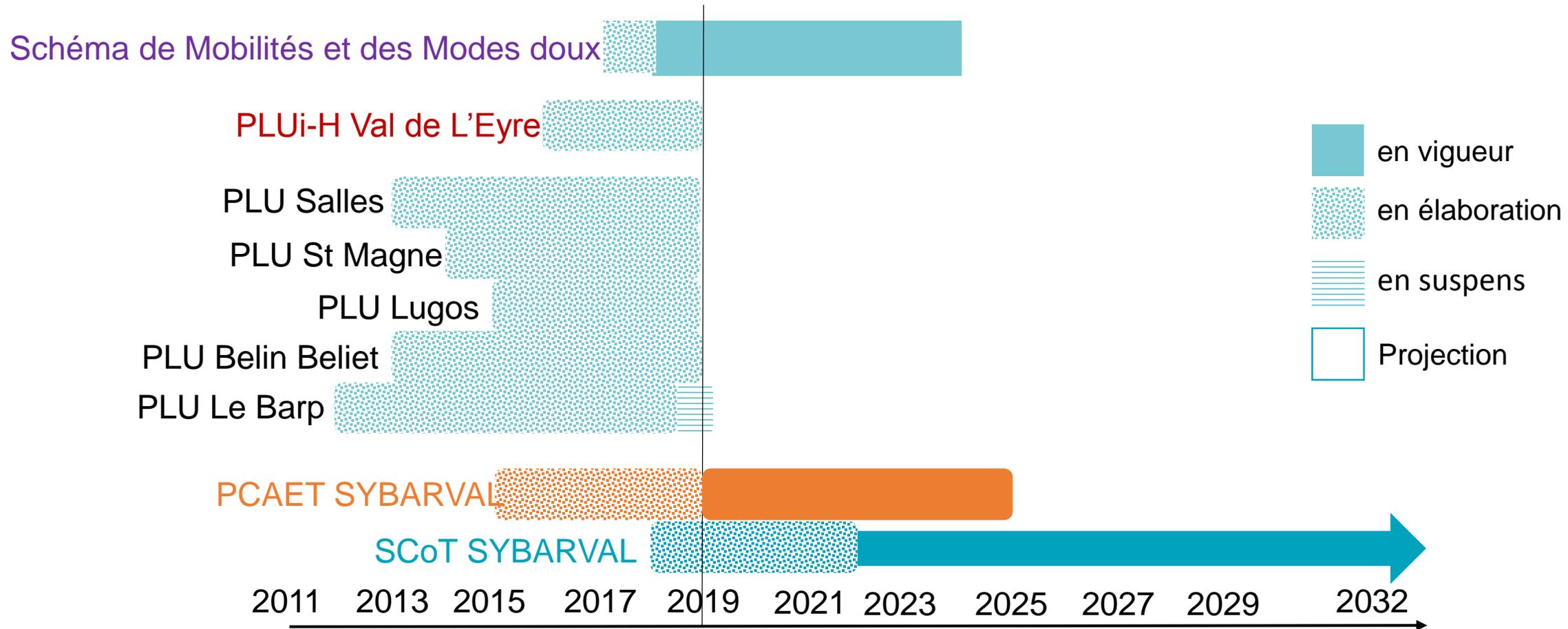
*Manifeste de la mobilité (interSCOT 33)*  
*Projet Déplacements Durables Nord Bassin*  
*Schéma de Mobilités et des Modes doux de  
la COBAN*  
*Schéma de Mobilités et des Modes doux de  
la CdC Val de l'Eyre*  
*Etude de faisabilité d'un transport en  
commun Lège Cap Ferret-Biganos-Belin  
Beliet*  
...

## SCoT intégrateur du SYBARVAL

# SCoT & contexte local



La Cdc du Val de l'Eyre : une réflexion et projection globale



# SCoT & contexte local

## La COBAN : des réflexions en cours



Plateforme de la rénovation énergétique de l'habitat

Schéma de Mobilités et des Modes doux

PLH

PLU Lège-Cap-Ferret

PLU Lanton

PLU Biganos

PLU Mios

PLU Marcheprime

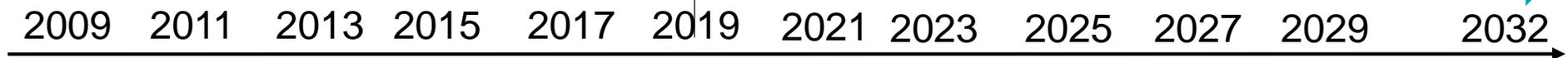
PLU Audenge

PLU Arès

PLU Andernos

PCAET SYBARVAL

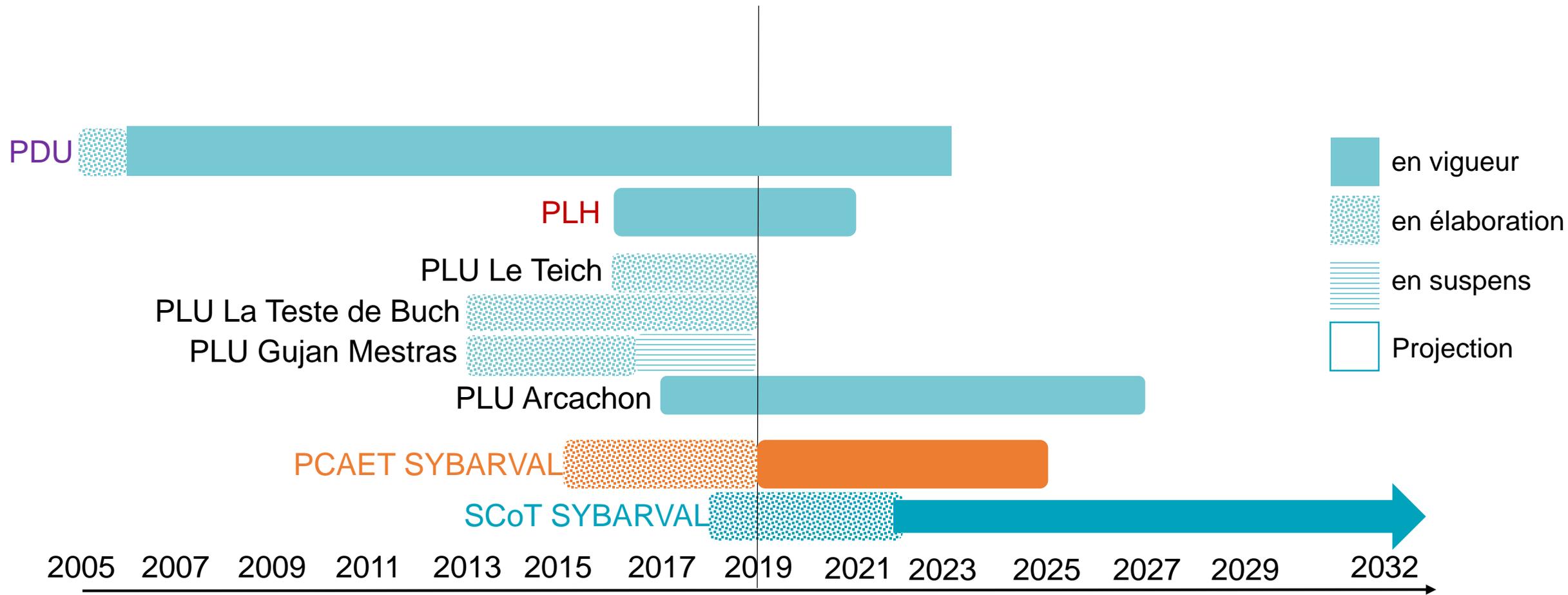
SCoT SYBARVAL



# SCoT & contexte local



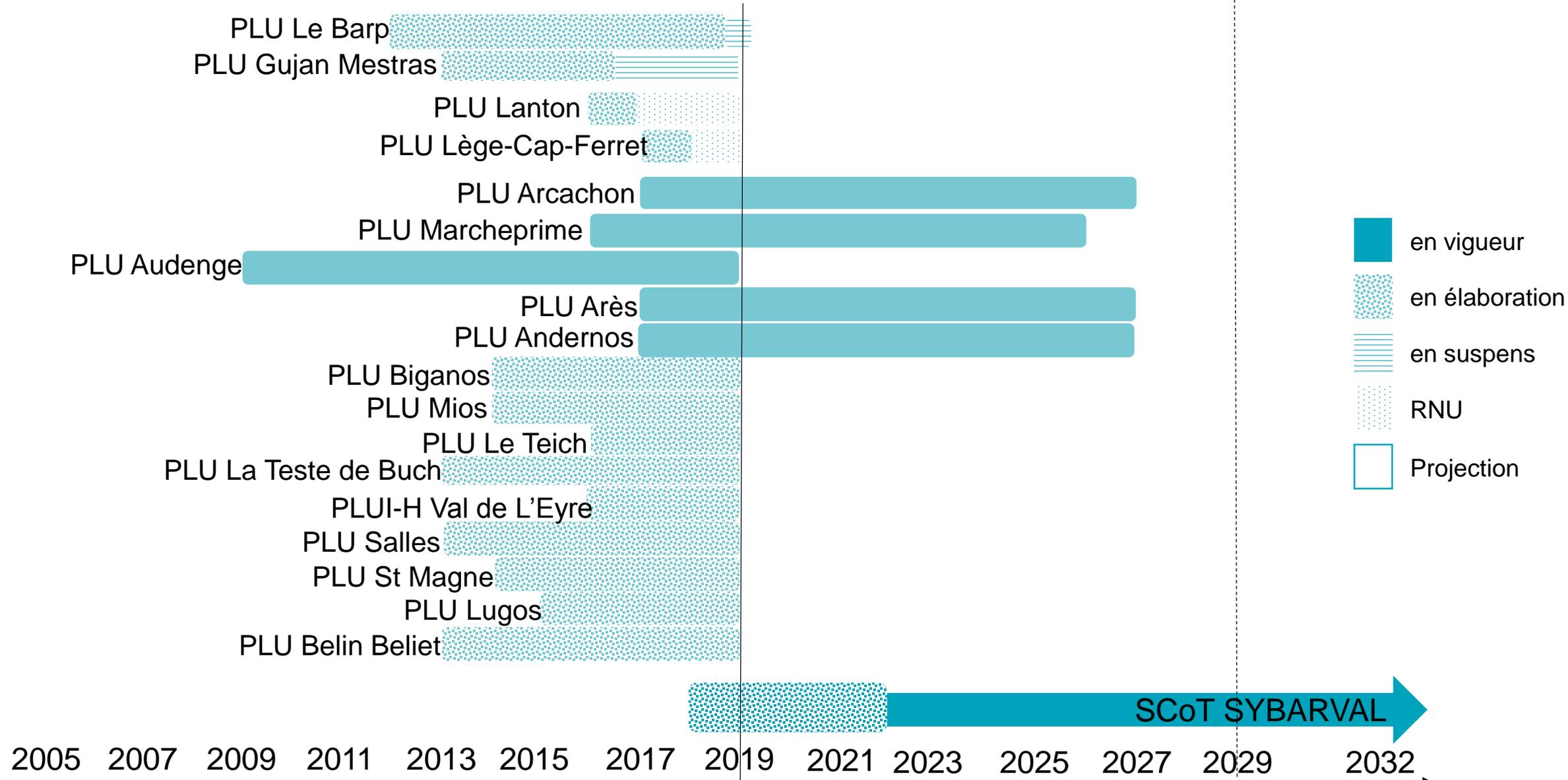
La COBAS : des réflexions en cours et en vigueur



# SCoT & contexte local



Planification : de nombreuses projections à 10 ans

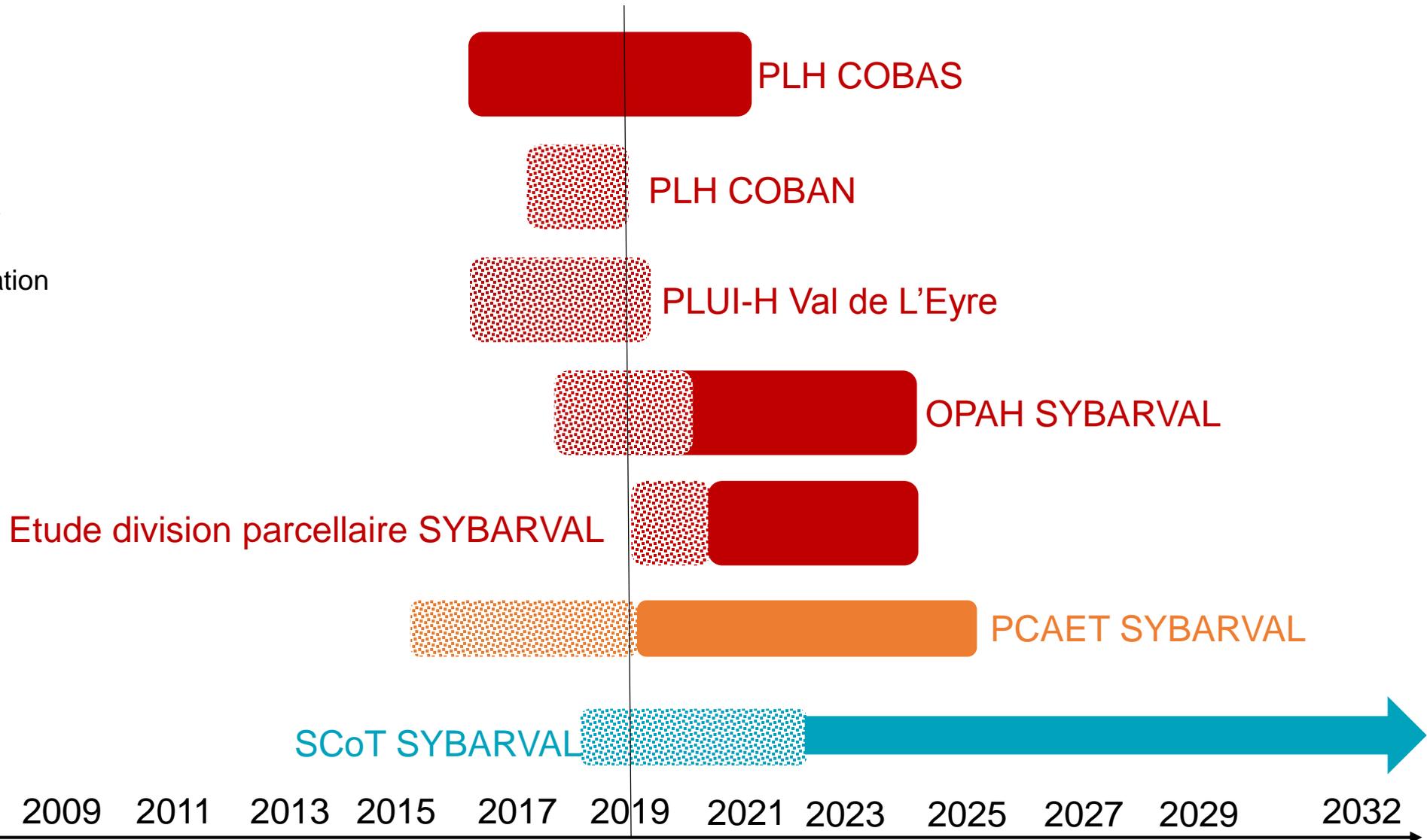


# SCoT & contexte local

## Habitat

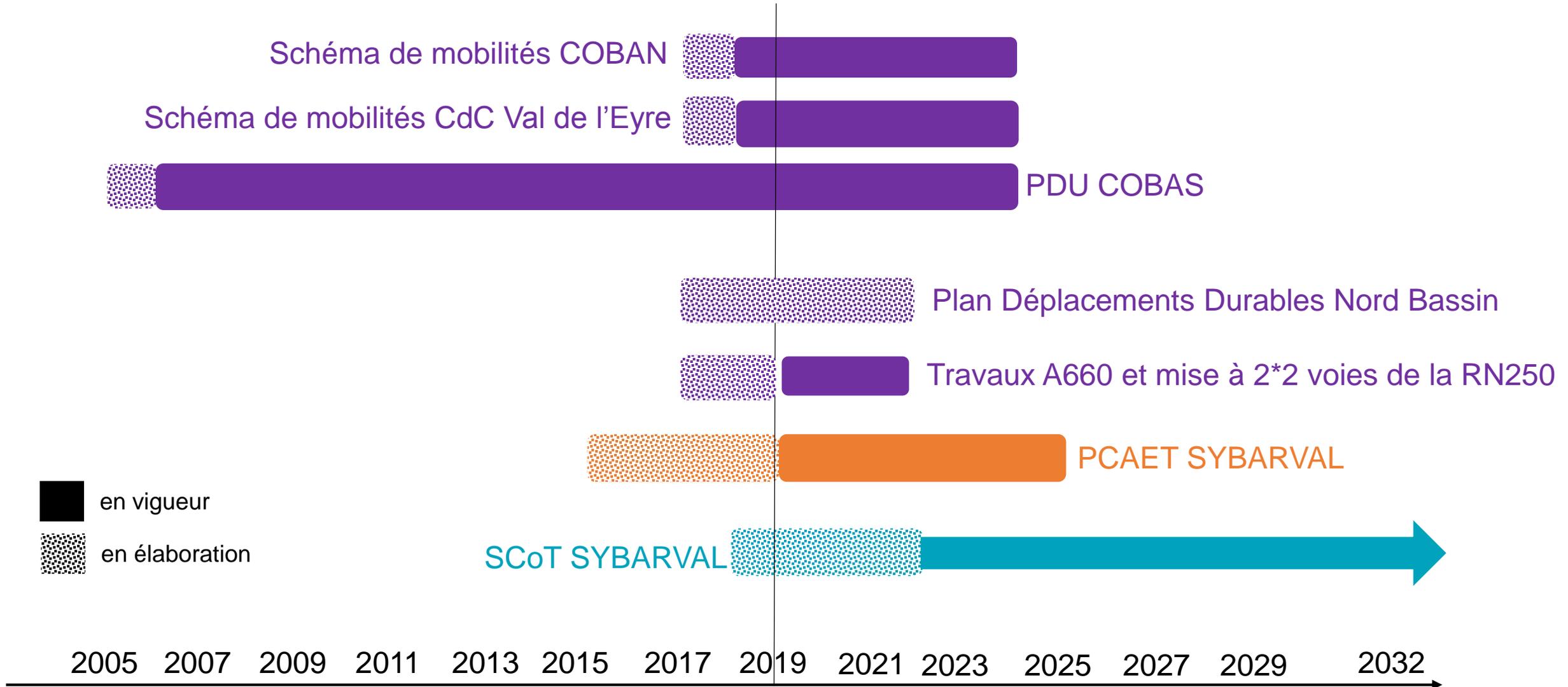


-  en vigueur
-  en élaboration



# SCoT & contexte local

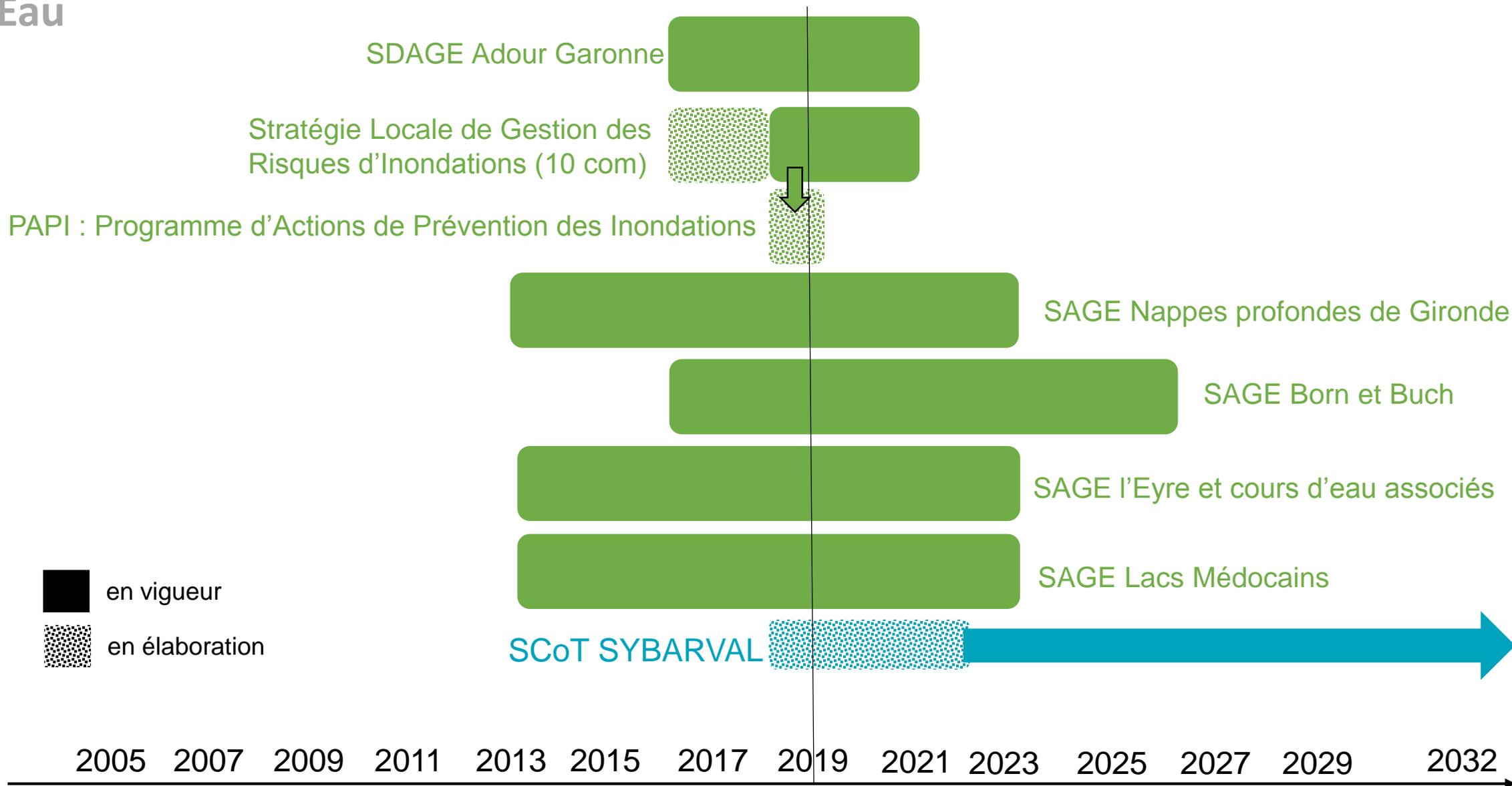
## Mobilité



# SCoT & contexte local

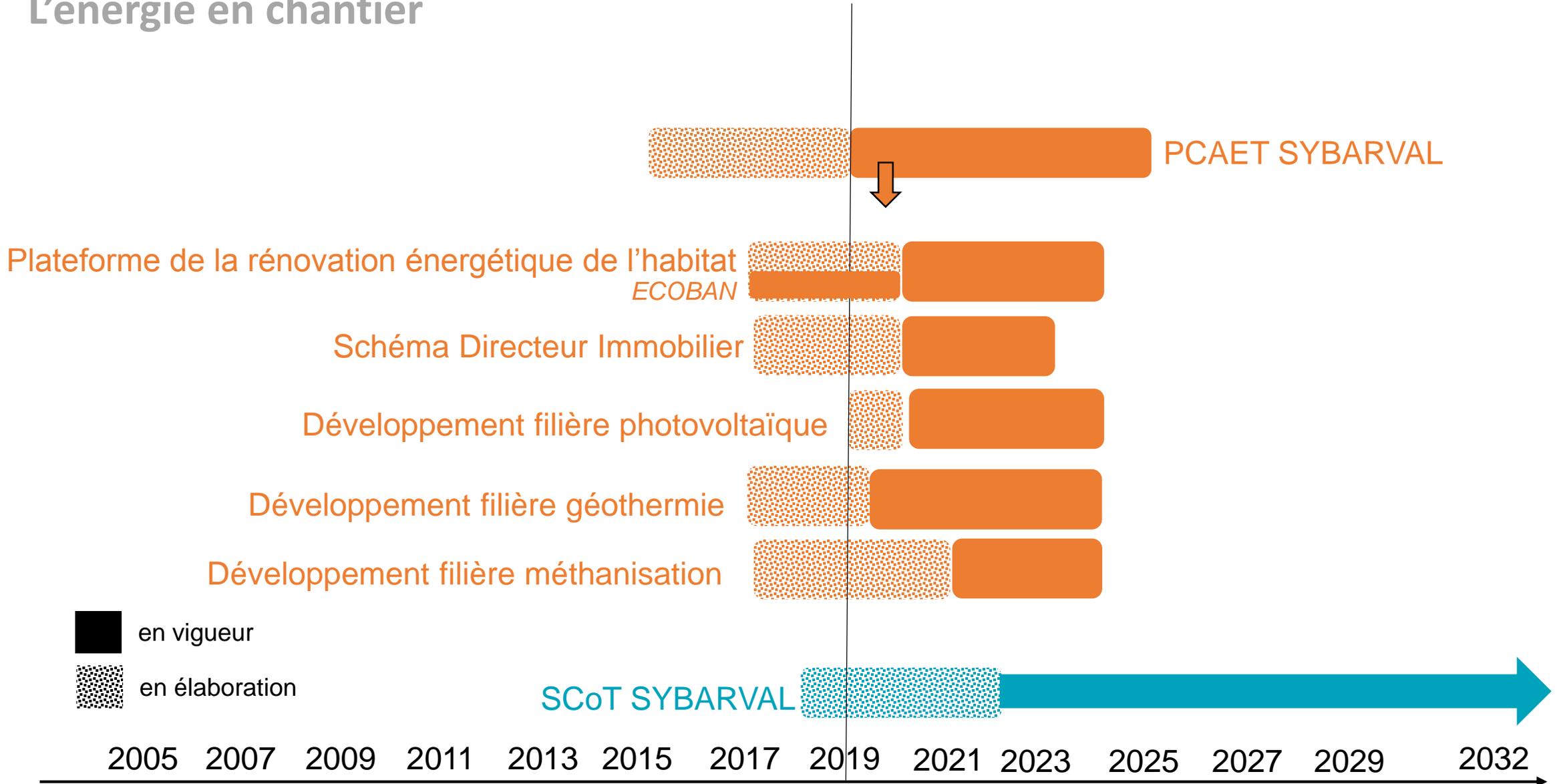


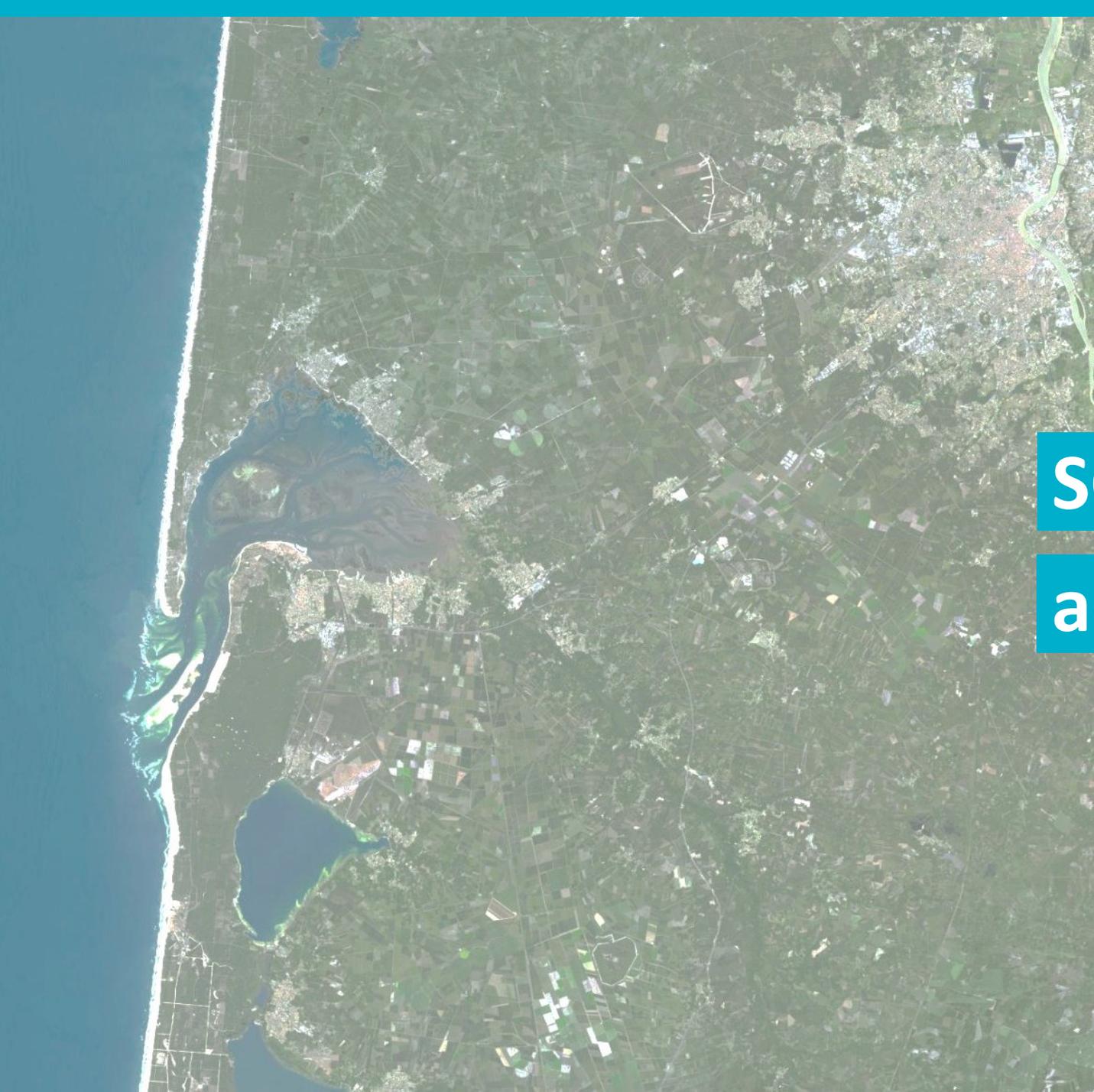
## Eau



# SCoT & contexte local

## L'énergie en chantier





**SCoT & ...**

**acteurs en présence**

## La co-construction du projet de territoire

### Mobilités :

Région, SMINA, Département, CCI,  
CMA, CAUE

### Habitat-Logement :

DREAL, DDTM, CAUE,  
ADIL, Département,

### Consommation d'espaces :

DDTM, CEREMA, GIP  
littoral, GIP ATEGERI,  
Région, CAUE, Chbre Agri

### Economie-Commerce :

CCI, CMA, Chbre Agri,  
Département, Région, BA2E,  
Syndicat Régional de la  
Conchyliculture

### Communes et EPCI

### Eau :

SIBA, 4 SAGE, PNRLG, PNM,  
Département, Syndicats d'eau

### Environnement :

Groupe EAU + ARB, GIP littoral,  
Conservatoire littoral, Région, Chbre  
Agriculture

**Le SYBARVAL a prévu le recrutement d'un prestataire spécifique pour mener la concertation avec tous les autres acteurs du territoire pour la définition des enjeux, sur la base d'un diagnostic consolidé et porté par les partenaires.**

Associations d'entreprises

Pêcheurs

Associations  
environnementales

Fédérations de chasse et  
de pêche

Usagers

... (liste non exhaustif)

# Le calendrier fixé (2019-2022)



## Etape 1

Partager les constats

Confirmer les enjeux du territoire

6 à 7 mois  
janvier à juillet 2019

## Etape 2

Confirmer la stratégie de développement

Actualiser les perspectives chiffrées

11 à 12 mois / juillet 2019 à sept 2020  
1er débat PADD > déc 2019  
Débat du PADD consolidé > sept 2020

## Etape 3

Consolider les règles du territoire (DOO)

12 à 13 mois  
De janvier 2020 à janvier 2021

## Etapas 4 et 5

La finalisation du document :  
de l'arrêt à l'approbation du SCoT

16 mois / Novembre 2020 à janvier 2022  
- Arrêt du SCoT en février 2021  
- Approbation du SCoT en janvier 2022

# Le calendrier fixé pour le 1<sup>er</sup> semestre 2019

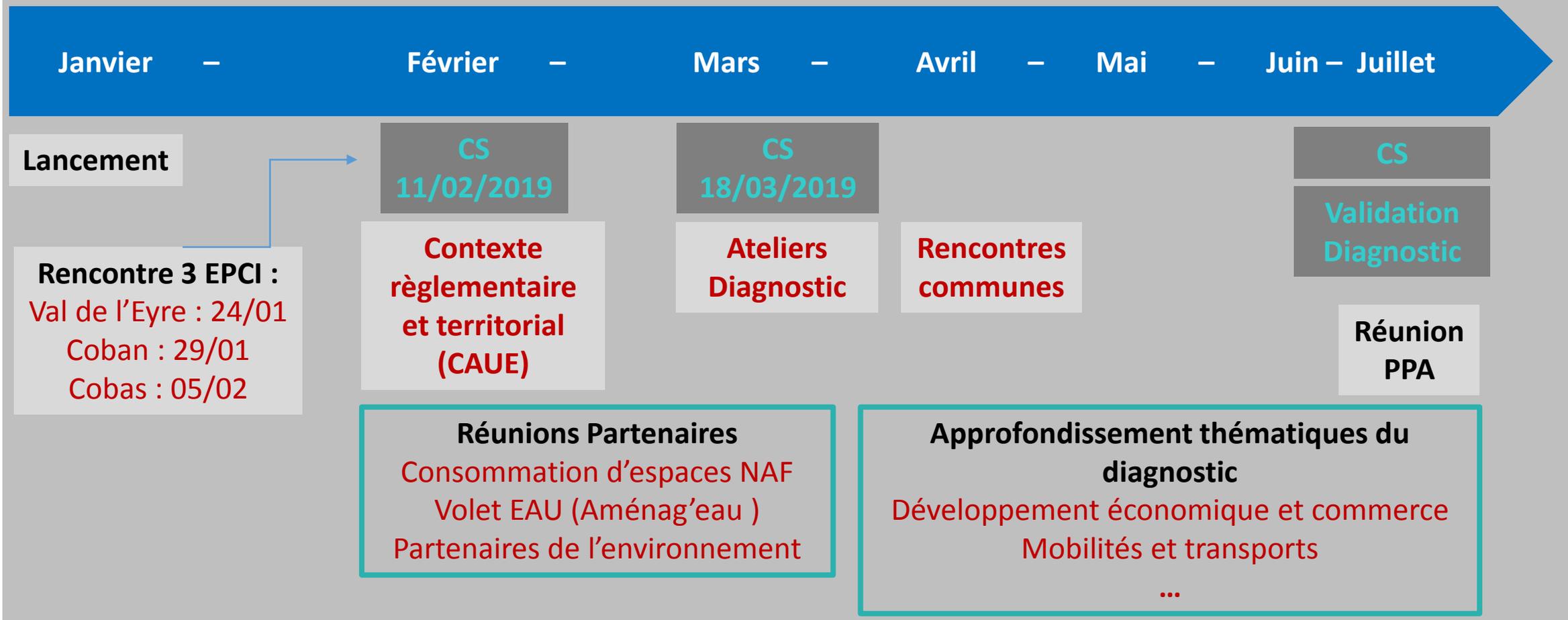


**Etape 1 - Diagnostic**  
Partager les constats  
Confirmer les enjeux du territoire



**Etape 2 - PADD**  
Confirmer la stratégie de développement  
Actualiser les perspectives chiffrées

## Etape 1 : Partager les constats / Confirmer les enjeux du territoire > Janvier – Juin 2019





MERCI POUR

VOTRE ATTENTION

 Gironde  
**c|a.u.e**

Conseil d'architecture, d'urbanisme  
et de l'environnement

283 rue d'Ornano - 33000 Bordeaux

Tel : 05 56 97 81 89

Fax : 05 56 47 10 62

[www.cauegironde.com](http://www.cauegironde.com)

[contact@cauegironde.com](mailto:contact@cauegironde.com)