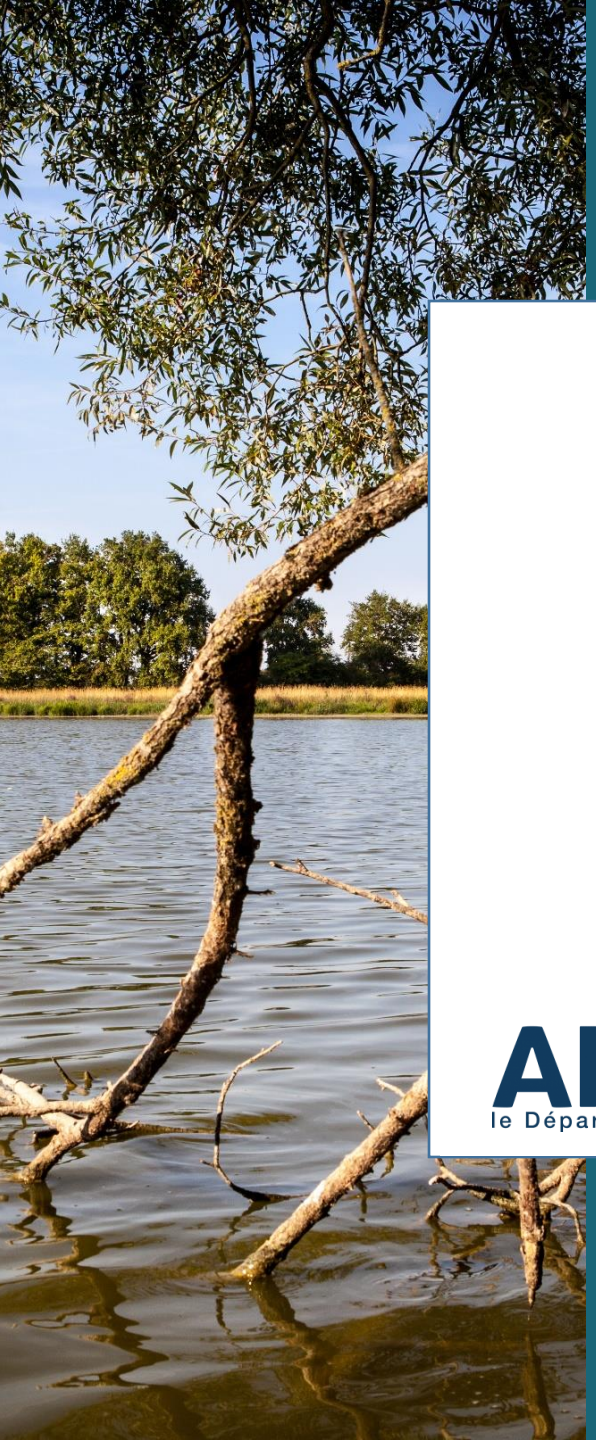


Le PLUi

2021

AIN 01 le Département

La Région Auvergne-Rhône-Alpes

LA DOMBES communauté de communes

Ordre du jour

I. Quelques éléments de contexte

II. Le PLUi, c’est quoi ?

III. Le PLUi, pourquoi ?

IV. Le PLUi, comment faire ?

V. Le PLUi, fruit d’une co-construction !

VI. Les plans de secteur

VII. SCoT et PLUi

Le PLUi, un outil pour préparer l’avenir des territoires

Eléments de contexte

Eléments de contexte

- Depuis les lois Grenelle, le PLUi est devenu la norme et le PLU communal l'exception

- Transfert automatique de la compétence PLUi au 1er janvier 2021 reporté juillet 2021(sauf si activation de la minorité de blocage, loi ALUR)

- Le SCoT approuvé le 5 mars 2020, est devenu exécutoire le 24 août 2020

- Près de 50% des intercommunalités sont couvertes par un PLUi au niveau national

Zoom sur la CCD

- 26 PLU
- 2 communes en RNU
- 1 commune en RNU suite à un POS devenu caduc (PLU en cours d'élaboration à Versailleux)
- 7 cartes communales approuvées (Birieux en phase finale d'élaboration d'un PLU)

AIN le Département 01

La Région Auvergne-Rhône-Alpes

LA DOMBES communauté de communes

Le PLUi, c’est quoi ?

C’est quoi ?

- Un document d’urbanisme établi à l’échelle de l’ensemble des communes de l’EPCI qui :
- Se base sur le fonctionnement et les enjeux du territoire
- Est établi à partir des orientations du SCoT
- Décline le projet de territoire en prenant en compte les spécificités locales
- Formalise l’utilisation du sol à l’échelle de la parcelle

Le PLUi, pourquoi ?

Pourquoi ?

- **Document unique, plus facile d'accès pour la population et les élus**

- **Dépasse les limites administratives pour mieux prendre en compte les enjeux du territoire**

- **Meilleure sécurité technique et juridique des procédures : moins de risques de contentieux, éviter les questionnements à postériori pour savoir ce que signifie tel ou tel article (le service ADS en sera reconnaissant !), …**

- **Une plus grande réactivité pour la prise en compte des évolutions réglementaires. Il en tombe chaque année ! Et ce n'est pas fini…**

- **Mise en compatibilité globale suite à l'approbation du SCoT. C'est d'actualité !**

Pourquoi ?

- L'achèvement des procédures de modification ou révision en cours dans les communes est repris par l'EPCI

- La possibilité d'organiser périodiquement un train de modifications ou de révisions pour s'adapter à l'évolution des territoires

- Pour l'instruction des ADS : un seul règlement avec un lexique commun = meilleure compréhension pour les usagers et les instructeurs

- Des aides financières à la clé (pour combien de temps ?)

Pourquoi ?

- **Un coût mutualisé qui offre la possibilité de travailler avec des bureaux d'études constitués d'équipes pluridisciplinaires (sécurité juridique, analyse plus fine, moins de risques de copier / coller).**
    - **PLUi : environ 400 000 € (chiffre 2019) pour son élaboration, à répartir sur les 36 communes, soit 11 000 € en moyenne par commune**
    - **PLU seul : de 20 000 € à 50 000 € (chiffre 2019) par révision selon la taille de la commune**
    - **Soit une économie moyenne de 21 euros par habitant (moyenne PLUI 10 €:moyenne basse PLU 31 €)**
- **Une mutualisation des équipes techniques (communes / EPCI) sur différentes thématiques (économie, assainissement, SCoT / ADS, tourisme, environnement, Natura 2000…)**

- **Moins de contraintes pour les communes face à l'obligation de numérisation avant**

Pourquoi ?

- Les communes conservent leur compétence instruction des autorisations d'urbanisme

- Les communes restent compétentes pour la délivrance des autorisations d'urbanisme

- Les plans de secteurs prennent en compte les spécificités des communes : ils peuvent couvrir l'intégralité d'une ou plusieurs communes

- La CCD devient compétente en matière de Droit de Préemption Urbain mais peut le déléguer aux communes. Se pose la question de l'exercice du DPU sur les zones économiques qui sont de compétence communautaire

Le PLUi, comment faire ?

Comment faire?

- Avoir une vision partagée des enjeux du territoire.
- Durant les 4-5 ans d'élaboration du PLUi (pendant laquelle les documents d'urbanisme existants restent en vigueur), nécessité :
  - ✓ D'une large concertation
  - ✓ D'engagement et d'assiduité
  - ✓ D'une appropriation du projet par tous

Le PLUi, fruit d’une co-construction

« Pensez globalement et agir localement »

Le PLUi, un outil participatif

- Une Conférence Intercommunale des Maires
  - Elle définit les conditions de la collaboration
  - Elle se réunit avant l'approbation du PLUi

- Une garantie de prise en compte de l'avis de la Commune
  - Une commune peut s'exprimer sur les dispositions du PLUi qui la concernent directement
  - Une commune ou un ensemble de communes peuvent demander à être couverts par un plan de secteur : l'avis de la (des) commune(s) est sollicité avant approbation du PLU

- Une logique de concertation citoyenne
  - Une part importante de la concertation avec la population
  - Des formes diverses selon les spécificités du territoire

Le PLUi, fruit d'une co-construction

- Un processus de collaboration encadré entre communes et EPCI

- En amont, élaboration d'une charte de gouvernance
  - Formalisation des principes retenus
  - Engagement collégial

  ⇨ Elle garantit aux maires les moyens d'agir sur leur territoire

- La délibération de prescription du PLUI définit les modalités de collaboration avec les communes pour son élaboration et sa mise en œuvre future

- Une souplesse d'adaptation
  - Un partage et une appropriation des contenus
  - Une prise en compte des connaissances et spécificités locales

Le PLUi, fruit d'une co-construction

Des formats d'instances adaptées aux spécificités et à la taille de l'EPCI

- **Comité de pilotage avec … membres par communes**
- **Commission PLUi : périodicité et dates de réunions récurrentes, avec … membres par commune**
- **Groupes de travail Thématiques**
- **Groupes de travail Territoriaux (par secteurs)**
- Réunions tournantes dans les communes
- Déplacements aux Conseils municipaux
- Rencontres bilatérales entre VP en charge du PLUi et élus municipaux pour trouver des arbitrages
- **Ateliers au cas par cas, mobiles, thématiques ou territoriaux**

AIN le Département 01 — La Région Auvergne-Rhône-Alpes — LA DOMBES communauté de communes

Le PLUi, fruit d'une co-construction

- **Un avis obligatoire de l'ensemble des Conseils municipaux sur les projets, au moment de l'arrêt**
  - **Si avis défavorable d'une commune sur les OAP et le règlement qui la concernent directement → nouvel arrêt**
    - **→ Si la commune est d'accord sur projet modifié ou n'émet pas de nouvel avis : projet arrêté à la majorité des suffrages exprimés**
    - **→ Dans les autres cas, à la majorité des 2/3**

(loi Engagement et proximité du 27/12/2019)

Les Plans de Secteurs

Les plans de secteur

- Un outil de prise en compte des spécificités communales et la diversité de certains territoires : fonctionnement territorial spécifique, géographie particulière, dynamique d'évolution ou de projet, …
- Les plans de secteur couvrent chacun l'intégralité d'une ou plusieurs communes
- Ils précisent les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement spécifique à ce secteur : une plus grande cohérence avec les enjeux du territoire
- La rédaction des OAP et du règlement permettent une gouvernance plus souple et une grande implication des communes

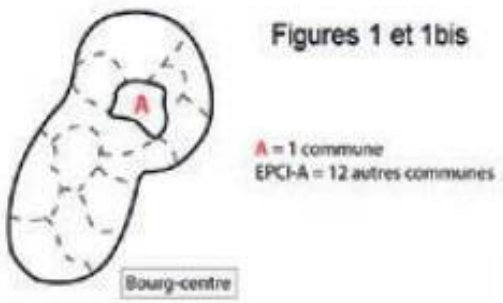
Les plans de secteur

- L'avis de la ou des communes dont il(s) couvre(nt) le territoire est sollicité avant approbation du PLUi
- L'EPCI peut engager une procédure de modification ou de révision sur les seuls plans de secteur
- En cas de contentieux, le juge a la faculté de n'annuler que le plan de secteur
- Ils permettent davantage de lisibilité pour les particuliers et la simplification des autorisations du droit des sols

Les plans de secteur

Simulations de cas possibles

- Figures 1 et 1 bis : une petite ville centre (A) dans une communauté rurale assez homogène, ou trois communes (A) assez semblables dans leurs formes urbaines et leur situation (fond de vallée par ex.) et assez différentes des autres communes = 1 plan de secteur



Figures 1 et 1bis

A = 1 commune
EPCI-A = 12 autres communes

A = 3 communes
EPCI-A = PLU 14 communes

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

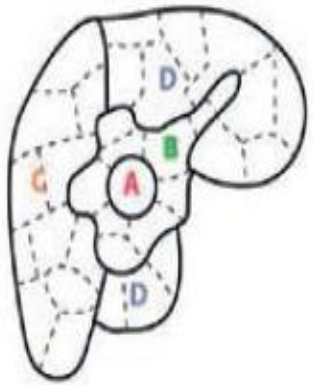


Figure 2

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

- Figure 2 : une ville centre importante (plus 25 000 ou 30 000 hab.) au bâti ancien typique (A) ; une couronne périurbaine des années 60 – 90 (B), des secteurs ruraux plus éloignés, n'ayant pas les mêmes formes urbaines côté plaine (D) et côté montagne (C), = plans de secteurs A, B, C et D

- Figure 3 : des types de villages différents dans leurs morphologies urbaines, leurs implantations dans leur site, leurs organisations et extensions historiques = s'il existe trois types, faire deux plans de secteurs A et B, plus le règlement de « base ». Comme l'indique le schéma, les communes ne sont pas forcément contiguës.

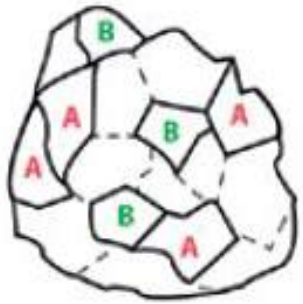


Figure 3

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

AIN le Département 01 — La Région Auvergne-Rhône-Alpes — LA DOMBES communauté de communes

SCoT et PLUi

SCoT et PLUi

Objectifs du SCoT	Objectifs du PLUi
Définir le projet d'aménagement stratégique du territoire	**Exprimer un projet** d'aménagement et de développement durable à l'échelle intercommunale
Concevoir et mettre en œuvre une planification à l'échelle d'un bassin de vie	**Réguler** le droit de propriété
Etre le **cadre de référence** pour les différentes politiques sectorielles	Se doter de **moyens concrets et efficaces** utiles à l'urbanisme opérationnel
Assurer la cohérence du PLUi, PLU et cartes communales	**Décider de l'affectation** précise des sols à court et moyen terme
Le PLUi **décline un projet communautaire**, dans une **réglementation d'utilisation des sols applicable à la parcelle**, à partir **d'orientations qui ont été arbitrées et définis au niveau du SCoT**	

Questions diverses