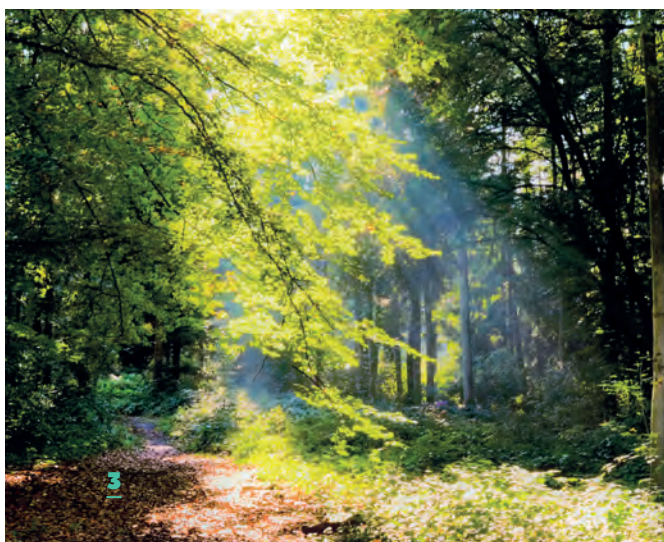


GUIDE PRATIQUE DU PLAN LOCAL D'URBANISME



DT3E



Édito

Le SCOT Grand Douaisis accompagne les communes pour construire des PLU DT3E¹ !



Le Président,
Lionel Courdavault

La responsabilité du SCoT est d'organiser un développement et un aménagement harmonieux qui puissent offrir à la fois à nos habitants un cadre de vie de qualité mais aussi aux acteurs économiques un terrain propice à leur activité.

Dès 2002, nous nous sommes engagés dans cette dynamique avec la création du Syndicat Mixte et la volonté de construire, ensemble, les fondements de ce que sera le territoire de demain.

Pour agir, et dès que la législation nous l'a permis, nous nous sommes dotés d'un document d'urbanisme qui dépasse les frontières de nos communes : le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT). Cette élaboration, encore expérimentale à l'époque, a permis de nous fédérer et d'inscrire notre vision stratégique autour d'un projet commun pour un aménagement durable du Grand Douaisis pour les vingt prochaines années.

Conscients des atouts et des fragilités de notre territoire, nous avons toujours fait le choix d'être audacieux et ambitieux pour son aménagement. Aujourd'hui, plus qu'hier, l'enjeu est d'importance quand on considère les défis que nous imposent les transitions écologique, énergétique, numérique, ou encore l'adaptation face aux risques et aux effets du changement climatique, les évolutions

des modes de vie et les mutations économiques... Aussi, le SCoT révisé, approuvé en 2019, réaffirme les valeurs qui nous animent :

- la responsabilité vis-à-vis des enjeux climatiques et environnementaux ;
- la solidarité vis-à-vis des fractures sociales et territoriales afin d'améliorer le mieux vivre ensemble ;
- la prospérité en s'assurant de choisir un modèle de développement durable.

Notre ambition, celle que nous nous sommes fixée collectivement, est de faire du Grand Douaisis un accélérateur de la transition en inscrivant le Territoire d'Excellence Environnementale et Énergétique (DT3E) à l'horizon 2040. La mise en oeuvre du Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) approuvé en 2020, renforce cette ambition et nous permettra de devenir un territoire neutre en carbone d'ici 2050.

Pour agir ensemble, nous avons donc trois outils à notre disposition, le SCoT, le PCAET et le Plan Local d'Urbanisme (PLU). C'est la combinaison de ces trois outils qui donne de la lisibilité et de la force à notre action locale. Le SCoT et le PCAET que nous venons d'approuver servent de cadre de référence pour élaborer nos PLU et mettre en oeuvre de manière opérationnelle nos ambitions.

Les expériences du passé ont mis en évidence la difficulté pour certains de pouvoir se projeter dans l'avenir et de construire un PLU qui répond pleinement à leurs attentes et à celles du territoire. La mouvance normative rend également cet exercice de plus en plus complexe. Aussi, le SCOT Grand Douaisis souhaite vous accompagner pour mener à bien vos projets en proposant un guide pratique PLU DT3E.

Ce guide pratique est adressé aux élus des communes du Grand Douaisis et à leurs services. Nous avons souhaité avant tout mettre à votre disposition un outil pédagogique et pragmatique dans lequel vous trouverez l'ensemble des réponses à vos questions à chaque étape de la procédure, que celles-ci soient d'ordre méthodologique ou technique.

**Vous l'aurez compris,
« le changement est d'abord un état d'esprit² » et force est de constater que c'est cet état d'esprit qui nous anime depuis la création du SCOT !**

Lionel Courdavault, Président

¹Douaisis Territoire d'Excellence Environnementale et Énergétique

²Jacques Chirac



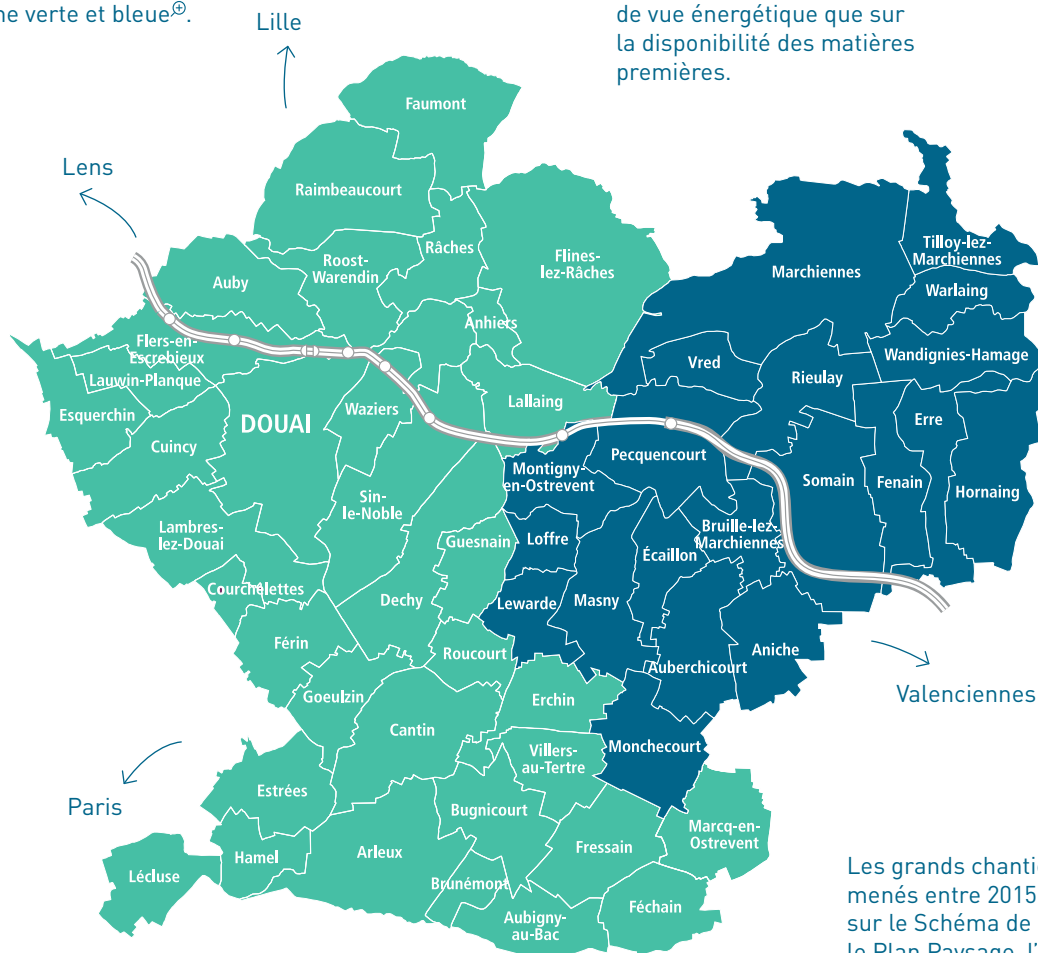
1^{er} SCoT approuvé

En 2007, il a non seulement été l'un des premiers en France mais également **le premier** à inscrire des objectifs en matière de **préservation des terres agricoles et des espaces naturels** support de la trame verte et bleue®.

1^{er} Plan Climat approuvé



En 2009, il est l'un des premiers à avoir été porté par un Syndicat Mixte de SCoT. Le nouveau PCAET approuvé en 2020 est quant à lui **le premier** à fixer des objectifs en matière de **sobriété et d'adaptation**, tant d'un point de vue énergétique que sur la disponibilité des matières premières.



Service Énergie Collectivités

Les communes volontaires sont accompagnées depuis 2011 dans la **maîtrise énergétique et le développement des EnR&R** sur leur patrimoine.

Depuis 2015, le Grand Douaisis est reconnu **Territoire à Énergie Positive pour la Croissance Verte (TEPCV)**

Les grands chantiers menés entre 2015 et 2019 sur le Schéma de santé, le Plan Paysage, l'étude de réaménagement "Gare Scarpe Vauban", l'étude de préfiguration des énergies renouvelables® et de récupération® ont permis de nourrir la révision générale du SCoT et lui conférer une dimension particulière, tant sur le plan local, que national.

Sommaire

Présentation du guide 12

Le B.A BA du PLU 20

→ QU'EST-CE QU'UN PLU ? 21

Définition 21

Un outil prospectif au service de l'urbanisme opérationnel 21

Les pièces constitutives du PLU 22

→ QUELLE EST LA PROCÉDURE POUR ÉLABORER OU FAIRE ÉVOLUER LE PLU ? 24

Les procédures d'élaboration ou d'évolution du PLU 24

Les documents d'urbanisme de rangs supérieurs avec lesquels le PLU doit être compatible 26

→ QUELS SONT LES LEVIERS POUR RÉUSSIR UN PLU ? 28

S'organiser en mode "gestion de projet" 28

Calibrer la mission du bureau d'études 29

Éclairer le choix des élus avec l'évaluation environnementale 29

Fédérer et enrichir le projet en concertant 31

Comment construire un PLU ? 35

Étape 1 : Comprendre d'où l'on vient pour savoir où l'on va 36

→ COMMENT FAIRE DU DIAGNOSTIC ET DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT (EIE) UN OUTIL D'AIDE À LA DÉCISION ? 36

Les objectifs du diagnostic et de l'EIE 36

Recueillir et analyser des données permettant d'établir les dynamiques territoriales 38

Identifier les enjeux 42

→ COMMENT DÉFINIR UNE STRATÉGIE ET CONSTRUIRE UN PROJET DE TERRITOIRE À L'ISSUE DE CETTE ÉTAPE ? 43

Élaborer des scénarios d'évolution de la commune pour les dix prochaines années 43

Définir les besoins induits par les scénarios et évaluer leurs incidences 44

Étape 2 : Les questions à se poser pour construire un PLU **46**

Les espaces naturels **47**

→ COMMENT ASSURER LA PÉRENNITÉ ET LA RICHESSE ÉCOLOGIQUE DES MILIEUX NATURELS ? **50**

Protéger les réservoirs de biodiversité **50**

Protéger les zones humides, à dominante humide et la ressource en eau **54**

→ COMMENT GARANTIR LA CIRCULATION DES ESPÈCES ? **58**

Maintenir les coupures d'urbanisation **58**

Conforter la Trame Verte et Bleue **62**

→ COMMENT FAIRE DES ESPACES NATURELS DES VECTEURS D'UN CADRE DE VIE DE QUALITÉ ? **66**

Permettre les aménagements légers garantissant la préservation de la valeur écologique des milieux **66**

Les espaces agricoles **71**

→ COMMENT MAINTENIR LES ACTIVITÉS DE PRODUCTION AGRICOLE ? **74**

Maintenir les espaces agricoles **74**

Maintenir le fonctionnement des activités **78**

→ COMMENT FAIRE DE L'ESPACE AGRICOLE UN OUTIL AU SERVICE DE LA STRATÉGIE ÉCONOMIQUE DU GRAND DOUAISIS ? **82**

Développer de nouveaux espaces de production **82**

Permettre la diversification de l'activité agricole **86**

→ COMMENT L'ESPACE AGRICOLE PEUT-IL PARTICIPER À L'AMÉLIORATION DU CADRE DE VIE ? **90**

Préserver les marqueurs de l'identité paysagère **90**

Sommaire

Étape 2 : Les questions à se poser pour construire un PLU (suite)

Les espaces urbains	95
→ COMMENT RENDRE LA COMMUNE PLUS ACCESSIBLE, DYNAMIQUE ET ANIMÉE ?	98
Décloisonner les quartiers et garantir une accessibilité aisée aux sites et secteurs générateurs de flux	98
Adapter l'offre de logements aux besoins d'aujourd'hui et de demain	102
Préserver et dynamiser l'offre commerciale de centre-ville	106
Améliorer et accroître les usages sur un même espace	110
Conforter le tissu urbain	114
(Re)donner un usage, même temporaire, aux espaces délaissés	118
→ COMMENT PRÉSERVER ET AMÉLIORER LA SANTÉ DES HABITANTS ?	122
Promouvoir la convivialité et lutter contre l'isolement	122
Développer les espaces verts de proximité	126
Rafraîchir le tissu urbain	130
Limiter l'exposition des personnes aux sources de pollutions et de nuisances	134
Préserver l'identité patrimoniale et garantir un cadre de vie de qualité	138
Promouvoir les mobilités actives pour améliorer la santé des habitants	142
→ COMMENT ASSURER LA SÉCURITÉ DES PERSONNES ET LA PRÉSERVATION DES BIENS ?	146
Limiter l'exposition des biens et des personnes aux risques d'inondation	146
Limiter l'exposition des biens et des personnes aux risques liés au retrait-gonflement des argiles	150
→ COMMENT MAÎTRISER LES COÛTS ÉNERGÉTIQUES ET VALORISER LES RESSOURCES LOCALES ?	154
Réduire les besoins énergétiques	154
Développer les énergies renouvelables et de récupération (EnR&R)	158

→ **COMMENT FAIRE DES PARTICULARITÉS ENVIRONNEMENTALES DES SUPPORTS DE L'INNOVATION URBAINE ?** **162**

Faire de la préservation de la ressource en eau un vecteur d'innovation dans la conception du projet 162

Intégrer les continuités écologiques dans le projet : protéger les espaces naturels au sein du tissu urbain 166

Intégrer les continuités écologiques dans le projet : ne pas les fragmenter et développer les connexions entre les milieux 170

Espaces à reconvertir et à urbaniser 175

→ **LOCALISER LES SECTEURS PROPICES À L'ACCUEIL DES PROJETS** **177**

→ **SÉLECTIONNER LES SECTEURS DEVANT ACCUEILLIR LES PROJETS** **180**

→ **ENCADRER LA RÉALISATION DES PROJETS** **185**

Comment sécuriser la faisabilité des projets ? 185

Comment maîtriser la réalisation des projets dans le temps ? 186

Comment conditionner la réalisation des projets ? 187

Acronymes 188

Glossaire 189

Remerciements 191

Fiches outil

FICHE OUTIL n° 1 - Le Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG)

Présentation du guide

Ce guide pratique est destiné aux élus et techniciens des collectivités en charge de l'élaboration ou de la révision de PLU afin qu'ils puissent s'approprier les enjeux de la planification urbaine et les outils réglementaires permettant de traduire le projet politique de la commune.

Il est composé de deux parties :

→ **La première est introductive.**

Très générale, elle définit le PLU, rappelle les principales procédures permettant de le

construire ou de le faire évoluer et donne des éléments de méthode permettant de mener à bien ce projet.

→ **La seconde partie décline les différentes étapes à mettre en œuvre pour élaborer ou réviser un PLU.**

> L'étape 1 est un préalable indispensable à l'élaboration ou la révision d'un PLU. Elle donne des éléments de méthode qui permettent à la

fois de bien appréhender les enjeux en matière d'aménagement du territoire, mais également d'adopter une vision prospective[®].

> L'étape 2 consiste à donner les clés pour construire un projet de territoire et s'inscrire dans l'ambition du Grand Douaisis : construire un Territoire Excellence Environnementale et Énergétique (DT3E).



Pour être plus lisible et facile d'utilisation, le choix a été fait d'organiser ce guide par grands types d'espaces qui composent un territoire : naturels, agricoles, urbains, à reconvertir ou à urbaniser. Pour chaque type d'espace, des questions sont posées permettant de guider la réflexion sur les objectifs et les outils à inscrire dans le PLU pour les atteindre. Des exemples de bonnes pratiques locales ou nationales jalonnent le document afin d'illustrer les outils et d'approfondir certains sujets.

À quoi sert-il ?



L'ESSENTIEL POUR VOUS LANCER AVEC SÉRÉNITÉ

- * ÉTAPES
- * QUI ASSOCIER & QUAND
- * DÉLAIS
- * QUESTIONS À VOUS POSER
- * PISTES DE FINANCEMENT

PÉDAGOGIQUE

LISTE DE PARTENAIRES



- * CONSTRUCTION DE VOTRE PROJET
- * MISE EN ŒUVRE OPÉRATIONNELLE

SE PROJETER

QUALITÉ DES PROJETS D'AMÉNAGEMENT



CONCIS



POUR ENGAGER VOTRE COMMUNE

- * RÔLE DU PLU
- * PROCÉDURES EXISTANTES

ACTUALISÉ



SOLUTIONS ALTERNATIVES À L'EXTENSION DE L'URBANISATION

POUR CONSTRUIRE & ACCUEILLIR DES NOUVELLES FAMILLES



DÉFINIR VOS BESOINS

DES OUTILS POUR DES SOLUTIONS ADAPTÉES

ACCOMPAGNEMENT



VOUS PROJETER DANS UN FUTUR DESIRABLE



INSCRIRE VOS CHOIX DANS UN PLU

PARTENARIAL



POUR UN PROJET GLOBAL

CONCRET



S'INSPIRER

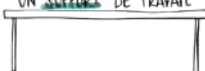
DES EXEMPLES DE BONNES PRATIQUES

LES CONTACTER POUR UN RETOUR D'EXPÉRIENCE



COMPRENDRE

UN SUPPORT DE TRAVAIL



UNE STRUCTURE FACILE À NAVIGUER



PRATIQUE

AIDE À LA DÉCISION

IDENTIFIER LES LIENS



ATELIER GUIDE PRATIQUE DU 08 FÉVRIER 2022

Le guide du PLU, du concret pour les communes !

Derrière les termes techniques se trouve une réalité palpable pour les élus et les habitants. L'élaboration ou la révision d'un PLU permet aux élus de se poser des questions sur l'avenir de son territoire : quelles ambitions se donne-t-on ? Quels sont les moyens disponibles ? Voici par exemple, six cas de figure.



Guillaume, Maire - chef d'entreprise
souhaite créer une zone artisanale et commerciale pour accueillir un supermarché.

Le Maire doit prendre en compte les orientations du SCoT dont il n'avait pas connaissance, en particulier l'objectif de réduire l'artificialisation[®] des sols et le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial qui localise les secteurs préférentiels d'implantation du commerce.

Dans ce guide, Guillaume trouvera des réponses pour :

- Comprendre ce qu'est un PLU et comment on le construit
» Page 36
- Trouver des règles qui peuvent être inscrites dans son PLU afin de permettre l'implantation de commerces
» Page 106
- Localiser le site propice pour accueillir le projet
» Page 176

Corine, Maire - agent territorial
souhaite maintenir l'activité agricole sur la commune.



Elle craint que les exploitations agricoles disparaissent si la commune ne favorise pas la diversification agricole.

Dans ce guide, Corine trouvera des réponses pour :

- Associer les agriculteurs et les repreneurs au projet de PLU
» Page 31
- Améliorer ses connaissances sur les exploitations et les pratiques agricoles existantes sur sa commune
» Page 39
- Trouver des leviers à inscrire dans le PLU pour maintenir les exploitations agricoles et ne pas freiner la réalisation des projets de diversification
» Page 74

Laurence, Maire - professeur des écoles

désire redynamiser le centre-ville en s'appuyant sur les opportunités offertes par l'arrivée du Bus à Haut Niveau de Service et le développement de liaisons douces maillant le territoire.



Elle souhaite valoriser le futur axe de BHNS et améliorer les connexions entre ces liaisons douces (continuités et sécurité des cheminements) depuis et vers le centre-ville pour permettre aux habitants de se déplacer autrement qu'en voiture.

Dans ce guide, Laurence trouvera des réponses pour :

- Comprendre ce qu'est un PLU et comment il peut servir son projet politique
» Page 36
- Accélérer sa réalisation via des éléments de méthode
» Page 28
- S'assurer que son projet s'inscrit dans l'ambition du SCoT et trouver des solutions et des exemples de bonnes pratiques pour traduire dans le PLU son projet politique
» Page 26

Jérôme, Adjoint à l'urbanisme - maraîcher

est convaincu de la nécessité de concilier les projets avec la sensibilité environnementale du territoire et il souhaiterait le traduire dans le PLU.



Il considère que la qualité des espaces naturels est une véritable opportunité et non une contrainte pour l'attractivité du Douaisis.

Dans ce guide, Jérôme trouvera des réponses pour :

- Concilier avec les habitants et les différents partenaires
» Page 39
- S'assurer de la faisabilité de son projet au regard des enjeux environnementaux
» Page 29
- Reconnecter les milieux naturels entre eux
» Page 48
- Maintenir les coupures d'urbanisation et conforter la Trame Verte et Bleue®
» Page 58 et page 62
- Aménager en tenant compte de la sensibilité des milieux et de leurs enjeux.
» Page 66

Raymond, Maire - en retraite

projette de construire un nouveau lotissement pour accueillir de nouvelles familles.



Ce projet permettrait à la commune non seulement d'accueillir de nouvelles familles, mais aussi de diversifier les typologies de logements pour répondre aux besoins de tous. Dans ce guide, Raymond trouvera des réponses pour :

- Évaluer les besoins de production de logements
» Page 38
- Fixer des règles dans le PLU permettant de diversifier les typologies de logements à produire pour répondre aux enjeux de sa commune (vieillesse, accueil de familles...)
» Page 102
- Localiser le site propice pour accueillir le projet
» Page 177



Florine, responsable du service urbanisme

accompagne les élus dans la requalification d'une friche pour redonner de l'attractivité au cœur de ville. Les élus souhaitent que le PLU soit révisé en 18 mois.

Elle trouvera dans ce guide des solutions et des exemples de bonnes pratiques pour :

- Accélérer la réalisation du PLU grâce à des éléments de méthode
» Page 28
- Inverser les tendances démographiques et accueillir de nouveaux ménages
» Page 43
- Donner un usage temporaire à la friche le temps de son aménagement
» Page 185
- Offrir des espaces verts ou de nature dans le cœur de ville
» Page 126
- Trouver un outil qui permet de différer l'aménagement de la friche le temps de réaliser une étude de définition et de programmation sur le site
» Fiche outil n° 1 - PAPAG

À retrouver dans l'étape 2

dans le cadre de
l'élaboration ou de
la révision du PLU.

La réponse est formulée sous la forme d'un objectif à atteindre. Elle doit être traduite dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Une présentation synthétique des enjeux associés à cette réponse

Présentation de chiffres clés, d'éléments d'actualité, d'informations utiles à la compréhension de l'objectif.



Ils sont classés en trois catégories : les outils réglementaires (règlement, plan de zonage), les outils d'orientations (Orientations d'Aménagement et de Programmation thématique ou sectorielle), les annexes.

Identification des effets positifs qui s'ajoutent au bénéfice principal attendu.

Des illustrations

Exemples concrets de mise en œuvre des outils.

Les renvois vers d'autres parties

Références à des parties du guide qui sont en lien avec l'objectif.



Pour aller plus loin

Informations complémentaires permettant d'approfondir le sujet.

Il existe un glossaire et une page pour les acronymes

Ce guide est évolutif. Des fiches outils le compléteront au fur et à mesure pour répondre aux questions que se posent les élus, à la fois, lors de leur procédure d'élaboration ou de révision de PLU et également pour son actualisation dans le cadre d'évolutions réglementaires. Une première fiche outil sur le périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) est d'ores et déjà disponible.

Les co-bénéfices associés

Une analyse des co-bénéfices associés à chaque objectif complète l'étape 2.

En effet, longtemps ignoré, il est aujourd'hui indéniable que la ville interagit avec son environnement (les espaces agricoles et naturels, les ressources naturelles, la biodiversité...), constituant de fait un système unique. L'acte d'aménager nécessite donc de faire des choix éclairés, de faire preuve d'agilité et d'adopter une vision prospective[®].

Or, bien souvent, la qualité d'un document d'urbanisme s'évalue au regard des effets directs

et quantifiables qu'il va y avoir sur le territoire (évolution socio-démographique, nombre de logements construits, la surface de friches requalifiées...), sans tenir compte des effets induits dont les répercussions peuvent être parfois bien plus importantes. Ces derniers peuvent être positifs (co-bénéfices) ou négatifs, temporaires ou irrémédiables, prévisibles ou non, et impacter notamment l'organisation spatiale, les écosystèmes (urbain, naturel...) et même le climat.

L'urbanisme durable et stratégique est générateur d'avantages

multiples. Outre les bénéfices principaux attendus, **des effets positifs indirects, volontaires ou non, peuvent s'ajouter. Dans le présent guide, ils sont appelés co-bénéfices.**

Par souci de pédagogie et de clarté, il a été fait le choix de la concision et non de l'exhaustivité dans la caractérisation de ces co-bénéfices. Il s'agit de révéler, avant tout, les principaux co-bénéfices qui découlent de la mise en œuvre de l'ambition d'excellence environnementale et énergétique portée par le SCOT Grand Douaisis, fil conducteur de ce guide.



Erchin



Sobriété

Les objectifs **limitent l'empreinte environnementale** des aménagements en intégrant la sobriété dans les choix constructifs (matériaux, consommation des bâtiments...) et dans la conception de la ville. Il s'agit de mobiliser moins de ressources (foncières, énergétiques, etc.) tout en étant garant de la satisfaction de tous les besoins : c'est-à-dire "consommer moins, et mieux".



Adaptation au changement climatique

Les objectifs permettent au territoire **d'intégrer et anticiper les effets du changement climatique** (la hausse des températures, l'évolution des précipitations, l'augmentation des risques naturels et l'intensification des catastrophes naturelles).



Santé et bien-être

Les objectifs permettent de construire un territoire "sans exclure" en luttant notamment contre les mécanismes ségrégatifs et en favorisant la solidarité territoriale et le bien-vivre ensemble. Il s'agit de produire un urbanisme offrant un cadre de vie qui **influe favorablement sur les déterminants de santé** et qui participe au bien-être de chacun, à la prévention sur le long terme, tout en limitant les expositions aux facteurs négatifs sur la santé physique ou mentale.



Socio-économique

Les objectifs ont des **incidences positives sur la conjoncture et la structure socio-économique** du territoire en participant à la préservation et au développement de l'emploi, à sa diversification et/ou en favorisant le retour à l'emploi.



Environnement

Les objectifs participent à la construction d'un territoire qui s'inscrit et tient compte de son environnement. Ils **favorisent la transition écologique et environnementale** du territoire, la préservation des écosystèmes, de la biodiversité et de la séquestration du carbone.



Autonomie territoriale

Les objectifs contribuent à **diminuer la dépendance du territoire en créant de la richesse et de la valeur ajoutée** (production énergétique, alimentaire, économique...). Il ne s'agit pas de soutenir l'autarcie et le repli mais plutôt de favoriser l'autosuffisance du territoire et ainsi sa résilience.



Attractivité

Les objectifs influent sur **les leviers de l'attractivité résidentielle, économique et touristique** du Grand Douaisis permettant un regain démographique, de l'activité économique et touristique.



Le B.A BA du PLU

Sommaire

Qu'est-ce qu'un PLU ?	21
Quelle est la procédure pour élaborer ou faire évoluer le PLU ?	24
Quels sont les leviers pour réussir un PLU ?	28