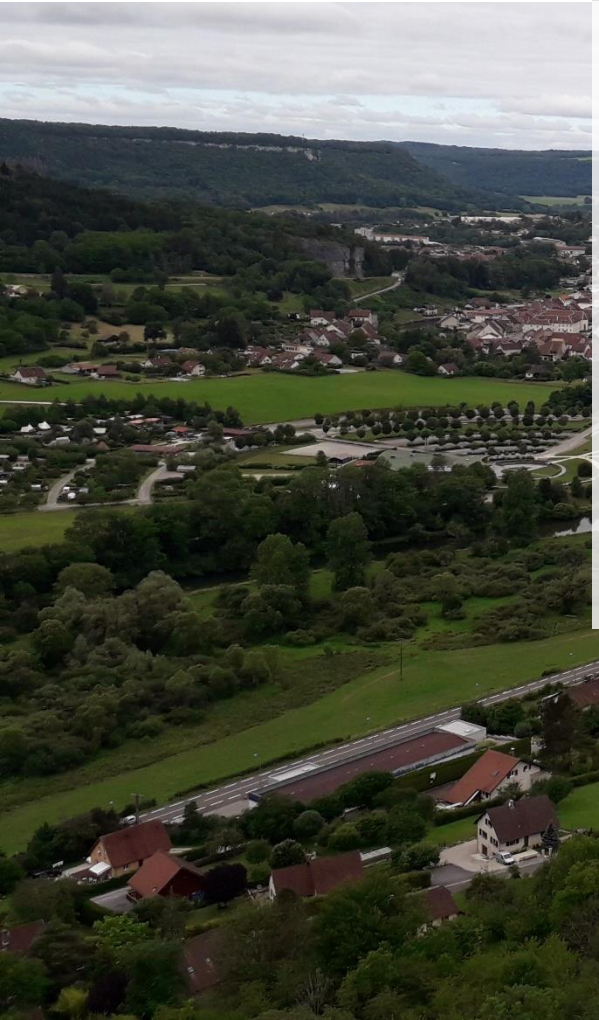
PRÉFET
DU DOUBS
Liberté
Égalité
Fraternité



Pour une prise de compétence PLUi ?

CC Loue Lison

Conseil communautaire

18 Novembre 2020

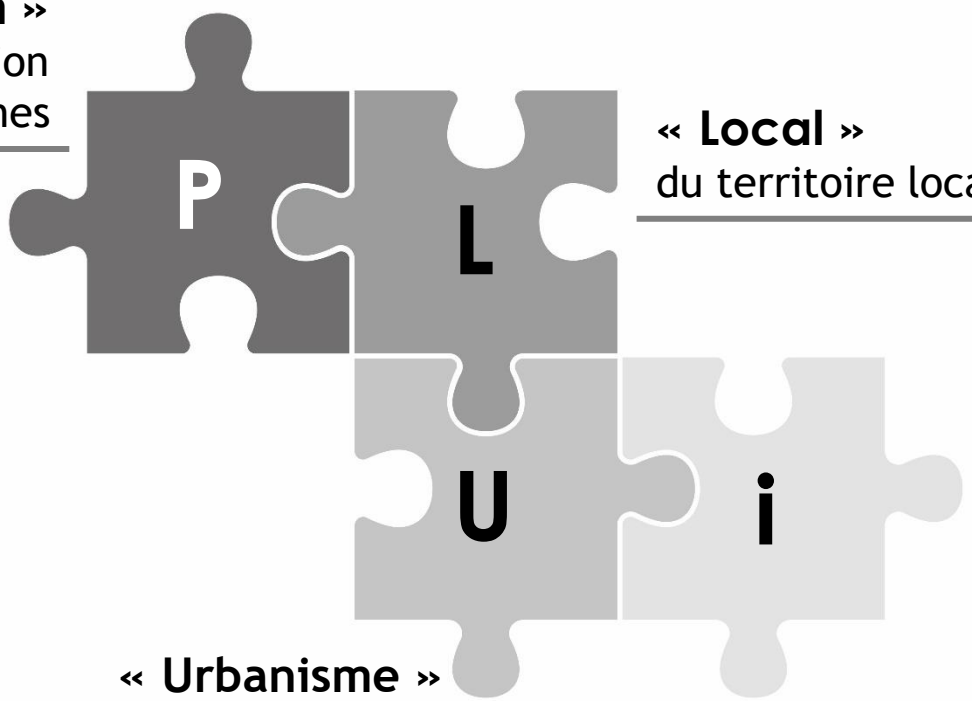
AUDAB
AGENCE D'URBANISME
BESANÇON CENTRE FRANCHE-COMTÉ

PRÉFET
DU DOUBS
Liberté
Égalité
Fraternité

Qu'est -ce qu'un PLUi ?

Qu'est ce qu'un PLUi ?

« **Plan** »
Délimitation
en différentes zones



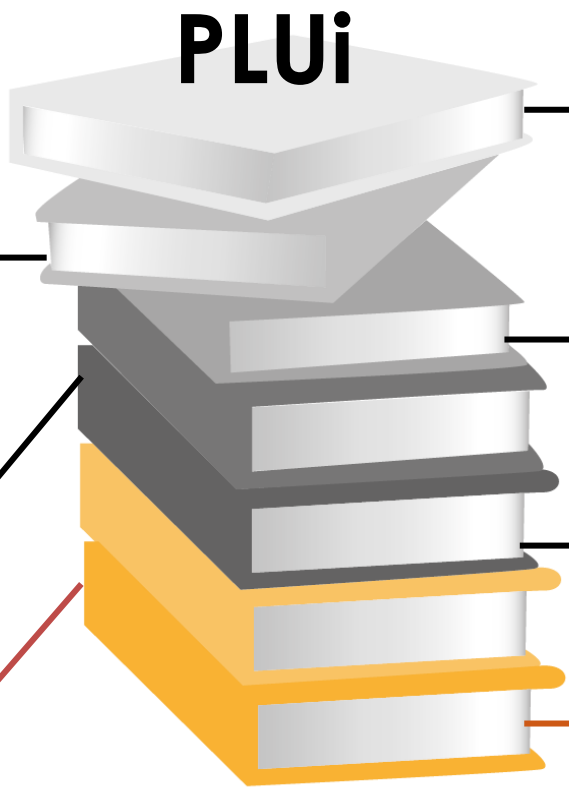
« **Local** »
du territoire local

« **Urbanisme** »
avec des règles de
constructibilité
propres à chaque zone

« **Intercommunal** »
selon un projet de territoire
à l'échelle de l'intercommunalité

Le PLUi est un **document d'urbanisme réglementaire** qui dessine le territoire intercommunal à un horizon 12-15 ans.

Quel est le contenu du PLUi ?



PADD
(projet d'aménagement et de développement durables)

Projet de territoire
(orientations générales)

OAP
(orientations d'aménagement et de programmation)

Schéma d'aménagement sur zones à urbaniser (AU) ou urbaines (U)

Plan(s) de secteur

Règlement et OAP spécifique selon les secteurs (une commune ou plusieurs communes)

Rapport de présentation

Diagnostic socio-économique et environnemental, justification des choix, évaluation des incidences sur l'environnement

Zonage et règlement

Délimitation de zones et règles associées (possibilité de définir des secteurs réglementés uniquement par le RNU (R151-19))

Annexes

Annexes graphiques

POA
(Programme d'orientations et d'actions)

Si PLUi tient lieu de PLH et/ou de PDM = PLUi HD

Le PLUi est composé de **5 pièces principales**, comme le PLU.
Deux nouvelles pièces peuvent être jointes : **des plans de secteur et le Programme d'Orientations et d'Actions (POA).**

Quelles différences entre le PLU, la carte communale et le PLUi ?

Différences PLU-CC/PLUi

Projet de territoire
à une échelle différente
(communale → intercommunale)
CC : pas de projet de territoire

Maître d'ouvrage :
commune → intercommunalité

Nombre d'acteurs
à associer plus important

Méthode d'élaboration
à définir avec les communes
de l'intercommunalité

Temps d'élaboration et processus de décision

Similitudes PLU-CC/PLUi

Des règles d'urbanisme adaptées aux 4 types de zones (U, AU, A, N)
CC : règlement national d'urbanisme (RNU)

S'appliquent tous les deux aux permis de construire, déclaration préalable…

Des possibilités d'évolution : révision, modification, mise en compatibilité

La principale différence entre le PLU et le PLUi, c'est l'**échelle communale qui devient intercommunale.** Les différences entre la carte communale et le PLUi sont aussi : le projet de territoire (PADD) et des règles spécifiques

AUDAB
AGENCE D'URBANISME
BESANÇON CENTRE FRANCHE-COMTÉ

PRÉFET
DU DOUBS
Liberté
Égalité
Fraternité

Pourquoi un PLUi à l'échelle de la communauté de communes Loue Lison ?

Pourquoi envisager l'urbanisme à l'échelle intercommunale ?

Le PLUi définit un projet de territoire qui traite de différentes thématiques dont certaines relèvent des compétences de l'intercommunalité.

- Le développement des ZAE

- La gestion des déchets ménagers et assimilés

- La protection et la mise en valeur de l'environnement

- La gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations (GÉMAPI)

- L'habitat

- Le tourisme

- La voirie d'intérêt communautaire

- Mobilité, équipement, …

Le PLUi permet une **mise en œuvre coordonnée des politiques intercommunales et des thématiques ayant un enjeu intercommunal.**

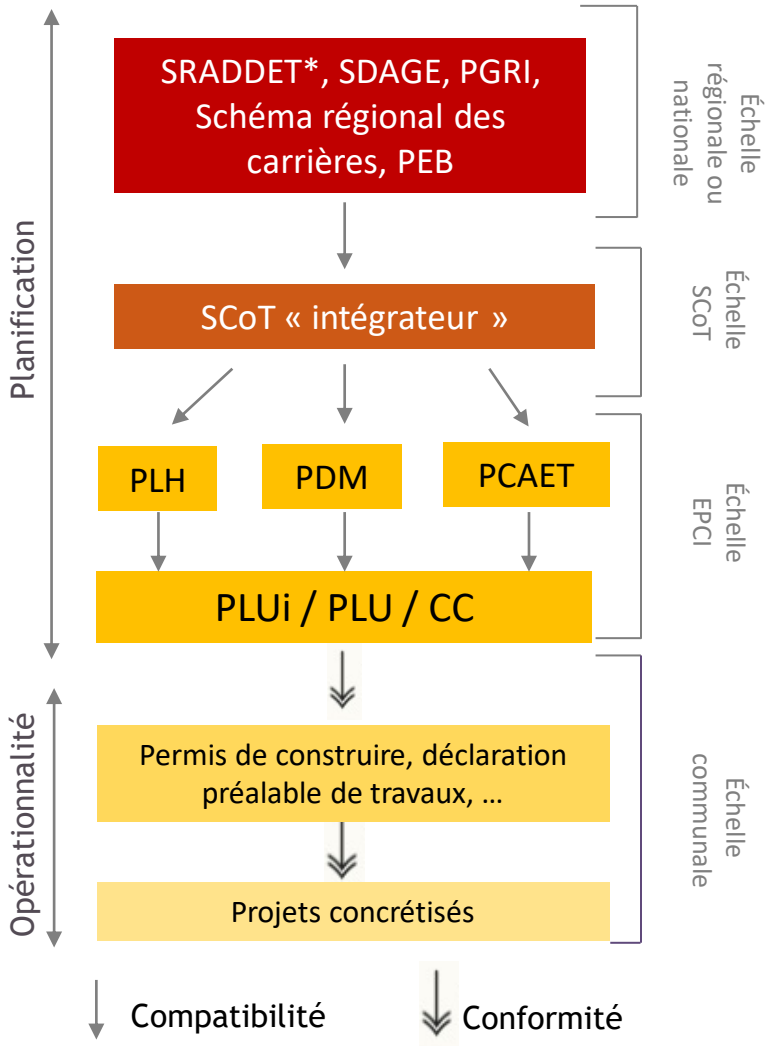
Pourquoi envisager un PLUi, puisqu'il y a un SCoT en cours d'élaboration ?

Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Loue Lison

Prescrit en novembre 2018, ce document organise l'aménagement à un horizon 20 ans à l'échelle de l'intercommunalité.

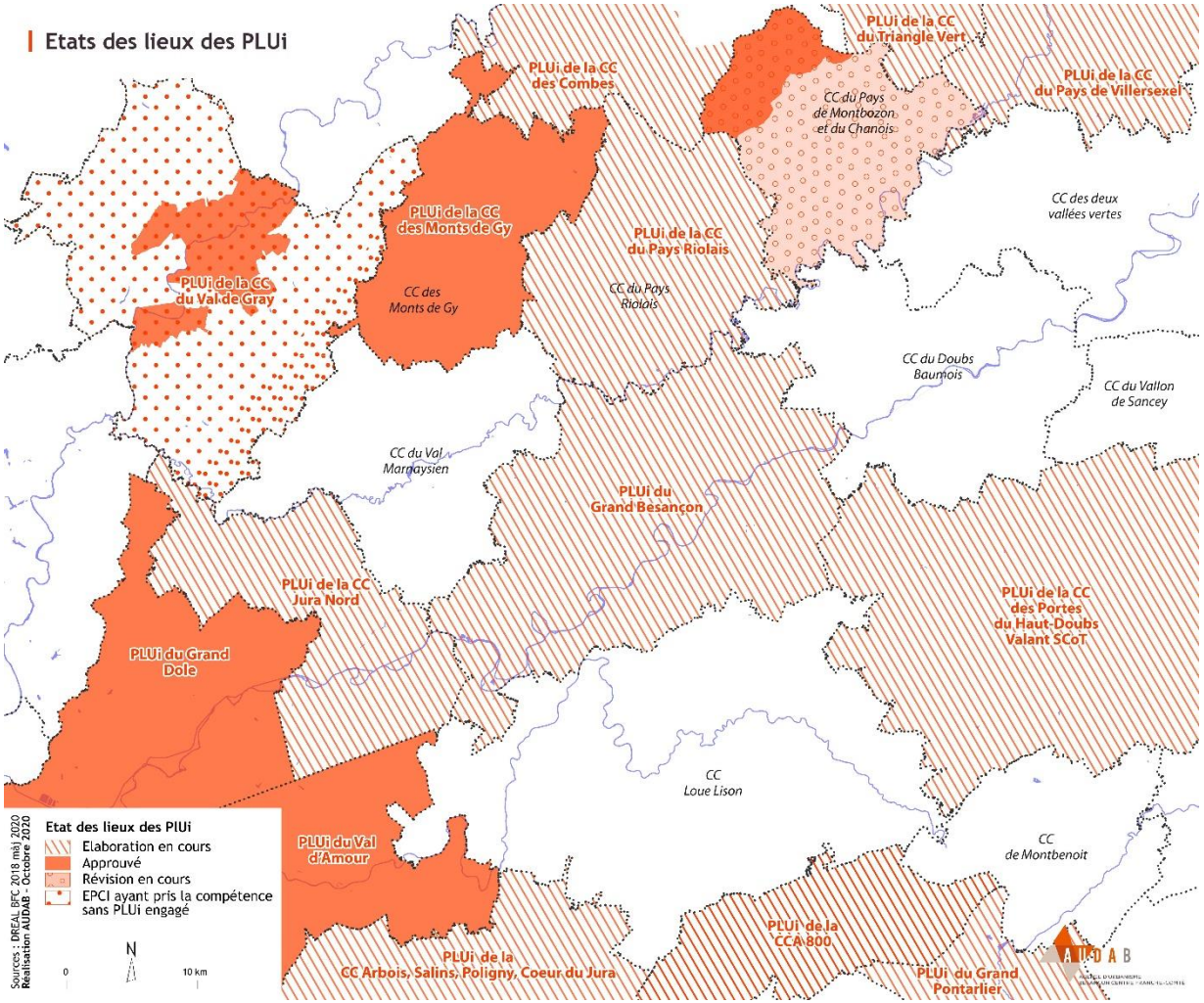
→ Quelle différence avec le PLUi ?

Le SCoT définit des orientations d'aménagement du territoire sans les traduire en zones (constructibles ou non, habitat, activités, équipements publics, agricoles…).



Le PLUi définit un projet de territoire qui s'inscrit dans le cadre donné par le SCoT.

Quelles démarches sont engagées dans les territoires voisins ?



Les territoires voisins à Loue Lison sont engagés en PLUi à l'exception de la CC de Montbenoît.

AUDAB
AGENCE D'URBANISME
BESANÇON CENTRE FRANCHE-COMTÉ

PRÉFET
DU DOUBS
Liberté
Égalité
Fraternité

Quels changements pour les communes si la CC Loue Lison devient compétente en PLUi ?

A quel moment, le transfert de la compétence PLU s'opère-t-il ?

Comme la compétence n'a pas été transférée en 2017, elle devient **automatique au 1er juillet 2021**, suite au renouvellement du conseil communautaire, **sauf si** les communes s'y opposent à nouveau dans les 3 mois précédant le 1er juillet 2021. Les délibérations qui pourront être prises en compte seront donc celles qui seront rendues exécutoires entre le 1er avril et le 30 juin 2021.

La minorité de blocage est effective à compter de 25 % des communes représentant 20 % de la population totale soit 18 communes sur 74 représentant environ 5 000 habitants.

A noter toutefois que la communauté peut choisir de prendre la compétence PLU en cours de mandat, avec l'accord de ses communes membres suivant le principe de majorité qualifiée.

Lors de la prise de compétence « PLUi », la loi ne prévoit pas de délai à respecter pour engager un PLUi **mais** toute révision générale de PLU engage une élaboration du PLUi. Une autre délibération devra être prise pour prescrire l'élaboration du PLUi.

Les communes de la CC Loue Lison doivent se positionner sur le transfert de compétences avant le 30 juin 2021.

Que deviennent les PLU ou cartes communales approuvés ou en cours d'élaboration ?

Jusqu'à l'approbation du PLUi (articles L153-6 et L 163-3 du Code de l'urbanisme) :

- **Les PLU et CC approuvés restent en vigueur** lors de l'élaboration du PLUi.

  → les modifications sont de compétence communautaire sur le document communal, et l'enquête publique n'a lieu qu'à l'échelle concernée

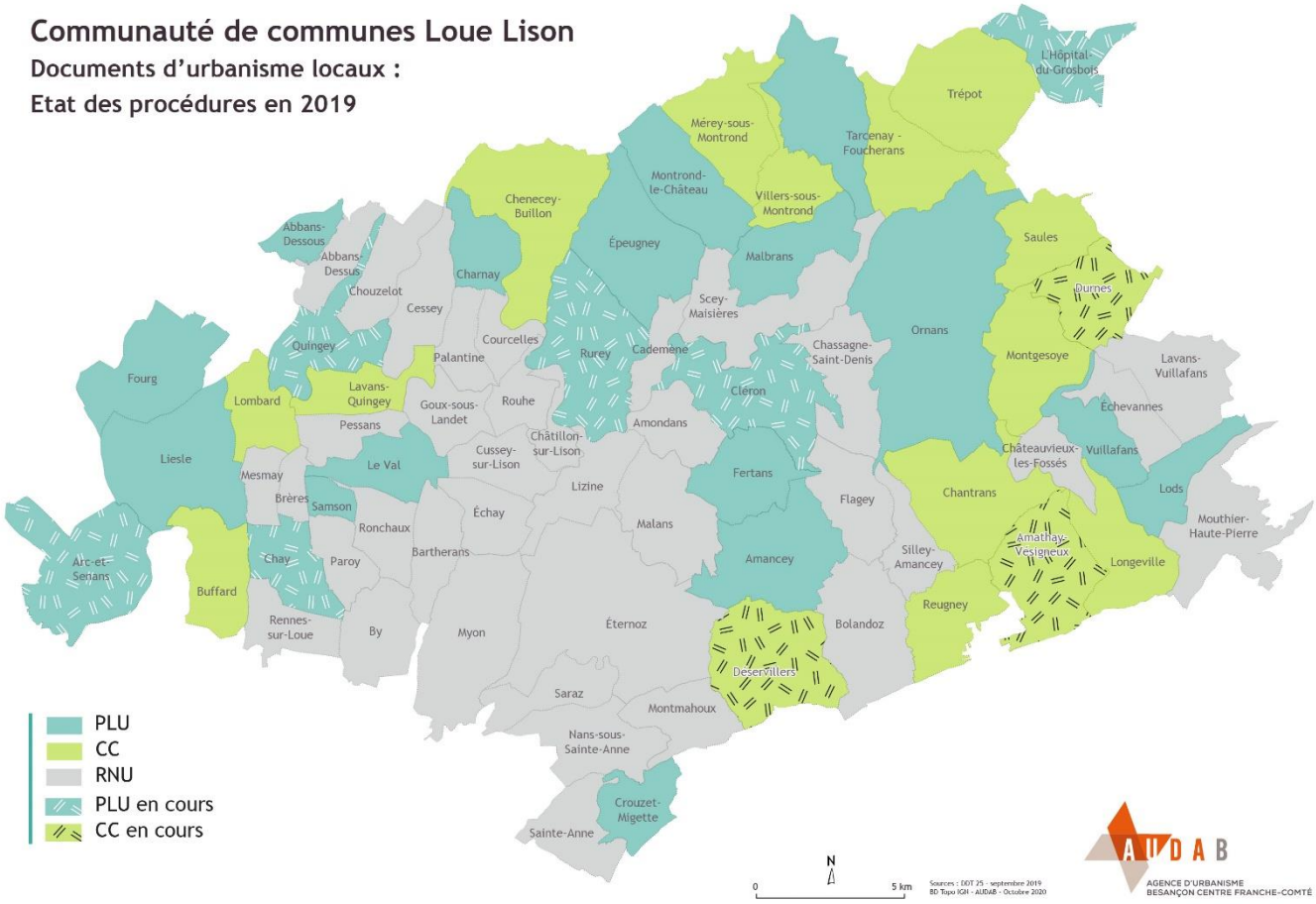
- **Les procédures communales d'élaboration, révision, modification en cours** lors du transfert de compétence :

  → peuvent être abandonnées ou se poursuivre sous l'autorité de l'EPCI, dans leur périmètre initial, après accord de la commune concernée

  → avec substitution automatique de l'EPCI aux communes pour la reprise et la finalisation des marchés en cours

Les PLU et cartes communales approuvés restent en vigueur.
Les documents en cours d'élaboration relèveront de la compétence de l'intercommunalité qui décidera de poursuivre ou non la procédure.

Quelles sont les communes dont le document d'urbanisme est en cours d'élaboration ?



En 2019, 6 communes ont un PLU en cours et 3 communes ont une CC en cours. Par ailleurs, 17 communes sont couvertes par un PLU en vigueur et 13 communes ont une carte communale approuvée.

L'instruction et la délivrance des autorisations d'urbanisme sont-elles transférées de manière systématique ?

La compétence PLUi est différente des compétences « instruction et délivrance des autorisations d'urbanisme ».

Lors de la prise de compétence « PLUi » par l'intercommunalité :

- Le maire peut continuer à signer les autorisations ;
- les communes peuvent confier l'instruction au service mutualisé de l'EPCI mais les maires continuent à signer les autorisations d'urbanisme ;
- Les communes, qui le souhaitent, peuvent déléguer le pouvoir de délivrance du maire à l'EPCI.

Non, la prise de compétence « PLUi » par l'intercommunalité ne conduit pas systématiquement au transfert des compétences « instruction et délivrance des autorisations d'urbanisme ».

D'autres compétences communales sont-elles transférées avec la compétence « PLUi » ?

Compétences transférées

Droit de préemption urbain (DPU)

→ l'EPCI détient le droit de préemption sur les zones U et AU, les communes ne peuvent pas le conserver

→ l'EPCI peut déléguer ponctuellement le DPU pour des motifs d'intérêt communal (compétences exercées par la commune)

Règlement Local de Publicité (RLP)

→ l'EPCI peut faire un RLPi. La commune ne peut élaborer/réviser un RLP communal.

Site patrimonial remarquable (SPR)

→ l'EPCI peut, à leur demande, déléguer aux communes concernées.

Compétence non transférée

Institution de la Taxe d'Aménagement (TA)

→ les communes décident du taux de la TA, des exonérations possibles sur leur territoire. Elles peuvent reverser une partie de leur TA à l'EPCI.

→ lors de l'approbation du PLUi, la TA est automatiquement instituée (sans délibération préalable) sur les communes qui ne l'avaient pas mise en place. Le taux est de 1 %, sauf si la commune prend une délibération pour fixer un taux différent.

→ les communes peuvent confier la gestion de la TA à l'EPCI avec des conditions de reversement aux communes (tout ou partie).

Oui, les compétences DPU, RLP, SPR **sont** transférées pour faciliter la mise en œuvre du PLUi mais les compétences « DPU » et « SPR » peuvent être redéléguées aux communes. Pour la taxe d'aménagement, elle est fixée par la commune mais peut être transférée à l'EPCI.

AUDAB
AGENCE D'URBANISME
BESANÇON CENTRE FRANCHE-COMTÉ

PRÉFET
DU DOUBS
Liberté
Égalité
Fraternité

Comment construire un projet partagé et avec qui ?

Qui sont les principaux acteurs du PLUi ?

Élus communautaires

approuvent le PLUi

Le PLUI est élaboré sous la responsabilité de l'EPCI, mais **en collaboration** avec les communes membres.

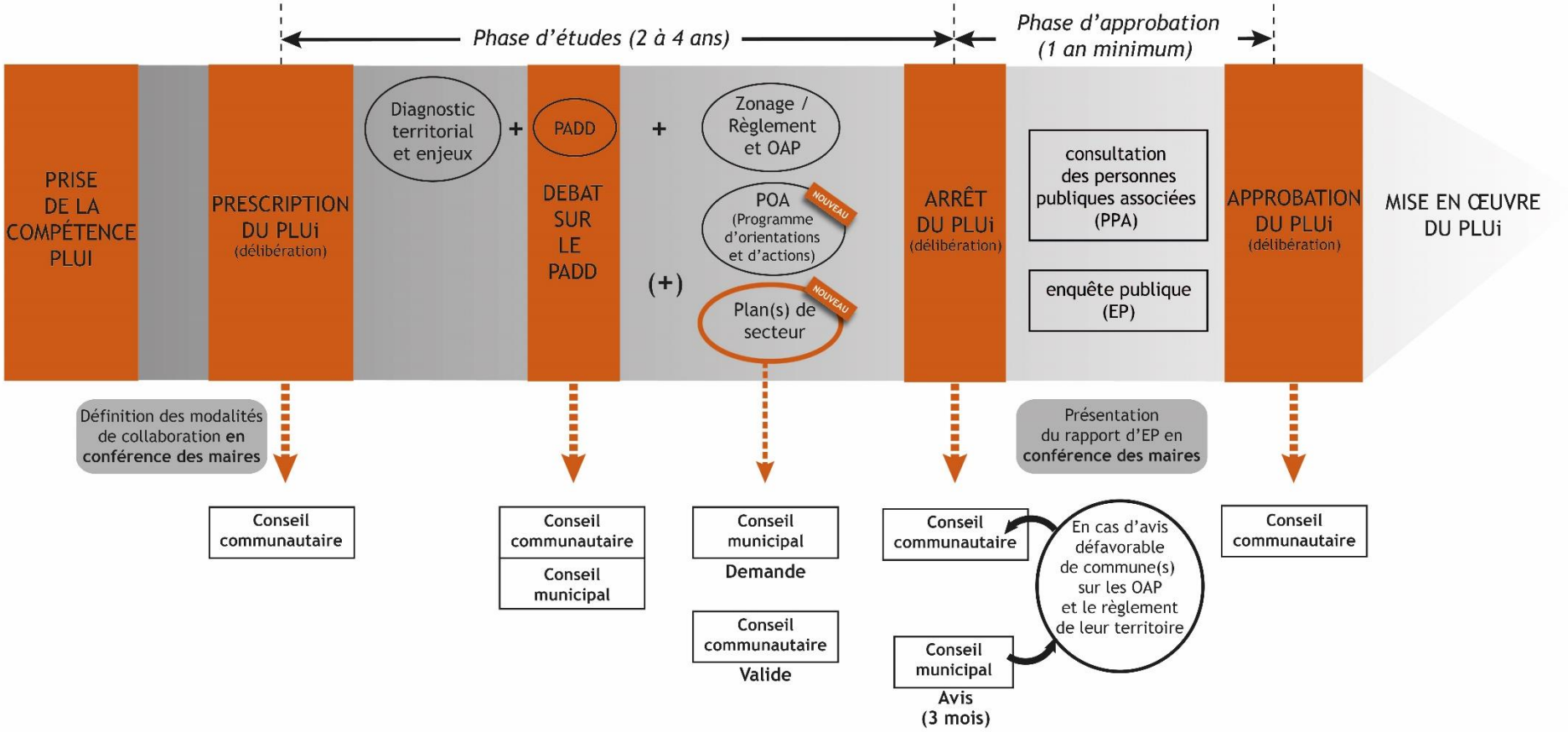
Élus communaux

participent à la validation du PLUi

Équipe technique pluridisciplinaire

Le PLUi est le fruit d'un **travail collaboratif** entre l'intercommunalité, les communes et l'équipe technique.

A quels moments ?



Quels acteurs sont associés à l'élaboration du PLUi ?

Habitants, associations, acteurs économiques

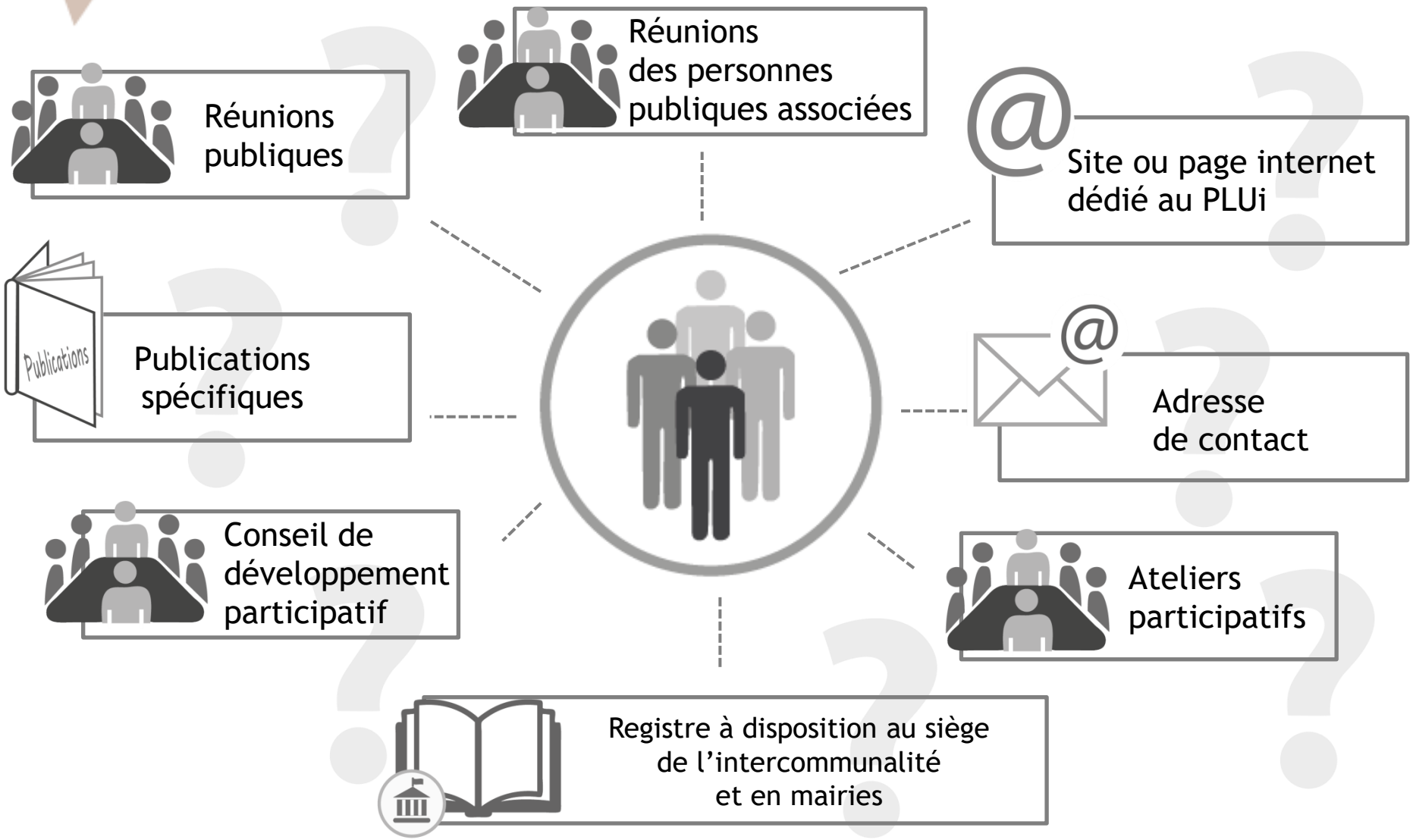
sont informés, s'expriment et sont force de propositions sur le projet

Personnes publiques associées (Etat, Région, Département, SCoT…)

s'assurent de la bonne prise en compte des lois, des règlements et intérêts supra-communaux et nationaux

Le PLUi se construit en associant à la démarche **les habitants, les acteurs économiques, les associations et les personnes publiques associées (PPA).**

Comment ?



Différents modes de concertation existent pour permettre aux habitants, acteurs économiques d'être informés et de s'exprimer sur le projet de PLUi.

Focus sur le rôle de l'Etat

- La DDT représente les services de l'État auprès des collectivités qui élaborent un document d'urbanisme ;

- Le « porter à connaissance » (PAC) de l'État, transmis en début de procédure, a pour objectif d'informer les élus :
  - des dispositions législatives et réglementaires relatives aux PLU,
  - des dispositions particulières applicables au territoire couvert par le PLUi, des études produites par l'État ;

- Association aux réunions de travail et aux réunions des personnes publiques associées, informations aux élus, réponse à des demandes ponctuelles... ;

- Production de l'avis de l'État sur le projet de PLUi arrêté (qui sert de base au contrôle de légalité sur le document approuvé).

AUDAB
AGENCE D'URBANISME
BESANÇON CENTRE FRANCHE-COMTÉ

PRÉFET
DU DOUBS
Liberté
Égalité
Fraternité

Quel est le coût d'un PLUi ?

Focus sur le coût d'un PLUi

Le coût moyen d'un PLUi (simple) à l'échelle régionale est évalué à 13 000 euros TTC par commune soit 950 000 euros TTC pour la CC Loue Lison.

Coût prenant en compte les marchés des bureaux d'études.

En référence,

- *le coût moyen d'un PLU : 30 000 euros*
- *Le coût moyen d'une Carte Communale : 10 à 15 000 euros*

Il est possible pour l'intercommunalité d'avoir recours à des aides financières :

- Des subventions de la dotation globale de fonctionnement départementale (DGD) attribuée par l'Etat : 90 000 euros pour les EPCI de + de 46 communes, à inscrire en section « investissement » du budget

- Des appels à projet lancés par l'Etat : https://aides-territoires.beta.gouv.fr/ ;

AUDAB
AGENCE D'URBANISME
BESANÇON CENTRE FRANCHE-COMTÉ

PRÉFET
DU DOUBS
Liberté
Égalité
Fraternité

Quels avantages et inconvénients à faire un PLUi ?

Eléments de réponse

Avantages

- Mise en œuvre des politiques communautaires facilitée et mutualisation renforcée entre communes
- Occasion d'élaborer un PLH
- Compatibilité plus aisée avec le SCoT Loue Lison (projet de territoire et prescriptions)
- Mutualisation des coûts

Inconvénients

- Nombre d'acteurs à mobiliser + important
- Temps de validation plus longs (A/R Communes et Intercommunalité)
- Coût de fonctionnement : structuration d'un service planification (finalisation et modification des procédures PLU/CC, élaboration du PLUi)

AUDAB
AGENCE D'URBANISME
BESANÇON CENTRE FRANCHE-COMTÉ

PRÉFET
DU DOUBS
Liberté
Égalité
Fraternité

Questions / réponses

AUDAB
AGENCE D'URBANISME
BESANÇON CENTRE FRANCHE-COMTÉ

PRÉFET
DU DOUBS
Liberté
Égalité
Fraternité

Vous avez une question, un besoin d'information complémentaire ?

Elsa Lonchampt
Chargée d'études Planification / Urbanisme réglementaire

03 81 21 33 59 / 06 02 55 15 09
elsa.lonchampt@audab.org

Betty Rigaud
Chargée d'études Planification

03 81 65 69 91
betty.rigaud@doubs.gouv.fr