



PLUi

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Comment ça marche ?

FOCUS

DE L'AGENCE DE DÉVELOPPEMENT ET D'URBANISME DU PAYS DE MONTBÉLIARD

Les questions les plus fréquentes des maires

AU 1ER JANVIER 2019, PLUS DE LA MOITIÉ DES EPCI EN FRANCE (667 SUR 1300) ONT UN PLUi APPROUVÉ OU EN COURS D'ÉLABORATION

(Source : observatoire du club PLUi)

*ANNONCE CRISE SANITAIRE

Disposition du projet de loi n°494 adopté le 07/11/2020 :

Le transfert de la compétence PLU est repoussé de 6 mois. Il prendra effet au 1er juillet 2021, sauf si les communes s'y opposent dans un délai de 3 mois précédant cette date.

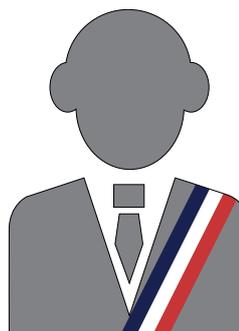
LE TRANSFERT DE COMPÉTENCES EST-IL AUTOMATIQUE ?

Oui, sauf si 25% des communes représentant 20% de la population ont délibéré négativement dans un délai de 3 mois précédant le 1er janvier* 2021.

A noter toutefois que l'EPCI peut prendre la compétence PLU en cours de mandat, avec l'accord de ses communes membres suivant le principe de majorité qualifiée. La même minorité de blocage peut s'opposer dans les 3 mois suivant cette délibération.

QU'ADVIENT-IL DE MON PLU OU DE MA CARTE COMMUNALE ?

Il (elle) reste applicable jusqu'à l'approbation du PLUi. Le maire continue à délivrer les autorisations d'urbanisme en s'appuyant sur ce document le temps de l'élaboration du PLUi. Si une commune était en cours d'élaboration ou de révision d'un PLU (ou d'une carte communale) au moment du transfert, l'EPCI désormais compétent peut décider d'achever la procédure, après accord de la commune.



EST-CE QUE JE CONTINUERAI À ACCORDER LES AUTORISATIONS D'URBANISME ?

Oui. Le maire conserve ce pouvoir. Le transfert de la compétence "PLU et documents d'urbanisme en tenant lieu" à l'EPCI n'entraîne pas celle de la délivrance des autorisations d'urbanisme. Il est néanmoins possible de déléguer ce pouvoir au président de l'EPCI.

MA VOIX SERA-T-ELLE ENTENDUE LORS DE L'ÉLABORATION DU PROJET ?

Oui. L'avis de la commune est requis à plusieurs étapes clés de la procédure. Il doit être émis lors du débat sur les orientations du PADD et sur le projet arrêté de PLUi. Selon la loi ALUR, le PLUi doit être élaboré « en collaboration » avec les communes. A défaut, il peut être entaché d'illégalité.



LE PLUi : QU'EST-CE QUE C'EST ?

Un projet à 15 ans (en moyenne) pour le territoire, qui traduit la vision et l'ambition des habitants pour leur ville et pour leur quartier. Ce n'est donc pas un puzzle des PLU existants.

Un document d'urbanisme réglementaire qui :

- définit les règles de construction pour chaque terrain, public ou privé ;
- répond aux objectifs de développement durable et aux exigences multiples qui l'accompagnent dans les différents domaines traités dans un PLUi : habitat, activités économiques, environnement, énergies, agriculture, commerce, mobilités, etc.

POURQUOI ÉLABORER UN PLUi ?

La planification urbaine doit s'adapter à l'échelle du fonctionnement des territoires.

Aujourd'hui, les activités quotidiennes se déploient au-delà des frontières communales : activités commerciales, récréatives, déplacements domicile-travail, parcours résidentiels...

Planifier un projet intercommunal permet de :

- gérer ces besoins de manière plus complète ;
- concilier les différents enjeux du territoire ;
- valoriser la complémentarité des communes ;
- optimiser l'espace foncier disponible.

Le PLUi offre la garantie d'une parfaite cohésion des différentes politiques publiques entre elles. Il préserve et valorise les spécificités communales, et veille à l'articulation entre politiques municipales et stratégie communautaire.

La mutualisation des moyens humains et financiers est un gain au regard de la complexité croissante des documents de planification.

Le caractère collégial du document renforce le poids des élus dans leurs relations avec les acteurs de l'aménagement et de la construction. Le projet prend ainsi le dessus sur les aspects strictement réglementaires.

3,5 ANS

C'est, en moyenne, le délai global de la procédure d'élaboration d'un PLUi (Source : observatoire du club PLUi).

480 000€ HT

C'est, en moyenne, le coût d'un PLUi pour une Communauté d'Agglomération de 42 communes et de 130 000 habitants (Source : enquête ADU auprès de 6 Communautés d'Agglomération en France).

Soit à minima deux fois moins chers que le cumul de 42 PLUs communaux.

LE PLUi : COMBIEN ÇA COÛTE ?

Le coût sera extrêmement variable selon la taille et la complexité du PLUi à réaliser, les moyens intercommunaux mobilisés, le niveau d'ambition, les études disponibles et récentes sur le même périmètre. La loi du marché et de la mise en concurrence faisant le reste.

Pour estimer son budget, il faut préalablement clarifier le partage des tâches et les travaux réalisés en régie, pour raisonner en coût global :

- Quelle mobilisation des équipes en interne ?
- Quelles missions confiées aux prestataires extérieurs ?
- Quelles ambitions de concertation et de communication ? Avec quels moyens ?
- Besoin d'une AMO ? Et pourquoi faire ?

Ce qui est observé néanmoins, c'est que le coût d'un PLUi restera moins cher que la somme des coûts de chaque PLU communal.

EST-CE QUE J'AI DROIT À DES AIDES OU SUBVENTIONS ?

Oui. Pour 2019, dans le département du Doubs, la DGD «documents d'urbanisme» de l'État était de :

- 50 000 € pour un PLUi de 0 à 15 communes ;
 - 70 000 € pour un PLUi de 16 à 45 communes ;
 - 90 000 € pour un PLUi de 46 communes et plus.
- + bonus de 10 000 € pour un PLUi valant PLH

QUELLES GARANTIES DONNE LA LOI AUX COMMUNES ?

La loi impose que le PLUi soit élaboré « en collaboration » avec les communes membres.

Les modalités de « collaboration » sont définies après que se sera réunie une conférence des maires.

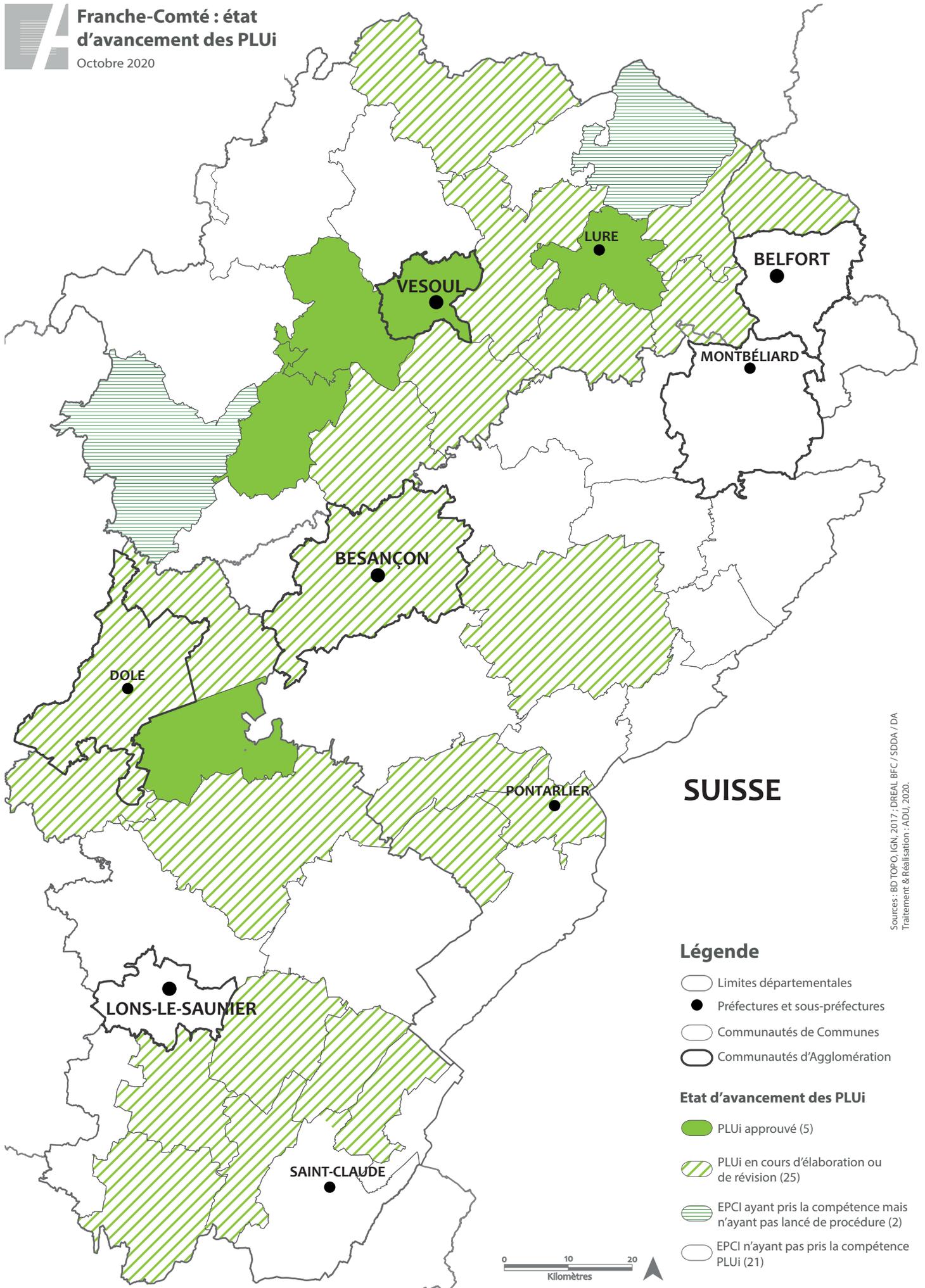
L'avis des communes est recueilli aux moments clefs de la procédure :

- lorsque sont définies les orientations du PADD ;
- lors de l'arrêt du projet en Conseil Communautaire.

L'EPCI compétent tient une fois par an un débat sur « la politique locale de l'urbanisme ». Les maires ont ainsi la garantie de pouvoir exprimer les besoins d'adaptations du PLUi qu'ils jugent nécessaires sur leur commune.

L'approbation du PLUi se fait après la tenue d'une conférence des maires.

Enfin, la loi prévoit qu'une commune ou un ensemble de communes peut demander à être couvert par un plan de secteur.



Sources : BD TOPO, IGN, 2017 ; DREAL BFC / SDDA / DA
Traitement & Réalisation : ADU, 2020.

Légende

- Limites départementales
- Préfectures et sous-préfectures
- Communautés de Communes
- Communautés d'Agglomération

Etat d'avancement des PLUi

- PLUi approuvé (5)
- PLUi en cours d'élaboration ou de révision (25)
- EPCI ayant pris la compétence mais n'ayant pas lancé de procédure (2)
- EPCI n'ayant pas pris la compétence PLUi (21)



QUELLE ORGANISATION DES MOYENS ?

Le PLU est un document d'urbanisme de plus en plus complexe qui doit intégrer, entre autres :

- Les prescriptions et normes des documents d'aménagement et de planification supérieurs (SCoT, SRADET, SDAGE,...) ;
- Une évaluation environnementale ;
- Une politique de l'habitat : programmation, logements vacants, renouvellement du parc ;
- L'horizon de Zéro Artificialisation Nette ;
- Une gestion des ressources naturelles : eau, air, milieux naturels, ... ;

- Le fonctionnement des réseaux (assainissement, eau potable, numérique).

Tous ces sujets se chevauchent et ont besoin de services ou politiques communes comme les SIG (pour l'observation et l'information spatialisées et informatisées), une politique foncière claire (recueil des DIA, définition et suivi d'emplacements réservés ou autres servitudes, acquisitions, reventes...), l'information et la concertation avec le public, la négociation avec les partenaires ou autres collectivités.

La question de l'organisation des moyens techniques, humains et financiers doit être abordée avec une vision globale et à moyen terme au minimum, dans un contexte de moyens financiers à la baisse.

LA CONCERTATION AVEC LA POPULATION EST-ELLE OBLIGATOIRE ?

Oui. Les modalités en sont définies lorsque s'engage la procédure. L'EPCI doit assurer à la population un bon niveau d'information, une bonne compréhension des enjeux et un droit d'expression sur le projet. Les usages classiques de concertation sont à mobiliser : site internet dédié au PLU, sites municipaux, journaux municipaux et communautaires, exposition itinérante, registres à disposition, ateliers de concertation,...

Il faut notamment veiller à répondre aux aspirations sociales et économiques des acteurs et citoyens.

POUR CONCLURE

Un PLU intercommunal présente donc de nombreux avantages :

- Mettre en place une planification homogène sur un périmètre correspondant à la réalité de fonctionnement du territoire ;
- Ouvrir un dialogue concret avec les communes qui ont la connaissance fine du terrain et des besoins, font l'aménagement, gèrent l'accueil des pétitionnaires ;
- Définir des dispositions réglementaires et des outils de mise en œuvre adaptés aux enjeux, tout en tenant compte des particularismes communaux ;
- Faciliter l'intégration des programmes de développement de l'habitat, de l'économie ou des mobilités portés au niveau intercommunal ;
- Faire des économies substantielles pour les collectivités, que ce soit lors de l'élaboration du PLU ou pour sa gestion courante.

GLOSSAIRE

AMO : Assistance à Maîtrise d'Ouvrage

DGD : Dotation Générale de Décentralisation

DIA : Déclaration d'Intention d'Aliéner

EPCI : Établissement Public de Coopération Intercommunale

PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durables

PLH : Programme Local de l'Habitat

SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale

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

SIG : Système d'Information Géographique

SRADET : Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires



Source : © ADU

Président de l'agence : Philippe Gautier
Directeur de publication : Charles Bergounioux
Réalisation : Romain PRIOUX
Mise en page : Romain PRIOUX
Crédits photos : ADU
Cartographie : ADU
Code ISSN : 1766-60-58 Etudes de l'ADU

Agence de Développement et
d'Urbanisme du Pays de Montbéliard
8, avenue des Alliés - BP98407
25 208 Montbéliard Cedex
www.adu-montbeliard.fr

