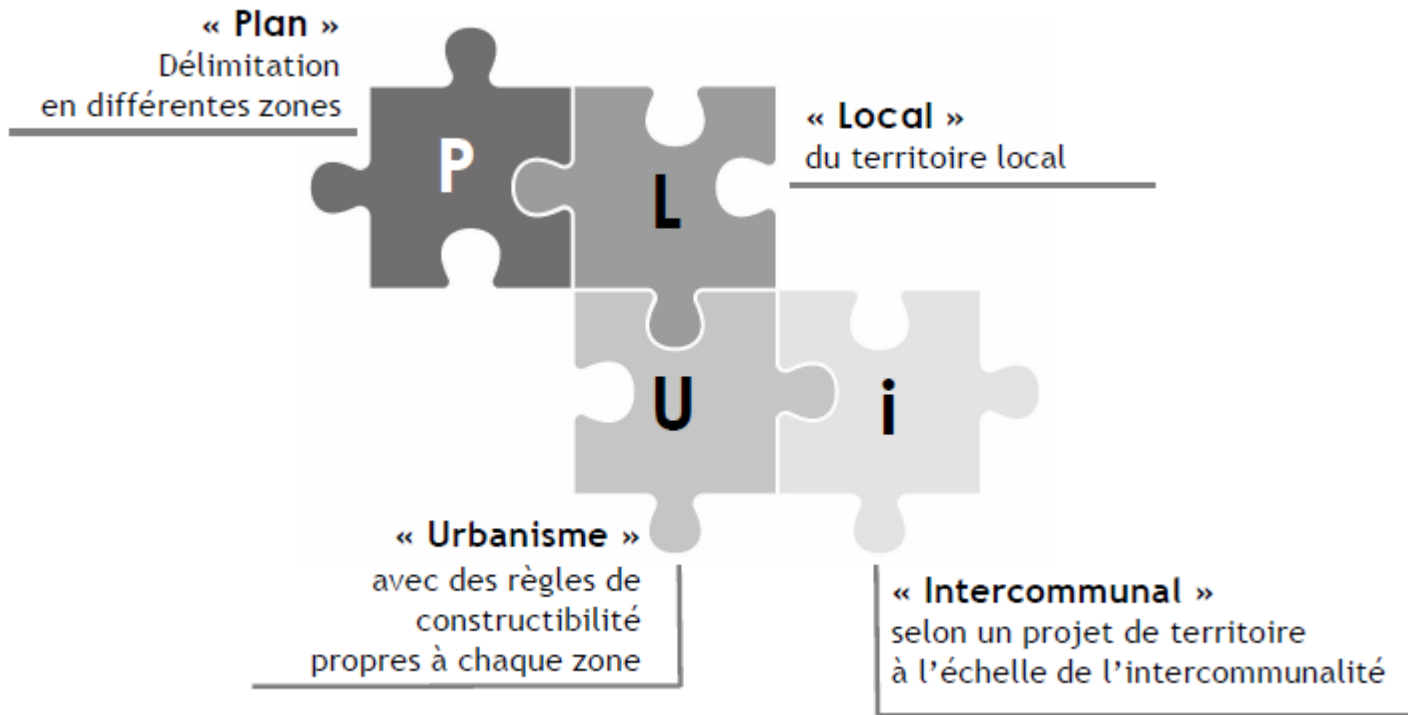


Pour une prise de compétence PLUi ?

Communauté de Communes du Pithiverais
21 février 2024

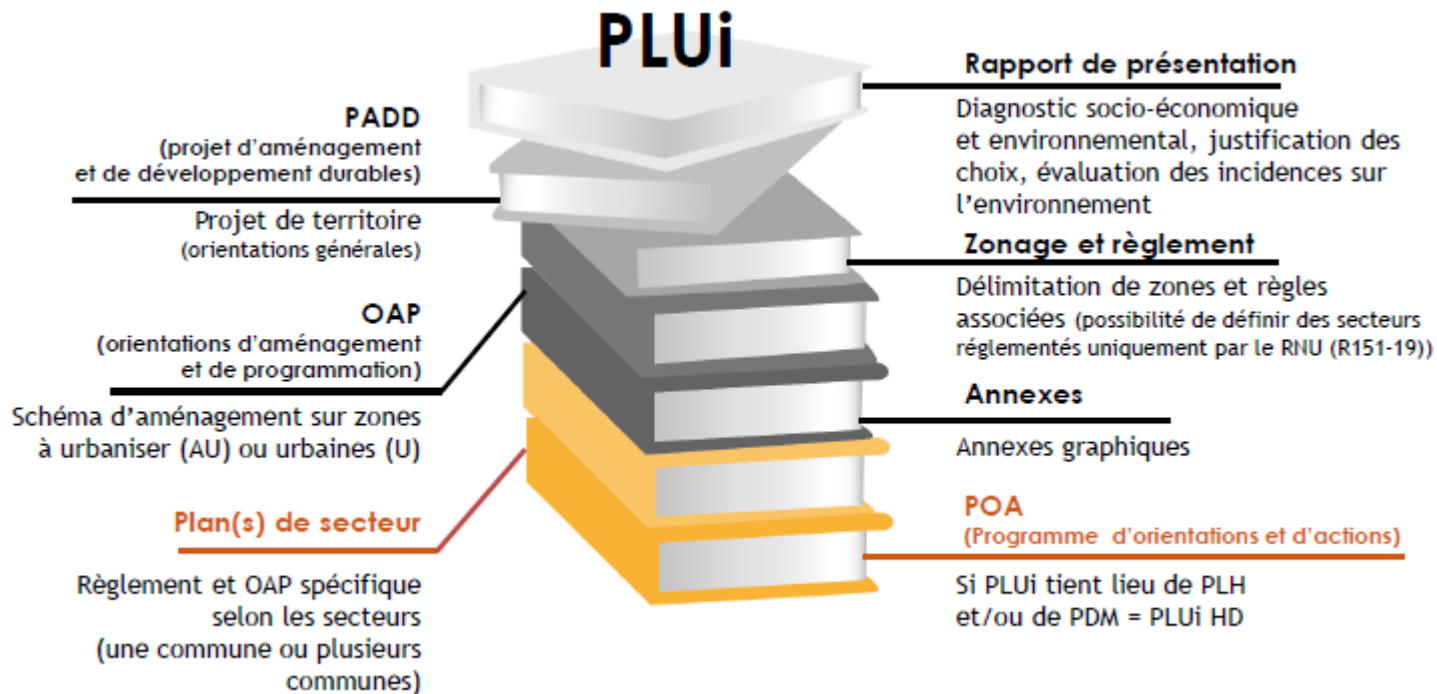


Qu'est-ce qu'un PLUi ?



➔ Le Plui est un document d'urbanisme réglementaire qui dessine le territoire intercommunal à un horizon 10 ans

Quel est le contenu d'un PLUi ?



➔ Le PLUi est composé de 5 pièces principales comme le PLU.
Des plans de secteur et un POA peuvent être joints.

Quel est le contenu d'un PLUi ?

Un rapport de présentation : un document qui comprend, un diagnostic, une analyse de l'état initial de l'environnement, de la consommation d'espaces naturels et agricoles, l'exploitation des choix retenus et des orientations du projet.

Un projet d'aménagement et de développements durables (PADD) : ce projet est porté par les élus, définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Le règlement : le règlement est constitué des règles écrites et documents cartographiques qui fixent les règles générales d'utilisation des sols.

Les annexes : Elles ont une fonction d'information et comportent notamment les servitudes d'utilité publique.

 La durée moyenne de la procédure d'élaboration d'un PLUi est de 4 ans

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

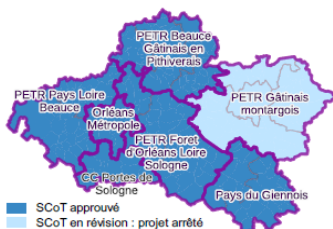
Différences PLU-CC/PLUi	Similitudes PLU-CC/PLUi
Projet de territoire à une échelle différente (communale → intercommunale) CC : pas de projet de territoire	Des règles d'urbanisme adaptées aux 4 types de zones (U, AU, A, N) CC : règlement national d'urbanisme (RNU)
Maître d'ouvrage : commune → intercommunalité	S'appliquent tous les deux aux permis de construire, déclaration préalable...
Nombre d'acteurs à associer plus important	Des possibilités d'évolution : révision, modification, mise en compatibilité
Méthode d'élaboration à définir avec les communes de l'intercommunalité	
Temps d'élaboration et processus de décision	

➔ La principale différence entre le PLU et le PLUi 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.

Démarches PLUi engagées dans le Loiret

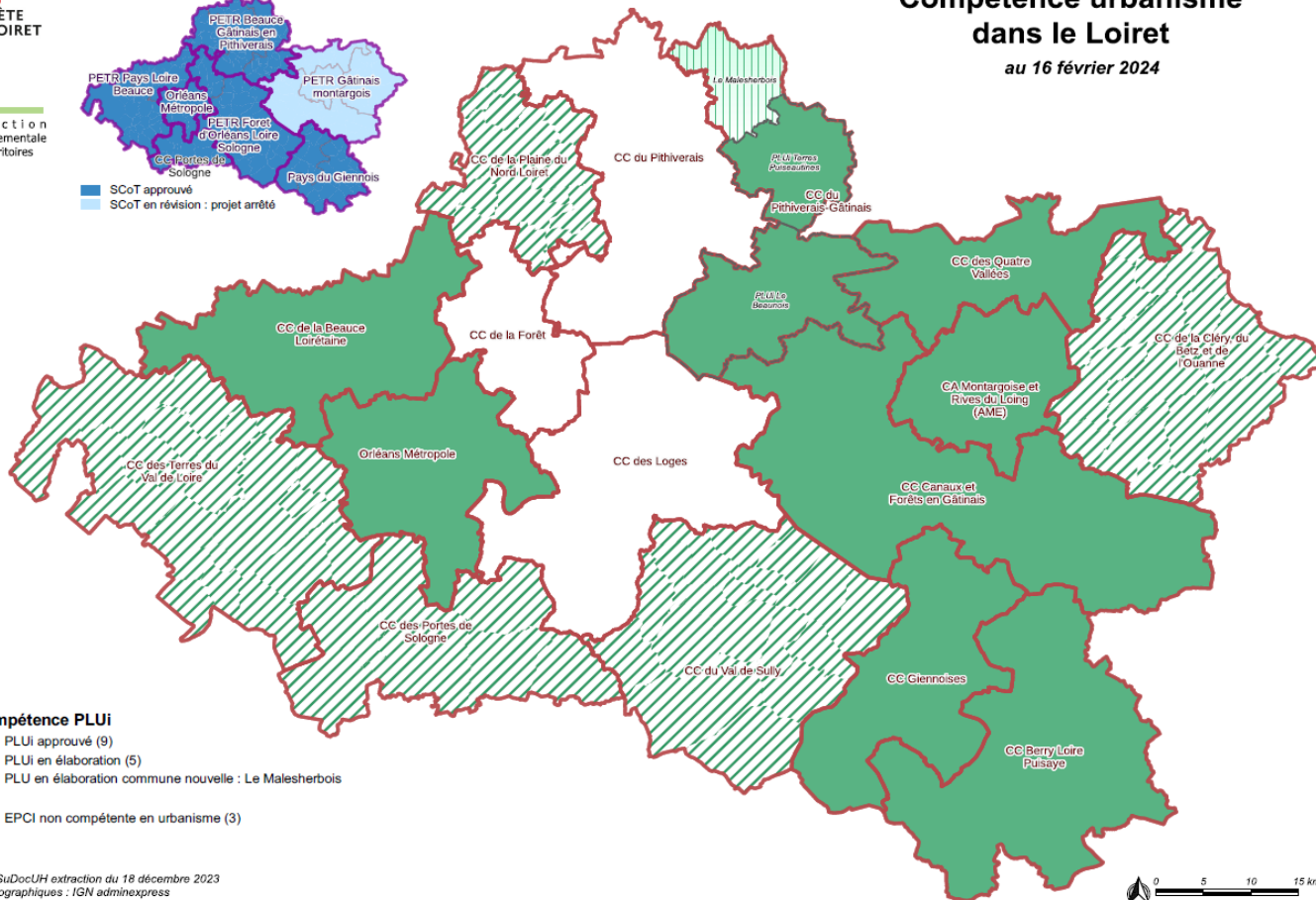
**Compétence urbanisme
dans le Loiret**
au 16 février 2024

Direction
départementale
des territoires



Compétence PLUi

- PLUi approuvé (9)
- ▨ PLUi en élaboration (5)
- ▨ PLUi en élaboration commune nouvelle : Le Malesherbois
- EPCI non compétente en urbanisme (3)





PRÉFÈTE
DU LOIRET

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Quels changements pour les communes ?

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

Jusqu'à l'approbation du PLUi : les PLU et CC approuvés restent en vigueur lors de l'élaboration du PLUi.

La communauté de communes peut engager des modifications légères des PLU communaux (révision allégée, modification, modification simplifiée, déclaration de projet valant mise en compatibilité du document d'urbanisme) et la révision de cartes communales.

Procédures d'élaboration, révision, modifications **en cours** lors du transfert de compétence :

L'EPCI compétent, en accord avec la commune concernée, poursuit et termine la procédure engagée (*s'applique dès le transfert de compétence et quel que soit le stade d'avancement de la procédure*)







 **La révision générale d'un PLU n'est pas possible et est subordonnée à l'élaboration d'un PLU intercommunal (enclenche l'élaboration d'un PLUi).**

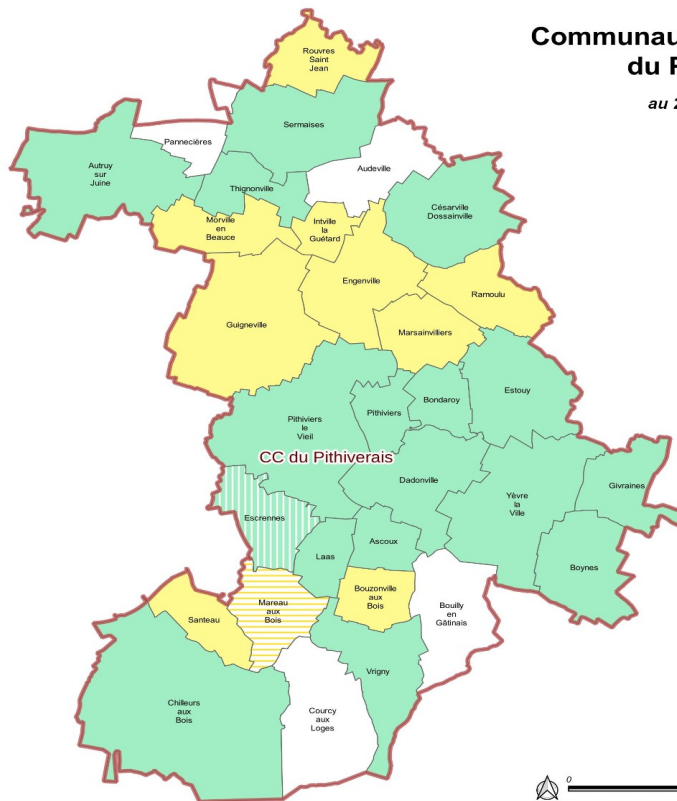
Quelles sont les communes dont le document d'urbanisme est en cours d'élaboration ou révision ?

Communauté de Communes du Pithiverais

au 25 septembre 2023

Situation communale (31)

-  PLU approuvé (16)
-  PLU en révision (Escriennes)
-  CC approuvée (9)
-  CC en élaboration (Mareau-aux-Bois)
-  RNU (4)
-  EPCI



Sources : SuDocUH extraction du 18 septembre 2023
Fonds cartographiques : IGN adminexpress

Service urbanisme, aménagement et développement des territoires



Réalisation - Conception : PCPT / DM

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

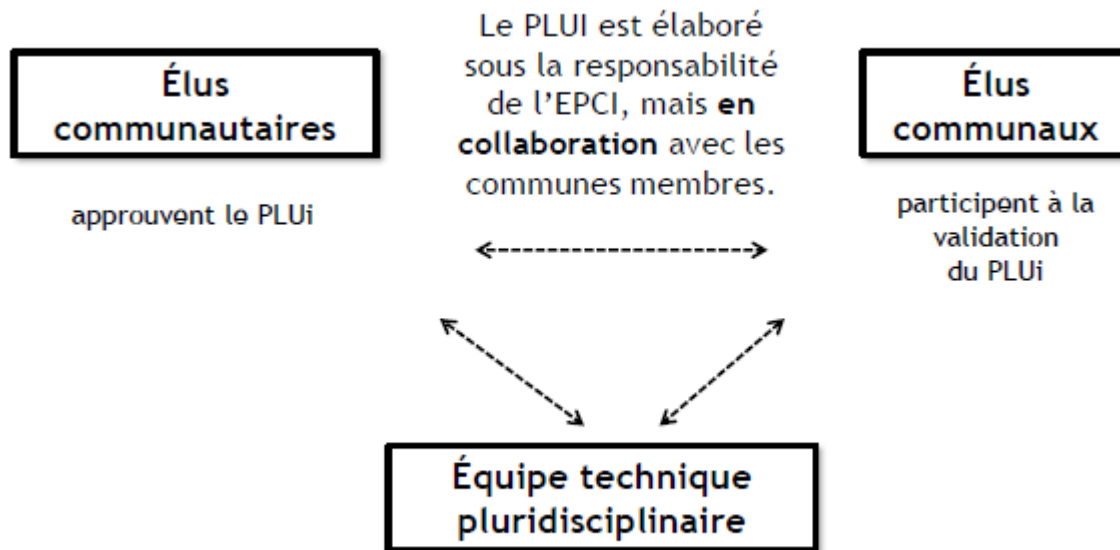
Institution de la Taxe d'Aménagement (TA)

- 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).

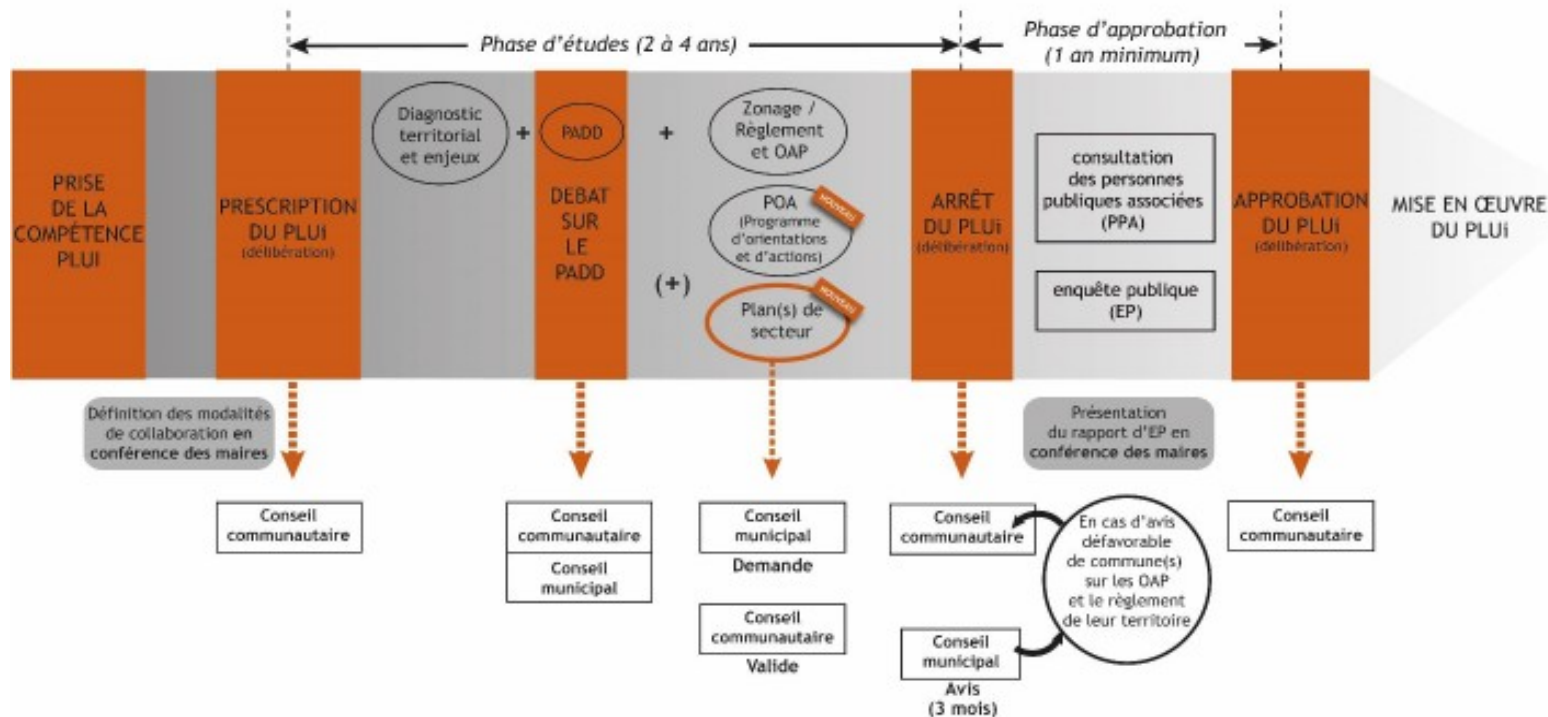
➔ **Oui**, les compétences DPU, RLP, SPR **sont** transférées pour faciliter la mise en œuvre du PLUi mais les compétences «DPU» et «SPR» peuvent être redéleguées aux communes. Pour la taxe d'aménagement, elle est fixée par la commune mais peut être transférée à l'EPCI.

Comment construire un projet partagé et avec qui ?

Qui sont les principaux acteurs du PLUi ?



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



A quel moment doit-on se concerter ?

Un PLUi se construit en 4 étapes

Etudes préalables – Diagnostic

PADD : Projet d'Aménagement
et de Développement Durables

Règlement graphique (zonage)
et écrit

Enquête publique

Temps forts

Partage

Débat

Arrêt de projet
Bilan de la concertation

Approbation

Une gouvernance partagée à plusieurs niveaux selon l'envie politique et les étapes

Niveau
DECISIONNEL

Conseil
communautaire

Conseils
municipaux

Niveau
STRATEGIQUE

Comité de
pilotage

- . Bureau communautaire
- . Commission Urbanisme et Habitat
- . Conférence des Maires

Niveau
PARTICIPATIF

Ateliers
thématiques et
communaux

Réunions
publiques

Forums

Exemples d'organisations territoriales

Les premières phases d'études – le Diagnostic

11 Ateliers thématiques :

Tourisme

Economie

Foncier

Vie locale

Agriculture

Réseaux

Biodiversité

Energie

Déplacements

Patrimoine et Paysage

Habitat

Agenda 21

1 Forum des conseillers municipaux



Les forums des conseillers municipaux

Ils se tiennent avant chaque grande validation des étapes, et sont préalablement préparés et validés en Comité de pilotage



- Partage et synthèses des travaux
- Transparence envers chaque commune
- Moment d'échanges et d'écoute du ressenti des conseillers
- Dynamique collective
- Convivialité

5 forums : lancement de la démarche, séminaire d'interconnaissance, retour sur le partage du diagnostic et les objectifs de développement, PADD et premières approches règlementaires, bilan de la définition des zonages et de la concertation

Focus sur le coût d'un PLUi

L'ordre de grandeur du coût moyen d'un PLUi (simple) est évalué à 13 000 € TTC par commune

Évaluation et proposition de la CCDP :

« Le coût moyen d'un PLUi (simple) est évalué à 2,76 € TTC par habitant sur 5 ans.

Le coût moyen de révision d'un PLU est d'environ 50 000 à 60 000 € TTC.

La proposition de la CCDP est une participation des communes à hauteur de 2,50 € par habitant, avec un décalage de 2 ans pour les communes ayant fait évoluer récemment leur document d'urbanisme »

Possibilité d'une compensation des dépenses liées aux procédures des documents d'urbanisme par le versement de subventions de la **dotation générale de décentralisation (DGD)** attribuée par l'État avec des majorations possibles pour :

- des études zones humides sur le territoire communal
- l'élaboration d'un PLUi-H – PLUi-D
- l'élaboration d'un RLPi

Avantages et inconvénients par rapport à un PLU

L'échelon communautaire en matière d'aménagement :

Constitue le bassin de vie des habitants

Mise en perspective du projet de territoire

Cohérence entre l'ensemble des politiques sectorielles communautaires

Mise en œuvre facilitée des dispositifs communautaires

Une homogénéité réglementaire entre les communes et pour les habitants :

Moins de « concurrence » entre les communes, mêmes règles d'urbanisme appliquées aux habitants, instruction des permis facilitée

Un moyen de renforcer la solidarité entre les communes

Une mutualisation des moyens et des compétences sur un territoire élargi, cohérent et équilibré afin de faire face aux enjeux tels le changement climatique, l'étalement urbain...

Nombre d'acteurs à mobiliser plus important

Procédure un peu plus longue et plus lourde (périmètre élargi, contributeurs plus nombreux...)

Temps de validation plus longs (A/R communes et intercommunalité)

Sentiment de perte de maîtrise par les communes, qui peut être atténué par les modalités de leur association à l'élaboration puis au suivi du document

Garantie rurale 1 ha

Loi du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux

Chapitre III - Article 4 3° bis « Une commune qui est couverte par un plan local d'urbanisme, par un document en tenant lieu ou par une carte communale prescrit, arrêté ou approuvé avant le 22 août 2026 ne peut être privée, par l'effet de la déclinaison territoriale des objectifs mentionnés au présent article, d'une surface minimale de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Pour la première tranche de dix années mentionnée au 1° du présent III, cette surface minimale est fixée à un hectare »

C'est une forme de garantie de développement pour toutes les communes en particulier les plus petites, qui font l'effort de s'engager dans une démarche de planification

Possibilité de mutualisation à l'échelle intercommunale.

Hiérarchie des normes d'urbanisme

SRADDET

Le SRADDET CVL

En cours de révision pour intégrer les objectifs de la loi Climat et résilience avant novembre 2024.

SCOT

SCOT Beauce Gâtinais en Pithiverais

D'ici février 2027, il devra évoluer pour intégrer les objectifs de la loi climat et résilience, déclinés à l'échelle du SRADDET CVL

PLUI/PLU

D'ici février 2028, les PLUI/PLU et Cartes communales devront évoluer pour intégrer les objectifs de la loi climat et résilience déclinés à l'échelle du SCOT.