



Ministère de l'Écologie, de l'Énergie,
du Développement durable et de la Mer
en charge des Technologies vertes et des Négociations sur le climat



COMMISSION CONSULTATIVE INTERCOMMUNALE TRANSFRONTALIERE

Approche comparée de l'aménagement du territoire Genève – Pays de Gex

16 septembre 2009



Ministère de l'Écologie, de l'Énergie,
du Développement durable et de la Mer
en charge des Technologies vertes et des Négociations sur le climat



COMMISSION CONSULTATIVE INTERCOMMUNALE TRANSFRONTALIERE

I) La planification urbaine

II) L'aménagement

III) La construction



COMMISSION CONSULTATIVE INTERCOMMUNALE TRANSFRONTALIERE

LEXIQUE

Document de planification urbaine :

- **SCoT** : Schéma de Cohérence Territoriale
- **PLU** : Plan Local d'Urbanisme

Document de programmation thématique :

- **PLH** : programme local de l'habitat

Procédure d'aménagement :

ZAC : Zone d'aménagement concerté

Autorisation d'urbanisme :

PC : Permis de construire, **PA** : Permis d'aménager



Ministère de l'Écologie, de l'Énergie,
du Développement durable et de la Mer
en charge des Technologies vertes et des Négociations sur le climat



COMMISSION CONSULTATIVE INTERCOMMUNALE TRANSFRONTALIERE

I) La planification urbaine



COMMISSION CONSULTATIVE INTERCOMMUNALE TRANSFRONTALIERE

Schéma de Cohérence Territoriale

- Document d'urbanisme stratégique à l'échelle d'une agglomération ou d'un bassin de vie
- Document prospectif qui définit des objectifs notamment en matière de :
 - ✓ développement urbain (habitat, activités,..)
 - ✓ préservation des espaces agricoles et naturels
- Il constitue le projet d'urbanisme de l'agglomération



Ministère de l'Écologie, de l'Énergie,
du Développement durable et de la Mer
en charge des Technologies vertes et des Négociations sur le climat



COMMISSION CONSULTATIVE INTERCOMMUNALE TRANSFRONTALIERE

Schéma de Cohérence Territoriale

Le SCoT comprend :

- **Un diagnostic de territoire**
- **Un projet d'aménagement et de développement durable**
- **Un document d'orientation générale**



COMMISSION CONSULTATIVE INTERCOMMUNALE TRANSFRONTALIERE

Hiérarchie des normes

- **Le SCoT doit être conforme aux dispositions des lois et règlements en vigueur**
- **le PLU doit être conforme aux dispositions des lois et règlements en vigueur et compatible avec le SCoT**



COMMISSION CONSULTATIVE INTERCOMMUNALE TRANSFRONTALIERE

Articulation entre SCoT et documents de planification

- **SCOT : document d'urbanisme de portée juridique supérieure**

- => **PLU doit donc être compatible avec le SCoT**

Mais les schémas et les programmes traitant un thème particulier aussi :

- => **le programme local de l'habitat doit être compatible avec le SCoT**



Ministère de l'Écologie, de l'Énergie,
du Développement durable et de la Mer
en charge des Technologies vertes et des Négociations sur le climat



COMMISSION CONSULTATIVE INTERCOMMUNALE TRANSFRONTALIERE

Le Plan local d'urbanisme (PLU)

- **Document d'urbanisme à fort contenu réglementaire**
- **Projet d'aménagement du territoire communal**
- **Décline les orientations du SCoT**



COMMISSION CONSULTATIVE INTERCOMMUNALE TRANSFRONTALIERE

Plan local d'urbanisme

Le PLU comprend :

- **Un rapport de présentation composé d'un diagnostic général du territoire dans ses composantes sociales, économiques et environnementales**
- **Un projet d'aménagement et de développement durable**
- **Un règlement écrit pour chaque zone**
- **Un plan de zonage du PLU transposant le PADD dans un zonage du territoire**



COMMISSION CONSULTATIVE INTERCOMMUNALE TRANSFRONTALIERE

Plan local d'urbanisme

Le code de l'urbanisme prévoit quatre zones :

- **Zones U : zones déjà urbanisées**
- **Zones AU : à urbaniser à court (1AU), moyen ou long terme (2AU)**
- **Zone A : zone agricole ayant un potentiel agronomique, biologique ou économique**
- **Zone N : zone naturelle et forestière**



Ministère de l'Écologie, de l'Énergie,
du Développement durable et de la Mer
en charge des Technologies vertes et des Négociations sur le climat



COMMISSION CONSULTATIVE INTERCOMMUNALE TRANSFRONTALIERE

Plan local d'urbanisme

Comment ouvrir à l'urbanisation une zone AU ?



COMMISSION CONSULTATIVE INTERCOMMUNALE TRANSFRONTALIERE

Plan local d'urbanisme

Un secteur 1AU est urbanisable à court terme

- lorsque l'orientation d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone
- lorsque la voirie et les réseaux aux abords immédiats ont une capacité suffisante pour desservir l'ensemble de la zone



COMMISSION CONSULTATIVE INTERCOMMUNALE TRANSFRONTALIERE

Plan local d'urbanisme

Procédure d'aménagement de la zone 1AU

- Soit réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (zone d'aménagement concerté, lotissement, Permis de construire groupé)
- Soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par l'OA et le règlement



Ministère de l'Écologie, de l'Énergie,
du Développement durable et de la Mer
en charge des Technologies vertes et des Négociations sur le climat



COMMISSION CONSULTATIVE INTERCOMMUNALE TRANSFRONTALIERE

Plan local d'urbanisme

Les zones 2AU :

- **des réserves foncières**
- **mobilisables par modification ou révision simplifiée du document d'urbanisme**



COMMISSION CONSULTATIVE INTERCOMMUNALE TRANSFRONTALIERE

Plan local d'urbanisme

Comment transformer une zone N ou A en zone AU (à urbaniser) ?

- **Initiative publique**
- **Par une révision générale du plan local d'urbanisme**
- **Sous réserve d'être compatible avec le SCoT**



COMMISSION CONSULTATIVE INTERCOMMUNALE TRANSFRONTALIERE

Plan local d'urbanisme

- **La transformation de cette zone naturelle ou agricole en AU doit correspondre aux objectifs fixés par le nouveau PADD**
- **Le secteur concerné fait l'objet d'une analyse urbaine en fonction de la destination principale envisagée**



COMMISSION CONSULTATIVE INTERCOMMUNALE TRANSFRONTALIERE

Plan local d'urbanisme

- **Principe d'équilibre à l'échelle du quartier, de la commune et de l'agglomération en fonction de l'ampleur du projet**
- **Examen des enjeux de déplacement, des incidences du projet sur l'environnement, sur l'économie, le logement, la vie sociale**



COMMISSION CONSULTATIVE INTERCOMMUNALE TRANSFRONTALIERE

Plan local d'urbanisme

- **Le projet est soumis à la concertation tout au long de la procédure**
- **Le projet de révision du PLU est soumis à enquête publique aux fins de recueillir l'avis des personnes physiques ou morales intéressées**
- **Le rapport du commissaire enquêteur donne un avis sur le projet et sur les observations consignées sur le registre d'enquête**



Ministère de l'Écologie, de l'Énergie,
du Développement durable et de la Mer
en charge des Technologies vertes et des Négociations sur le climat

Présent
pour
l'avenir

COMMISSION CONSULTATIVE INTERCOMMUNALE TRANSFRONTALIERE

II) L'aménagement

**La zone d'aménagement concerté
« Les Hauts de Pouilly »**

« Les Hauts de Pouilly »





COMMISSION CONSULTATIVE INTERCOMMUNALE TRANSFRONTALIERE

La zone d'aménagement concerté

« Les Hauts de Pouilly »

- **La ZAC est d'initiative publique**
- **Le projet de ZAC doit justifier d'un intérêt général**
- **Le projet de ZAC est compatible avec le SCoT**
- **Le projet de ZAC constitue un outil de mise en œuvre du projet communal d'aménagement durable**



COMMISSION CONSULTATIVE INTERCOMMUNALE TRANSFRONTALIERE

La zone d'aménagement concerté

« Les Hauts de Pouilly »

La commune de Saint –Genis-Pouilly est à l'initiative de la ZAC :

- **Elabore le dossier de création (études préalables + étude d'impact sur l'environnement)**
- **Organise la concertation**
- **Approuve le dossier de réalisation de la ZAC notamment le programme des équipements publics**



COMMISSION CONSULTATIVE INTERCOMMUNALE TRANSFRONTALIERE

La zone d'aménagement concerté

« Les Hauts de Pouilly »

Le dossier de réalisation :

- définit le programme des équipements publics à réaliser dans la zone
- précise le programme global des constructions à réaliser dans la zone
- indique les modalités de financement échelonnées dans le temps



COMMISSION CONSULTATIVE INTERCOMMUNALE TRANSFRONTALIERE

La zone d'aménagement concerté

« Les Hauts de Pouilly »

Modification du PLU pour passer la zone 2AU en 1AU :

- **Compatibilité de la modification du PLU avec le SCoT**
- **Projet ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD du PLU**
- **Dossier soumis à enquête publique**



Ministère de l'Écologie, de l'Énergie,
du Développement durable et de la Mer
en charge des Technologies vertes et des Négociations sur le climat



COMMISSION CONSULTATIVE INTERCOMMUNALE TRANSFRONTALIERE

III) La construction



Ministère de l'Écologie, de l'Énergie,
du Développement durable et de la Mer
en charge des Technologies vertes et des Négociations sur le climat



COMMISSION CONSULTATIVE INTERCOMMUNALE TRANSFRONTALIERE

La zone d'aménagement concerté « Les Hauts de Pouilly »

- La délivrance des permis de construire peut avoir lieu une fois le dossier de modification du PLU approuvé
- Chaque permis est délivré en fonction du règlement du PLU et du cahier des charges de cession des terrains