



« TERRITOIRES CONSEILS

COLLECTION
FICHES PÉDAGOGIQUES

LANCER ET CONDUIRE SON PLU INTERCOMMUNAL

GROUPE





BANQUE des
TERRITOIRES



GRUPE

Caisse
des Dépôts

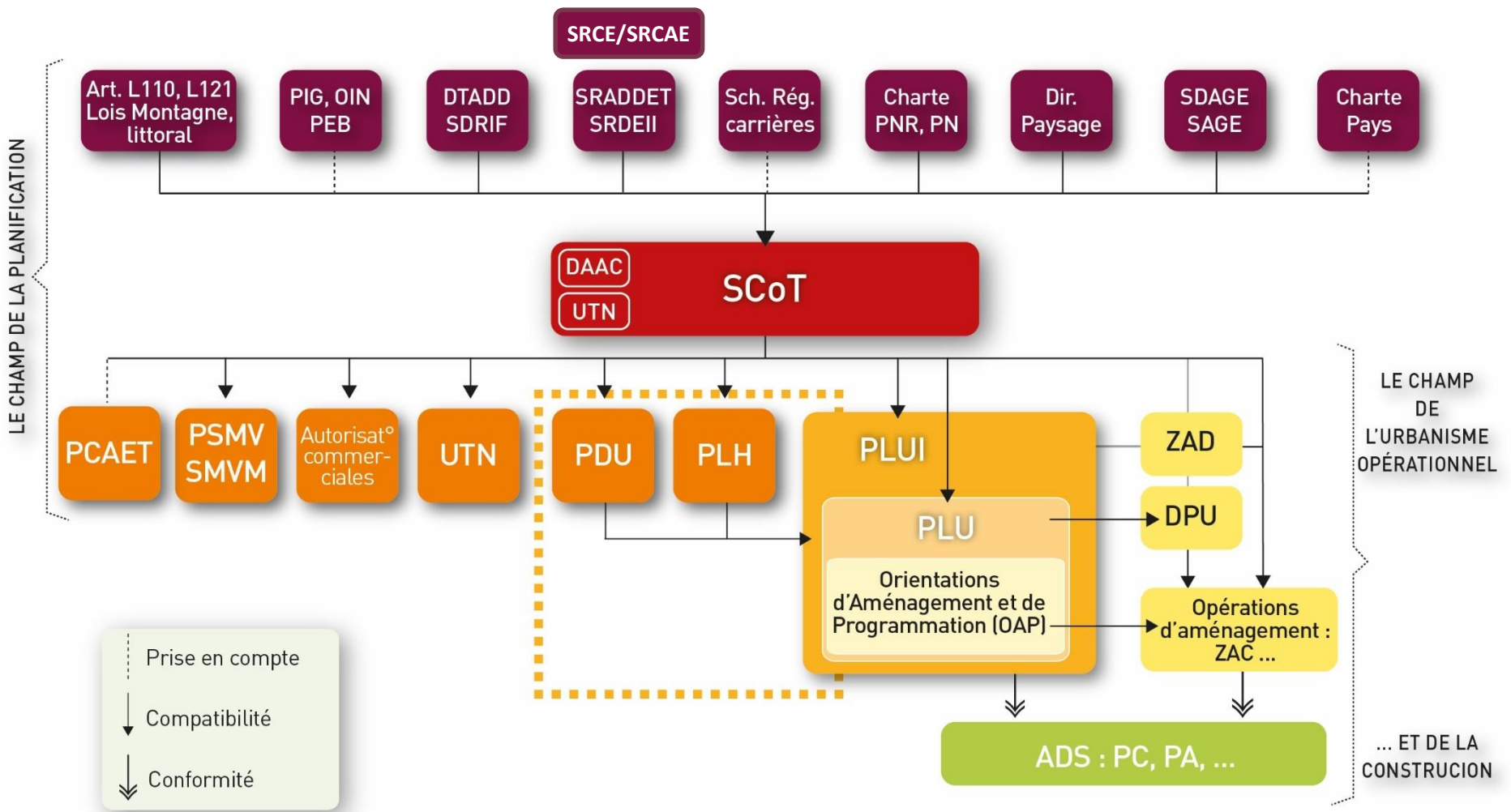
I. Rappels	3
II. Etre au clair sur la compétence	16
III. Organiser son pilotage	23
IV. Fixer les ambitions de concertation.....	32
V. Evaluer les travaux à mener	42
VI. Calibrer ses moyens.....	76
VII. Lancer son PLUi	81
Glossaire et Annexes.....	87

Les communautés assument de plus en plus de missions et ont besoin d'organiser leurs projets dans l'espace, de se doter d'une vision spatiale

- Un document unique qui traduit le projet intercommunal et exprime la politique que tous les élus se donnent pour harmoniser et encadrer l'aménagement des communes
 - Allier la connaissance fine du terrain des élus communaux à la vue d'ensemble du Scot et de la Communauté
 - Garder la précision communale, étudier et préciser les projets d'aménagement de chacune
- Se doter de règles et moyens réglementaires importants pour gérer l'espace et engager des actions :
 - Acquisition via DPU, ER, servitudes diverses
 - Protections des patrimoines et paysages communs
 - Obligations de mixité, diversité
 - Ambitions pour les Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Une proximité de terrain, associée à un projet et à une autorité intercommunale face aux pétitionnaires
- Une mutualisation du coût des études et outils de suivi, qui permet une économie tout en s'assurant d'un bon accompagnement technique

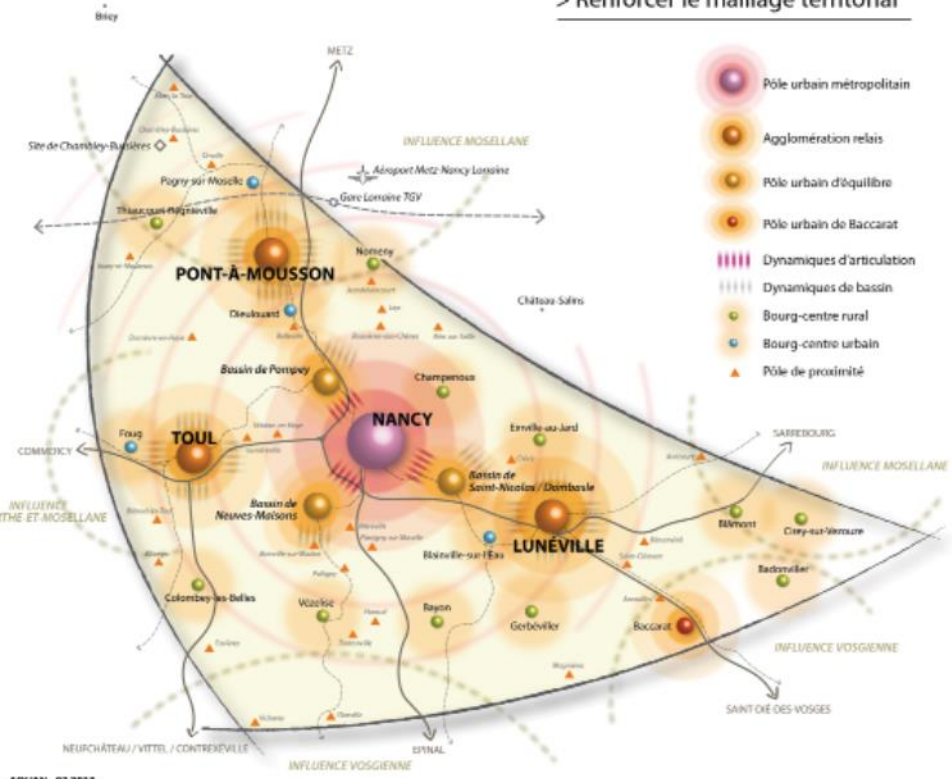
⇒ La clé de voûte d'une politique intercommunale d'urbanisme

Rappel : la place du PLUI dans la cascade des documents d'aménagement et de planification



Rappel : la place du PLUI dans la cascade des documents d'aménagement et de planification

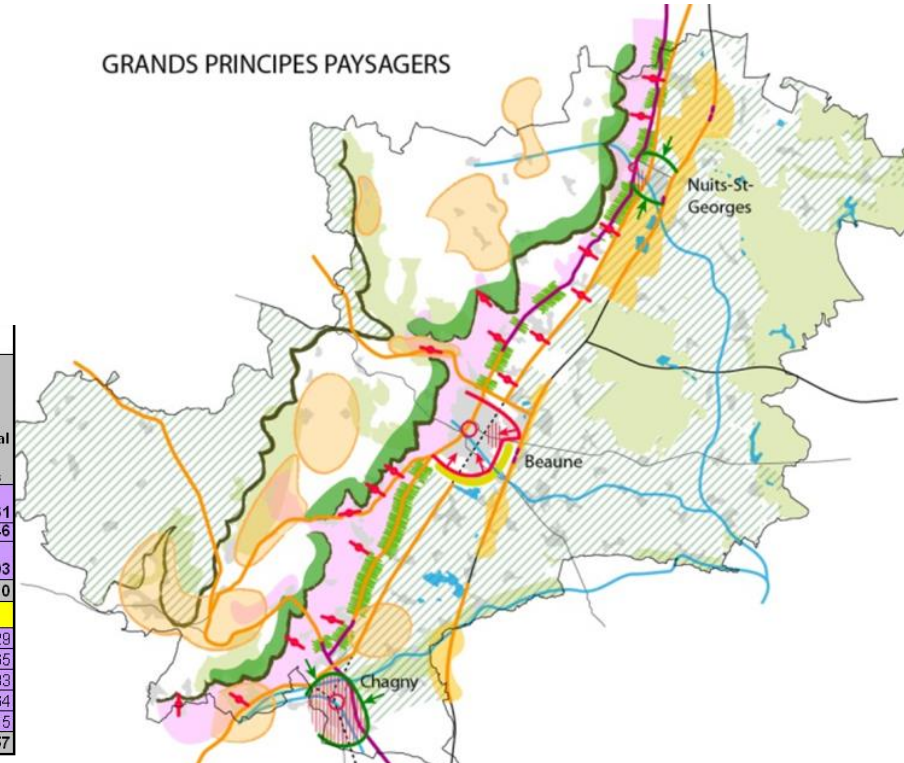
> Renforcer le maillage territorial



Le SCOT, des orientations stratégiques :

- L'armature urbaine du territoire
 - La Trame Verte et Bleue
 - Les grands équilibres habitat/ équipements/ économie/déplacements et les besoins fonciers ou logements par sous secteurs
 - La charpente paysagère
- = Des schémas, des fonds de carte au 100 000ème

GRANDS PRINCIPES PAYSAGERS



Estimation des besoins en logements d'ici 2017

	pop estimée 2007	accueil de nouveaux habitants	Population estimée en 2017	taille des ménages estimés en 2007	deserrement estimés entre 2007-2017	taille des ménages estimés en 2017	nombre de logements pour pallier le deserrement	nombre de logements pour accueillir les nouveaux habitants	nombre de logements pour pallier la vestuè du Parc 0,3% par an	besoin total de logements
Frang Est										
Canton de Combronde	8059	727	8787	2,42	-0,15	2,27	186	321	75	561
Canton de Manzat	7916	950	8866	2,37	-0,2	2,17	308	438	100	846
SIVOM										
Pontgibaud	4997	600	5597	2,47	-0,2	2,27	178	264	61	503
Total	18973	2277	21250				652	1022	236	1910
dont les bourgs										
Combronde	1910	287	2197	2,2	-0,15	2,05	64	140	26	229
Manzat	1262	189	1451	2,24	-0,2	2,04	55	93	17	165
Pontgibaud	758	114	872	2,36	-0,15	2,21	22	51	10	83
Saint Georges	2185	328	2513	2,36	-0,2	2,16	85	151	28	264
Les Ancizes	1817	273	2090	2,4	-0,2	2,20	69	124	23	215
Total	7932	1190	9122				295	559	103	957

Rappel : la place du PLUI dans la cascade des documents d'aménagement et de planification



Le PLUI, des orientations précisées au 25 000, 5 000 et 2 000^{ème} :

- La Trame Verte et Bleue et paysagère
- Les besoins habitat/ économie/déplacements par commune : foncier, logement, SHON
- Les circulations et le stationnement

Des règles et des outils

- Règlement d'urbanisme : implantation, hauteur, stationnement, clôtures, végétalisation, gestion eau ...
- Emplacements réservés, DPU, servitudes...

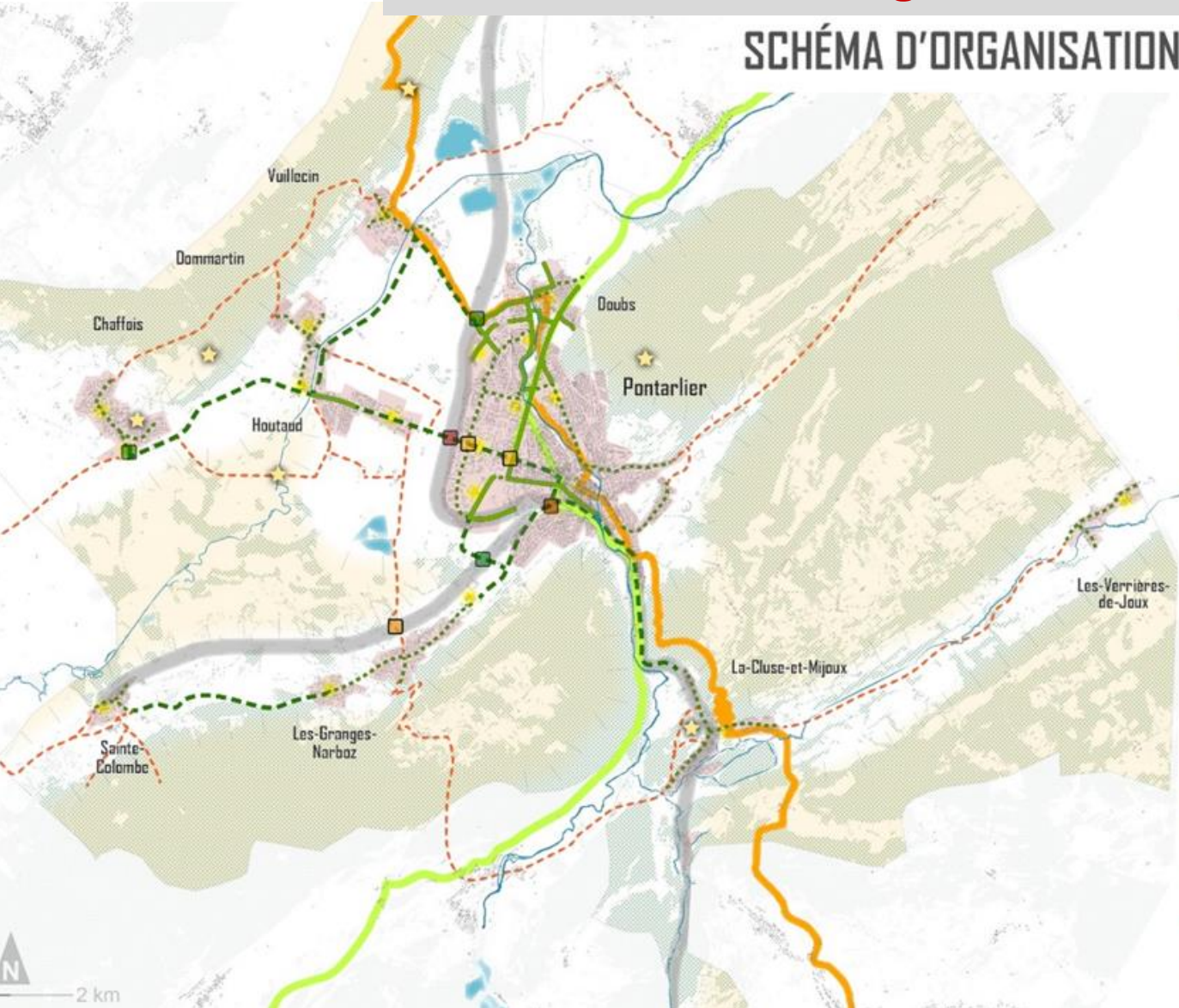
Estimation des besoins en foncier entre 2020 et 2034

	Besoins en logements	Possibilité création logements sans foncier (nb logements)			Logements à produire sur foncier nu en extension	Besoin foncier théorique densité modérée (ha)	Besoin foncier théorique densité haute (ha)	Disponibilités foncières des projets communaux (ha)			
		Réhabilitation	Dents creuses	Renouvellement				Court terme	Moyen terme	Long à très long terme	Total
Pontarlier	1588	100	70	150	1268	42,3	31,7	18,5		15,1	33,6
Doubs	207	15	40	0	152	5,1	3,8	0,5	11,5		12,0
La Cluse-et-Mijoux	111	6	8	46	51	2,0	1,5	3,0		3,8	6,8
Granges-Narboz	79	0	50	10	19	1,0	0,8	3,1			3,1
Houtaud	77	0	40	0	37	1,5	1,1	3,7		8,1	11,8
Chaffois	72	10	25	0	37	1,9	1,5	3,3		2,9	6,2
Dommartin	54	0	10	0	44	2,2	1,8	2,1		2,3	4,4
Vuillecin	52	15	20	0	17	0,9	0,7	2,5	1,6		4,1
Verrières-de-Joux	35	12	3	0	20	1,0	0,8	0,9		1,0	1,9
Sainte-Colombe	31	8	20	0	3	0,2	0,1	0,5			0,5
Total CCGP	2306	166	286	206	1648	58	44	38	13	33	84



Rappel : la place du PLUI dans la cascade des documents d'aménagement et de planification

SCHÉMA D'ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS DOUX



- Les points d'accroche**
 - ☀ Pôle générateur de déplacements
 - ★ Point d'appui touristique
 - Cours d'eau
 - Surface en eau
- Les contraintes**
 - ⊕ Espace naturel ou relief important
 - Obstacle urbain
 - Ouvrage de traversée existant
 - Intersection à sécuriser
 - Ouvrage de traversée à créer
- Le maillage « modes actifs »**
 - Itinéraire cyclable régional
 - Voie cyclable existante
 - ⋯ Maillage communal à développer
 - ⋯ Liaison intercommunale à aménager
 - Itinéraire de grande randonnée
 - ⋯ Itinéraire loisir à valoriser

La structure du document s'enrichit et se complexifie avec la possibilité de

- Réaliser des Plans de secteurs, pour préciser OAP, zonage et règlement sur 1 ou plusieurs communes
- Intégrer un ou des Programme(s) d'Orientations et d'Actions si le PLUi vaut PLH, et/ou si le PLUi vaut Plan de Déplacements Urbains

RAPPORT DE PRÉSENTATION

PADD

OAP

POA

Programme
d'orientations
et d'actions

ZONAGE, RÈGLEMENT

ANNEXES

En rose
Plan(s) de secteur

En vert,
Si PLUi vaut PLH ou
PDU

Code Urbanisme : L 101-2
+ L 151-1 à L151-48

= un document cadre intercommunal renforcé, qui fixe, traduit et encadre l'essentiel des orientations d'une communauté

Le PLUI peut tenir lieu de PLH

- Il en a tous les **effets** et la **valeur juridique**. Il doit reprendre les contenus des PLH inscrits dans le CCH (art. L 302-1)
- L'option est possible, **quelque soit le seuil de population** de l'EPCI, à la différence du CCH qui n'impose les PLH qu'aux CC >30 000 habitants comprenant au moins une commune >10000 hab. L'EPCI doit avoir la compétence Habitat inscrite dans ses statuts. Une période d'un an est donnée (jusqu'au 22/12/2017) pour se mettre en conformité si besoin.
- Il intègre les dispositions du PLH dans ses différentes parties : rapport de présentation, PADD, POA et OAP
- Le Programme d'Orientations et d'Actions comprend toute mesure ou tout élément d'information nécessaire à la mise en œuvre de la politique de l'habitat
- Le projet de PLU est soumis à **l'avis du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement**.
- Un **bilan** de l'application des dispositions relatives à l'habitat est réalisé tous les **3 ans** et transmis au Préfet.

Des contenus plus fins et précis

- Analyse sur le fonctionnement du marché local du logement et sur les conditions d'habitat (par segments, clientèles, publics...)
- Prise en compte des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières. Obligation de répondre aux besoins
- Avoir une politique d'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées
- Un programme d'actions quantitatif et localisé, à la commune et sous-secteurs si besoin
- Guider les politiques d'attribution des logements locatifs sociaux
- Dispositif d'observation

Mais aussi beaucoup de points communs

- Estimations des besoins en logements
- Permettre, dans les objectifs de mixité sociale dans l'habitat, une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logement
- Objectifs de réponse via réhabilitation/renouvellement/extension
- Estimations des besoins fonciers
- Localisation des interventions
- Objectifs de mixité sociale et possibilité de prescriptions

Et un bon moyen d'articulation avec les orientations d'un Scot

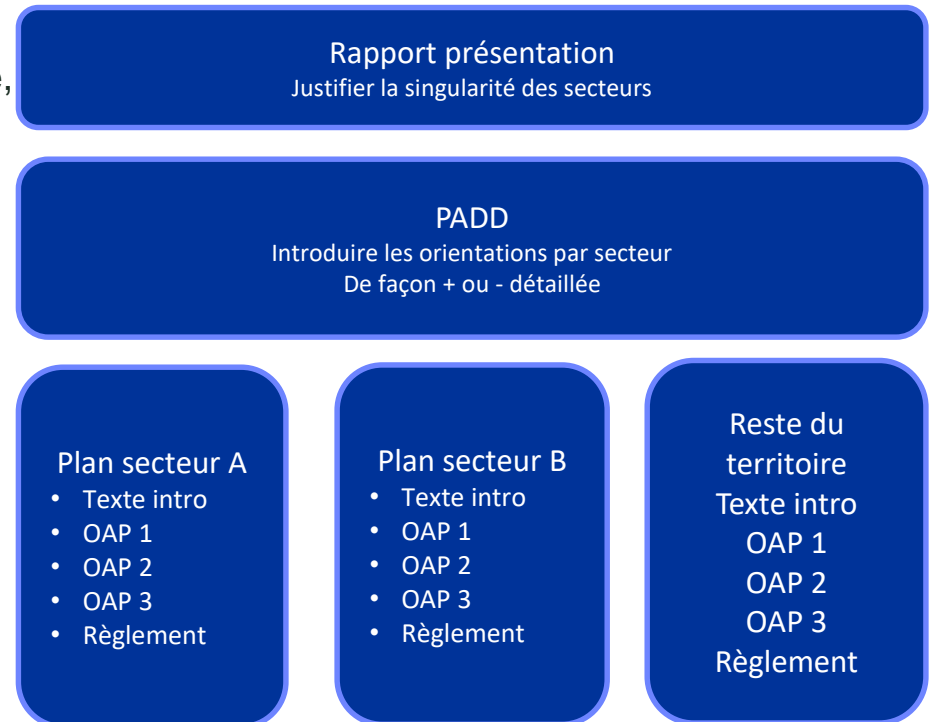
Si l'EPCI est « Autorité Organisatrice de la mobilité » (AOM), le PLUI peut « tenir lieu » de Plan de Déplacements Urbains

- Il en a tous les effets et la **valeur juridique**. Il doit reprendre les contenus du PDU inscrit dans les articles L 1214-1 et L1214-2 du Code des Transports, et le(s) plan(s) de mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics
- L'option est possible, **quelque soit le seuil de population** de l'EPCI compétent, à la différence du Code des Transports qui n'impose les PDU que dans les périmètres de transports urbains inclus dans les agglomérations >100 000 habitants ou recoupant celles-ci
- Il intègre les dispositions du PDU dans ses différentes parties : rapport de présentation, PADD, POA et OAP
- Le **Programme d'Orientations et d'Actions** comprend toute mesure ou tout élément d'information nécessaire à la mise en œuvre de la politique des transports et déplacements

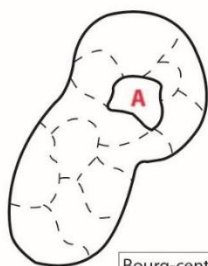
- *Article L 151-3* : Lorsqu'il est élaboré par un EPCI compétent, le PLU peut comporter des plans de secteur qui couvrent l'intégralité du territoire d'une ou plusieurs communes de l'EPCI. (Ils) précisent les orientations d'aménagement et de programmation ainsi que le règlement spécifiques à ce secteur.
- Le Plan de secteur permet **d'adapter le règlement à des contextes** (ville importante, banlieue ou couronne, ruralité) **ou réalités urbaines et physiques différentes** (tissu bâti, paysage, risques, ...),
- Ils sont conçus en fonction des besoins techniques d'application des règles, pour faciliter l'ADS surtout.

Ne pas confondre travail par secteur et Plans de secteurs

- Le PADD reste un document unique, qui présente la vision d'ensemble, même s'il peut comprendre des précisions par sous-secteurs (ou sites, ou zones).

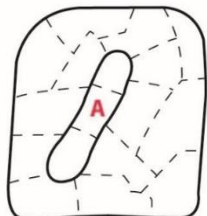


Simulations de cas possibles



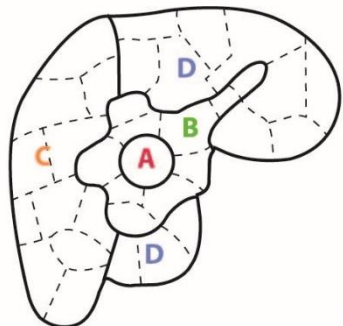
A = 1 commune
EPCI-A = 12 autres communes

Bourg-centre

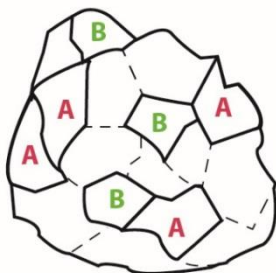


A = 3 communes
EPCI-A = PLU 14 communes

Vallée
Axe, pic massif
Secteur de reconversion, d'aménagement touristique



PLUI = 35 communes
A = 1 commune
B = 11 communes
C = 11 communes
D = 12 communes



A = 4 communes
B = 3 communes
Autres EPCI = 9 communes

- Une petite ville centre dans une communauté rurale assez homogène, ou 3 communes assez semblables dans leur formes urbaines et leur situation (fond de vallée par ex.) et assez différentes des autres communes = 1 plan de secteur
- Une ville centre importante (> 25 ou 30 000 hab.) au bâti ancien typique ; une couronne périurbaine des années 60 – 90, des secteurs ruraux plus éloignés, côté plaine et côté montagne, n'ayant pas les mêmes formes urbaines = plans de secteurs A, B, C et D
- Des types de villages différents dans leurs morphologies urbaines, leurs implantations dans leur site, leurs organisations et extensions historiques = s'il existe 3 types, faire 2 plans de secteurs A et B + le règlement de « base ».

- Pas besoin de continuité physique entre les communes

Suivi :

- Débat annuel du conseil communautaire sur la politique locale de l'urbanisme (CGCT L. 5211-62)
- Tous les 3 ans, si le PLUI comprend un PLH : faire un bilan de l'application des dispositions du PLUI relatives à l'habitat (L153-29)
- Analyse des résultats de l'application du PLUI avec délibération sur l'opportunité de réviser, ou non, le PLUI :
 - tous les 9 ans (L153-27)
 - tous les 6 ans s'il comprend un PLH (L153-28)

Modification et modification simplifiée :

- Possible pour modification du règlement, des OAP ou POA, sur le périmètre d'une (ou plusieurs) commune(s) seulement, en fonction des besoins (L153-41 à 48)
- La mise à disposition du public d'une modification simplifiée sur une ou plusieurs communes peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes (L153-42)

Révision :

- Pour faire évoluer le PADD, apporter des changements remettant en cause l'équilibre général du projet (L153-31 à 35)
- Sur la totalité du périmètre
- Dans les mêmes formes que l'élaboration

Les communautés sont devenues compétentes* de plein droit

- Le 27 mars 2017 (3 ans après la promulgation de la loi ALUR)
- Sauf si, dans les 3 mois précédant ce terme, au moins 25% des communes, représentant au moins 20% de la population, s'y sont opposées.
 - Cette manifestation d'opposition doit être réitérée après chaque renouvellement général des conseils municipaux et communautaires
 - Une Communauté non compétente en PLU peut décider de le devenir, selon les règles de majorité qualifiée (2/3, 1/2), sauf 3 mois avant le 1^{er} janvier de l'année suivant les élections municipales et l'élection du nouveau président de l'EPCI = pendant cette période, si 25% des communes, représentant 20% de la population s'y opposent, le transfert n'a pas lieu.

Compétence = périmètre

- Nouveauté de la loi Grenelle ... et sa rigidité
- Évolutions des périmètres selon évolutions de la communauté
- **Exception pour les communautés de plus de 100 communes** qui peuvent faire un ou plusieurs PLUI infra-communautaire, concomitamment ou non

• **Libellé de la compétence** = plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale (Article L5214-16 du CGCT).

Compétence PLU ≠ pouvoir de délivrance des autorisations d'urbanisme

- Les communes gardent le pouvoir sur les autorisations d'urbanisme : le maire continue à signer les permis de construire, d'aménager, les déclarations préalables de travaux...
- Les communes peuvent confier à leur Communauté l'instruction des autorisations d'urbanisme. Il s'agit d'un service, pas d'une compétence. Le maire continue de signer les permis.
- Les communes peuvent également déléguer le pouvoir du maire de délivrance des autorisations d'urbanisme à la Communauté : situation très rare.

Compétence PLU = compétence DPU

- Les communautés compétentes en PLU détiennent le Droit de Préemption Urbain. Les communes ne peuvent pas le conserver
- En revanche, les EPCI peuvent déléguer ponctuellement le DPU aux communes membres, pour des motifs d'intérêt communal définis (motiver l'argumentaire)

Compétence PLU = élaboration RLP possible

- Les communautés compétentes en PLU sont compétentes pour élaborer, si besoin, le Règlement Local de Publicité qui devient intercommunal

Compétence PLU = conduite procédures Sites Patrimoniaux Remarquables (ex AVAP et ZPPAUP) sauf délégation aux communes concernées à leur demande

- Cette procédure peut être réalisée sur des périmètres divers et portée par une autorité communale, pluri-communale, ou communautaire – si elle a la compétence PLU -

Etre au clair sur sa compétence PLU : L'exercice de la compétence par l'EPCI et les documents en vigueur

- **Prise de compétence ≠ Elaboration du PLUI** : l'EPCI peut attendre avant de prescrire son PLUI s'il n'y a pas de besoin spécifique et gérer les documents locaux dans l'intervalle.
- **Les PLU et cartes communales approuvés restent en vigueur lors de l'élaboration du PLUI**
 - L'EPCI compétent veille à leur bonne application
 - Les modifications sont de compétence communautaire, sur le périmètre du document communal ; et l'enquête publique n'a lieu qu'à l'échelle concernée
- **Les POS des communes engagées dans l'élaboration d'un PLUI** prescrit avant le 31/12/2015, restent valides, à condition que le PLUi soit approuvé avant le 1^{er} janvier 2020 (L174-5)
- **Les procédures communales d'élaboration, révision, modification en cours lors du transfert de compétence ou de la fusion :**
 - Peuvent se poursuivre, sous l'autorité de l'EPCI, dans leur périmètre initial, après accord de la commune concernée (L153-9).
 - Avec substitution automatique de l'EPCI aux communes ou EPCI pour la reprise et la finalisation des marchés en cours
- **Il n'y a pas de délai imposé pour engager le PLUI, mais toute révision d'un PLU existant emporte élaboration du PLU sur le périmètre intercommunal (sauf exception ci-après).**

L174-5 Lorsqu'un EPCI compétent en matière de PLU ... a engagé une procédure d'élaboration d'un PLU intercommunal avant le 31 décembre 2015, les dates et délais prévus aux premier et dernier alinéas de l'article L. 174-1 ne s'appliquent pas aux POS applicables sur son territoire, à condition que ce PLU soit approuvé, au plus tard, le 31 décembre 2019.

Article L174-1 Les POS qui n'ont pas été mis en forme de PLU, en application du titre V du présent livre, au plus tard le 31 décembre 2015 sont caducs à compter de cette date, sous réserve des dispositions des articles L. 174-2 à L. 174-5.

La caducité du POS ne remet pas en vigueur le document d'urbanisme antérieur.

A compter du 1^{er} janvier 2016, le règlement national d'urbanisme mentionné aux articles L. 111-1 et L. 422-6 s'applique sur le territoire communal dont le POS est caduc.

L174-3 Lorsqu'une procédure de révision POS a été engagée avant le 31 décembre 2015, cette procédure peut être menée à terme en application des articles [L. 123-1](#) et suivants, dans leur rédaction issue de la [loi n° 2014-366 du 24 mars 2014](#) ALUR, sous réserve d'être achevée au plus tard le 26 mars 2017 ou, dans les communes d'outre-mer, le 26 septembre 2018. Les dispositions du POS restent en vigueur jusqu'à l'approbation du PLU et au plus tard jusqu'à cette dernière date.

Etre au clair sur sa compétence PLU : **L'exercice de la compétence par l'EPCI et les documents en vigueur**

En cas de fusion d'EPCI, emportant extension de la compétence PLU, le nouvel EPCI peut décider de :

- Finaliser la (ou les) procédures de PLUi (et PLU) en cours, dans son(leur) périmètre(s) initial(aux)
- Etendre la procédure de PLUi initiée avant la date de modification du périmètre à l'échelle du nouveau périmètre
- Fusionner des procédures de PLUi si plusieurs sont engagées
- Dans le cas d'une fusion entre un EPCI compétent et un autre non compétent (dite fusion mixte), et pour une durée de 5 ans, le nouvel EPCI peut engager la révision d'un PLU existant sans être obligé d'engager l'élaboration d'un PLUi sur l'intégralité de son territoire (art.153-3)

Article L153-9

Modifié par [LOI n°2017-86 du 27 janvier 2017 - art. 117 \(V\)](#)

I. – L'EPCI mentionné au 1° de l'article [L. 153-8](#) peut achever toute procédure d'élaboration ou d'évolution d'un PLU ou d'un document en tenant lieu, engagée avant la date de sa création, y compris lorsqu'elle est issue d'une fusion ou du transfert de cette compétence. Lorsque la procédure a été engagée par une commune, l'accord de celle-ci est requis. EPCI se substitue de plein droit à la commune ou à l'ancien EPCI dans tous les actes et délibérations afférents à la procédure engagée avant la date de sa création, de sa fusion, de la modification de son périmètre ou du transfert de la compétence.

II. – L'EPCI mentionné au I de l'article L. 153-6 peut également délibérer pour étendre à la totalité de son territoire une procédure d'élaboration ou de révision, en application du 1° de l'article L. 153-31, d'un PLU intercommunal engagée avant la date du transfert de cette compétence, de la modification de son périmètre ou de sa création, y compris lorsque celle-ci résulte d'une fusion. Cette possibilité est ouverte si le projet de PLUi n'a pas été arrêté. Cette délibération précise, s'il y a lieu, les modifications apportées aux objectifs définis dans la délibération initiale et expose les modalités de concertation complémentaires prévues. Cette délibération est notifiée aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Un débat sur les orientations du PADD est organisé au sein du nouvel EPCI à fiscalité propre compétent, dans les conditions prévues à l'article L. 153-12, avant l'arrêt du projet de PLUi étendu à l'ensemble de son territoire.

L'EPCI peut, dans les mêmes conditions qu'au premier alinéa du présent II, fusionner deux ou plusieurs procédures d'élaboration ou de révision de PLUi.

Les PLU et les documents en tenant lieu préexistants continuent le cas échéant à bénéficier des reports de délais mentionnés aux articles L. 174-5 et L. 175-1 jusqu'à l'approbation du PLUi, et au plus tard jusqu'au 31 décembre 2019.

Article L153-3

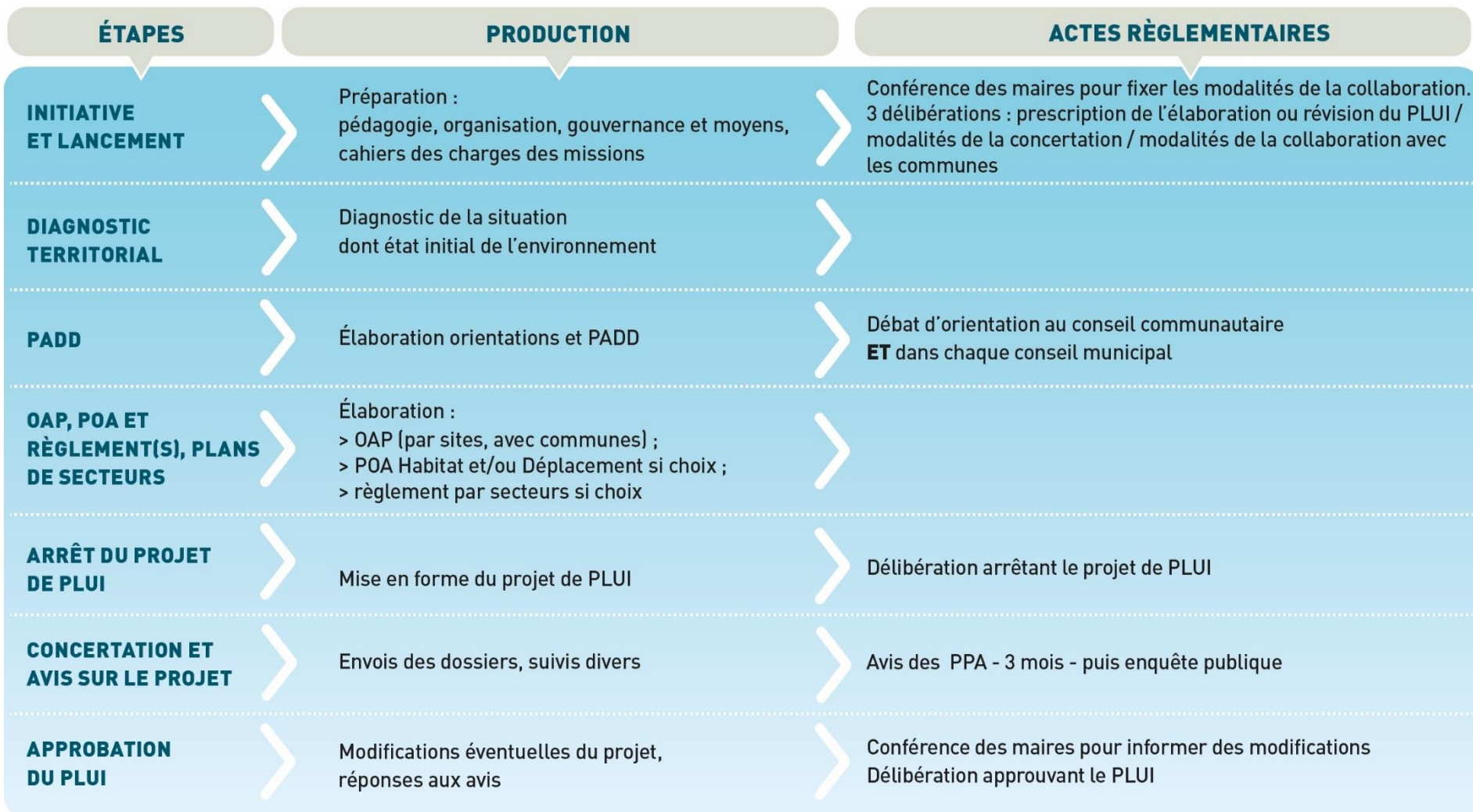
Modifié par [LOI n°2017-86 du 27 janvier 2017 - art. 117 \(V\)](#)

Par dérogation aux articles L. 153-1 et L. 153-2 et pendant une période de cinq ans à compter de sa création, une communauté de communes ou d'agglomération issue d'une fusion entre un ou plusieurs EPCI compétents en matière de PLU, document en tenant lieu et carte communale et un ou plusieurs EPCI ne détenant pas cette compétence peut prescrire la révision d'un PLU existant sans être obligée d'engager l'élaboration d'un PLU couvrant l'ensemble de son périmètre.

Les questions à se poser :

- **Etat des lieux** des documents d'urbanisme précis
- **Poursuite des marchés** communaux en cours : oui ou non ? A quelles conditions financières ?
- **Poursuite d'un PLUi** sur un périmètre de CC avant fusion ?
- **Urgence** à lancer un PLUi ou non
 - Besoins des communes selon ancienneté des documents, révision en cours
 - Stabilité du périmètre
 - Pertinence dans le mandat, entente et maturité intercommunales
 - Avancement du SCOT
 - Moyens et priorités
- **Modalités de gouvernance et de concertation** avec les communes à fixer en amont lors d'une ou plusieurs conférences intercommunales des maires

Rappel : la démarche et les étapes de l'élaboration restent les mêmes que pour un PLU, mais tout est plus long à faire, surtout la fin !



Comment faire le plus simple possible, ne pas se perdre dans une usine à gaz ?

- Comment garder une dynamique de projet ? Et un portage politique ?
 - Comment travailler avec et impliquer chaque commune ?
 - Comment organiser la concertation : qui, quand, où... ?
 - Comment ne pas passer 5 ans ou plus à élaborer le projet final ?
- **Un défi central : réussir le dialogue Communauté / Communes pour que le projet intercommunal fasse aussi projet communal**
- **Dans un processus déjà lourd, trouver l'espace de la concertation avec le public**

Des liens forts avec les communes

- **Le PLUI est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de l'EPCI compétent en collaboration avec les communes membres**
 - Les modalités cette collaboration sont fixées par délibération de l'EPCI, après une conférence intercommunale réunissant tous les maires (L153-8)
 - Le débat sur les orientations du PADD a lieu au sein de l'EPCI **et des conseils municipaux** (L153-12)
 - Sur le projet de PLUI arrêté par l'EPCI, si une commune membre émet un avis défavorable sur les OAP ou les dispositions réglementaires qui la concernent directement, l'EPCI délibère à nouveau et arrête le PLU à la majorité des 2/3 de ses membres (art L153-15)
 - L'EPCI approuve le PLUI après avoir présenté à la conférence intercommunale des maires les avis des PPA, les observations du public et le rapport du commissaire enquêteur. L'approbation se fait à la majorité des suffrages exprimés au conseil communautaire (L153-21)
 - Un débat a lieu au moins une fois par an sur la politique locale de l'urbanisme au sein de l'EPCI (CGCT Art. L. 5211-62)
- **L'élaboration de Plans de Secteurs, si besoin**
 - Réalisables sur une ou plusieurs communes dans leur intégralité
 - Une ou plusieurs communes membres peuvent demander à être couvertes par un plan de secteur. L'EPCI délibère, après débat, sur l'opportunité d'élaborer ce plan (art. L151-3)

Collaboration avec les communes

L'organisation sera plus complexe dans les grands EPCI (>40 communes) que dans les petits.

Les maires veulent du temps de travail dans leur commune, à leur échelle

Préparer et fixer les modalités de la collaboration avec les communes :

- Lancer la **réflexion** avant même la prise de compétence ou en amont de la prescription du PLUi, pour rassurer les communes
- Réfléchir en tout premier lieu sur **l'organisation de la conduite du projet** : le pilotage, les instances de travail en commune / par secteurs ou communes, les temps en commun / les temps par secteurs ou communes. Voir le système dans la durée : 2 à 4 ans...
- **Modalités** à discuter en conférence des maires, avant de prendre la délibération fixant les modalités de cette collaboration EPCI / communes

= **Charte de gouvernance**

Imaginer des processus d'élaboration différents selon la taille et le contexte du territoire, l'ambition participative

- Groupes et approches thématiques Habitat et Déplacements indispensables si PLUI vaut PLH ou PDU : il y a beaucoup de production et technicité pour alimenter les contenus
- Groupes territoriaux indispensables dans les grands EPCI pour coller aux spécificités des terrains, permettre aux élus d'être actifs : de discuter et travailler concrètement.
- Prévoir des réunions dans chacune des communes, en particulier pour les OAP et le règlement-zonage.

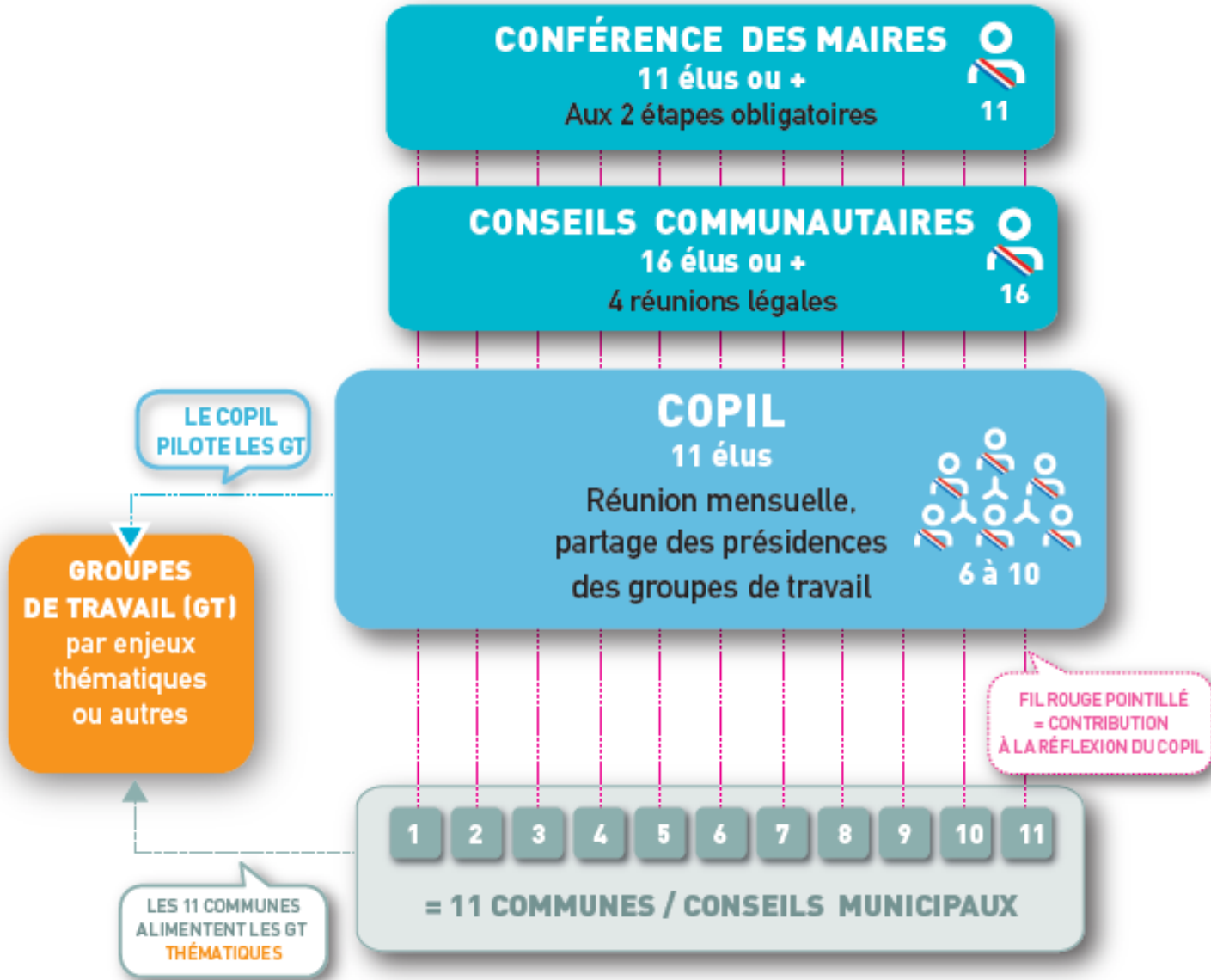
Pilotage

- Une maîtrise d'ouvrage organisée, engagée, tenace = COPIL
- Une organisation claire, publique
- Une équipe projet



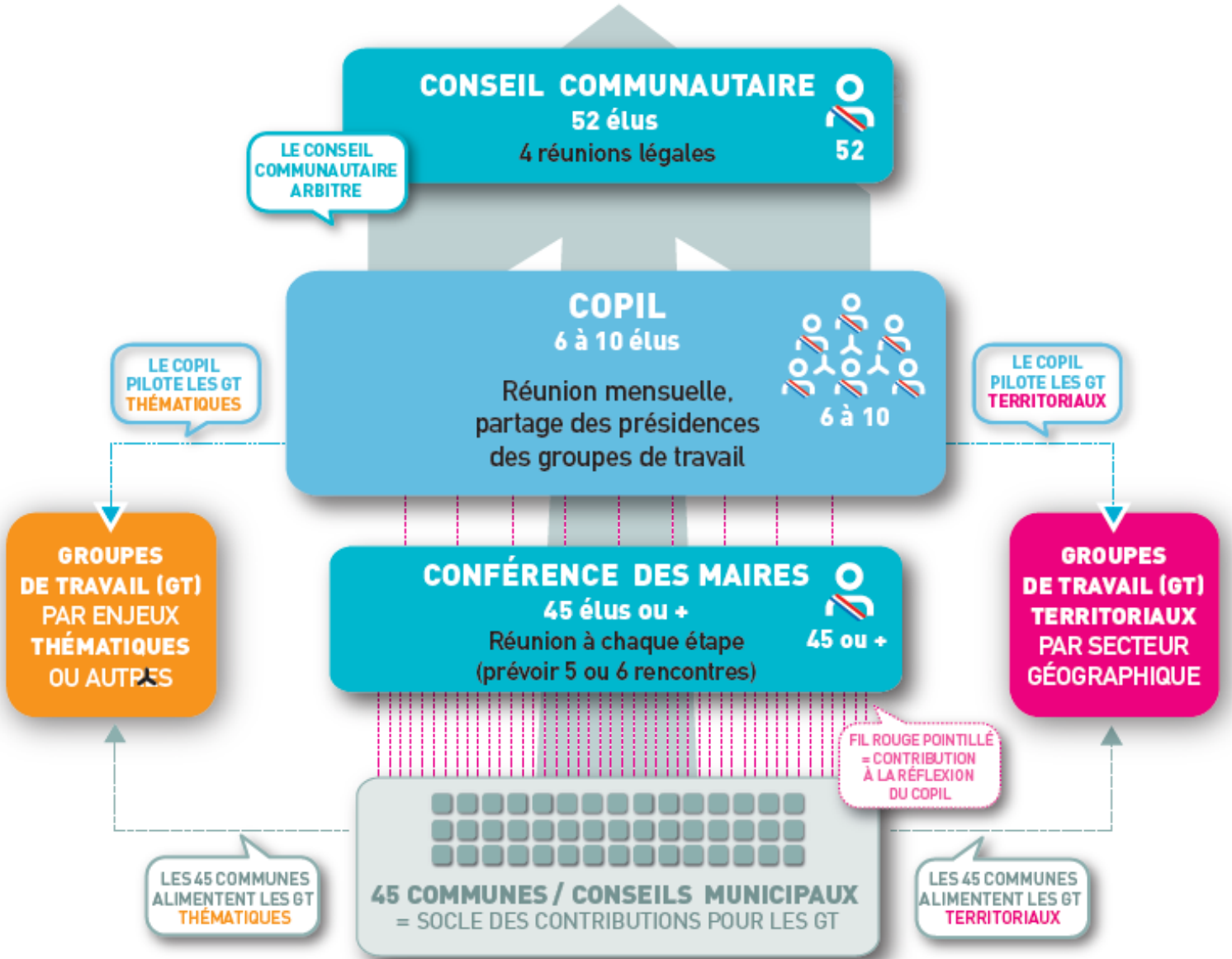
Organiser son pilotage

Instances de pilotage et travail dans un EPCI de petite taille (10 à 20 communes)



Organiser son pilotage

Instances de pilotage et travail dans un EPCI de grande taille (45 com.)



Les questions à se poser :

- Comment composer le Comité de Pilotage ? Si l'EPCI comprend plus de 20, 25 communes, met-on en place des instances intermédiaires type comité de secteur ? Ou renforce-t-on le Comité Technique et un COPIL très large ?
- Quels élus vont porter le projet concrètement, politiquement ? Prévoir un Comité ou groupe restreint de 2 à 5 élus engagés, motivés, représentatifs qui travailleront avec les techniciens, proposeront les arbitrages, porteront la parole du PLUi
- Fixer un rythme de réunion régulier à ce groupe, un planning à grande maille pour le COPIL.
- Rédiger ou non une charte de gouvernance
- S'assurer de la fluidité des informations entre bureau communautaire et conseils municipaux (via des élus communaux et communautaires « rapporteurs »)

Charte de gouvernance pour le PLUI de la CC Erdre et Gesvres

Charte de gouvernance pour un principe de coconstruction du PLUI

Communauté de communes Erdre et Gesvres (44),
12 communes, 55 500 habitants, incluse dans
le SCOT métropolitain Nantes-St Nazaire

Après une longue réflexion autour de l'actualisation des documents d'urbanisme communaux en vigueur – à mettre en compatibilité avec le SCOT approuvé et la loi Grenelle –, la CCEG s'est engagée progressivement dans la voie de la prise de compétence PLU. Mais pour lever les réticences des communes qui hésitaient à sauter le pas, la CCEG a engagé la rédaction d'une charte de gouvernance du PLUI.

« La communauté souhaitait que **les communes soient en adhésion avec le projet, et non contraintes**. Il fallait rassurer les élus municipaux en leur explicitant l'état d'esprit et la méthode d'élaboration choisie pour le PLUI », souligne Guillaume Coutand, directeur Aménagement et environnement.

Une première mouture de la charte est proposée en septembre 2013 aux maires du territoire : elle rappelle les acquis des processus collaboratifs déjà menés, pose le PLUI comme « **cadre négocié pour traduire spatialement un projet politique communautaire et rendre possible les projets des communes** ». Elle explique également quelles seraient les instances d'élaboration du PLUI et leur rôle (voir ci-après).

Il a fallu **deux mois de travail en commun** pour amender cette charte qui fut étudiée attentivement par la commission aménagement, les DGS des communes, un groupe de travail avec élus et techniciens Urbanisme des communes. Cette phase de concertation a permis de lever les interrogations et de **transférer la compétence à l'unanimité du conseil communautaire**.

Dans la foulée, les douze conseils municipaux ont voté le transfert de compétence en novembre 2013, la validation de la charte de gouvernance par délibération en janvier 2014, et la prescription du PLUI en février 2014.

Sommaire et extraits de la charte de gouvernance politique

Vers l'élaboration d'un Plan local d'urbanisme du territoire d'Erdre & Gesvres
Conseil de communauté du 13 novembre 2013

Préambule

« Les élus des treize collectivités du territoire d'Erdre & Gesvres décident d'**unir leur effort pour écrire en commun une nouvelle page de leur stratégie de territoire** dont la traduction opérationnelle doit prendre toute sa mesure avec l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) »

Les acquis

Rappels de l'histoire et du contexte de la Communauté, proche de l'agglomération nantaise et soumise à de fortes pressions périurbaines, et qui a, depuis 2002, défini sa stratégie de développement et mené de nombreux projets

Les enjeux

« Le passage au PLU intercommunal, en particulier à travers son Plan d'aménagement et de développement durable (PADD) doit être l'occasion pour Erdre & Gesvres de revisiter son projet politique de territoire et de l'adapter aux nouveaux enjeux qui se sont fait jour depuis son adoption il y a bientôt dix ans. »

Suit la présentation des sept enjeux (plutôt thématiques) du territoire à traiter dans le PLUI et particulièrement son PADD : aménagement de l'espace, développement économique, environnement, mobilités, habitat, énergie, aménagement numérique.

Une dynamique collective

« Les élus d'Erdre & Gesvres affirment comme **un préalable indispensable** à la construction du document que **les élus et les techniciens des communes** puissent prendre toute leur part

au processus d'élaboration du PLUI en tant que **dépositaires de la connaissance locale la plus fine** de leur territoire communal. »

Les principes d'une coconstruction

« Le PLUI doit être un cadre négocié pour traduire spatialement un projet politique communautaire et rendre possible les projets des communes. »

« Il est convenu que la communauté de communes, dans une approche négociée, ne s'opposera pas aux évolutions souhaitées par les communes dans la mesure où celles-ci ne seraient pas contradictoires aux principes et objectifs débattus pour la construction du PLUI. »

Les moyens d'y parvenir

› Un comité de pilotage présidé par le président de la CCEG et le vice-président en charge de l'urbanisme, et comprenant le maire ou l'adjoint à l'urbanisme de chaque commune.

› Constitution d'un **réseau de référents élus et techniciens**, à raison d'un binôme par commune, pour participer aux travaux et aux instances d'élaboration du PLUI et assurer le rôle de relais...

› Les **commissions d'urbanisme communales** seront nécessairement impliquées individuellement ou collectivement à l'élaboration du zonage et des règles écrites du PLUI et des plans de secteurs qui pourraient lui être associés.

› (...) Avant son arrêt par le conseil de communauté, présentation du PLUI en séance plénière des élus municipaux, et/ou devant chaque conseil municipal.

Concertation avec les habitants

- « *Concertation* » (*Petit Robert*) : Politique de consultation des intéressés avant toute décision ». Vient de « concert » (= **accord**) « Préparer, s'entendre pour agir de concert »

- Degré 0 : La collectivité décide seule



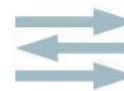
- Degré 1 : La collectivité informe le public



- Degré 2 : La consultation



- Degré 3 : La concertation



- Degré 4 : la co-construction, la co-décision



Concertation obligatoire : art. L 103-2 et suivants du code de l'urbanisme

- **Obligation de définir les modalités de la concertation** dans la délibération prescrivant le PLUi et de les respecter
 - **Avec qui** : les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées
 - Ces modalités doivent être **adaptées aux enjeux du projet**. Ceux-ci sont importants pour un PLUi = nécessite des moyens de concertation « importants »
 - Elles doivent permettre au public pendant toute la durée de l'élaboration du projet et selon des moyens adaptés :
 - **d'accéder aux informations** relatives au projet et avis requis par les dispositions législatives et réglementaires applicables,
 - **de formuler des observations et propositions**, enregistrées et conservées par l'autorité compétente
- condition essentielle pour assurer la sécurité juridique du PLUi, mais au-delà de l'obligation juridique, enjeu de construction collective du projet de territoire, de mobilisation et d'appropriation de la démarche par les citoyens

A distinguer :

- De l'association des Personnes Publiques Associées – **L 132-7, 9 et 11 CU**
- Des consultations « à leur demande » d'associations, communes limitrophes, EPCI voisins, ... **L 132-12 et L 132-13 du CU**
- De l'Enquête Publique, autre temps fort et important d'expression des avis du public

Calibrer ses ambitions

- D'abord une question de **choix politique**
- À croiser avec des **moyens** : ingénierie, finances, réseaux locaux permettant un relais de l'information
- Et avec les **compétences** des élus et techniciens en animation (formation spécifique)
- **Temporalité** : le faire à toutes les étapes ou non
 - Lecture et partage
 - Imagination et projet d'avenir
 - Précision du projet
- **Rôle de chacun, échelles et publics** :
 - **EPCI** et territoire
 - **Communes** : chacune peut prendre des initiatives complémentaires
 - **Grand public**, habitants,
 - **Publics spécifiques** : agriculteurs, entreprises, frontaliers, jeunes, personnes précaires, ...
 - **Réseaux** : conseil de développement, CPIE, associations, ...

Dans le cadre de la révision du PLUI, les maires de la métropole sont libres d'organiser les ateliers citoyens et on observe des disparités selon l'implication de chacun.
L'essentiel est de couvrir toutes les grandes étapes.
Le Numérique est un bon outil
La question de savoir comment on touche les plus précaires.
Un élu nantais lors des 1ères rencontres de la participation

La réforme territoriale a un impensé démocratique fort car les moyens ne permettent pas de se restructurer au niveau des grands EPCI.
L'interco est une chance mais elle est récupérée par l'anesthésie démocratique : les EPCI pourraient constituer au contraire un espace de collaboration
La réforme est une démarche technocratique et politique qui fait régresser, alors que l'interco a été construite sur le principe de subsidiarité, de solidarité, de lisibilité
Un élu du Haut Rhin lors des 1ères rencontres de la participation

Concertation : actions « classiques »

- **Forum doublés de réunions publiques dans chaque commune** : ex CU Bordeaux avec une organisation en tablées pour faciliter les échanges ; réunions par secteurs dans la CC Cœur de Puisaye doublées par une réunion publique communautaire en clôture
- **Ateliers thématiques** mobilisant les acteurs impliqués (scolaires, jeunes adultes, seniors, locataires, propriétaires, entrepreneurs, ...). Ex groupe citoyen dans le Pays Bellêmois composé d'habitants et d'acteurs socio économiques, et groupe « équipements et services » composé de membres d'association sportives, sociales, culturelles, en s'appuyant sur des visites de terrain ; La CC Bastide et Châteaux en Guyenne a mis en place des ateliers sur les risques naturels et technologiques, les déplacements et l'énergie le patrimoine bâti et naturel, le paysage et formes urbaines, avec des inscriptions ouvertes sur leur site internet.
- **Recueil de photos** sur le paysage dans la CC du Val d'Amour
- **Ballades en bus** en collaboration avec le CAUE à Loire Angers Métropole



Un dispositif très complet pour le PLUi de la CC du Pays de Lumbres (62)

Histoire

- Intégration de communes nouvelles en 2014
- Prescription élaboration PLUi en Février 2015, la moitié des communes n'ayant pas de doc. d'urbanisme
- Démarche « Imaginons le Pays de Lumbres - Projet de territoire 2017-2030 » lancée pour interpeler les habitants, en évitant un caractère technique. BE spécialisé recruté sur Appel d'Offres

36 communes, 24 000 habitants. Pas de Calais

Lumbres : 3917 habitants

PLUi en cours de finalisation

Coût démarche participative : 90K€/coût global 235 K€ (50K€ de subventions et 168 K€ de DGD)

Un foisonnement d'initiatives en permanence. Pour le Diag

- **Mobilisation de rue** : sur 2 semaines, des mobilisateurs de rue ont sonné aux portes, sont allés à la rencontre des gens dans le centre commercial, au marché, écoles/collège, centre-bourg, etc. avec une série de questions sur le territoire, leur ressenti et leur vécu au regard de celui-ci. Plus de 350 personnes ont répondu
- **Enquêtes menées sur les territoires voisins** en porte à porte et sur les marchés locaux pour recueillir le regard des personnes extérieures.
- **Grand jeu photo** sur 1 mois : sur la base d'une vingtaine de vieilles cartes postales, présentant diverses thématiques (paysage, commerce, vie sociale, etc.), un jeu concours appelait les habitants à retrouver le lieu et à adresser un cliché récent cadré à l'identique adjoint d'un commentaire, exprimant son ressenti. 60 contributions reçues.



560 sonnettes tirées
pour demander le ressenti
des habitants



- **Arbre à palabre** : 2 arbres étaient dressés dans le hall où chacun pouvait laisser sa contribution sur des cartons formulés dans un registre poétique, exemple : "j'aime le Pays de Lumbres car..." ; "si le pays de Lumbres était une couleur ce serait..." . (480 palabres recueillies).
- **Voyage dans l'espace ou carte mapping** : une grande carte au sol (3x4m) permet à chacun de survoler son territoire. Pour s'y repérer, les participants positionnent un petit cube représentant leur maison. Un vidéoprojecteur projette au sol sur le fond de carte des éléments du diagnostic permettant d'engager le débat. L'originalité du dispositif aide les visiteurs à parler. Captés par ce voyage aérien, ils sont plus prolixes en termes de ressenti, vécu, avis positif ou négatif sur les évolutions à venir ou attendues pour leur territoire. Ils sont tous sortis conquis de cette salle, ayant appris beaucoup sur le territoire dans lequel ils vivent, le percevant désormais différemment et en en comprenant mieux les enjeux.

Elus, habitants, collégiens, entrepreneurs, acteurs divers sont venus jouer

- **Un temps fort de restitution** : 3 jours d'expo – forum très ouvert : panneaux de restitution des contributions, présentation et débats autour d'un document d'analyse ludique, remise des lots du jeu photo



Suite du foisonnement d'initiatives pour le PADD

- **Jeu-concours vidéo selfie** : « Ma priorité » appelant les participants à se filmer en exposant un enjeu de leur choix et les motivations de ce choix, sur la base d'une liste de 12 enjeux identifiés à l'issue du diagnostic. En 30 secondes : vous êtes qui ? Où habitez-vous ? Quel est l'enjeu clef selon vous, et pourquoi ? et la vidéo est postée.
- **Travail spécifique auprès des collégiens**, avec les équipes enseignantes autour des enjeux et la réalisation de vidéos en interviewant leurs parents.
- **3 journées d'exposition** :
 - **voyage dans l'espace** : autour de cartes d'enjeux du PADD ou indiquant les axes stratégiques.
 - outils d'expression : à plusieurs endroits de l'exposition des liens courts doublés de **QR codes** peuvent être flashés par les visiteurs pour laisser des avis ou des commentaires qui s'affichent en direct sur les murs sous forme de nuages de mots rendant ainsi l'exposition plus interactive.
 - la restitution **des vidéo**, classées par thématiques, incite les visiteurs à réagir via **un support numérique**.
 - **petits déjeuners** avec les entrepreneurs = 30 chefs d'entreprise réunis
 - **animations avec les seniors** des clubs des aînés = une quinzaine d'aînés de participants
 - **Ateliers pour les jeunes**,
Les 450 conseillers municipaux ont été invités aux restitutions
- Une **page Facebook** et une **chaîne Youtube** complètent les dispositifs.



Une satisfaction du public et un enrichissement de la démarche

- La satisfaction du public a dépassé les prévisions.
- Plus de 1000 contributions enregistrées au cours de la phase Diagnostic et PADD
- Extension du dispositif d'ateliers dans 2 classes de collège, à l'ensemble des collégiens
- Les élus ont travaillé en commissions sur les mêmes documents que ceux présentés aux habitants. Un forum élus-habitants a permis d'élaborer une synthèse, les avis des habitants ont enrichi les travaux des élus.
- Les habitants ont ainsi souligné des sujets qui apparaissaient moins primordial aux élus.
 - l'importance du patrimoine naturel et la qualité du cadre de vie : la fierté de leur territoire très vert, vallonné et boisé.
 - la problématique de parcours résidentiel et de l'habitat adapté.
- Une mobilisation fortes des habitants, satisfaction des participants, bon niveau de compréhension de la démarche et des enjeux, très bonne couverture presse.
- Des bilans de la concertation menée sont élaborés à chaque phase et annexés au registre d'enquête publique.

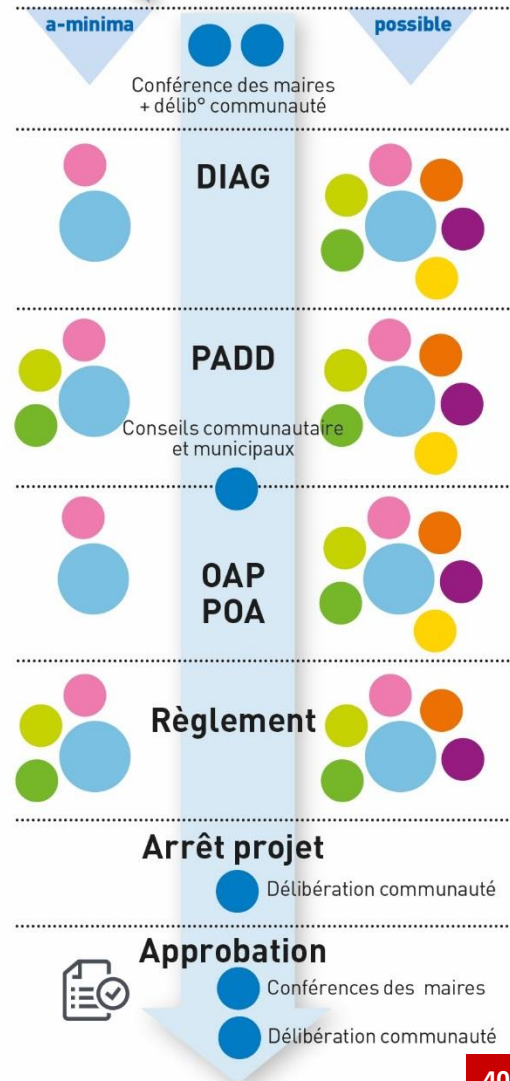
Aucune personne n'est venue parler de la constructibilité de son terrain pendant les ateliers. Le public n'était pas celui qui vient d'habitude pour les documents d'urbanisme.
Didier BEE, Vice-Président à l'urbanisme de la communauté de communes



Fixer les ambitions de concertation



Exemples d'organisation



Imaginer le processus de travail et de concertation

Les questions à se poser :

- Souhaite-t-on profiter de l'élaboration du PLUi pour lancer une concertation sur le devenir du territoire, les idées pour améliorer le cadre et les conditions de vie, mieux vivre ensemble ? Est-ce bien porté politiquement par plusieurs élus ?
- Ouvre-t-on largement la concertation à tous les habitants, si oui :
 - Qu'est-ce qu'on en attend ?
 - Quelle cohérence avec la politique de communication, concertation générale ?
 - Comment donnera-t-on suite aux contributions ?
- Qui réalise les travaux nécessaires : animation, documents supports, exploitations et synthèses, liens et renvois faire d'autres actions, élus et services
 - Capacités techniques internes : service Communication, cabinet, web-master ... ?
 - Mission à externaliser : à des spécialistes ou au groupement d'urbaniste ?

CONTENUS

- **Diagnostic et Etat initial de l'environnement**
- **PADD**
- **OAP**
- **Règlement, zonage, prescriptions diverses**

Evaluer les travaux à mener :

Diagnostic et Etat initial de l'environnement

Le rapport de présentation* explique les choix retenus pour établir le PADD, les OAP et le règlement. Pour ce faire :

- Il s'appuie sur un diagnostic établi dans tous les domaines et au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés
- Il analyse la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, ...
- Il établit un inventaire des capacités de stationnement ... (tous modes).
- Il présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix dernières années...
- Il justifie les objectifs compris dans le PADD au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le SCOT et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

* Voir article L151-4

Exemple de sommaire

1. Etat initial de l'environnement

1. le territoire dans ses limites physiques
2. la ressource en eau
3. Patrimoine naturel et biodiversité
4. Climat, Air, Energie
5. Risque et Nuisance
6. Synthèse

2. Diagnostic paysager et urbain

1. Les paysages structurants
2. Les espaces urbanisés
3. Les enjeux pour les bourgs

3. Diagnostic socio-économique

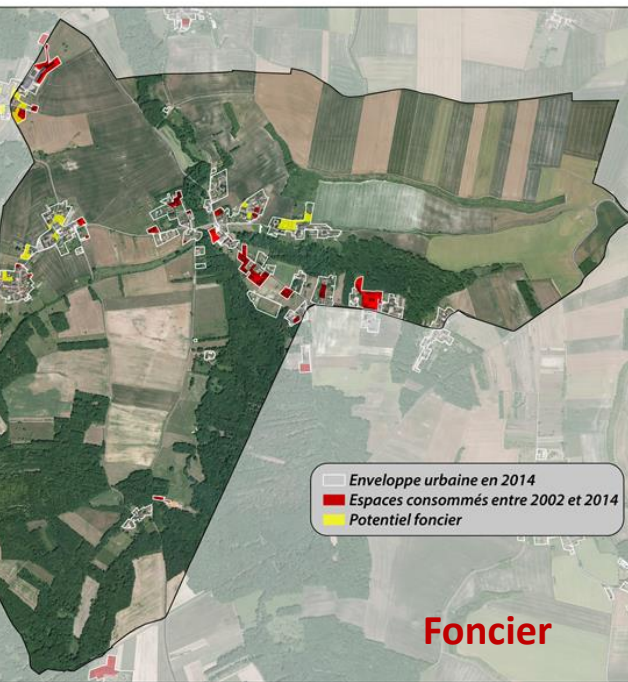
1. La démographie et la population
2. L'habitat
3. Les dynamiques économiques
4. L'offre de services
5. Les déplacements, transport et infrastructures

Evaluer les travaux à mener : Diagnostic et Etat initial de l'environnement

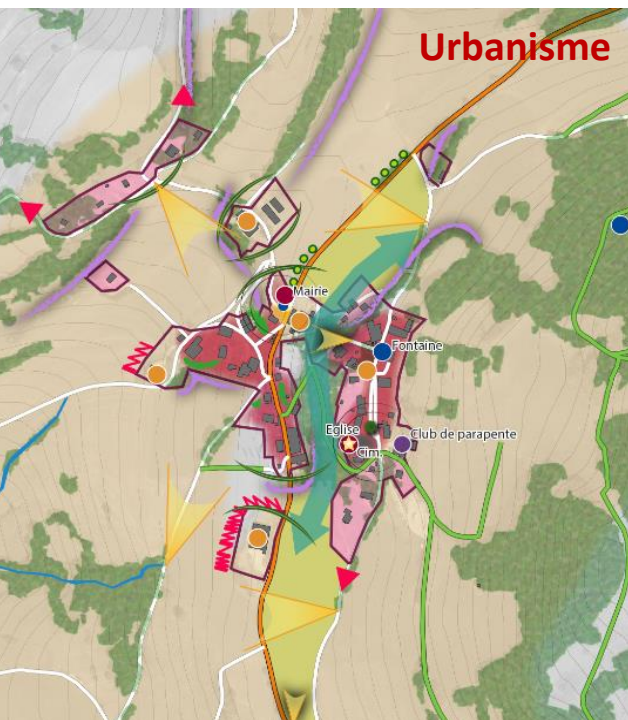
- **Les analyses sont faites aux échelles communales et communautaires, dans tous les domaines.**

Il ne peut y avoir d'analyse fine et de justifications pertinentes des choix du projet sans la connaissance à ces 2 niveaux, ni sans dialogue entre les communes et la Communauté qu'elles constituent

- **Dans toute la démarche, on va naviguer entre les 2, présenter des cartes et plan à différentes échelles.**



Foncier

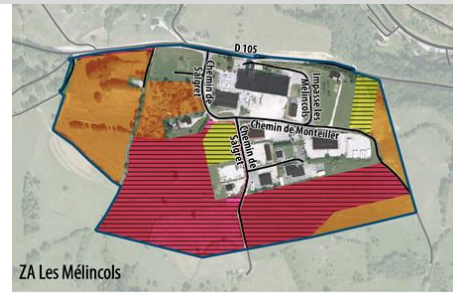
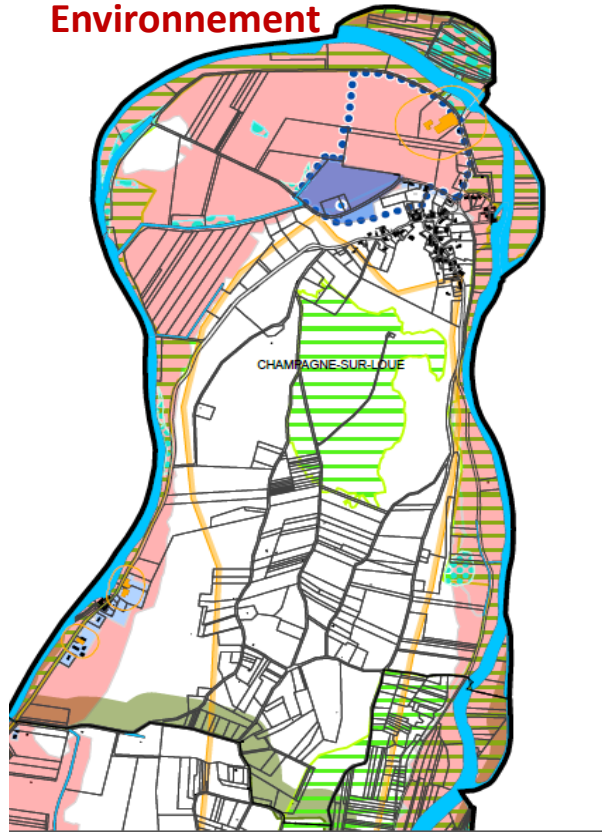


Urbanisme

Analyse de chacune des communes ...

PLUI CC du Val d'Amour
24 com, 9 100 hab, Jura

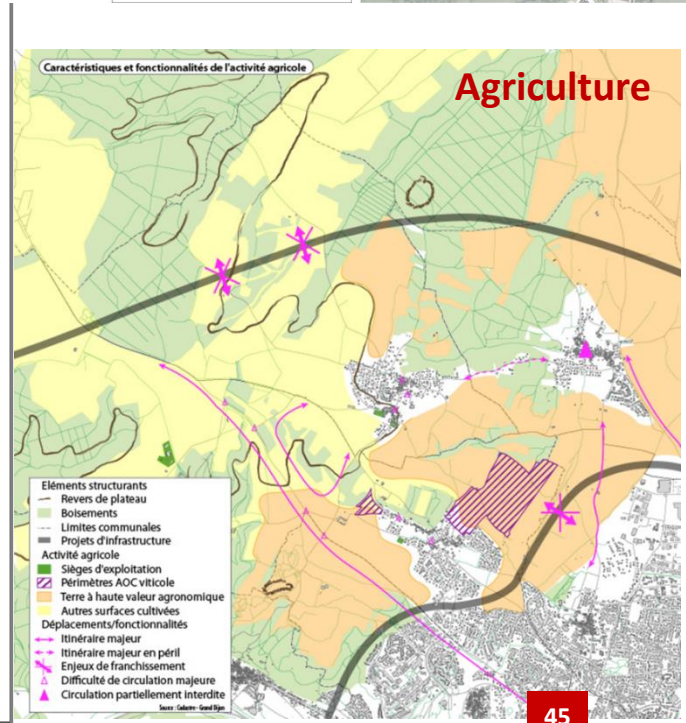
Environnement



Accueil activités



- Nature des terrains (hors voirie et occupés)
- Commercialisé
 - Constructible dédiés aux activités
 - Projet ou extension
 - Maîtrise foncière d'une collectivité



ATOUTS / OPPORTUNITÉS

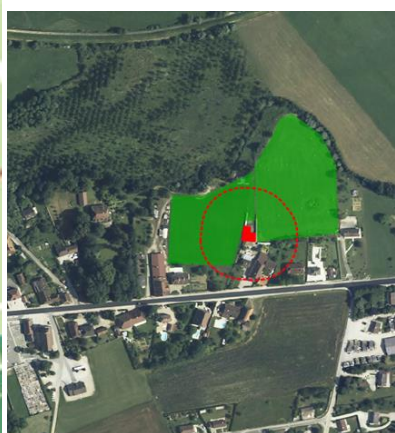
- De nombreux espaces naturels remarquables accueillant des espèces protégées et d'intérêt communautaire (bois, cours d'eau, zones humides, pelouses sèches, falaises, ...)
- Des milieux relais diversifiés essentiels aux déplacements de la faune
- Une fragmentation limitée assurant une bonne fonctionnalité écologique globale du territoire

FAIBLESSES / MENACES

- Des axes de transport constituant les principaux obstacles aux déplacements de la faune
- Une tendance à l'extension des bourgs le long des voiries fragilisant des milieux relais et des corridors écologiques
- Une dynamique fluviale de la Loue largement altérée par les travaux de rectification, les seuils et barrages

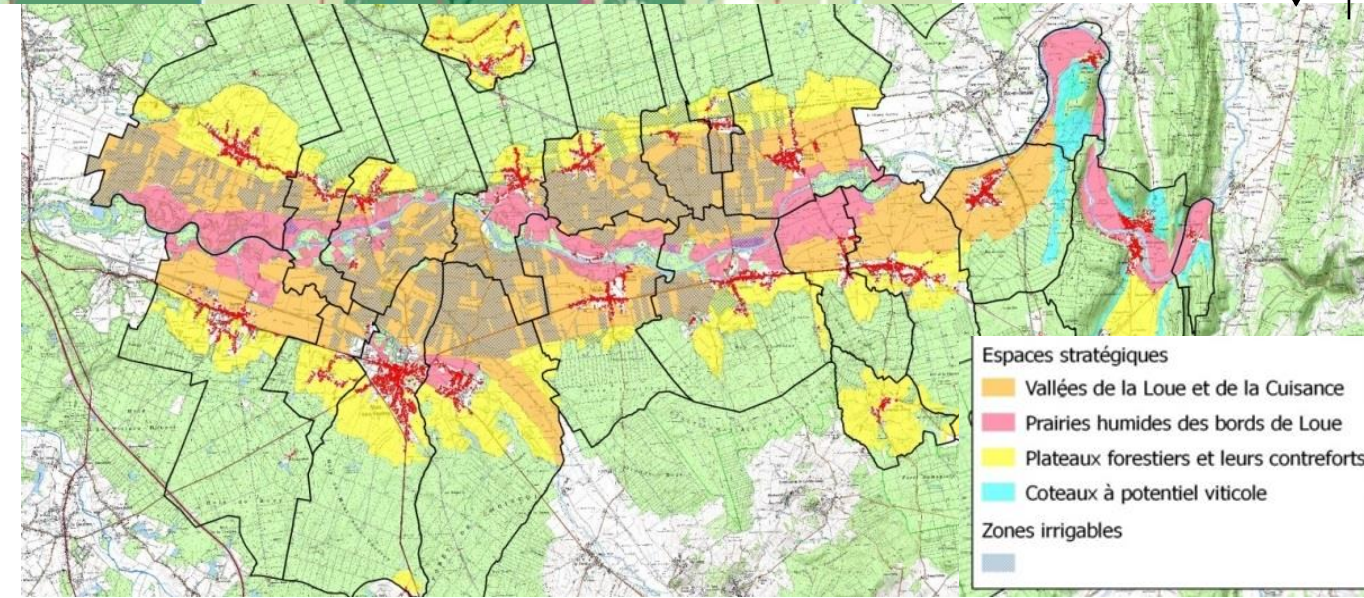
Carte réalisée par Soberco Env.

Environnement :
Vue d'ensemble synthétique



Agriculture :
Vue d'ensemble et capacité de zoom à la parcelle

... et analyse intercommunale



Ex PLUI CC Cœur de Puisaye (24 com, 17000 hab, Yonne)

Secteur	Commune	Part	Besoins en logement
Pôle	Toucy	30,0 %	255
Communes prioritaires	Beauvoir	4,1 %	35
	Diges	14,1 %	120
	Égleny	5,9 %	50
	Parly	14,1 %	120
	Pourrain	15,9 %	135
Développement maîtrisé	Dracy	1,2 %	10
	Fontaines	3,5 %	30
	Lalande	1,2 %	10
	Leugny	2,9 %	25
	Moulins-sur-Ouanne	2,4 %	20
Villiers-Saint-Benoit	4,7 %	40	
Toucycois		100 %	850

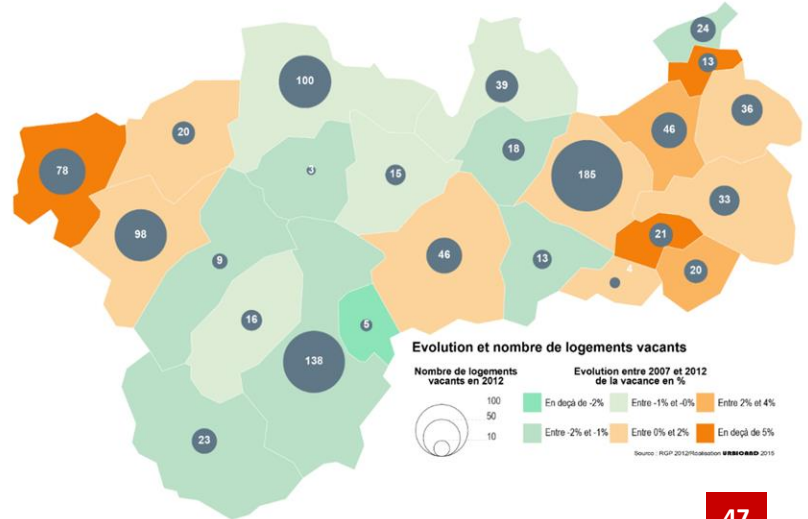
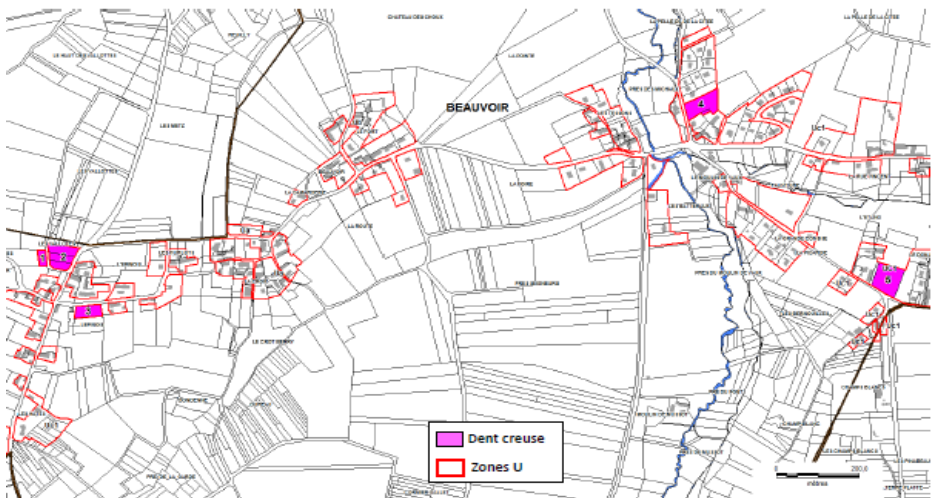
Type de territoire	Part	Besoins en logement
Pôle central	30 %	255
Communes prioritaires	54 %	460
Développement maîtrisé	16 %	135
Toucycois	100 %	850

Estimations des besoins en logements, à créer sur 15 ans, et des besoins fonciers correspondants

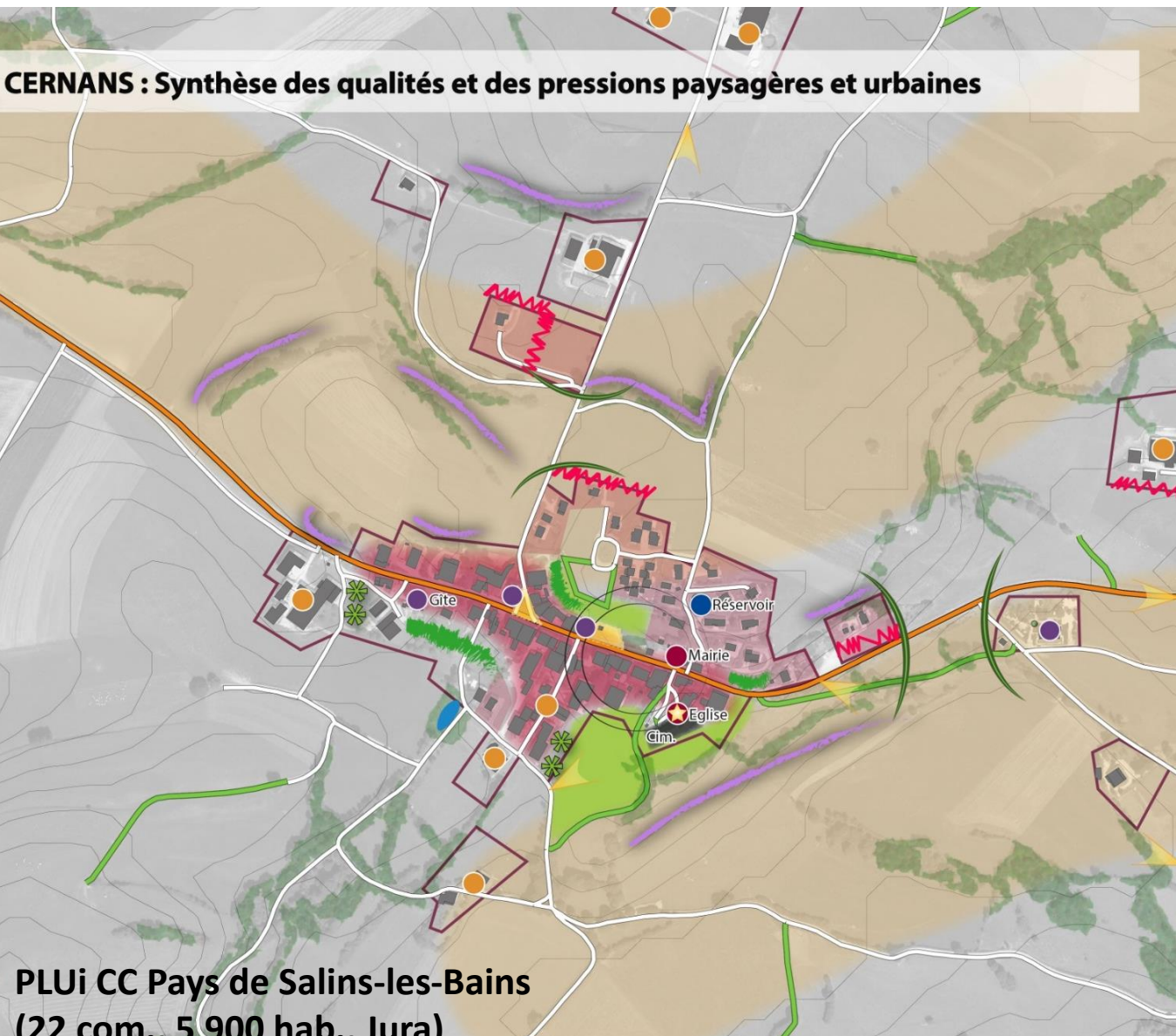
Commune	Objectif de densité (log./ha)	Logements neufs à horizon 2030	Besoins pour l'habitat en ha	Restant à urbaniser dans les docs d'urba
Toucy	18	215	11,94	
Beauvoir	15	30	2,00	9,97
Diges	15	100	6,67	15,37
Egleny	15	40	2,67	
Parly	15	100	6,67	3,86
Pourrain	15	115	7,67	14,57
Dracy	12	10	0,83	
Fontaines	12	25	2,08	
Lalande	12	10	0,83	
Leugny	12	20	1,67	6,52
Moulins	12	20	1,67	
Villiers	12	35	2,92	10,80
CCT		720	47,61	61,09

Enjeu de revitalisation des centres-bourgs

Mobilisation du potentiel constructible sur la base du repérage des dents creuses



CERNANS : Synthèse des qualités et des pressions paysagères et urbaines



Légende

1. Charpente naturelle et paysagère

- Courbes de niveau topographique équidistantes à 5m
- Plan d'eau
- Trame verte (boisements - haie - ripisylve)
- Boisements et haies favorisant l'intégration de la silhouette urbaine
- Jardin potager
- Verger
- Prairie attenante animant le paysage urbain
- Point de vue
- Espace d'intérêt paysager

2. Armature urbaine

- Limites de l'enveloppe urbaine
- Bâtiments
- Centre historique
- Développement urbain peu dense favorisant l'extension de la tâche urbaine
- Rue principale
- Rues secondaires
- Cheminements doux existants
- Place
- Frange urbaine en rupture avec l'existant
- Coupure paysagère

3. Espaces de vie et de centralité

- Equipements accueillant du public
- Equipement lié à la gestion de l'eau
- Commerces et services
- Siège agricole
- Polarité urbaine (lieu de vie et de rencontre)





PLUi CC Pays de Salins-les-Bains
(22 com., 5 900 hab., Jura)

Planche communale d'analyse paysagère et urbaine






PLUi CC Pays de Salins-les-Bains (22 com., 5 900 hab., Jura) Carte de synthèse Urbanisme

Légende






Éléments structurants

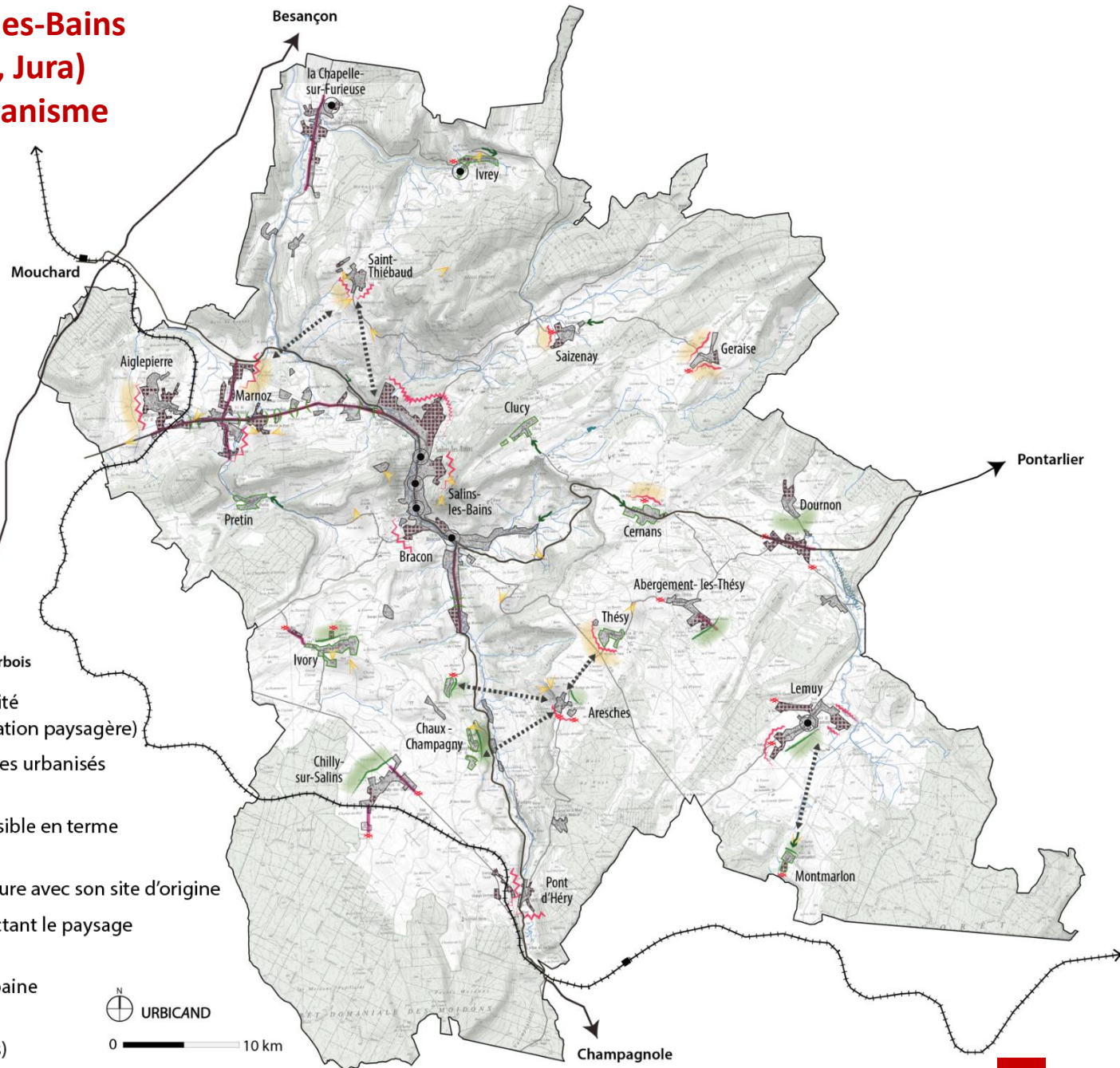
-  Route primaire
-  Route secondaire
-  Voie ferrée
-  Tâche urbaine

Qualités

-  Points de vue
-  Relations visuelles entre villages
-  Silhouette urbaine intégrée au site
-  Entrées de ville ou de village de qualité (caractère patrimonial, bonne intégration paysagère)
-  Coupures paysagères entre les espaces urbanisés

Pressions






-  Entrée de ville dégradée et/ou peu lisible en terme d'organisation urbaine
-  Silhouette urbaine dégradée en rupture avec son site d'origine
-  Développement urbain récent impactant le paysage (forte visibilité, mitage urbain, ...)
-  Etirement linéaire de l'enveloppe urbaine
-  Centre ancien fragilisé (îlots urbains dégradés et/ou vacants)











PLUi CC Pays de Salins-les-Bains (22 com., 5 900 hab., Jura) Carte de synthèse Paysage

Légende




Éléments structurants

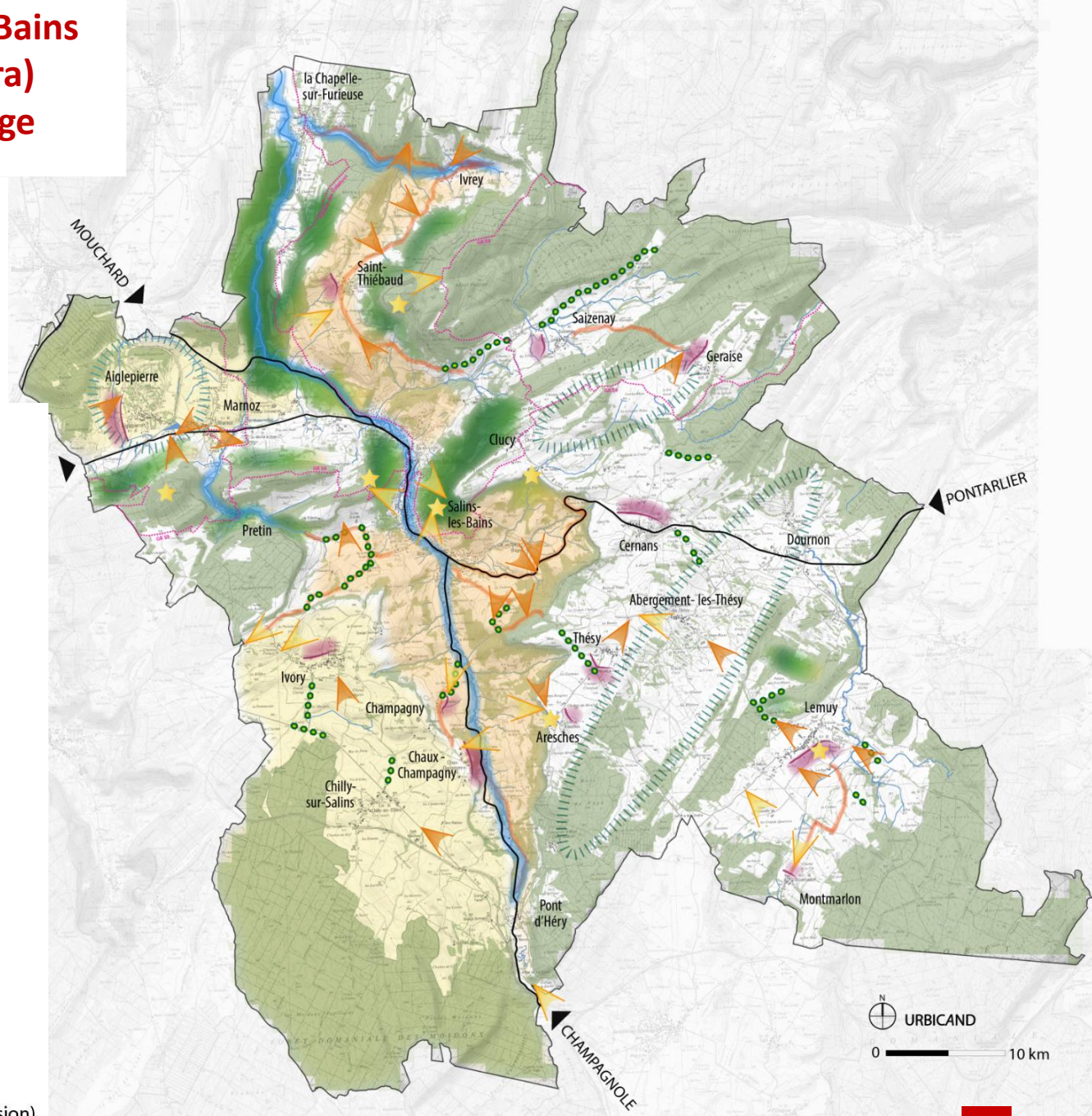
-  Cours d'eau
-  Végétation (boisements - haies)
-  Routes principales
-  Porte d'entrée dans le territoire
-  GR 59 - Chemin des Gabelous

Qualités

-  Repères paysagers
-  Vues lointaines
-  Vues médianes
-  Paysages identitaires jouant un rôle d'interface visuel entre les unités paysagères
-  Fond de vallée marqué
-  Alignement d'arbre remarquable
-  Silhouette villageoise animant le paysage
-  Route d'intérêt paysager

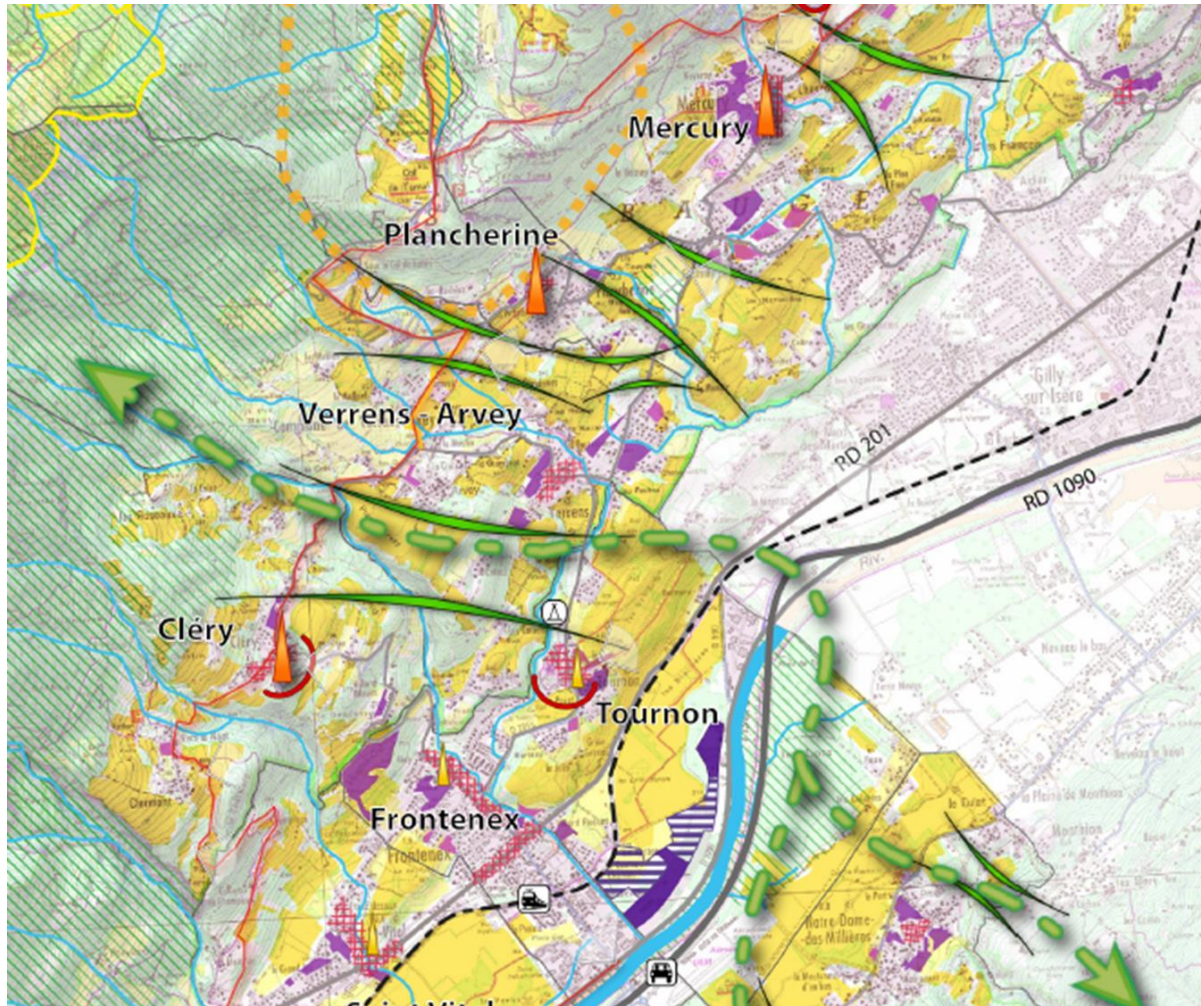
Pressions

-  Fermeture des paysages lié au reboisement
-  Paysages sensibles (bocages et dolines)
-  Simplification des paysages agricoles (forte pression)



Le PADD définit :

- Les orientations des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques
- Concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement économique et l'équipement commercial, les loisirs, les communications numériques.
- Des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain





I. Le territoire

II. Ambitions générales de développement et d'aménagement

III. Organisation du territoire : polarités et déplacements

- Armature urbaine
- Les déplacements

IV. Mise en valeur et protection des espaces

- Espaces et continuités d'intérêt écologique majeur
- Espaces agricoles
- Espaces forestiers
- Réseau hydrographique

V. Charpente paysagère

- Analyse
- Éléments structurants
- Ensembles paysagers remarquables
- Les vues : axes de découverte et points de vue
- Coupures vertes entre les villages
- Pour un cadre de vie urbain agréable à vivre et à voir

VI. Dynamiques résidentielles et sociales

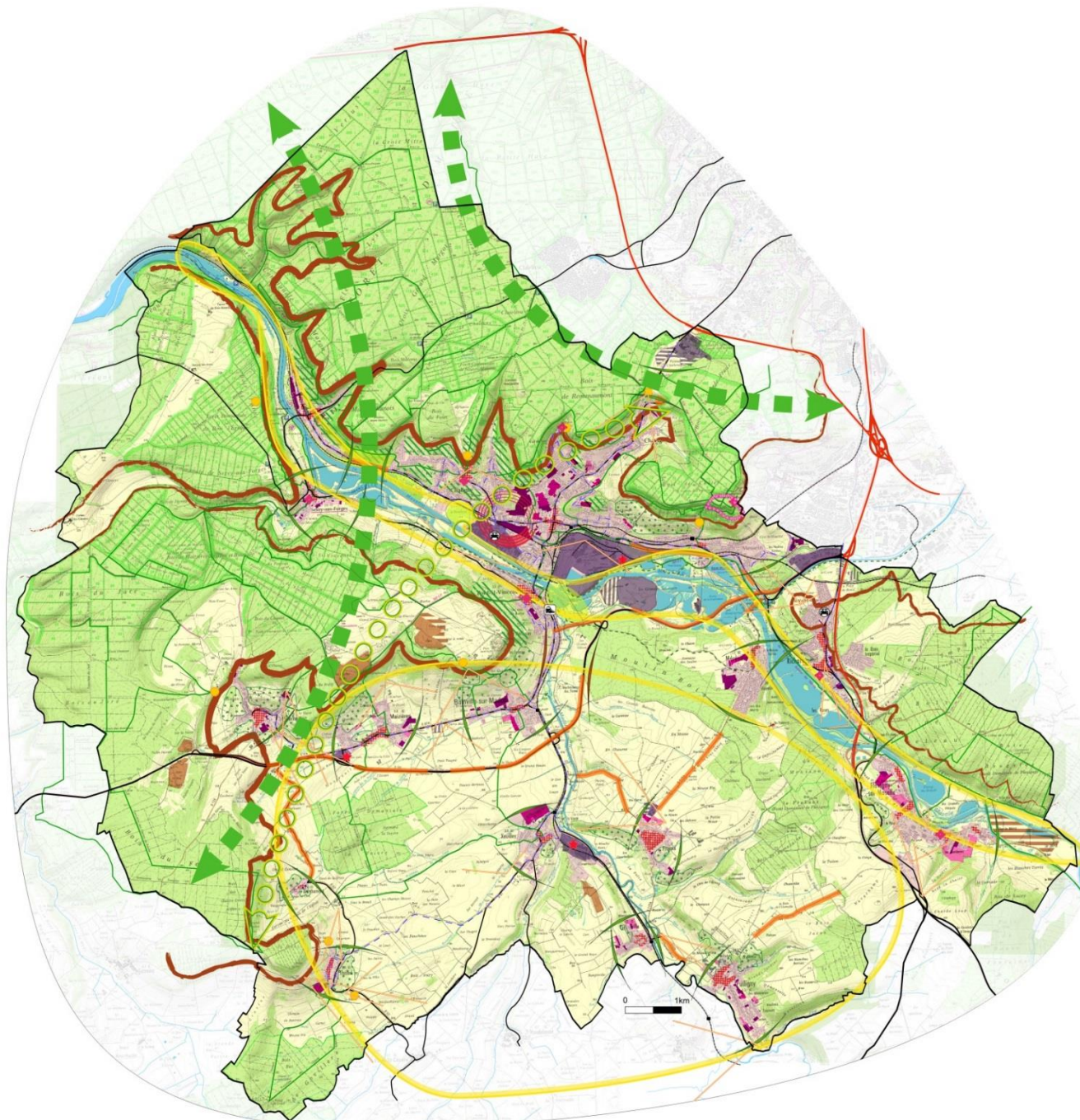
- Les besoins en logements
- Les réponses aux besoins : création de logements et besoins fonciers résidentiels
- Diversité des logements
- Équipements et services à la population

VII. Accueil des activités économiques

- Accueil des activités dans le tissu urbain et le pôle urbain
- Espaces d'accueil d'entreprises
- Activités et aménagements touristiques
- Activités agricoles

SADD : Carte de Synt

Version 19 Mars 2014



Mise en valeur et protection des espace

- Espace boisé
- Réseau hydrographique
- Plans d'eau
- Espace agricole
- Corridors écologiques
- Corridor thermophile
- Carrières

Charpente paysagère

Éléments structurants du paysage

- Ligne de crête des coteaux
- Verrou paysager de Pont-St-Vincent
- Verger
- Milieu aquatique fortement végétalisé

Ensembles paysagers remarquables

- Plaine du Saintois et Coulée de la Moselle
- Espace remarquable

Les vues : axes de découverte et points de vue

- Belvédère
- Point de vue majeur
- Route offrant des vues multi orientées
- Voie cyclable
- Itinéraires de randonnées

Coupure verte entre les villages

Espaces urbains

- Centre ancien
- Élément bâti très visible
- Patrimoine classé : Monument Historique Inscrit

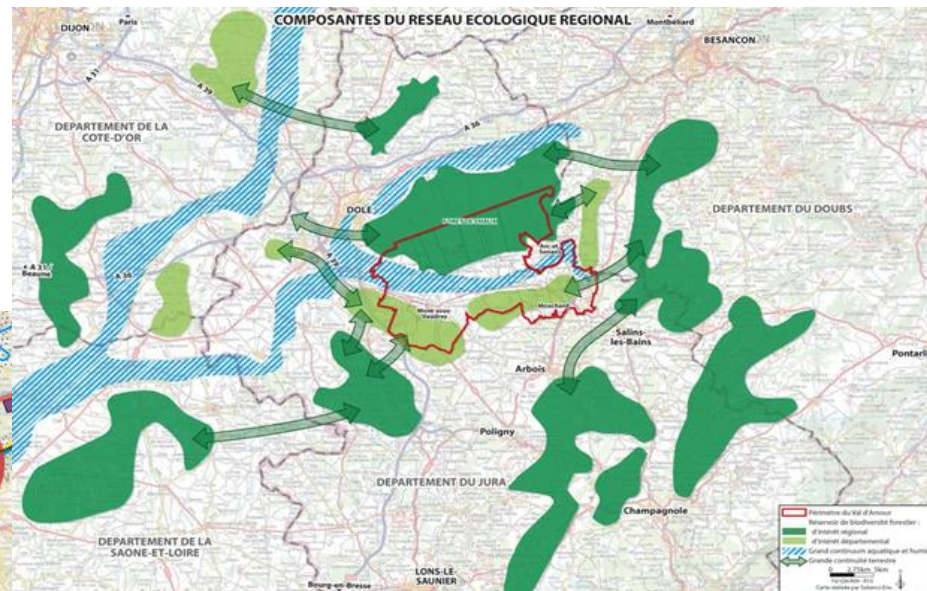
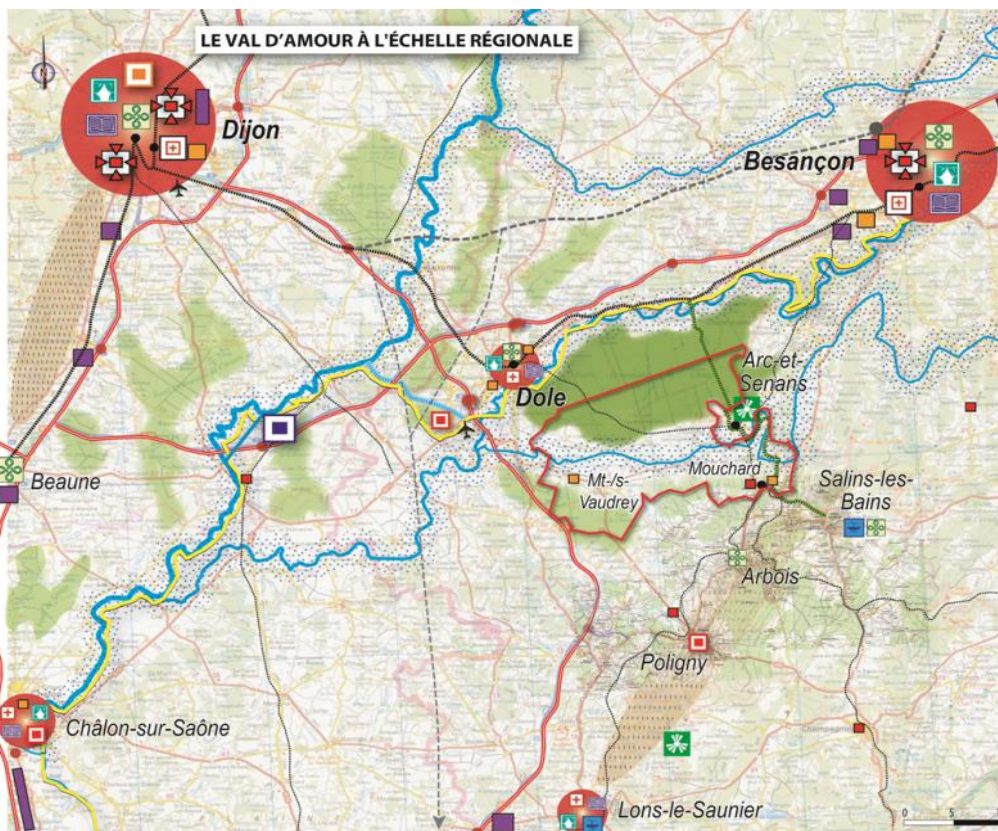
Déplacements

- Autoroute
- RD
- Voie ferrée
- Gare où organiser du stationnement multimodal
- PANG
- Aire de covoiturage
- Ligne de transport en commun

Espace urbanisé

- existant
- de développement prioritaire
- de développement secondaire
- de développement ultérieurs (très long te
- centralité à développer
- à vocation économique (existant/extension à court ou moyen terme/ à long terme)

Se situer à l'échelon régional
Faire les liens avec les voisins et les politiques en cours
Pour se penser comme un morceau d'un ensemble



	Éléments d'intérêt national et régional	Éléments d'intérêt départemental
Pôles urbains	Dijon Besançon	Dole Lons-le-Saunier Chalon-sur-Saône
Economie	Pôle de compétitivité Relais du pôle de compétitivité Pôle logistique Zone commerciale majeure	Pôle d'excellence rurale Zones d'activités (industrielle et/ou logistique) Zones commerciales d'intérêt départemental Zones commerciales d'intérêt local
Équipements services et emplois liés	Pôle santé - CHU Université Équipements culturels (Zénith, Métropolis, scène nationale...)	Hôpital Premier cycle supérieur Équipements culturels (Commanderie, médiathèques, conservatoire de musique...)
Grands ensembles naturels	Grandes vallées alluviales (vallée du Doubs, de la Saône, de la Loue, et de l'Orge) Grand ensemble boisé de la forêt de Chaux Côte d'Or et Revermont	Ensemble boisé divers
Attractivité touristique	Patrimoines urbains Sites remarquables Villoroute Nantes-Budapest	Thèmes
Infrastructures déplacements	Réseau autoroutier Échangeur Aéroport Projet LGV Rhin Rhône branche Est et gare LGV Rhin Rhône branche Sud à l'étude Élargissement du canal entre Saône et Doubs	Voies TER et gare Autres lignes Voie verte

Faire le projet de chaque commune avec les principes communautaires :

- Voir comment le PADD prend forme chez chacun
- Dégager les principes d'aménagement communaux
- Repérer les secteurs où faire des Orientations d'Aménagement et Programmation



24 projets communaux et un seul projet communautaire



Légende

Déplacement

- Route principale existante ou à créer
- Route secondaire existante ou à créer
- Principe de liaison douce à valoriser ou créer
- Espace public à requalifier ou créer

Trame paysagère

- Espace agricole d'intérêt paysager
- Couronne verte à protéger ou créer
- Coupure verte urbaine à protéger
- Point de vue à mettre en valeur
- Préserver des espaces naturels ou de jardin au sein de l'urbanisation
- Verger ou trame arboré de qualité

Bâti

- Bâtiment agricole en activité et son périmètre d'éloignement
- Monument Historique et son périmètre d'éloignement
- Façade bâti en lien avec l'espace public à valoriser
- Secteur de développement d'habitation
- Secteur de développement d'activités
- Secteur potentiel de densification douce

Centralité

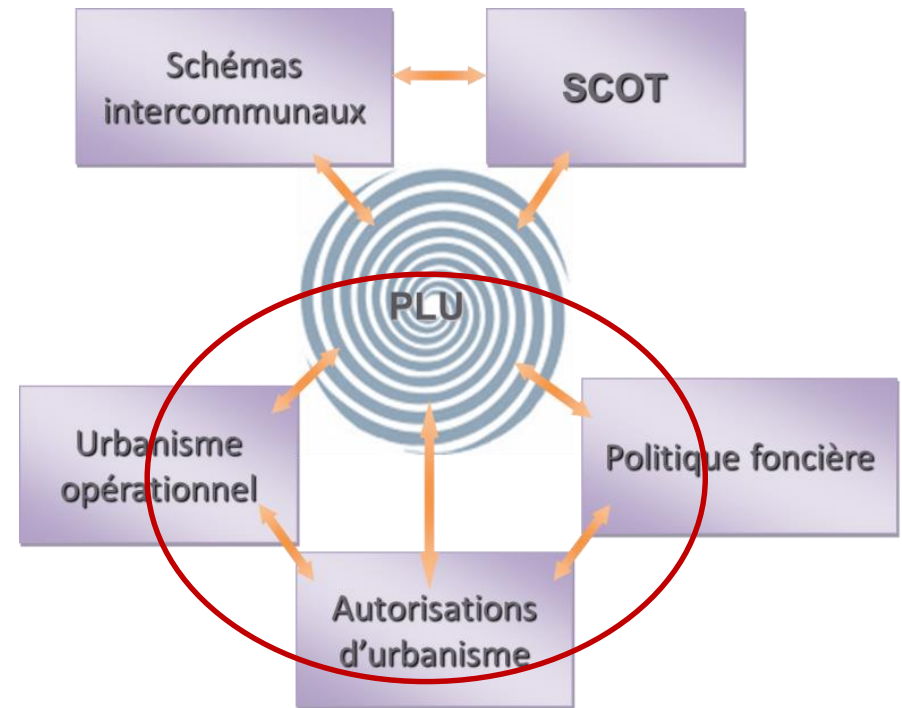
- Centralité principale
- Centralité secondaire



Evaluer les travaux à mener : OAP et règlement

Harmoniser des outils prescriptifs, réglementaires

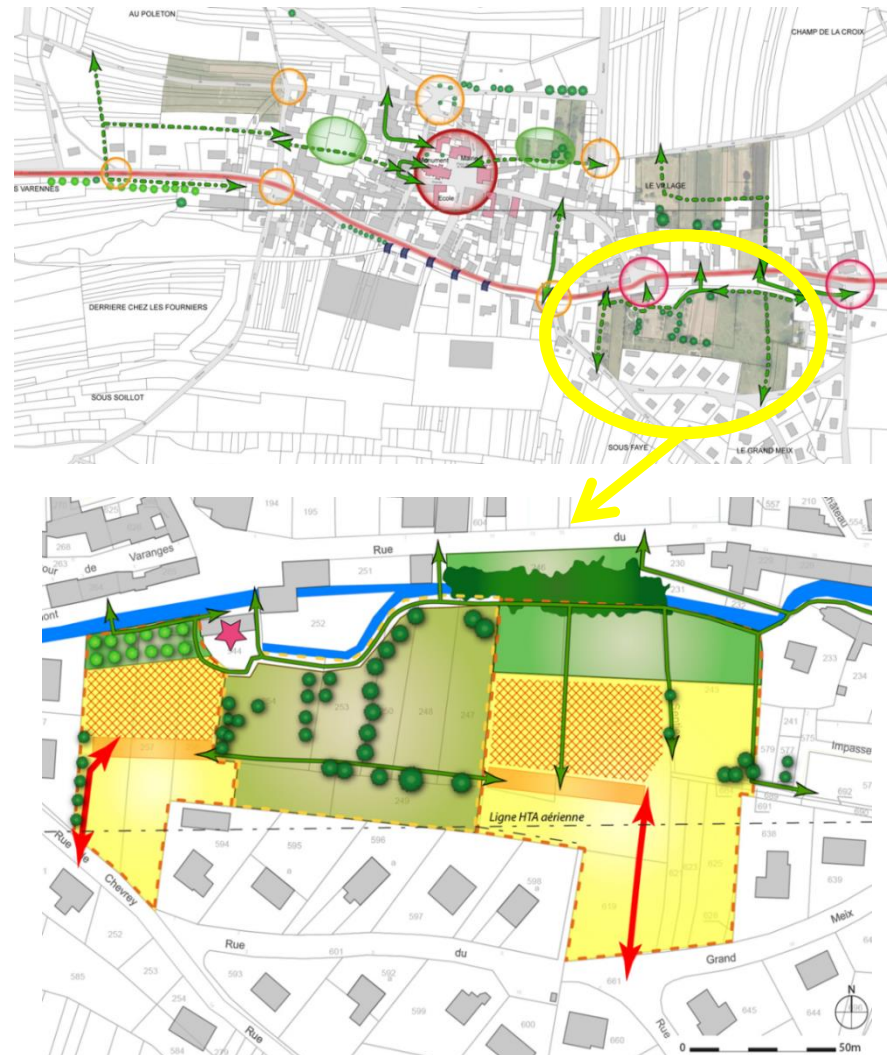
- Concevoir les OAP avec une méthode et un esprit commun.
Réunies, elles ont une portée d'ensemble, dégagent aussi la vision communautaire, tout en faisant le projet communal
- Le règlement commun facilite l'instruction mutualisée des Autorisations d'Urbanisme
- Différents outils réglementaires sont aussi très importants pour engager des projets ou actions futures :
Emplacements Réservés, mesures de protection des éléments de patrimoine, obligations de mixité pour la diversité du logement, règles d'alignements...
- Le Droit de Préemption Urbain (DPU) est lié à la définition des zones U et AU



La Communauté se donne les moyens de mieux maîtriser l'urbanisme opérationnel et bien instruire les ADS

Les orientations peuvent :

- définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune
- porter sur des **quartiers ou des secteurs à mettre en valeur**, réhabiliter, restructurer ou aménager
- prendre la forme de **schémas d'aménagement** et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics
- comporter un **échancier prévisionnel** de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants
- favoriser la **mixité fonctionnelle** en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces



Exemple d'OAP

Le PLUI du Val d'Amour – Jura

24 com., 9 100 hab.

Villers-Farlay – sur le village

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Déplacement et accessibilité

- Valorisation des rues de quartier existantes et création de ruelles permettant la densification de parcelles existante
- Création d'un maillage de cheminements doux offrant une alternative aux déplacements sur les rues automobiles étroites

Paysage et environnement

- Valoriser le front du coteau par le maintien d'un espace vert mettant en valeur les points de vue sur la plaine
- Préserver des trames d'intimité de jardins entre les constructions existantes et les potentiels de densification pour éviter les conflits d'usage
- Aménagement de la nouvelle rue de quartier par des traitements paysagers sobres
- Préserver les principaux ensembles végétaux et s'en servir si possible comme clôture pour densification

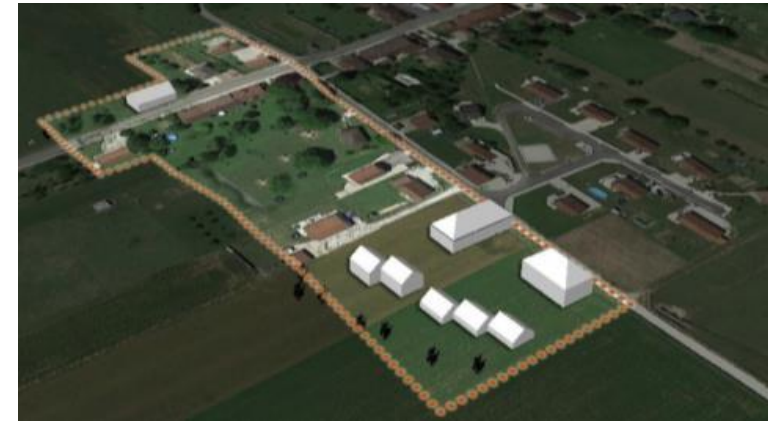
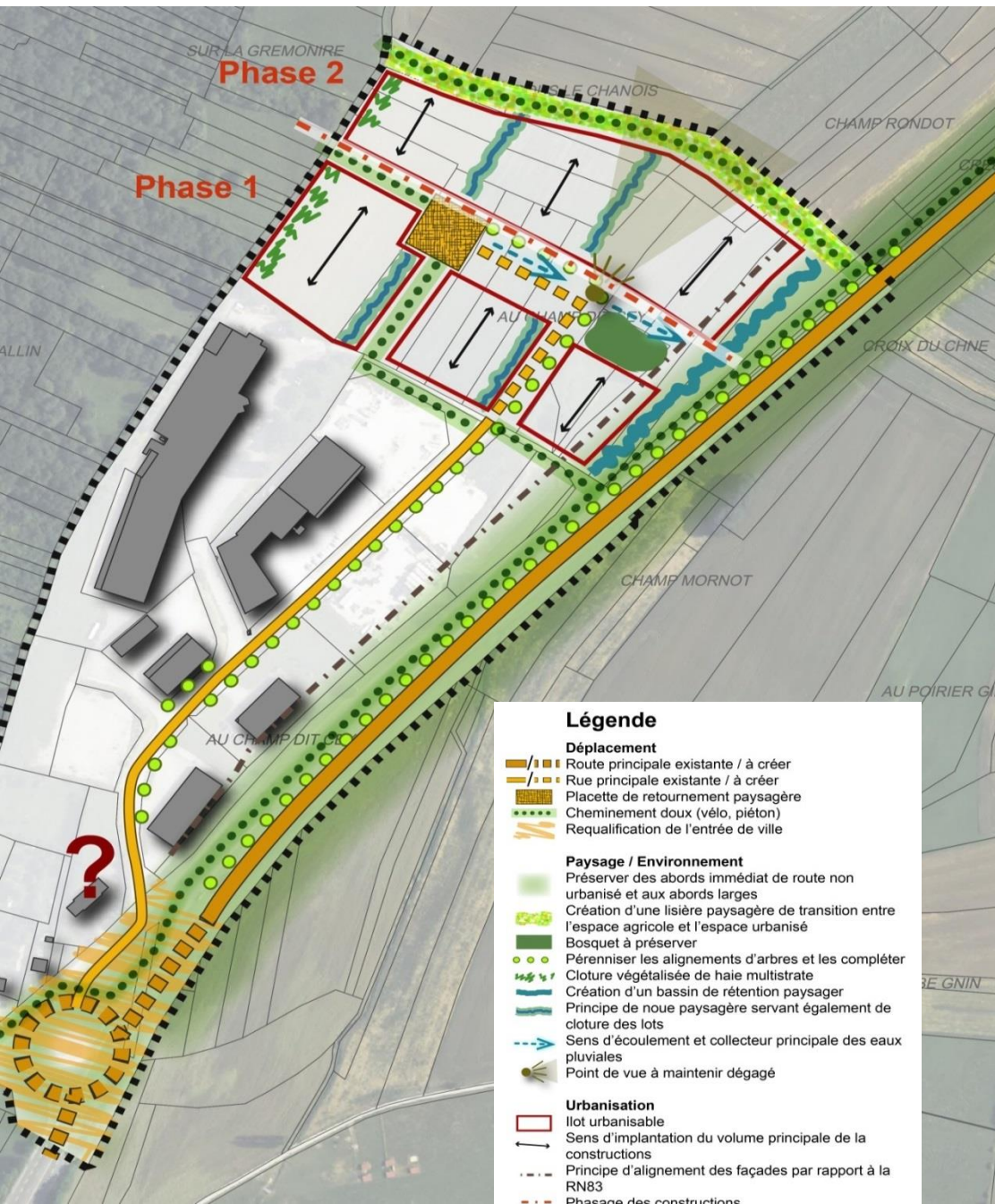
Urbanisation

- 1/3/7 : îlots de petits logements collectifs et intermédiaires (environ 25 logements)
- 2/4/6/9 : création logements individuels isolés ou mitoyens sur une limite séparative
- 5/8/10/11/12 : densification possible par division parcellaire ou renouvellement pour de l'habitat individuel. Ces bâtiments devront s'implanter de manière à préserver le plus possible d'intimité par rapport aux constructions existantes.
- Des prescriptions urbaines pour l'implantation des nouvelles constructions le long des rues pour former une ambiance urbaine.

Légende	
Déplacement	
	Rue de quartier existante / à créer
	Espace public à créer
	Cheminement doux (vélo, piéton)
	Stationnement mutualisé paysager
Paysage / Environnement	
	Préserver et valoriser les ensembles végétaux
	Créer une trame verte urbaine
	Création d'une coulée verte valorisant le point de vue
	Point de vue à maintenir dégagé
	Préservation d'une bande inconstructible de 15m entre les constructions
	Plantation d'une haie vive d'essence locale
Urbanisation	
	Ilot urbanisable
	Ilot à dominante d'habitat
	Sens d'implantation du volume principal de la construction
	Implantation dans une marge de recul de 0-3m
	Implantation du bâtiment principal ou d'une annexe à l'alignement



Exemple d'OAP Aménagement



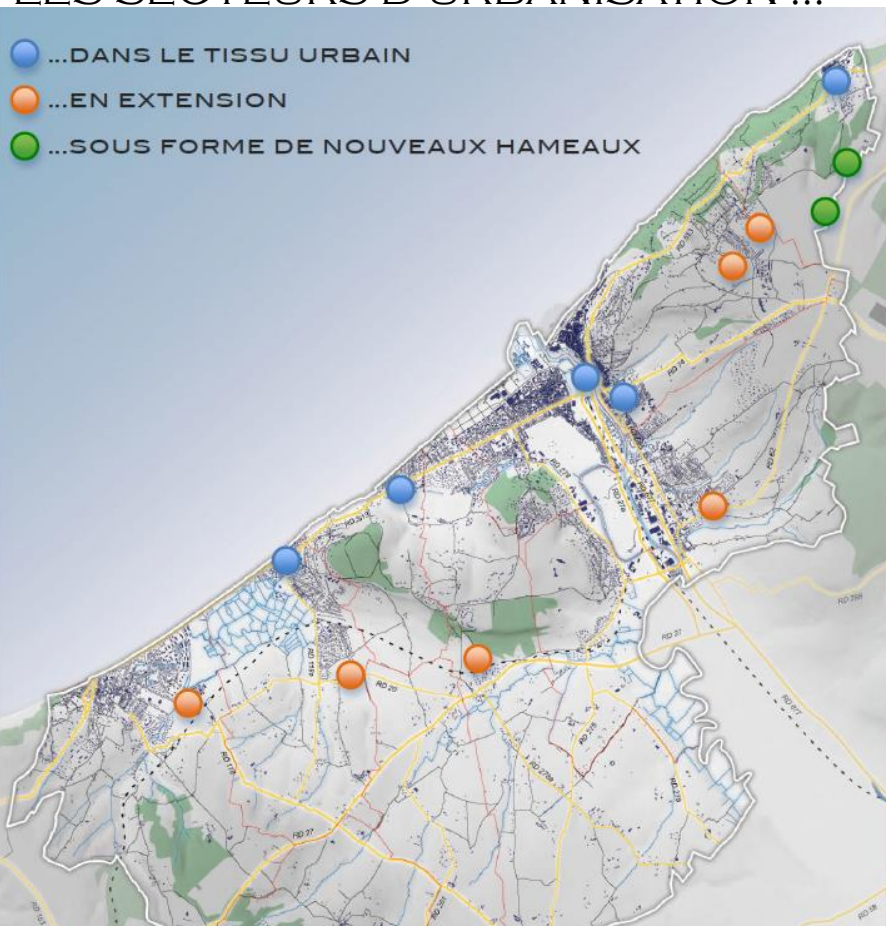


SOMMAIRE

INTRODUCTION	2
1 LA GESTION PAYSAGERE DES TROIS COLLINES	4
2 LES SECTEURS D'URBANISATION DANS LE TISSU URBAIN	13
LE CENTRE VILLE DE BENERVILLE-SUR-MER	15
LE CENTRE VILLE DE BLONVILLE SUR-MER	18
LE CENTRE VILLE DE VILLERVILLE	21
L'ANCIEN SITE DE L'HÔPITAL ET DE L'ÉCOLE ANDERSEN À TROUVILLE-SUR-MER	24
LA PRESQU'ILE DE LA TOUQUES À DEAUVILLE	27
LA REVALORISATION DE L'ENTRÉE SUR LE TERRITOIRE PAR LA REQUALIFICATION DU PARC D'ACTIVITÉS COMMERCIALES À TOUQUES ET UNE OPÉRATION DE RENOUVELLEMENT URBAIN	31
3 LES SECTEURS D'URBANISATION EN EXTENSION, EN CONTINUITÉ	34
3A LES SECTEURS D'URBANISATION EN CONTINUITÉ DES BOURGS, AGGLOMÉRATIONS, VILLAGES	35
LA CROIX-SONNET À TROUVILLE-SUR-MER ET VILLERVILLE	37
L'ÉCO PARC ARTISANAL DE TOURGÉVILLE	46
LA LISIÈRE SUD DE VILLERS-SUR-MER	50
BOUCLAGE ZONE PAVILLONNAIRE SUD À BLONVILLE-SUR-MER	54
RESTRUCTURATION DE LA LISIÈRE SUR COTEAU À TOUQUES	57
3B LES SECTEURS D'URBANISATION SOUS FORME DE NOUVEAUX HAMEAUX INTEGRÉS À L'ENVIRONNEMENT	60
LE « BOUT DU HAUT » À VILLERVILLE	62
LA FERME DE LA BERGERIE À VILLERVILLE	65
4 LES DEPLACEMENTS	68
5 L'HABITAT	72

CC : 11 communes, 21 000 hab. 11 000 emplois,
10 000 RP, 25 000 R2, 140 000 lits

LES SECTEURS D'URBANISATION ...



CC Cœur Côte Fleurie (14) : OAP Paysage des 3 collines

3 OAP : Mont Canisy – intercommunal-, colline de Trouville, les Vaches Noires

Orientations générales aux 3 secteurs

Prescriptions par secteur

Objectif, esprit général

Densité


Limite constructibilité

Limitation des hauteurs selon côte NGF

Orientations paysagères pour le Mont Canisy



-  Limite de la Communauté de Communes
-  Limite de l'agglomération à l'intérieur de laquelle doit être contenue l'urbanisation
-  Coupure d'urbanisation
-  Monument remarquable
-  Pôle majeur de biodiversité
-  Corridor écologique
-  Haie à conserver
-  Maintien d'une armature bocagère arborée
-  Cours d'eau

-  Point de vue remarquable
-  Secteur situé entre les côtes 55 et 90 et qui, de par sa pente, offre une exposition privilégiée où les constructions peuvent porter atteinte au paysage.
-  Contenir la hauteur du bâti pour dégager les lignes de crête
-  Secteur de densité faible, maintien et renforcement des boisements

CC Cœur Côte Fleurie (14) : OAP Aménagement dans le tissu urbain



6 OAP

Caractéristiques générales du secteur

Objectifs poursuivis

Schéma et parti d'aménagement

Programmation

Fonctionnement viaire

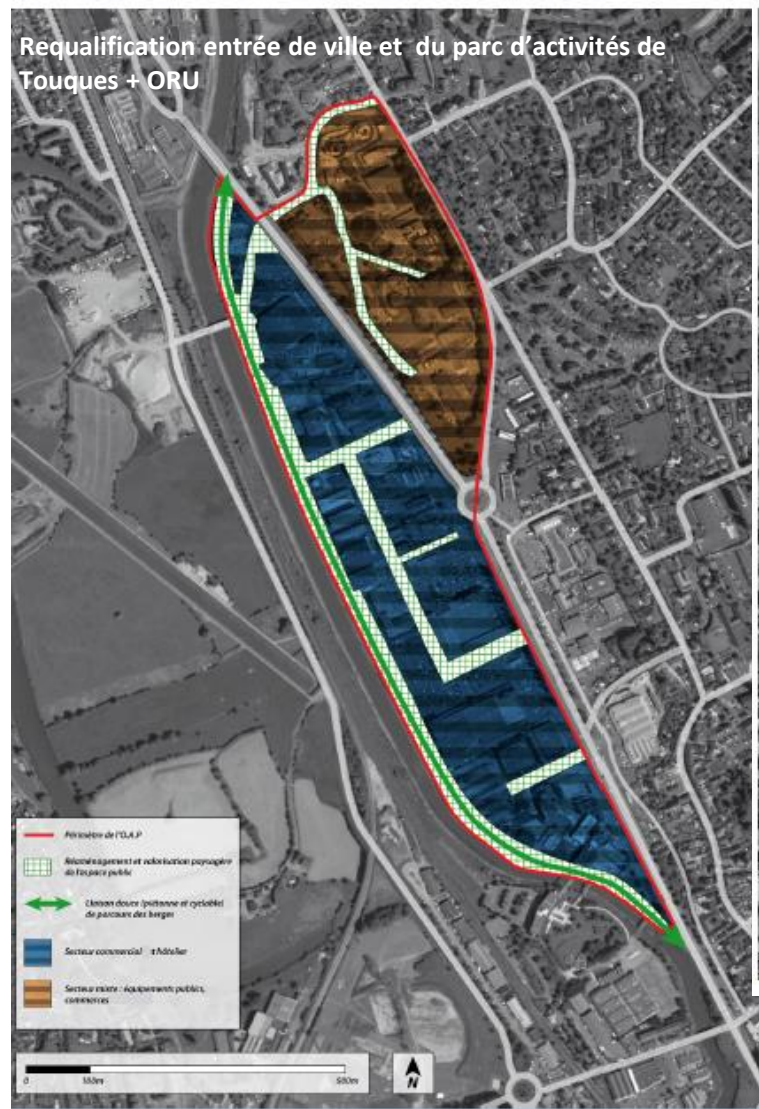
Morphologie et architecture

Gestion des eaux pluviales

Modes de réalisation

CC Cœur Côte Fleurie (14) : OAP

Aménagement dans le tissu urbain


























CC Cœur Côte Fleurie (14) : OAP

Aménagement en extension, en continuité

Schéma d'aménagement du secteur ouest



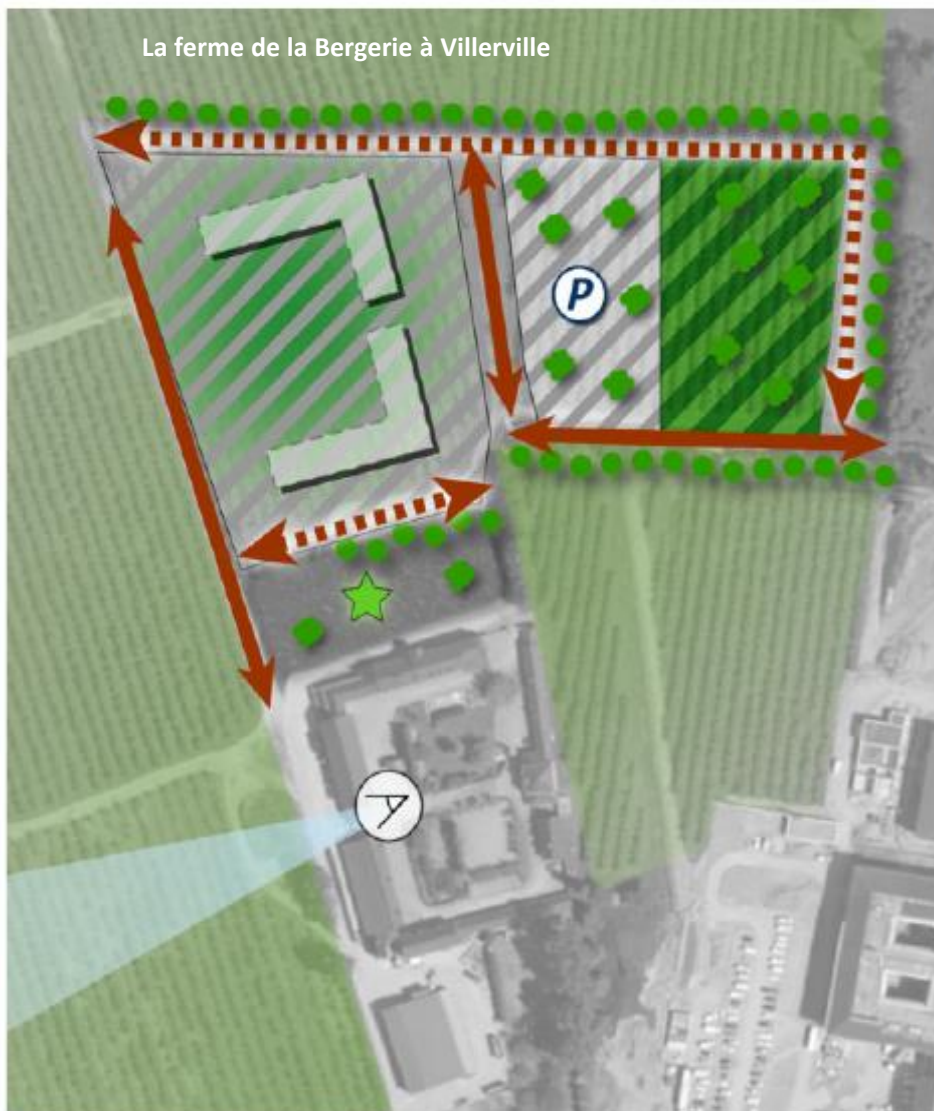
OAP sur secteur d'urbanisation en continuité des bourgs: la Croix-Sonnet à Trouville s/mer et Villerville











- | | | | |
|---|--|---|--|
|  | Voirie de transit primaire à créer ou à requalifier |  | Zone d'implantation du bâti économique tertiaire selon le principe «d'open planning» |
|  | Voirie de desserte secondaire à créer |  | Zone d'implantation du bâti résidentiel individuel en coeur d'îlot |
|  | Desserte tertiaire (d'îlot/parcelle) à créer |  | Zone d'implantation du bâti résidentiel groupé en recul de 5 m maximum |
|  | Liaison douce à créer |  | Zone d'implantation du bâti (activités tertiaires) en retrait de 10 à 15 m de l'Av. Gabriel Just et à l'alignement |
|  | Haie à conserver ou à reconstituer |  | Zone d'implantation du bâti (activités artisanales) en coeur de parcelle |
|  | Haie paysagère à créer, associée avec un espace tampon le long des zones d'habitat |  | Stationnement |
|  | espace tampon |  | Espace aménagé en cours de construction |
|  | Espace public à créer et aménager (espace vert, mobilier urbain, stationnement) |  | Voirie à requalifier en axe structurant |
|  | Principe de maillage bocager |  | Voirie à requalifier en axe de desserte secondaire |
| | |  | Intersection à aménager |
| | |  | Route départementale, axe principal |
| | |  | Axe de transit primaire, dit «interquartier» |
| | |  | Axe de desserte secondaire |
| | |  | Axe de desserte tertiaire, impasses, chemins ... |

CC Cœur Côte Fleurie (14) : OAP Aménagement Extension sous forme de nouveaux hameaux

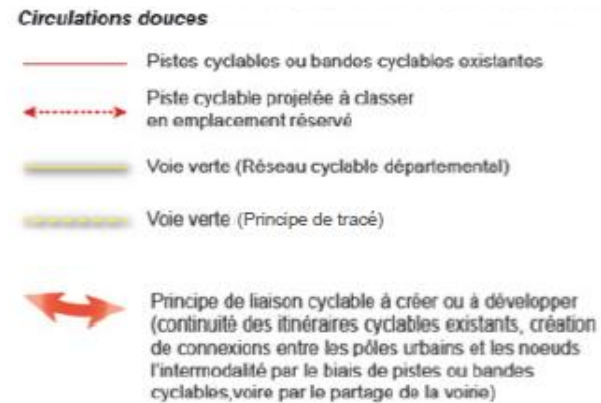
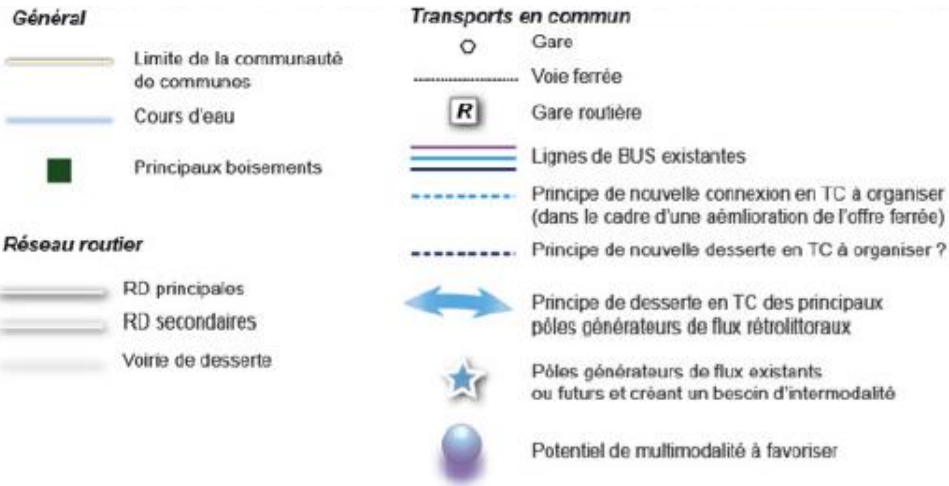
3 OAP extension sous forme de nouveaux hameaux intégrés à l'environnement

Même construction que les OAP dans le tissu urbain



-  Chemin à conserver
-  Voirie à créer
-  Point de vue
-  Espace public de sociabilité à créer (placette, espace vert...)
-  Stationnement paysager à créer
-  Aménagement paysager (espace vert planté)
-  Zone d'implantation du bâti, à organiser sur un plan géométrique rependant à la ferme existante
-  Vergers à conserver
-  Haie à créer ou à conserver
-  Principe de plantation

CC Cœur Côte Fleurie (14) : OAP Déplacement* (11 communes, 21 000 habitants)



2 OAP :

- Déplacements quotidiens,
- Déplacements touristiques et de loisirs

Texte général

- Liens avec les OAP aménagement
- Principes pour assurer la promotion des mobilités douces

* OAP Avant ALUR



L'outil qui monte pour encadrer les projets d'aménagement et de construction

- Les OAP s'imposent aux pétitionnaires et aménageurs, dans un principe de compatibilité et non de conformité
- Elles sont obligatoires pour les zones 1AU (*art R151-20*), mais peuvent être élaborées pour de multiples objets
- La rédaction d'un règlement n'est pas obligatoire sur leur périmètre. Dans ce cas, **leur contenu est renforcé**. Il doit traiter au minimum (*art R151-8*) de :
 - La qualité architecturale, urbaine et paysagère
 - La mixité fonctionnelle et sociale
 - La qualité environnementale et la prévention des risques
 - Les besoins en matière de stationnement
 - La desserte par les transports en commun
 - La desserte des terrains par les voies et réseaux

Un schéma d'aménagement précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

= un travail qui se fait dans les communes

Le règlement est structuré en 3 parties thématiques (décret n°2015-1783 du 28 déc. 2015)



ZOOM – CONTENU DU REGLEMENT

Ancienne version

- 1° Les occupations et utilisations du sol interdites ;
- 2° Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ;
- 3° Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées ;
- 4° Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ;
- 6° L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
- 7° L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
- 8° L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;
- 9° L'emprise au sol des constructions ;
- 10° La hauteur maximale des constructions ;
- 11° L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ;
- 12° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement ;
- 13° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations ;
- 15° Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ;
- 16° Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Nouvelle version

I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

- Destinations et sous-destinations
- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités
- Mixité fonctionnelle et sociale

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

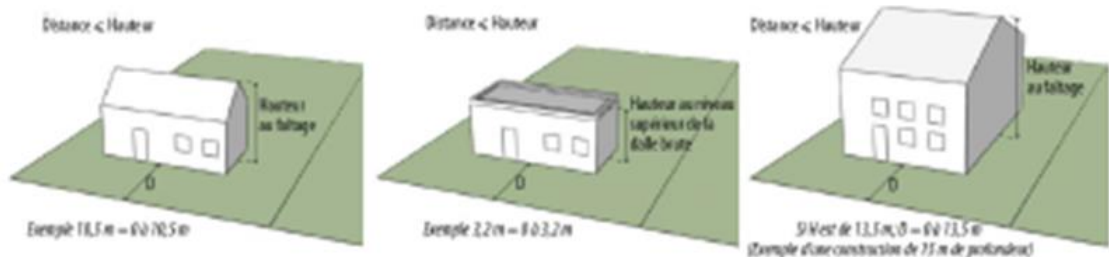
- Volumétrie et implantation des constructions
- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions
- Stationnement

III. Équipement et réseaux

- Desserte par les voies publiques ou privées
- Desserte par les réseaux

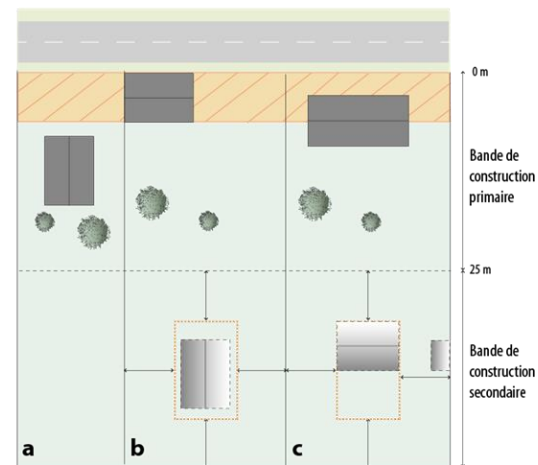
OAP et règlement se complètent. L'idée générale est de :

- Traduire ou permettre les projets par plus d'orientations graphiques et moins de texte réglementaires systématique.
- Être compréhensible : favoriser l'illustration des concepts et des termes employés



Le règlement peut être grandement allégé :

- On peut avoir des secteurs d'OAP sans règlement
- Le Règlement n'est plus structuré par des articles codifiés. Il n'y a donc plus d'articles obligatoires à renseigner.
- Le règlement graphique peut s'illustrer de différentes façons, pas forcément par un « plan de zonage ». Les documents graphiques et secteurs afférents à un thème sont regroupés dans chaque paragraphe thématique
- Des zones urbaines peuvent être réglementées par les articles du RNU (*R-111-3 et suivants*)

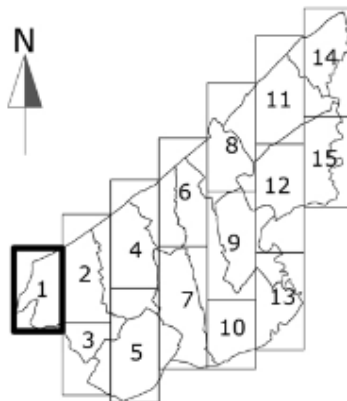


Zonage et règlement : Le PLUi délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Le règlement fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones.

ATTENTION : La lecture du règlement doit être complétée par celle des règlements des servitudes, des OAP et des atlas.

- ◆ [Règlement](#)
- ◆ [Plan général](#)
- ◆ [Plan au 1/10 000ème \(partie 1\)](#)
- ◆ [Plan au 1/10 000ème \(partie 2\)](#)

**Ex. CC Cœur côte Fleurie
(11 communes, 21000
habitants, Calvados)**



[plan 1](#)

[plan 2](#)

[plan 3](#)

[plan 4](#)

[plan 5](#)

[plan 6](#)

[plan 7](#)

[plan 8](#)

[plan 9](#)

[plan 10](#)

[plan 11](#)

[plan 12](#)

[plan 13](#)

[plan 14](#)

[plan 15](#)

[Liste des emplacements réservés](#)

[Liste des bâtiments agricoles pouvant changer de destination](#)

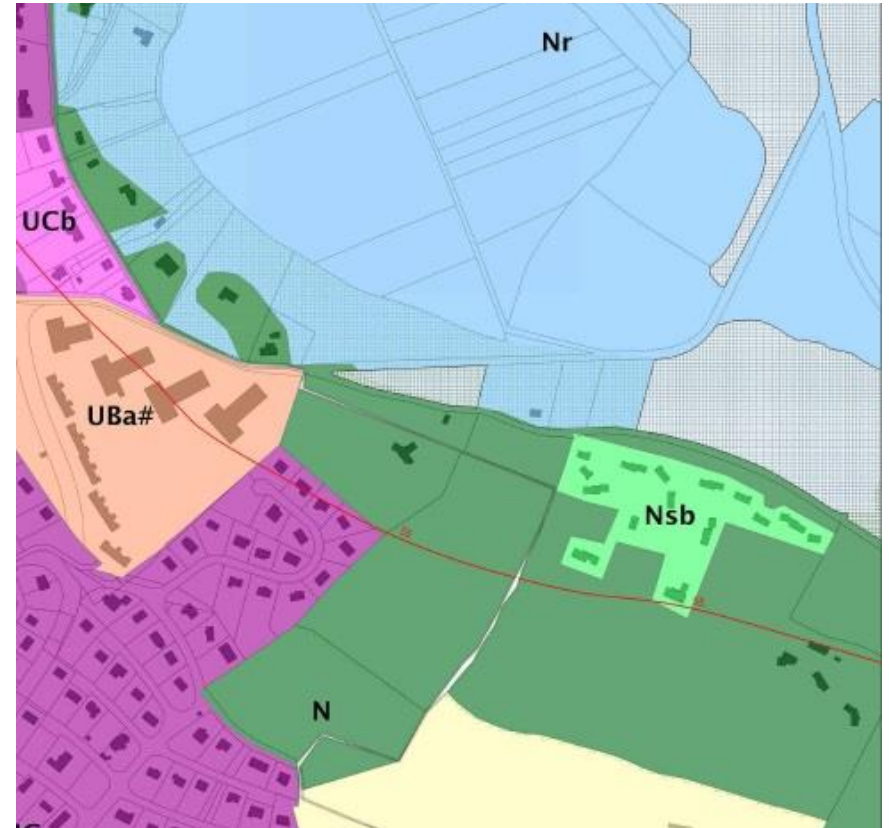
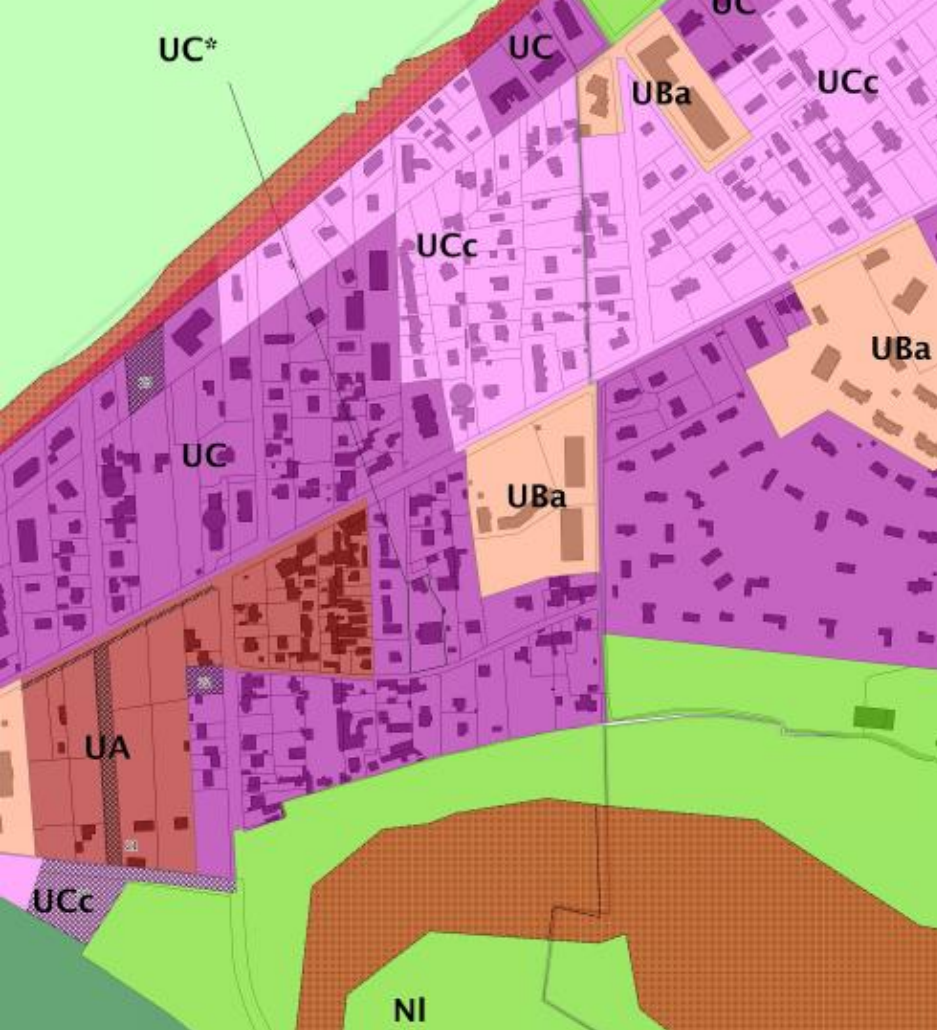


4.1. ZONAGE



Légende

- Zone verte
- Zone rouge
- Zone jaune
- Zone bleue
- Zone grise
- Zone blanche
- Linéaire
- Linéaire rouge
- Linéaire vert
- Linéaire bleu
- Linéaire jaune
- Linéaire gris
- Linéaire blanc
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
- Point
-



**PLAN LOCAL D'URBANISME
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
CŒUR CÔTE FLEURIE**

4.1 PLAN DE ZONAGE

PIECE 4.1.6

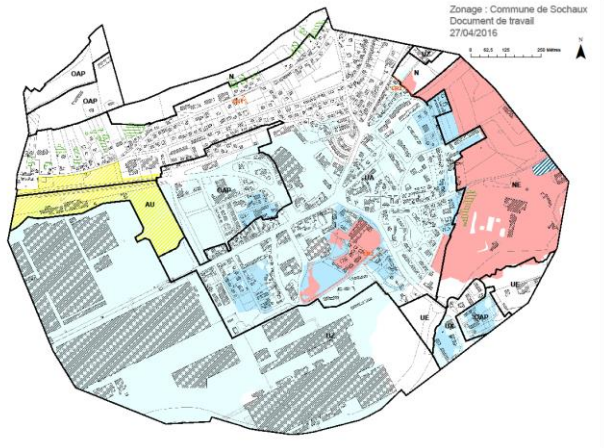
Plan Local d'Urbanisme
- 2016 - 2021
Plan de Zonage

échelle : 1/2000
0 50 100 m

- Emplacements réservés
- Protection des commerces de proximité
- Commerces
- Commerces et services
- Délimitation des secteurs indites "z" (ZPNURJAWAP)
- Bâtiments agricoles pouvant changer de destination (article L. 123-3-1 du code de l'urbanisme):**
 - Equipements publics ou d'intérêt collectif, hébergement hôtelier, habitation pour les salariés de l'exploitation
 - Habitations, équipements publics ou d'intérêt collectif, hébergement hôtelier, commerces, artisanat, ou bureaux
- Eléments de paysage à protéger au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme
- Courbes de niveau 50 et 55
- Secteurs de mixité sociale (article L. 123-1-5 16° du code de l'urbanisme)
- Secteurs dans lesquels les programmes de logements comportent une part de logements d'une taille minimale (article L. 123-1-5 15° du code de l'urbanisme)
- Servitude en vue de la réalisation de programme de logements intermédiaires (article L. 123-2 b du code de l'urbanisme)
- Espaces boisés classés
- Secteurs à protéger pour des motifs écologiques au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme
- Zone rouge (inconstructible) du PPR
- Zone rouge (inconstructible) des PPR et PER
- Périmètre de protection éloigné pour l'adduction en eau potable
- Périmètre de protection rapproché pour l'adduction en eau potable
- Parcelle cadastrale
- Limite communale
- Bâti
- Indications de nouvelles constructions ne figurant pas encore au cadastre

S'attendre à voir plusieurs documents graphiques, plus ou moins liés aux 3 blocs du règlement :

- Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités
- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- Equipements et réseaux



Destination et usages des sols

- UA : Zone urbaine mixte
- UE : Zone d'équipement public
- UX : Zone d'activités mixtes
- UZ : Zone d'activités industrielles
- OAP : Secteur d'Orientations d'Aménagement et de Programmation
- AU : Site industriel à reconquérir
- N : Zone naturelle et forestière
- NE : Secteur destiné à la valorisation naturelle de la plaine de la Savoureuse et
- Secteur en attente

Éléments paysagers remarquables à protéger au titre de l'article L 151-23

- Vergers
- Zone humide

Emplacement réservé

- ER1 : Aménagement d'un chemin piéton entre la rue sous les Vignes et rue sous la C
- ER2 : Aménagement d'un chemin doux entre la rue de Pontarlier et la rue de l'Hôtel
- ER3 : Aménagement d'un chemin doux entre la rue de Belfort et la rue du Canal et la

PPRI du Doubs et de l'Allan

- Zone bleu clair
- Zone bleu foncé
- Zone rouge

Mixité des Fonctions

- Secteur de mixité des fonctions
- Secteur de modération du commerce de détail
- Secteur de renforcement de la mixité des fonction
- Secteur résidentiel
- OAP
- Secteur en attente

Morphologie urbaine

- Alignement obligatoire
- Alignement du garage sur rue
- Exigence d'un traitement architectural et paysager particulièrement soigné

Hauteurs bâties

- Hauteur maximale de 10 m
- Hauteur maximale de 25 m
- Hauteur maximale de R+4 plus attique ou R+5
- Hauteur réglementée dans l'OAP
- Hauteur minimale de R+2
- Pas de règle de hauteur

Les questions à se poser :

- Quel niveau d'exigence sur les rendus communaux ?
- Estimation sommaire du nombre d'OAP aménagement à faire : 1 à 2 par commune ? 3 à 6 ou plus sur les communes plus importantes ? Des OAP intercommunales, thématiques : patrimoniales, paysagères, déplacements, habitat...
- Des annexes :
 - Recommandations architecturales, urbaines, paysagères et environnementales ?
- Faire des commandes supplémentaires (tranches conditionnelles) :
 - Cahier de recommandations, nuancier pour les traitements extérieurs, Règlement local de publicité, charte paysagère, PLH, études pré-opérationnelles en marge des OAP... ?
 - Intégrées au marché du PLUi ou parallèles ?
- Ne pas trop alourdir le marché principal !

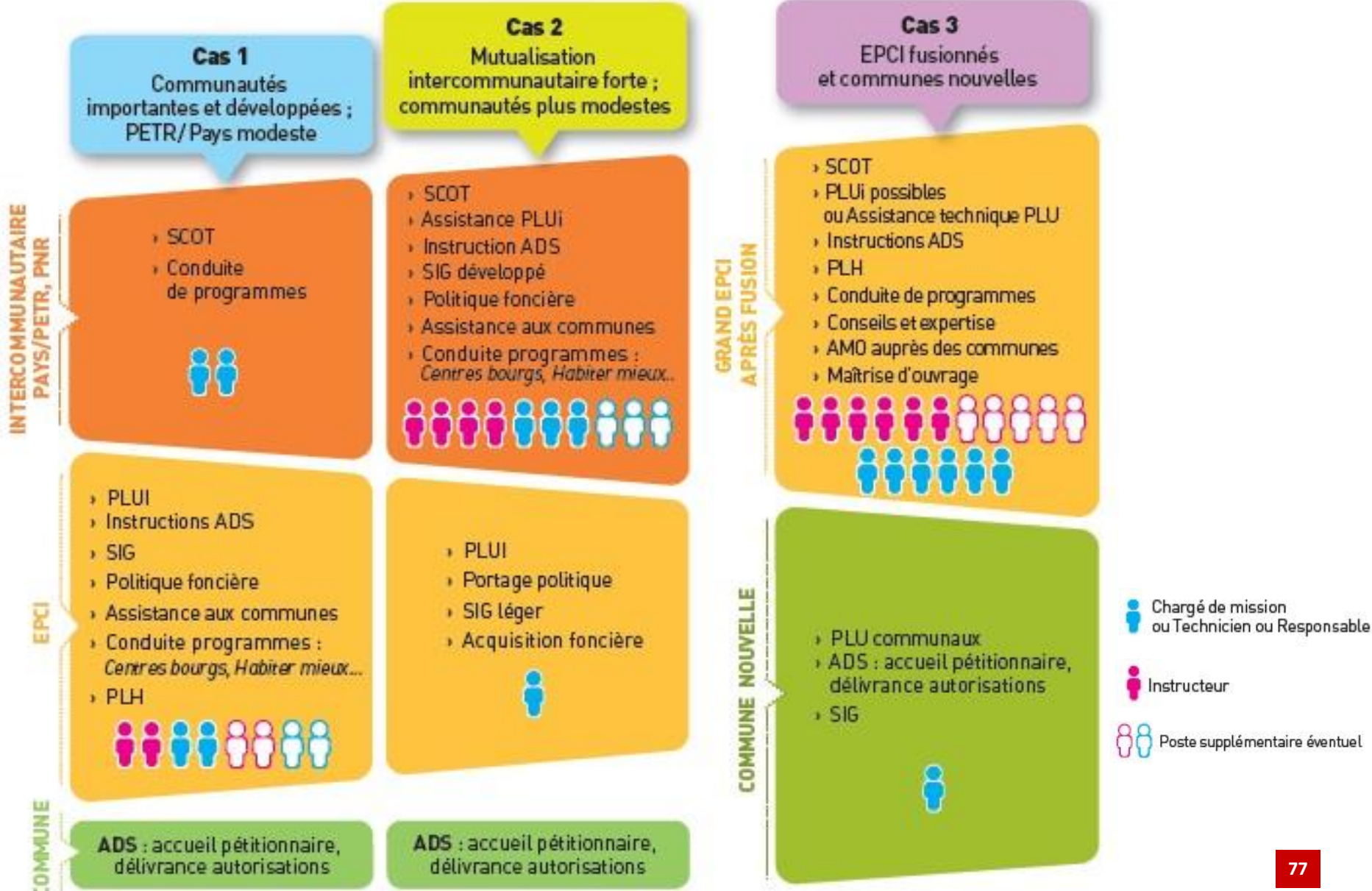
Repérer les moyens d'ingénierie

- **Y a-t-il un Urbaniste dans l'avion ?** A-t-il les compétences, et le temps, de porter le pilotage et la coordination générale, voire une .
- Qui fait quoi à proximité du sujet et qui pourrait réaliser une partie (ou toutes) des missions de production ou animation :
 - Dans les collectivités du PLUi : agents pour le droit des sols, urbaniste, architecte conseils...
 - Dans les EPCI alentour, au PETR ou Pays ou PNR ou SM divers ? Des mutualisations sont-elles possibles ?
 - Dans les organismes d'appui : Agence d'Urbanisme, Chambres consulaires, Agence départementale, CAUE, CPIE, SEM d'aménagement, ... Peuvent-ils réaliser des missions utiles ?

Réfléchir à plus long terme

- Au-delà de l'élaboration, avec la montée en puissance des missions d'urbanisme et gestion des ressources et patrimoines communautaires (ADS, bâtiments publics, Habitat, déplacements, GEMAPI, SIG, patrimoines remarquables, aménagement du territoire –SCOT, SRADDET, procédures contractuelles, appels à projet,...)
- Quelle structuration d'un pôle URBANISME et gestion de l'espace ?
- Quelles recettes envisageables ?

3 types d'organisation repérés entre communes, communautés et SM (Pays, PETR, PNR, ...)



Répartir les tâches entre les forces techniques repérées

- **Urbaniste en interne pour pilotage et animation.** Il faut un (des) professionnel(s), dans les services de la Communauté ou mutualisé et regroupé à l'échelle supra-communautaire.
- Faire ou faire faire ? Des choix différenciés selon les communautés
 - **Une mission totale est confiée à un groupement** de Bureaux d'Etudes ou à une Agence d'Urbanisme. Le chargé de mission Urbanisme de la Communauté pilote, coordonne et assure de l'animation locale + ou - fortement
 - **Des commandes partielles sont lancées** : thématiques (Etat Initial de l'Environnement, volet Habitat ou Commerce ou paysager, évaluation environnementale... Par exemple, La CC de Vesoul fait un PLUi avec 3 commandes) ou transversales (communication, droit, médiation). **L'équipe interne assemble** et assure la rédaction des pièces clés (synthèses diverses, PADD général...). Elle assume la conduite d'ensemble et **l'essentiel des concertations** et de la communication.
 - Le PLUi est fait **en régie** par le service urbanisme (CC du Seignanx, de la vallée de St Amarin).

Rôle attendu du bureau d'étude



Voir aussi le dossier
« Ingénierie
intercommunale en
matière d'urbanisme »
Enquêtes et analyses.
Septembre 2016
Territoires Conseils

Préciser la mission de l'agent ou du service

- Suivi administratif : Préparation des délibérations, comptes rendus des Conseils, secrétariat (convocations, envois, feuilles de présence), suivi des registres en mairie
- Pilotage des BE et missions externalisées
- Liens quotidiens avec les communes membres
 - Renseignements à la demande, contacts avec les élus à la demande
 - Présence et information auprès des communes : débat d'orientations sur le PADD, présentation du dossier avant Arrêt...
 - Suivi de documents d'urbanisme en vigueur, réalisation des modifications mineures...
- Prise en charge de l'information grand public : production textes résumés, pour bulletins divers, sites Web...

Définir son autorité politique : référent politique et instance de travail rapprochée

Définir son rôle par rapport aux autres collègues et services concernés par le PLUi : déplacements, développement économique, habitat, environnement et ressources, ADS ... Et les modalités de travail interne et participation au projet du PLUi



Points de vigilance :

La mobilisation de moyens humains en régie permet d'améliorer l'appropriation du document par les services techniques de l'intercommunalité et des communes et la capacité à faire vivre le document et à réaliser un bilan de sa mise en œuvre après approbation.

Les questions à se poser :

- Le pilotage technique
- Les mutualisations possible à l'échelle supra-communautaire
- Les coopérations avec des organismes proches
- La mobilisation, formation des services thématiques internes concernés
- Ce qui est externaliser

Penser l'organisation de l'ingénierie au-delà de l'élaboration : pour sa mise en œuvre, pour les liens avec l'ADS, l'urbanisme opérationnel, etc.

Elaborer sa charte de gouvernance entre communes

- Fixer l'organigramme de gouvernance
- Estimer les étapes et lieux de travail, en particulier dans les communes = on arrive vite à plus de 100, 150 réunions ; 250 à 300 selon le nombre de communes –sur 3 ans et plus-

Définir ses ambitions de concertation

- La partie la plus variable. Ne pas la réduire à peau de chagrin !
- Etre clair sur les cibles et objectifs poursuivis, les retours attendus et leur valorisation

Organiser ses capacités d'ingénierie

- Mise à plat
- Organisation pour l'élaboration
- Projection à 5 ans

Choisir le(s) marché(s) à passer

- Un ou plusieurs marchés pour des missions spécifiques : AMO, juriste, diagnostic agricole...
- Un lot ou plusieurs ?
 - Evaluation environnementale à part ? Vision indépendante : plus détachée mais pas au cœur du moteur. Si lot à part, mettre l'analyse paysagère dans le lot principal, pour faire le lien indispensable avec l'analyse urbaine, socio-économique. Ou demander un travail en commun

Elaborer le(s) cahier(s) des charges

- Présentation du contexte et attentes
 - Le territoire politique et géo-socio-économique,
 - Les objectifs politiques du PLUi et les sujets à forts enjeux,
 - L'objet de la mission : globale ou partielle, l'articulation prévue avec d'autres
- Contenu de la mission :
 - productions attendues et problématiques fortes ou particulières à traiter
 - Par phase habituellement. Porter plus d'attention aux phases PADD, OAP et règlement qu'au Diagnostic
 - Annoncer (ou pas, mais prévoir) un nombre d'OAP moyen à réaliser (1 ou 2 par communes, 5 à x dans les grandes communes)
 - Rôle et productions en matière de communication
 - Rôle et productions en matière de concertation : cerner un minimum pour pouvoir comparer. Laisser trop ouvert fausse la concurrence.
- Formalités de rendus : formes, format numérique et géomatique, reprographie par EPCI ou par le BE (budget conséquent)...
- Calendrier : laisser ouvert ou non. Ne pas sous-estimer les temps de validation politiques (et donc ne pas en faire un critère de choix)




Points de vigilance :

Un PLUi donne une puissance de commande supérieure à l'addition des PLU communaux et devrait permettre d'avoir des compétences diversifiées et pointues dans l'équipe choisie.

Elaborer le(s) cahier(s) des charges

- Les compétences attendues
 - Planification urbaine ou urbaniste généraliste, spécialiste des PLUi
 - Des compléments en fonction des sujets importants à traiter : paysage, environnement (si lot intégré), déplacements, habitat (surtout si PLUi-H)...
⇒ une équipe pluridisciplinaire !
- DPGF : prévoir des indications forfaitaire complémentaire pour OAP, réunion communale, demande dérogation pour ouverture à urbanisation (L122-2), amendement Dupont (art. L111-1-4), réunion CDPENAF, etc.



Points de vigilance :

Un PLUi donne une puissance de commande supérieure à l'addition des PLU communaux et devrait permettre d'avoir des compétences diversifiées et pointues dans l'équipe choisie.

Petite estimation rapide ... pour se faire peur

En fonction du nombre de communes

- Nombre d'OAP : 1 ou 2 par commune et beaucoup plus pour les villes. Si 50 communes : 50 à 120 ou 150 OAP
- Nombre de réunions communales
 - 3 minimum : diagnostic, Projet communal et PADD, OAP et règlement. Le plus souvent 4 avec une deuxième sur les OAP et règlement, nécessaire pour que la commune digère les informations et maîtrise les détails
- ⇒ 50 communes = 150 à 210 réunions communales (pour le BE ou les agents)

En fonction des études complémentaires

- Habitat si PLH, Déplacements si PDU, TVB, agriculture, bilan énergétique... + ou – 15, 30 à 60 k€ HT par commande spécifique

En fonction des ambitions de concertation

- Budget de communication : 10 à 30 k€ HT hors impression
- Budget de concertation : 30 à 150 k€ HT selon l'ambition et la méthode

Finances

- Poste communautaire + budget fonctionnement : 45 k€ /an si plein temps
- Marchés Bureau d'Etudes : 150, 220 (pour 26 communes rurales) à ... k€ HT. Estimer entre 12 et 18 k€ par commune et une certaine dégressivité selon le nombre de commune. Attention, le coût final est très variable selon la taille des villes ou communes centres, la conduite de concertation et communication confiée, le nombre d'OAP à réaliser, les inventaires zones humides, etc.
- Coûts annexes : avis dans la presse, reproduction de document et envoi, enquête publique = plusieurs dizaines de milliers d'€
- Recettes : DGD, aides contractuelles, appels à projets (Etat, ...)

33 communes, 40 200 habitants, ville centre 21 400 habitants (2012- 2016)

- Etudes : 400 k€ pour l'élaboration par l'Agence d'Urbanisme (12k€/commune)
- Poste urbaniste en interne
- Publication, communication, enquête publique, intégration au SIG :
- 254,5 k€ recettes : 130k€ DGD , 100k€ Ministère (appel à projet), 25k€ Région + ADEME

Sources :
Club PLUI Ministère
et Territoires Conseils

31 communes, 13 000 habitants (2016)

- Elaboration, animation : 186 K€ HT soit 6 000 € HT par commune
- Chargée de mission mi temps sur 3 ans (22K€ x 3 = 66K€)
- 25% recettes : 41 K€ DGD, 20K€ Etat (Appel à projet)

Communauté d'agglomération, 29 communes, 95 000 habitants (2013)

- 418 k€ dépenses (15 K€/com)
- 188 K€ recettes (48 %) : Etat 50k€, DGD 54k€, 35k€ ADEME, 29k€ Dépt, 20 k€ Agence eau

AOT : Autorité Organisatrice des Transports

A(M)VAP : Aire de Mise en valeur de l'architecture et du patrimoine

CCH : Code de la Construction et de l'Habitat

CU : Code de l'Urbanisme

DAAC : Document d'Aménagement Artisanal et Commercial

DPU : Droit de Prémption Urbain

DTADD : Directive Territoriale d'Aménagement et de Développement Durable

ER : Emplacement Réservé

EIE : Etude initiale de l'Environnement

OAP : Orientation d'Aménagement et de Programmation

OIN : Opération d'Intérêt National

PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durable

PCAET : Plan Climat Air Energie Territorial

PDU : Plan de Déplacements Urbains

PEB : Plan d'Exposition au Bruit

PIAGE : Plan Intercommunal d'Aménagement et de Gestion de l'Espace

PIG : Programme d'Intérêt Général

PLH : Programme Local de l'Habitat

PLU(I) : Plan Local d'Urbanisme (intercommunal)

POA : Programme d'Orientations et d'Actions

PPA : Personnes Publiques Associées

PN : Parc National

PNR : Parc Naturel Régional

PSMV : Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur

SAGE : Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux

SADD : Schéma d'Aménagement et de Développement Durable

SCOT : Schéma de Cohérence Territoriale

SDAGE : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux

SDC : Schéma de Développement Commercial

SDRIF : Schéma Directeur de la Région Ile de France

SIAGE : Schéma Intercommunal d'Aménagement et de Gestion de l'Espace

SMVM : Schéma de Mise en Valeur de la Mer

SRCE : Schéma Régional de Cohérence Ecologique

SRCAE : Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie

TEPOS/TEPCV : Territoire à énergie positive/pour la croissance verte

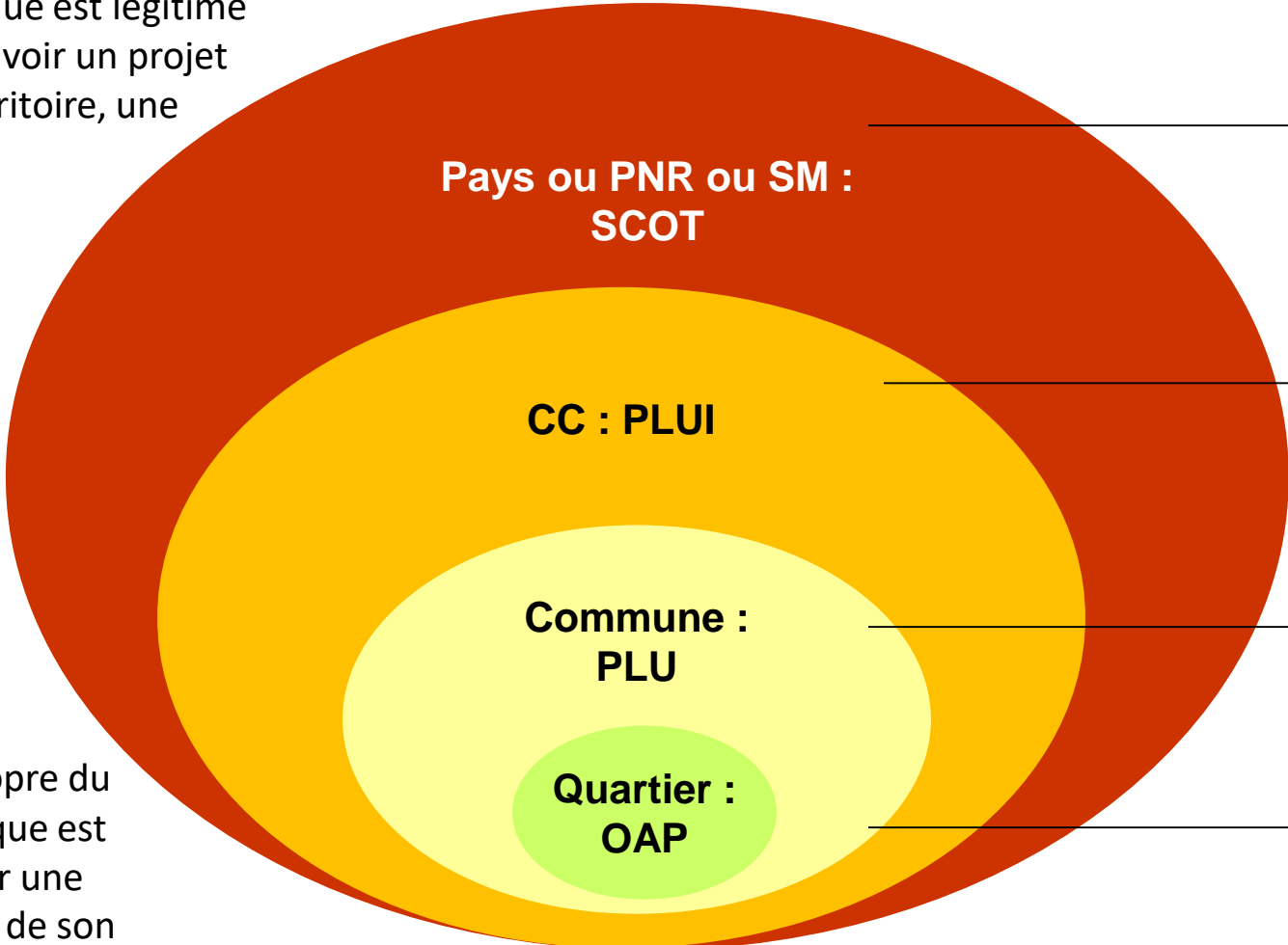
UTN : Unité Touristique Nouvelle

ZAC : Zone d'Aménagement Concerté

ZAD : Zone d'Aménagement Différé

Le territoire se gère à toutes les échelles

Tout territoire politique est légitime pour avoir un projet de territoire, une vision



Échelle des fonds de carte courants

250 000 à 50 000

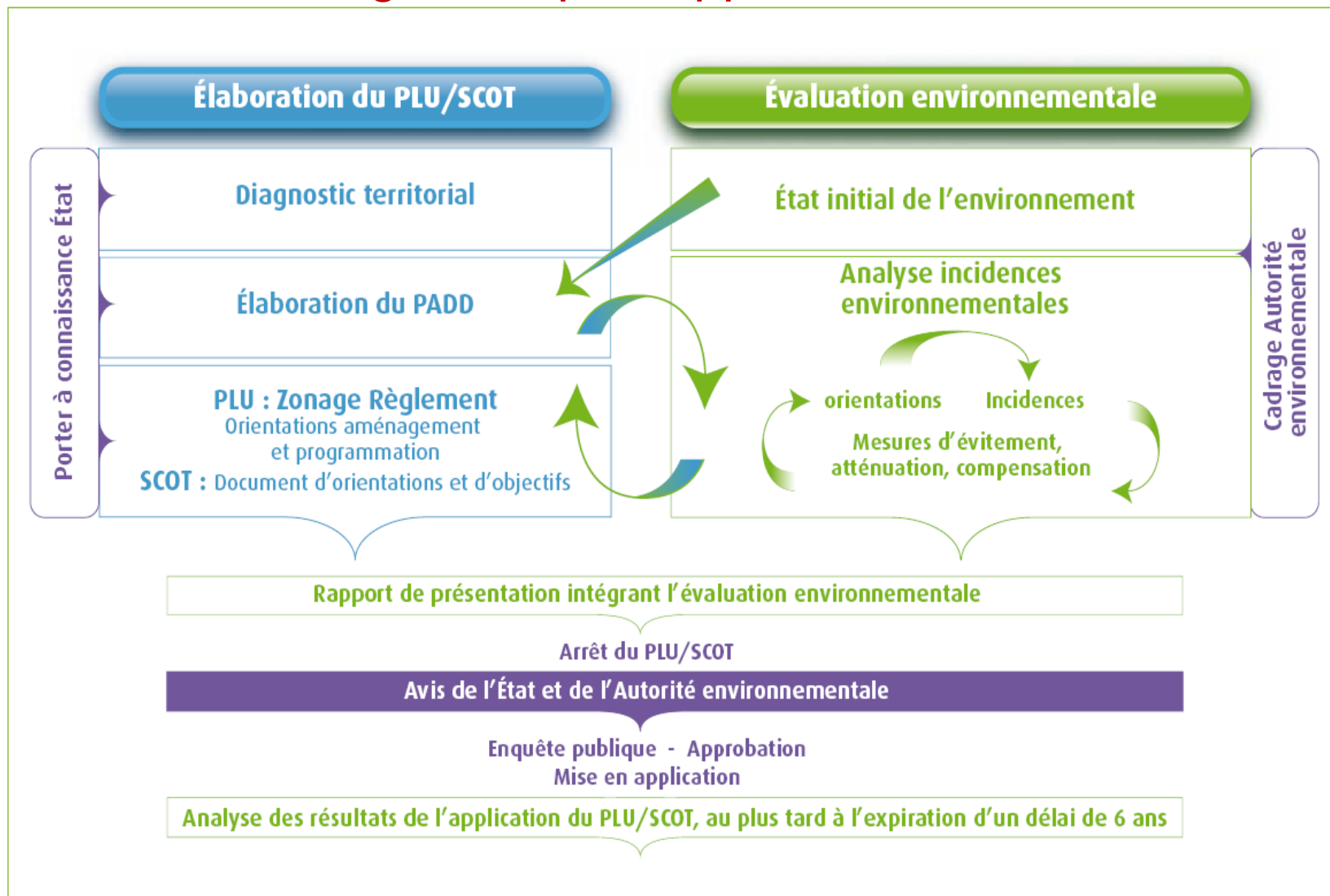
25 000

5 à 2 000

2 000 à 1 000 voire 500

Le propre du politique est d'avoir une vision de son territoire

- Pas de changement par rapport au PLU



Création des Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR)

- Créés par la loi relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine (LCAP) du 7 juillet 2016
- Fusion des 3 dispositifs existants :
 - **Secteurs Sauvegardés**,
 - **ZPPAUP** (Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager),
 - **A(M)VAP** (Aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine)

Deux servitudes au sein des SPR

- **Le Plan de Sauvegarde et de Mise en valeur (PSMV)** sur tout ou partie du SPR
 - ⇒ Document d'urbanisme à part entière devant être compatible avec le PADD du PLU(i) et s'imposant à ce dernier
 - ⇒ Son élaboration et sa révision enclenchent automatiquement la mise en révision du PLU(i)
- **Le Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP)** sur les secteurs non couverts par le PSMV
 - ⇒ Règlement à valeur de servitude d'utilité publique s'imposant au PLU(i)

Le SPR est

- **Un instrument** dédié à la protection et à la mise en valeur du patrimoine dans toutes ses déclinaisons architecturales, urbaine, paysagère, archéologique et culturelle
- **Une servitude d'utilité publique annexée au PLU ; opposable au tiers et conjointement applicable aux demandes d'autorisations de travaux**
- Action et procédure menée **conjointement entre la collectivité territoriale et l'Etat ;**
- Et repose sur un périmètre prenant en compte la **réalité patrimoniale et géographique des lieux (paysage, topographie...)** ;

Compétence et périmètre

Création sur proposition de la Commission Nationale ou Régionale du Patrimoine et de l'Architecture (CNPA et CRPA), de la/des commune(s) concernée(s), ou de l'EPCI compétent en matière de PLU.

L'autorité qui la porte peut être :

- **La/les commune(s) concernées** si elles sont restées **compétentes en matière de PLU**
- **L'EPCI s'il est compétent en matière de PLU**, deux possibilités :
 - **Maitrise d'ouvrage du SPR par l'EPCI**
 - **Délégation possible aux communes concernées sur leur demande => elles sont compétentes pour élaborer le SPR (PSMV et PVAP) à leur échelle avec le soutien technique et financier de l'EPCI**

SPR et PLU/PLUi

- Le rapport de présentation des objectifs du SPR, fondé sur un diagnostic architectural, patrimonial et environnemental prend en compte les éléments du PLU(i)
- Le PSMV doit être compatible avec le PADD du PLU(i)
- Les règles du PSMV s'appliqueront en lieu et place du PLU(i) sur son périmètre pour ce qui relève des dispositions relatives à la préservation et la mise en valeur du patrimoine et de l'architecture
- Le PVAP doit être annexé au PLU(i) et constitue une servitude d'utilité publique qui s'impose au PLU sur son périmètre

SPR et PLU intercommunal

Les SPR existants (ex-Secteurs Sauvegarder, ex-ZPPAUP et ex-AVAP) seront annexées au PLUi, avec la condition que :

- Leurs rapports de présentation soient cohérents avec les éléments du PLUi
 - Leurs prescriptions réglementaires (écrites et graphiques) soient compatibles avec le PADD du PLUi et cohérentes avec son règlement
- ⇒ Vigilance lorsqu'un SPR existe déjà lors de l'élaboration du nouveau PLUi : ce dernier devra garantir le lien de compatibilité

Dispositions transitoires pour les SS – ZPPAUP et AVAP

- ⇒ A compter du **8 juillet 2016**, les secteurs sauvegardés, ZPPAUP et AVAP sont **automatiquement transformés en «sites patrimoniaux remarquables » (SPR)** mais pas de délais obligatoires d'évolution des PSMV ou règlements existants
- ⇒ Le règlement de l'AVAP ou de la ZPPAUP applicable avant cette date continue à **produire ses effets dans le périmètre du SPR** jusqu'à ce que s'y substitue un nouveau Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) ou un Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP).
- ⇒ Le règlement d'une ZPPAUP ou d'une AVAP peut être modifié par la commune ou l'EPCI compétent en matière d'urbanisme à la seule condition qu'il ne soit pas porté atteinte aux prescriptions visant à assurer la protection du patrimoine bâti. *Cette modification ne peut être acceptée qu'après la réalisation d'une enquête publique, de la consultation de l'ABF et avec l'approbation du préfet de région*

- **Exercice du DPU avant le transfert de la compétence PLU à l'EPCI :**
 - Le DPU est exercé par la commune
 - Le DPU peut être délégué à l'EPCI pour la réalisation d'un projet précis en lien avec ses statuts et ses compétences
- **Exercice du DPU après transfert de la compétence PLU à l'EPCI mais en l'absence de PLUi approuvé (période transitoire) :**
 - Dès que la délibération de transfert de la compétence PLU à l'EPCI est exécutoire => le DPU est exercé de plein droit et exclusivement par l'EPCI
 - Par sécurité juridique, il convient que l'EPCI prenne une délibération globale pour redélimiter les zones sur lesquelles il souhaite exercer le DPU en attente du PLUi approuvé.
 - Seules les zones U et AU des communes couvertes par un POS ou un PLU (et Carte communale) peuvent être retenues pour l'exercice du DPU par l'EPCI en attendant le PLUi approuvé
 - Les zones qui ne seront pas retenues ne pourront plus faire l'objet du DPU.
- **Exercice du DPU par l'EPCI avec un PLUi approuvé :**
 - Le DPU est exercé par l'EPCI
 - Délibération obligatoire pour instaurer le DPU sur les zones U et AU du PLUi approuvé

Financement du PLU et affectation des charges

Deux cas de figure

Suite au transfert de la compétence PLU à la communauté :

- **En régime de fiscalité additionnelle :**

Les charges liées à la compétence transférée se matérialisent par des transferts de fiscalité entre les communes membres et l'EPCI.

Réduction des dépenses communales => Réduction équivalente des taux d'imposition communaux et augmentation proportionnelle des taux intercommunaux.

- **En régime de Fiscalité professionnelle unique (FPU) :**

Les charges liées à la compétence transférée sont répercutées sur le montant des attributions de compensation (calculées à l'origine et versées aux communes) pour garantir les équilibres financiers des budgets communaux et intercommunal.

L'évaluation juste des charges transférées implique de décliner la compétence PLU, faire la liste des communes concernées (celles qui ont un document d'urbanisme ou des projets d'évolution), définir le champ de la compétence, définir la période retenue (dernier budget - derniers CA) et de calculer le coût moyen annualisé pour les dépenses d'investissement transférées.

Une commission chargée de l'évaluation est créée : la CLECT (commission locale d'évaluation des charges transférées), elle rend un rapport, validé à la majorité qualifiée des conseils communaux, (c'est la transparence financière).

Financement du PLUI et affectation des charges

Modalités d'évaluation des transferts de charges

L'article 1609 nonies C du CGI fixe les modalités d'évaluation des charges transférées :

- **Les dépenses de fonctionnement** (ex frais de personnel en charge de l'élaboration du PLU dans une commune) sont évaluées d'après leur coût réel dans les budgets communaux de l'année précédente ou dans les comptes administratifs des exercices précédents, selon la période de référence déterminée par la commission locale d'évaluation des charges transférées (CLECT).
- **Les « études et les frais liés à la réalisation des documents d'urbanisme** et à la numérisation du cadastre » sont des **dépenses d'investissement** (comptabilisés en M14 au compte 202 « immobilisations incorporelles »*) ; le **coût de ces dépenses** est calculé sur la base d'un coût moyen annualisé. Il intègre le coût de réalisation des documents locaux, des modifications ou révisions, les couts financiers (intérêts des emprunts). L'ensemble de ces dépenses est pris en compte pour une durée normale « d'utilisation » et ramené à une seule année.
- Le coût des dépenses transférées est réduit, le cas échéant, des **ressources** afférentes à ces charges (subventions...).
- **Il appartient à la CLECT d'appliquer les méthodes d'évaluation légales.**

** Compte 202 – Frais liés à la réalisation des documents d'urbanisme et à la numérisation du cadastre*

Ce compte enregistre les dépenses exposées par les communes et les établissements publics de coopération intercommunale pour les études, l'élaboration, la modification et la révision de leurs documents d'urbanisme. Il enregistre également les dépenses réalisées pour la numérisation du cadastre (art. L. 121-7 du code de l'urbanisme).

Les frais ainsi engagés doivent être amortis dans un délai qui ne peut dépasser dix ans.

Financement du PLU et affectation des charges

Modalités d'évaluation des transferts de charges

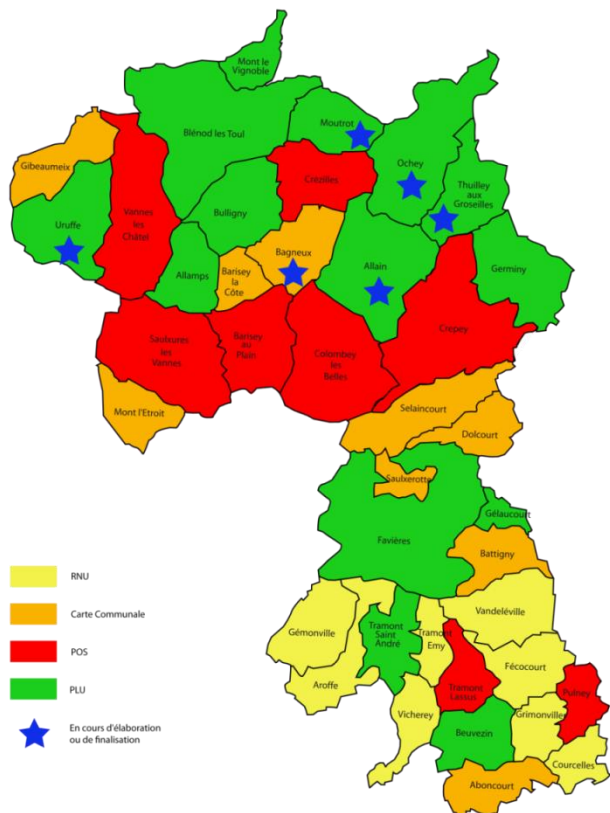
Exemple théorique :

6 communes ayant un PLU ou une carte en cours d'élaboration (dépenses et recettes récentes, en cours ou à venir)

8 communes en POS devant le transformer à court terme en PLU sinon RNU (budget programmé ?)

7 PLU et 8 cartes communales à reprendre pour une mise en compatibilité avec Grenelle et Scot (budget programmé ?)

8 communes au RNU : quels projets de documents d'urbanisme programmés à court et moyen terme ?



En cas de transfert de la compétence PLU à la communauté, la CLECT examinera les modalités d'affectation des charges au cas par cas.

La communauté, compétente, financera le futur PLUI et pourra s'appuyer sur les recettes et transferts de charges déterminés par la CLECT au regard du contexte local.

La CC peut toutefois s'éloigner de l'évaluation réalisée par la CLECT par délibérations concordantes du conseil communautaire, statuant à la majorité des deux tiers, et des conseils municipaux des communes membres intéressées (1bis CGI 1609 nonies C)

*Le montant de l'AC et les conditions de sa révision peuvent être fixés librement par délibérations concordantes du conseil communautaire, statuant à la majorité des 2/3, et des conseils municipaux des communes membres, en tenant compte du rapport de la CLECT. Possibilité d'imputer une partie du montant de l'AC en section d'investissement en tenant compte du coût des dépenses d'investissement liées au renouvellement des équipements transférés, calculé par la CLECT selon les règles légales. Délais : 9 mois pour le rapport et 3 mois pour la validation des communes.

Pourquoi : En 2013 **réforme des concours particuliers de la Dotation Générale de Décentralisation** (DGD) pour les charges résultant de «études, élaboration, modification, révision et mise en compatibilité des documents d'urbanisme locaux».

Par qui et comment : **Le préfet de région** répartit les crédits, sur la base d'un **barème** établi par le préfet de département après avis des élus de la commission de conciliation. Priorité est donnée aux PLUI, aux conséquences des évolutions de périmètres et à la Grenellisation des documents d'urbanisme.

Bénéficiaires des crédits : **les EPCI exerçant la compétence à la place de leurs communes membres.** Leur dotation ne peut être supérieure à la somme des dotations que recevrait chacune des communes membres. Le montant total de la DGD urbanisme était de 20 M€ environ en 2014.

Documents d'urbanisme concernés : Schémas de cohérence territoriale (Scot), schémas de secteur, plans locaux d'urbanisme (PLUI et PLU), cartes communales, règlements locaux de publicité ainsi que la modification, la révision ou la mise en compatibilité de ces documents. Cette liste limitative exclut toute autre nature de documents.

Type de dépenses prises en compte : Etudes pour la formalisation des documents, l'évaluation environnementale, les risques, études foncières, numérisation, frais d'enquêtes publiques, de publication et reproduction, de publicité, d'honoraires

La **DETR** remplace en 2011 la **Dotation Globale d'Équipement (DGE)** et la **Dotation de Développement Rural (DDR)**

Communautés éligibles à la DETR :

- Les EPCI à fiscalité propre dont la population est inférieure à 50 000 habitants
- Les EPCI à fiscalité propre n'ayant pas de communes de plus de 15 000 habitants, même si la population de l'EPCI est supérieure à 50 000 habitants.

La population prise en compte est celle issue du dernier recensement (population INSEE R. 2151-1 CGCT)

Et, par dérogation (*LFI 2012 art 141*), les EPCI éligibles en 2010 à la DGE ou la DDR, les syndicats mixtes composés uniquement de communes et d'EPCI (CGCT L.5711-1) et les syndicats de communes (CGCT L.5212-1) dont la population n'excède pas 60 000 habitants.

Attribution : par le préfet, assisté pour avis d'une commission d'élus. Les montants sont déterminés par enveloppes départementales, selon la population, l'écart au potentiel fiscal moyen et à la densité moyenne. Ils varient entre 95% et 105% du montant de l'année précédente.

- *Références : LFI 2011 art. 179 CGCT L2334 – 32 à 39, Montant pour 2017 : 996 millions*
- *La DGCL communique une liste des communes et EPCI éligibles aux préfets. Les communes nouvelles et les EPCI nouvellement créés ou fusionnés éligibles doivent vérifier s'ils figurent bien sur cette liste.*
- *Note d'information 26/01/2017 relative aux opérations prioritaires pour la répartition de la dotation d'équipement des territoires ruraux (DETR) en 2017*

Nature des projets subventionnés au titre de la DETR

Critères : financer la réalisation d'investissements ainsi que tout projet dans le domaine économique, social, environnemental et touristique ou favorisant le développement ou le maintien des services publics en milieu rural. Le montant total de la DETR en 2014 était de 615M€.

La subvention correspond à au moins 20% de la dépense intercommunale (HT) pour des investissements directs.

Elle peut être cumulée avec d'autres aides publiques directes (jusqu'à 80% compte tenu d'un autofinancement minimum exigé de 20% sauf dérogations).

Le délai de démarrage de l'opération est de 2 à 3 ans maximum à partir de la notification.

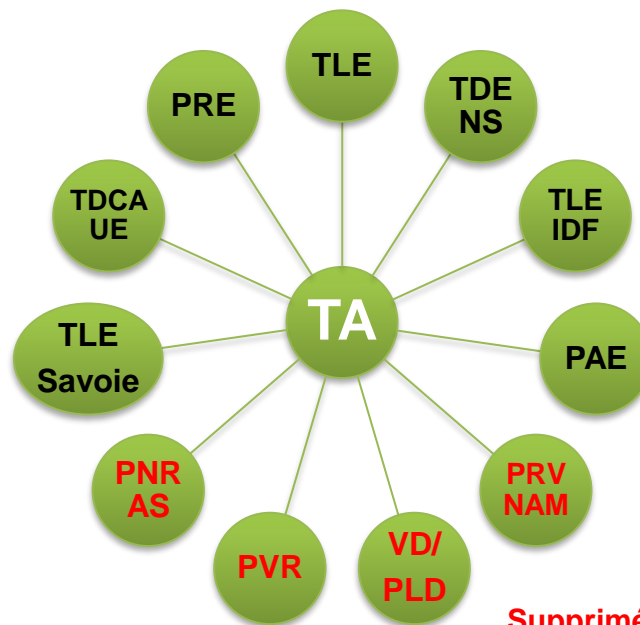
La subvention peut financer une partie limitée des dépenses initiales de fonctionnement, nécessaires au démarrage de l'opération.

Eligibles à la DETR : les projets recommandés par les Assises des territoires ruraux, tels que les **études d'ingénierie territoriale***, le maintien des services de l'Etat (gendarmerie, maisons de l'emploi, maisons pluridisciplinaires de santé ou de services publics), **équipements numériques*** et nouvelles technologies, plan d'adaptation aux effets du changement climatique....

** M14, Compte 202 – Frais liés à la réalisation des documents d'urbanisme et à la numérisation du cadastre
Dépenses pour les études, l'élaboration, la modification et la révision des documents d'urbanisme, et pour la numérisation du cadastre. (art. L. 121-7 du code de l'urbanisme). Les frais ainsi engagés doivent être amortis dans un délai qui ne peut dépasser dix ans.*

Depuis le 1^{er} mars 2012, la TA résulte de la **fusion des anciens prélèvements fiscaux** propres à l'urbanisme

- Une taxe qui **simplifie et unifie** l'ensemble des taxes et des participations d'urbanisme
- Une grande liberté pour le **vote des taux**
- Une **taxe sectorisée** pour s'adapter aux caractéristiques du territoire et aux différents coûts de l'urbanisation
- Une taxe qui vise un **usage économe des sols** et la lutte contre l'étalement urbain
- Une taxe pour inciter à la **création de logements**



Supprimée en 2015

Calendrier de mise en place de la TA

Supprimée dès 2012

Elle est perçue lors de :

- Construction ou reconstruction, agrandissement de bâtiments
- Aménagements nécessitant une autorisation d'urbanisme
- Infraction ou absence d'autorisation d'urbanisme

TLE → Taxe Locale d'Équipement

TDENS → Taxe Départementale des Espaces Naturels Sensibles

TDCAUE → taxe départementale pour le financement des conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement

PRE → participation pour raccordement à l'égout

TLE Savoie → taxe spéciale d'équipement du département de la Savoie

TLE IDF → taxe complémentaire à la TLE en région d'Ile de France

PAE → participation pour aménagement d'ensemble

PRV NAM → participation des riverains de voies nouvelles applicables aux départements de l'Alsace et de la Moselle

VD/PLD → versement pour dépassement du plafond légal de densité

PVR → participation pour voirie et réseaux

PNRAS → participation pour non-réalisation d'aires de stationnement

La délibération fixe le taux de la taxe et le secteur sur lequel il s'applique mais pas la base d'imposition :

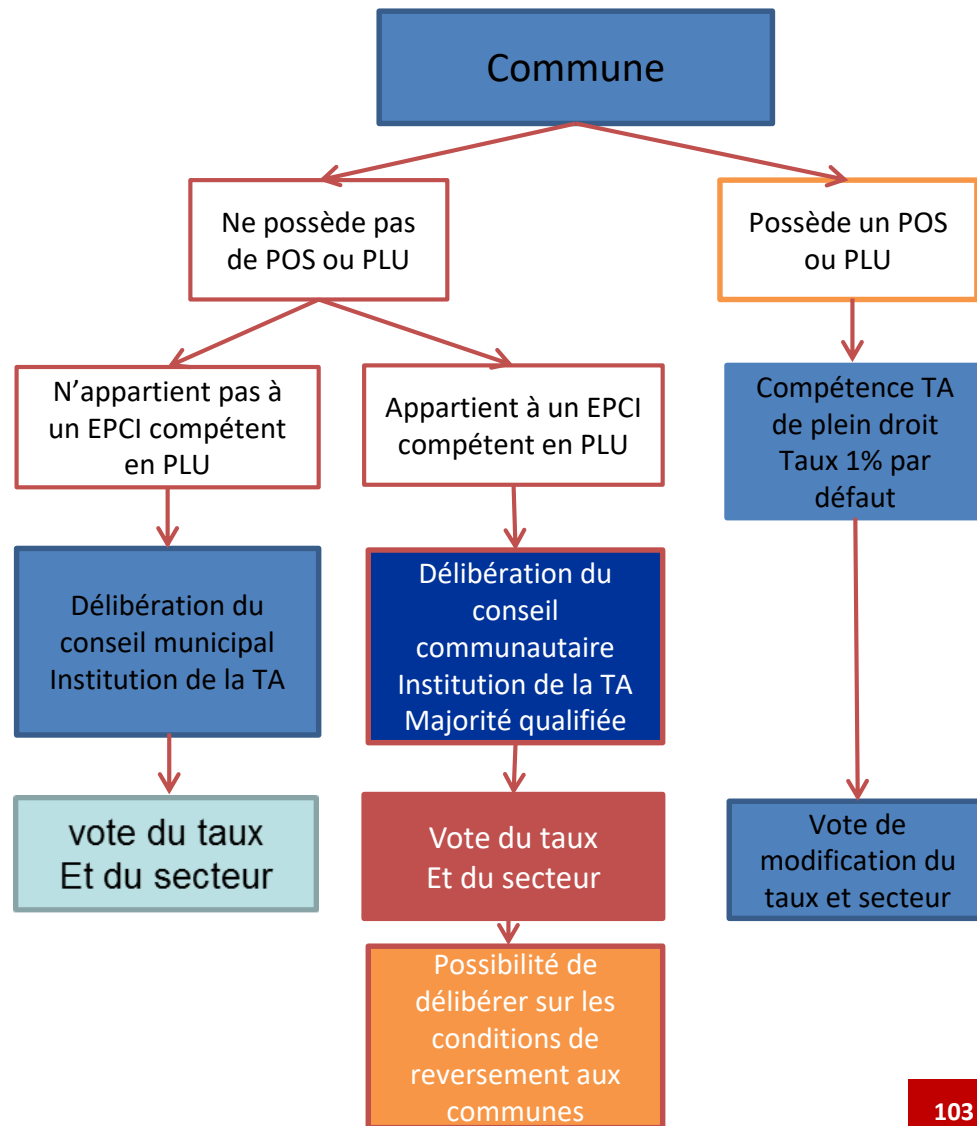
- Taux de 1% par défaut
- Fixé entre 1 et 5%
- Sur délibération motivée, entre 5 et 20% (en contrepartie, suppression des autres participations)
- Possibilité de fixer des taux différents selon les secteurs.

Les conditions :

- Délibération avant le 30 novembre pour une mise en application l'année suivante (30 novembre 2014 pour 2015)
- Les délibérations pour **instaurer, supprimer ou renoncer à la TA** sont valables pour une durée de **3 ans minimum**.
- Les décisions pour exonération et fixation des taux sont de **1 an**.

Reversement

- 3% du montant recouvré par les collectivités est reversé mensuellement aux services de l'Etat.



COLLECTION **FICHES PÉDAGOGIQUES**
LANCER ET CONDUIRE
SON PLU INTERCOMMUNAL

SEPTEMBRE 2018

Référence : E231

Pour consulter et/ou télécharger cette publication :

www.caissedesdepotsdesterritoires.fr

Pour toute question juridique :

0970 808 809 ou [en ligne](#)



BANQUE des
TERRITOIRES

