



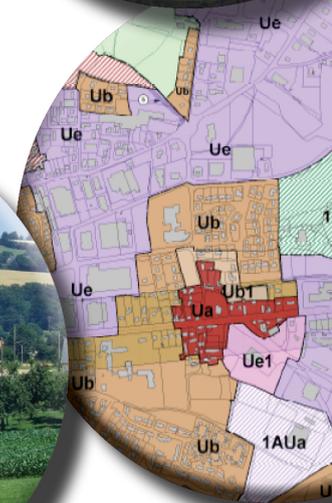
PREFET  
DE LA MAYENNE

Direction  
Départementale des  
Territoires

# Présentation de la démarche PLUi

(Plan Local d'Urbanisme Intercommunal)

Démarche PLUi - 01/04/2015



# SOMMAIRE

• <i>Contexte</i>	3
• <i>Comparaison PLU / PLUi</i>	10
• <i>Cadre juridique</i>	17
• <i>Contenu d'un PLUi</i>	19
• <i>Procédure d'élaboration</i>	29
• <i>Conclusion</i>	32

# Contexte réglementaire

## Transfert de compétence PLUi aux EPCI

➤ **Automatiquement** 3 ans après la publication de la loi ALUR, **soit le 27/03/2017** ;

sauf si 25 % des communes représentant au moins 20 % de la population **s'y opposent** ;

*Loi NOTRe en cours d'examen prévoit « sauf si 2/3 des communes représentant plus de 50 % de la population ou au moins 50 % des communes représentant 2/3 de la population s'y opposent » ;*

- Délibérations municipales (s'y opposant) à prendre entre le 27 décembre 2016 et le 26 mars 2017 inclus et une clause de revoyure est prévue ;
- Le **transfert « volontaire »** de la compétence PLU est toujours possible (règle des 2/3 des communes représentant au moins 50 % de la population ou inversement) ;
- Dès qu'il est compétent, **l'EPCI peut élaborer** un PLUi couvrant l'intégralité de son territoire lorsqu'il le décide et obligation au plus tard, à la prochaine révision d'un des PLU communaux ;

# Conclusion

## Le scénario « volontariste »

- Transfert de la compétence PLU à la CCE courant 2015
- Prescription d'un PLUi avant le 31 décembre 2015
- Suspension des délais pour l'évolution des PLU et POS
- Débat sur le PADD du PLUi avant le 27 mars 2017
- Approbation du PLUi avant le 31 décembre 2019

# Contexte réglementaire

## Les POS deviennent caducs

- **En l'absence de transformation en PLU au 31 décembre 2015, le POS devient caduc** et le territoire qu'il couvre se voit appliquer le règlement national d'urbanisme (RNU) ;
- Si une procédure de révision du POS en PLU a été **engagée avant le 31 décembre 2015, le POS continue de s'appliquer jusqu'à l'approbation du PLU** qui doit toutefois intervenir **au plus tard le 26 mars 2017** ;
- La caducité du POS ne remettra pas en vigueur le document d'urbanisme antérieur : **c'est le RNU qui s'appliquera** ;
- Sur la CCE, **4 POS** :
  - La Bigottière,
  - Larchamp,
  - St-Germain-le-Guillaume,
  - Chailland, en cours de révision en PLU

# Contexte réglementaire

**La loi de simplification de la vie des entreprises du 20/12/2014** assouplit le calendrier de réalisation des PLUi.

La prescription d'un PLUi avant le 31 décembre 2015 suspend les dates et délais de :

- «grenellisation » des PLU (01/01/2017)
- mise en compatibilité des PLU et cartes communales avec le SCoT (22/12/2017)
- transformation des POS en PLU (27/03/2017)

## Double conditions :

- Le débat sur le PADD devra avoir lieu avant le 27 mars 2017
- Le PLUi devra être approuvé avant le 31 décembre 2019

# Contexte local et réglementaire

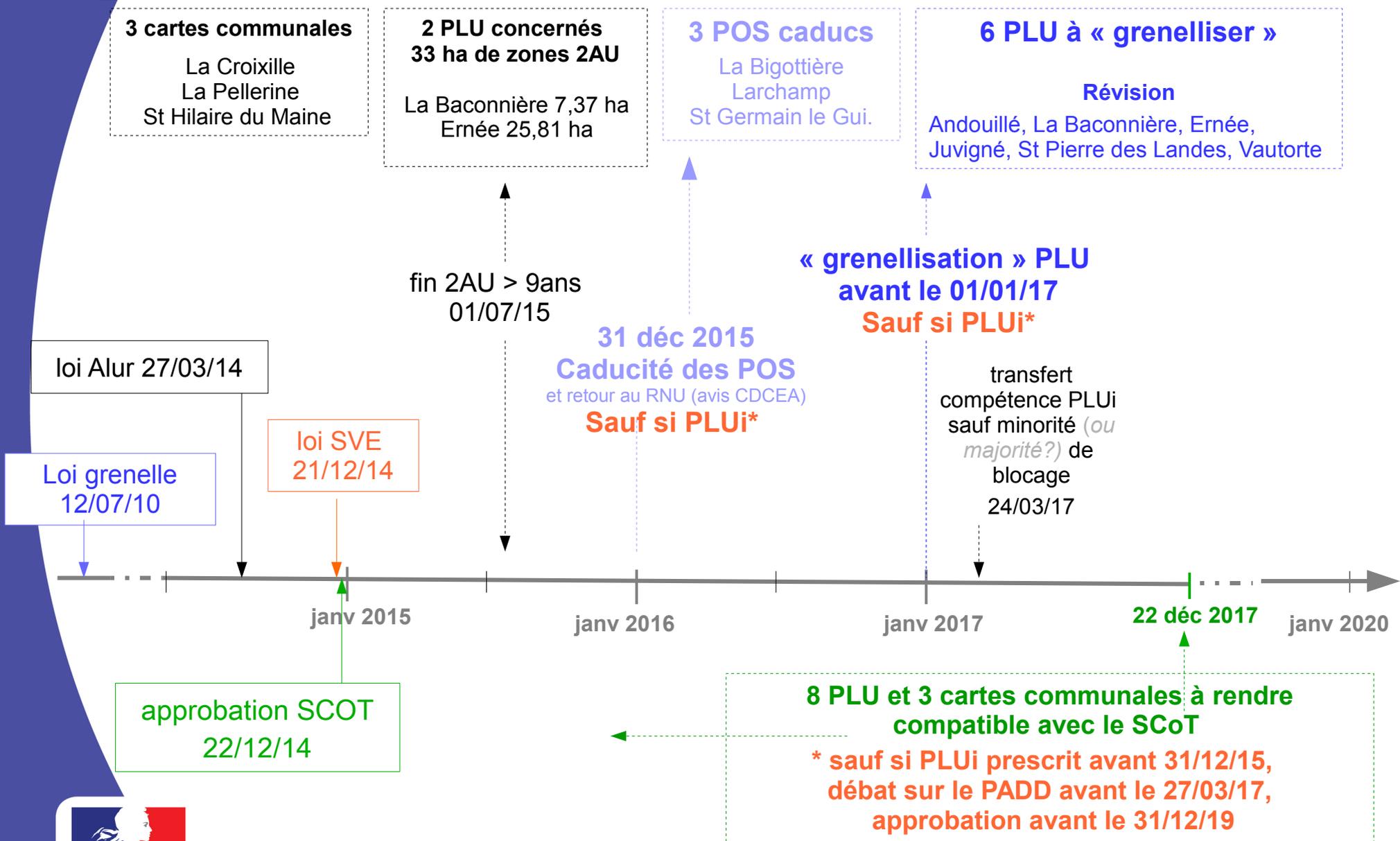
## État des lieux des documents d'urbanisme sur la CCE

- **SCOT approuvé le 22 décembre 2014**  
**15 documents à mettre en compatibilité avant le 22 décembre 2017 \***
- **4 POS dont 3 caducs le 31 déc 2015 \***  
POS de Chailland en cours de révision, caduc le 27 mars 2017 si PLU non approuvé
- **8 PLU dont 6 à « grenelliser » avant le 01 janvier 2017 \*** : Andouillé, La Baconnière, Ernée, Juvigné, St-Pierre-des-Landes et Vautorte
- **3 cartes communales non « Grenelle »**



\* Sauf si PLUi prescrit avant le 31 décembre 2015, débat sur le PADD avant le 27 mars 2017 et approbation avant le 31 décembre 2019 (loi SEV).

# Contexte local et réglementaire



# Contexte local et réglementaire

## Quid des procédures en cours ?

L'article 14 de la loi de simplification de la vie des entreprises du 20 décembre 2014 complète l'article L.123-1 du code de l'urbanisme et prévoit :

*Un EPCI compétent en matière de PLU, après accord de la commune concernée, pourra achever toute procédure d'élaboration ou d'évolution d'un PLU, engagée avant la date de sa création ou du transfert de cette compétence.*

Cela concerne à ce jour :

- le PLU de Chailland en cours d'élaboration
- la déclaration de projet et la révision allégée sur Érnée

# SOMMAIRE

• <i>Contexte</i>	3
• <b><i>Comparaison PLU / PLUi</i></b>	10
• <i>Cadre juridique</i>	17
• <i>Contenu d'un PLUi</i>	19
• <i>Procédure d'élaboration</i>	29
• <i>Conclusion</i>	32

# Comparaison PLU / PLUi

Organisation générale	PLU	PLUi
compétence élaboration document d'urbanisme	commune	EPCI
compétence signature acte d'urbanisme (permis, etc.) et sursis à statuer	maire	maire
échéances révision générale	grenelle : 01/01/17 compatib. ScoT : 22/12/17	grenelle et compatibilité ScoT : 31/12/19 si prescrit avant 31/12/15
méthode d'élaboration → optimisation possible car ScoT récent	pilotage à définir au sein du conseil municipal – appui par bureau d'études	pilotage à définir au sein du conseil communautaire avec conférences des maires prévues par la loi – appui par bureau d'études

# Comparaison PLU / PLUi

contenu	PLU	PLUi
généralités → optimisation possible car ScoT récent	<b>traduction opérationnelle</b> du ScoT qui fixe un cadre d'aménagement du territoire : développement démographique, nature et nombre de logements, densité, part du renouvellement urbain, formes urbaines, zones d'activités, protection haies, etc.	
diagnostic	extraits, mise à jour et personnalisation du diagnostic ScoT + compléments alur (recensement ZH, bâti...)	mise à jour du diagnostic ScoT + compléments alur (recensement)
PADD	à définir à l'échelle communale à partir des grandes lignes du PADD du ScoT	Simple focus à partir du PADD du ScoT
zonage, règlement, OAP	autant de règlement que de PLU	un cadre homogène sur tout l'EPCI avec des schémas de secteurs possible

# Comparaison PLU - PLUi

coûts et financements	PLU	PLUi
coûts études (estimation) → quelques économies possibles car ScoT récent	25000 / 35000 €	17 000 €* / commune <i>Source : club PLUi 2013</i>  * SCoT approuvé récemment : économie possible sur diagnostic, PADD
dotation de l'Etat	Oui	Oui
DGD 2014, PM : une enveloppe à répartir entre les procédures engagées. Elle n'est pas proportionnelle au nombre de procédures. 2014 : totale 110 000 euros (idem 2013) à répartir entre 6 Plu et 1 PLUi à financer	2014 : 9 000 €	2014 : 56 000 €
pour information : enveloppe DGD non connue pour 2015 et à répartir entre toutes les prescriptions - 73 révisions potentielles de PLU à lancer dans les mois à venir (48 hors projet de PLUi)	non connue pour 2015 – probable baisse	non connue pour 2015 – probable baisse
appel à projet	non	2015-2016 : 20000 € avec bonification possible condition : PLUi prescrit

# Comparaison PLU / PLUi

## Les financements possibles pour l'élaboration d'un PLUi

- Soutien aux PLUi (Etat) :
  - dotation de base (20 000 €)
  - bonification (population PLUi ruraux, nombre de communes, PLUiH, PLUiHD)
- DGD urbanisme (locale) : ± 50 000 €
- Fonds régional d'études stratégiques (FRES) ?

# Comparaison PLU / PLUi

## Les avantages liés à l'élaboration d'un PLUi

- **suite logique à l'élaboration du SCoT** : déclinaison opérationnelle du SCoT sur tout le territoire via le PLUi
- **orientations du SCoT mises en œuvre de façon partagée, cohérente et homogène sur tout le territoire**

*Ex : Prescription 10 du DOO du SCoT prévoit 29,1 ha à urbaniser entre 2015 et 2025 sur les 5 pôles complémentaires : difficulté d'application dans le cadre de l'élaboration de PLU communaux distincts : quelles surfaces à urbaniser sur quelles communes ?*

mais **possibilité** d'établir sur une ou plusieurs communes des **schémas de secteur** (ex : *Chailland petite cité de caractère*)

- **simplification de l'instruction des autorisations d'urbanisme** car un règlement unique ;
- **Évolution du document plus souple, plus fréquente qu'à l'échelle communale** ;

# Comparaison PLU / PLUi

## Les avantages liés à l'élaboration d'un PLUi

- permet la **mutualisation de compétences en planification** à l'échelle intercommunale ;
- **meilleur suivi** du document ;
- **économie** sur le coût des études et des enquêtes publiques comparativement à la somme de démarches communales ;
- le SCoT étant récent, si prescription rapide : **économie et gain de temps** :
  - **sur la phase diagnostic** (prévoir quand même une actualisation et des études complémentaires à l'échelle communale : ZH, bâti, remarquable...),
  - **le PADD** (enjeux connus, projet politique arrêté au SCoT) ;

# SOMMAIRE

• <i>Contexte</i>	3
• <i>Comparaison PLU / PLUi</i>	10
• <i>Cadre juridique</i>	17
• <i>Contenu d'un PLUi</i>	19
• <i>Procédure d'élaboration</i>	29
• <i>Conclusion</i>	32

# Le Cadre juridique

**Le PLUi est un outil d'aménagement du territoire à l'échelle intercommunale pour les 10 années à venir.**

**Un projet co-élaboré par les élus communaux et intercommunaux et encadré par les principes du développement durable (L121-1 du Code de l'urbanisme).**

**Le PLUi doit être compatible avec le SCoT intégrateur (loi ALUR)**

Mais aussi avec :

- **le SDAGE\*** : approbation prochaine de la révision (prévue courant 2015) ;
- **le SAGE\*** Mayenne : révision récente (approbation le 10/12/2014) ; non pris en compte dans l'élaboration du SCoT ;

**Et devra prendre en compte, les documents supra-communaux suivants en cours d'approbation :**

- **SRCE** (Schéma Régional de Cohérence Écologique)
- **PCET** (Plan Climat-Énergie Territoriaux) du Pays de Haute Mayenne et du département

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

# SOMMAIRE

• <i>Contexte</i>	3
• <i>Comparaison PLU / PLUi</i>	10
• <i>Cadre juridique</i>	17
• <b><i>Contenu d'un PLUi</i></b>	19
• <i>Procédure d'élaboration</i>	29
• <i>Conclusion</i>	32

# Contenu d'un PLUi

- **le rapport de présentation** : explique les choix retenus pour établir le PADD, les OAP et le règlement graphique et écrit.
- **le projet d'aménagement et de développement durable (PADD)** : arrête le projet politique au niveau de l'intercommunalité.  
⇒ simple focus du PADD du SCoT
- **le règlement graphique et écrit** : traduit le projet politique en fixant les modalités d'utilisation du sol.
- **les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)** : précisent les dispositions d'aménagement pour certains secteurs
- **les annexes** : les servitudes d'utilité publique, les annexes sanitaires (AEP, EP, EU...), le recensement du bocage...

# Contenu d'un PLUi

## Le rapport de présentation

- **explique les choix retenus** pour établir les autres documents du PLUi : le PADD, les OAP et le règlement graphique et écrit
- **s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions** (économiques et démographiques) **et des besoins** (développement économique, surface agricole, aménagement de l'espace, environnement, équilibre sociale de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipement...)
- **évalue les incidences des orientations du PLUi sur l'environnement** et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur
- **précise les indicateurs** qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du PLU
- **peut comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation** (art L.123-1-6 du cu)
- **Dans PLUiH : comprend un diagnostic sur le fonctionnement du marché local du logement et sur les conditions d'habitat** (R302-1-1 du CCH)

# Contenu d'un PLUi

## Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) :

### document pivot du PLUi

- **définit les orientations générales des politiques intercommunales** en matière 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.
- **arrête les orientations générales** concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement économique, de loisirs et des communications numériques, l'équipement commercial.
- **fixe des objectifs chiffrés de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain**

# Contenu d'un PLUi

*Exemple de traduction graphique des orientations générales du PADD*



# Contenu d'un PLUi

## Le règlement graphique et écrit :

Traduit le projet politique en fixant les modalités d'utilisation du sols.

### Le règlement graphique

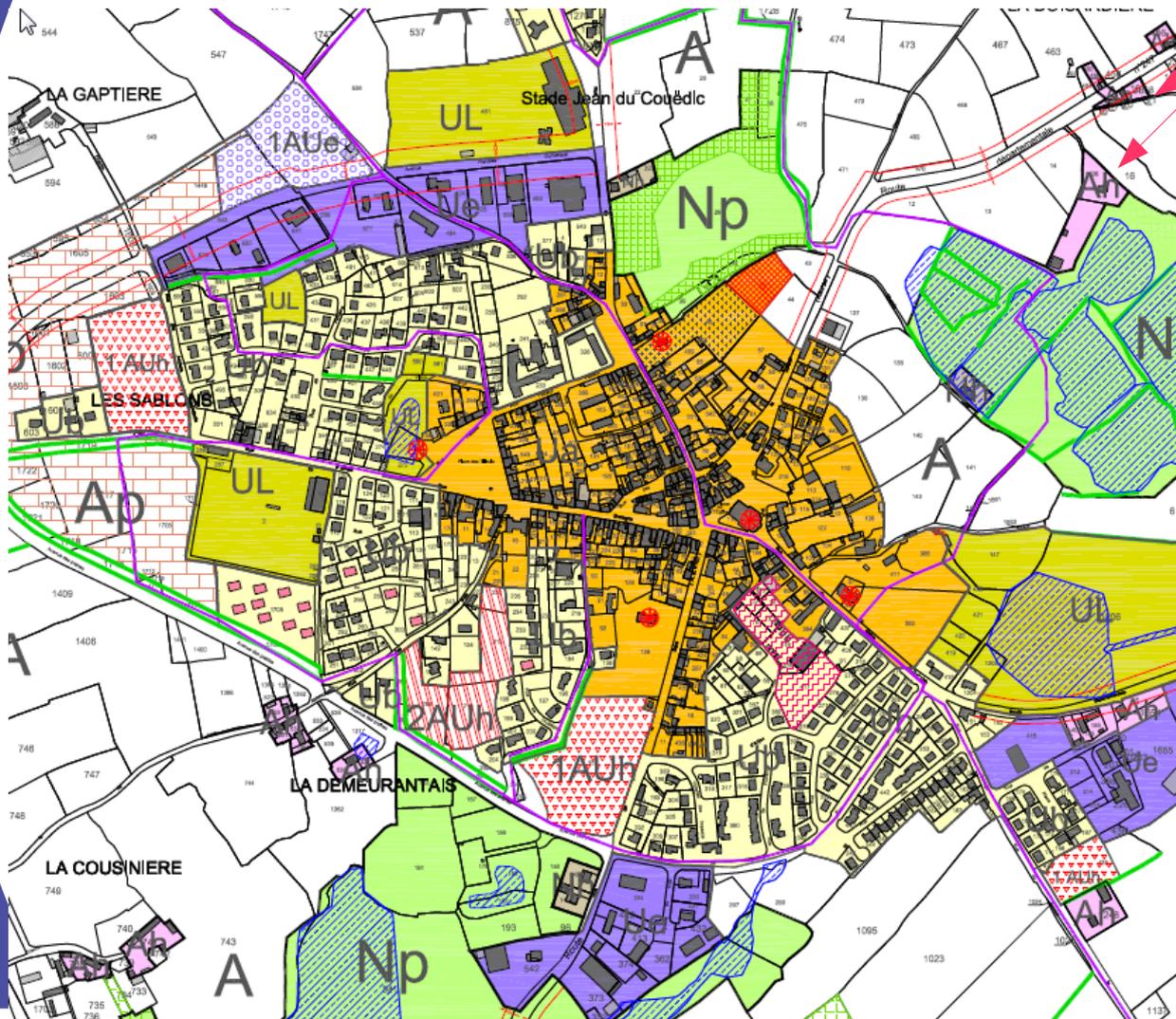
- **délimite les zones** urbaines (**U**) et à urbaniser (**AU**) et les zones naturelles (**N**) ou agricoles (**A**) et forestière à protéger ;
- peut **identifier et localiser les éléments de paysages à protéger, les emplacements réservés...** ;

**Le règlement écrit** fixe pour chacune des zones :

- les constructions et/ou aménagements **autorisés, interdits** ;
- **l'implantation des constructions** ;
- **la hauteur, l'aspect des constructions** ;
- **les conditions de desserte** par les voies et les réseaux...

# Contenu d'un PLUi

## Exemple de règlement graphique



En zone N et A, remplacement du pastillage par un **étoilage du bâti pouvant changer de destination** (PC soumis à avis CDPENAF)

En zone A et N : à titre exceptionnel possibilité de prévoir des **STECAL** : secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (PLUi soumis à CDPENAF)

**PLU ou PLUi : grande variété de zonages possible**



Extrait d'un règlement d'une **carte communale** : simple distinction entre les zones constructibles et les zones non constructibles

# Contenu d'un PLUi

## Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) :

traduisent le PADD et sont opposables aux autorisations d'urbanisme

### Volet aménagement

Les OAP précisent les dispositions d'aménagement pour certains secteurs, ex :

- extensions urbaines,
- renouvellement urbain,
- entrées de ville,
- continuités écologiques...

### Volet Habitat si PLUIH

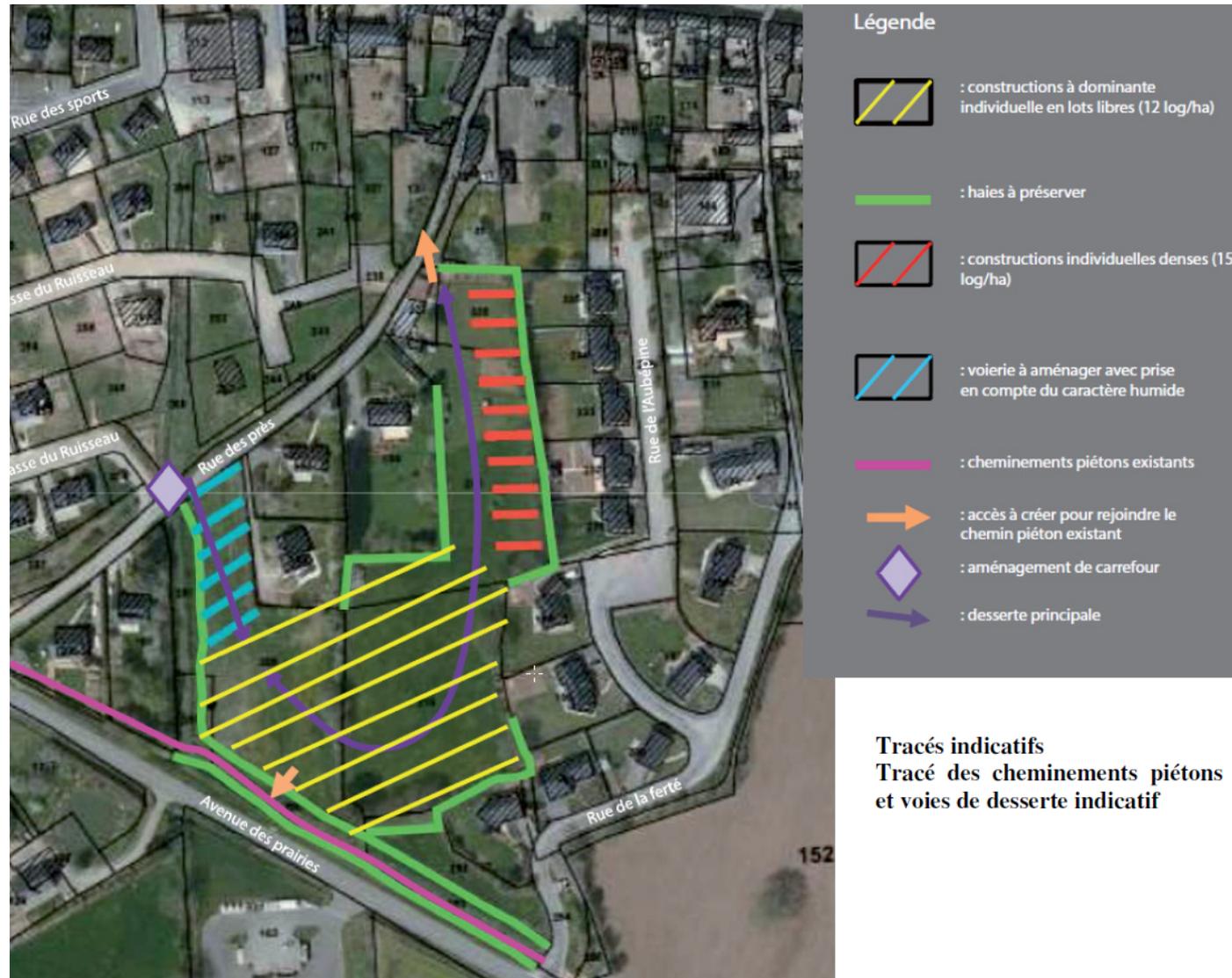
Si le PLUi vaut programme local de l'habitat, les OAP précisent les actions et opérations visant à poursuivre les principes et les objectifs énoncés à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation et comprennent **un programme d'orientations et d'actions (POA)**.

### Volet transports et déplacements si PLU valant PDU

Si le PLUi vaut plan de déplacements urbains, les orientations précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les principes et les objectifs énoncés aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports et comprennent **un programme d'orientations et d'actions**.

# Contenu d'un PLUi

## Exemple de représentation graphique d'une OAP



# Contenu d'un PLUi

## Les annexes :

- les servitudes d'utilité publique (liste et plan) ;
- les annexes sanitaires (eau potable, eaux usées, eaux pluviales, traitement des déchets) ;
- le ou les études loi Barnier ;
- le classement sonore des infrastructures terrestres ;
- l'étude de recensement au titre du SAGE ou du SDAGE (zones humides et ruisseaux) lorsqu'elle n'est pas résumé dans le rapport de présentation ;
- le périmètre des secteurs relatifs au taux de la taxe d'aménagement ...

# SOMMAIRE

• <i>Contexte</i>	3
• <i>Comparaison PLU / PLUi</i>	10
• <i>Cadre juridique</i>	17
• <i>Contenu d'un PLUi</i>	19
• <b>Procédure d'élaboration</b>	29
• <i>Conclusion</i>	32

# Procédure d'élaboration du PLUI

**Réflexion sur PLUIH et/ou PLUD**  
 PLUI contenant une OAP tenant lieu de PLH  
 et/ou une OAP tenant lieu de PDU  
 (plan de déplacements urbains)

**En collaboration avec  
 les élus**  
  
**En concertation avec  
 la population**

Réflexions préalables des Communes et de l'EPCI

Transfert de la compétence planification à l'EPCI

Conférence des maires pour arrêter les modalités de  
 collaboration élus/EPCI

## PRESCRIPTION PLUI ou PLUIH (+ PDU)

Délibération précisant : les objectifs poursuivis, les modalités de  
 collaboration et de concertation

Recrutement du Bureau d'études

## ÉLABORATION DU PROJET DE PLUI

- Analyse, études : le diagnostic
- le projet politique : le PADD

### Débat sur le PADD au sein du conseil communautaire

(2 mois au moins avant l'arrêt du projet)

### Consultation de l'autorité environnementale (examen cas par cas)

- traduction réglementaire : graphique et écrit
- OAP
- Mise en forme du dossier (rapport de présentation, annexes...)

Diagnostic à actualiser / SCoT  
 et à compléter : ZH, haies, bâti  
 remarquable...

PADD : grandes orientations  
 arrêtées dans le SCoT

Animation et réflexion à  
 prévoir au sein de chaque  
 commune

## Bilan de la concertation + ARRÊT DE PROJET

### Consultations (3 mois)

- CDPENAF : Commission départementale de la préservation  
 des espaces naturels, agricoles et forestiers (EX CDCEA)
- chambre consulaires (CA, CCI, CMA)
- autres PPA : Préfet, Conseil Général, Conseil Régional ...

### Enquête publique

- Conférence des maires pour
- analyser les avis PPA et commissaire enquêteur
  - mettre au point le dossier

## APPROBATION

# Procédure d'élaboration du PLUI

## Points de vigilance :

- **Gouvernance - co-élaboration du PLUI** (conférence des maires)
- **Concertation** (public, agriculteurs...)
- **Délais** : avec l'aide du bureau d'études, bien cadrer les différentes étapes :
  - éventuelles contributions des équipes municipales pour recensement du bâti de qualité, des STECAL...
  - nécessaire validation notamment du zonage à l'échelle communale (implantation des zones d'extension urbaine...)

# SOMMAIRE

• <i>Contexte</i>	3
• <i>Comparaison PLU / PLUi</i>	10
• <i>Cadre juridique</i>	17
• <i>Contenu d'un PLUi</i>	19
• <i>Procédure d'élaboration</i>	29
• <b>Conclusion</b>	32

# Conclusion

## 3 scénarios envisageables :

- 1) un scénario « au fil de l'eau »
- 2) un scénario « minorité de blocage »
- 3) un scénario « volontariste »

# Conclusion

## Le scénario « au fil de l'eau »

- Avril 2015 - mars 2017
  - ✓ l'évolution des PLU communaux
    - une mise en compatibilité SCoT
    - une grenellisation
    - des procédures ponctuelles
  - ✓ La révision des POS en PLU
  
- Transfert de compétence en mars 2017 :  
l'absence de minorité de blocage permet le lancement d'une démarche PLUi

# Conclusion

## Le scénario « minorité de blocage »

- Entre décembre 2016 et mars 2017 une minorité de 25 % des communes représentant 20 % de la population s'oppose au transfert de compétence
  - ⇒ susceptible d'évoluer vers une majorité de blocage (loi NOTRe en cours d'examen)
- La compétence PLU demeure communale
- La question du transfert automatique de la compétence PLU sera réexaminée suite aux élections municipales de 2020

**Merci  
de  
votre attention**