

L'échelle intercommunale pour la mise en œuvre de la compétence Planification des documents d'urbanisme

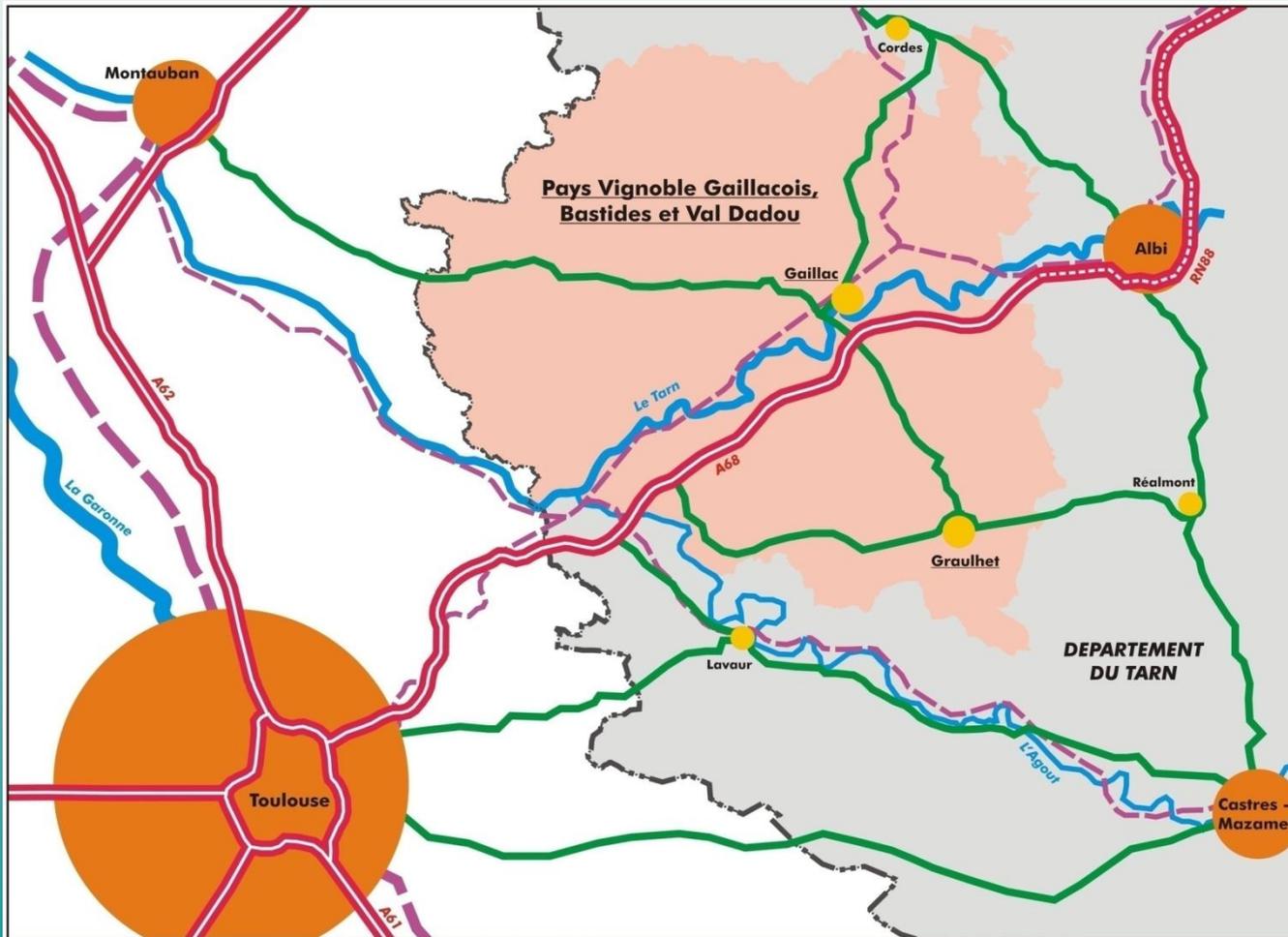
***Exemple de la communauté de communes
Vère Grésigne - Pays Salvagnacois (81)***

Témoignage - journée régionale de sensibilisation au PLUi

Languedoc-Roussillon – le 28 septembre 2015

La CC Vère-Grésigne – Pays Salvagnacois intégrée dans un SCoT, cadre des documents d'urbanisme

Approuvé en mai 2009, modifié en 2013: les communes disposent de 3 ans pour mettre en compatibilité leurs documents d'urbanisme



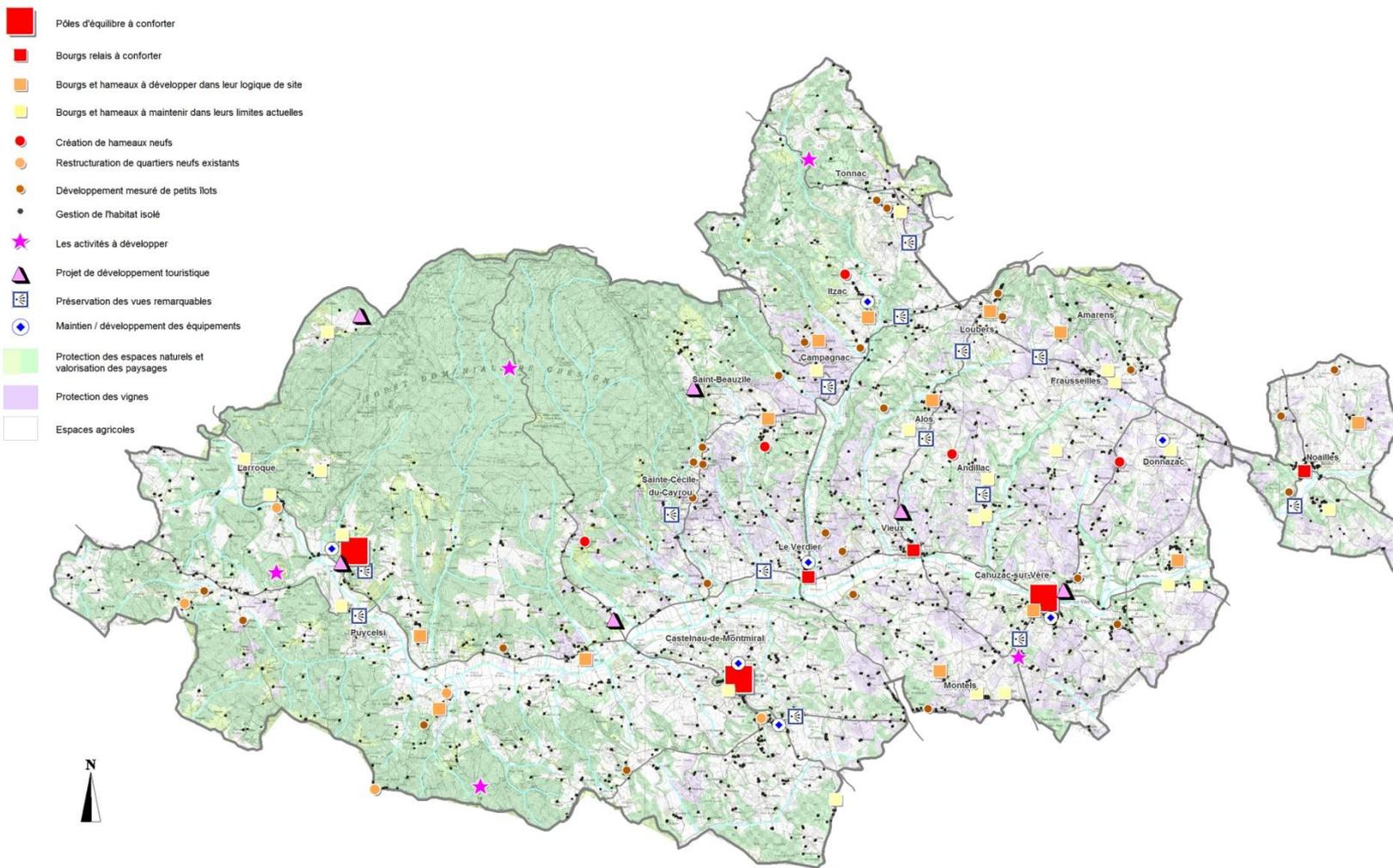
Agir sur l'aménagement et l'urbanisme: quelle échelle privilégier?

- Le SCoT a été un véritable levier d'action par rapport à l'évolution de la politique d'aménagement strictement « communale »:
 - mise en œuvre de PLU groupés sur 2 CC (Tarn et Dadou et Rabastinois) : mutualisation technique et financière (5 PLU groupés de 2 à 10 communes)
 - Élaboration d'un PLU intercommunal sur l'ex CC Vère Grésigne approuvé fin 2012
 - Territoire de 19 communes
 - Prise de compétence PLU en 2009: 1 POS, 7 cartes communales, 11 RNU
 - PLUi accompagné d'une charte paysagère et architecturale
 - Fusion de la CC en 2014 avec la CC Salvagnacois: révision du PLUi pour intégrer le nouveau territoire

Caractéristiques du territoire (ex Vère-Grésigne)

- 4 491 habitants (INSEE 2007)
 - 19 communes: 2 communes de 1000 habitants, 1 commune de 500 habitants, 12 communes entre 100 et 300 habitants et 4 communes à moins de 100 habitants
 - Vaste territoire de 28 643 hectares, dont :
 - 44 % du territoire en surface forestière avec des enjeux environnementaux forts + sites classés et inscrits
 - 45 % du territoire dédié à l'activité agricole
 - 11 % dédiés à l'urbanisation et aux infrastructures diverses.
 - Territoire partagé entre les agriculteurs et les habitants: élaboration d'un diagnostic foncier, rural et agricole
 - Territoire riche au niveau patrimonial : bastides (qualité architecturale et paysagère travaillée à travers un cahier de recommandations), hameaux et bâtiments agricoles anciens, paysages remarquables...)
 - Plus de 25 % de résidences secondaires (en réhabilitation éparse)
 - Des corridors écologiques identifiés (trame verte et bleue)
- => approche qualitative sur les enjeux agricoles, de paysage, des formes et de la qualité urbaine, des économies d'énergies**

Le PLU intercommunal de l'ex CC Vère-Grésigne: PADD débattu en conseil communautaire



Pourquoi un PLU intercommunal?

- Longue pratique de travail en commun dans différents domaines: appréhender les enjeux territoriaux dans une logique de solidarité communautaire
- Doter le territoire d'un premier document d'urbanisme : petites communes sous RNU bloquées dans leur développement + POS et cartes coms non adéquats
- Se mettre en compatibilité avec le SCoT (capacités foncières disponibles, maîtrise du foncier constructible, identification trame verte et bleue, etc.)
- Mutualiser les moyens d'ingénierie et financiers (1/2 ETP au niveau de la communauté de communes) - Subvention Etat (DGD) mieux reconnue
- Mieux asseoir le portage politique du PLU (dimension « projet » plus lisible)
- Une qualité de travail du BE reconnue et une méthodologie inédite +expertise en matière d'urbanisme
- Réaliser des opérations d'aménagement communautaire : compromis économique intercommunal avec 1 seule Zone d'Activités
- Volonté de conserver le caractère identitaire affirmé du territoire avec une préservation du patrimoine bâti et paysager (charte de recommandations)
- Volonté de mieux répartir l'accueil des nouveaux arrivants en leur proposant différents types de logement
- Volonté d'évoluer sur de nouvelles missions communes: SPANC, SIG, site internet, instruction ADS, interventions foncières, urbanisme opérationnel,...

Elaboration du PLUi : nécessité d'ingénierie technique

**1 personne à mi-temps (mise à disposition par le Smix)
pour animer le projet:**

- **Appui technique aux études / études préparatoires**
- **Relai Bureau d'Etudes / Elus:1 seul interlocuteur**
- **Préparation Commissions, Bureaux et Conseils communautaires liés au PLUi** (+ présence ponctuelle en conseil municipal)
- **Organisation** pratique et administrative
- Mise en œuvre de la phase de **concertation**
- **Terrain** (zones futures de développement, habitat, vacance, repérage bâti patrimonial...)
- **Décloisonnement des missions:** Autres missions liées:
 - Veille juridique, fiscalité, réseau environnemental, communication, appui ponctuel ADS
 - Mise en place en parallèle du SPANC
 - Mission du SIG en relation avec le technicien
 - Contrat d'assistance juridique

Les moyens financiers

Frais: Total de 300 000 €

Coût de l'étude PLUi: 150 000 €

+ Grenellisation du PLUi: 23 000 €

Coût diagnostic foncier et agricole : 35 000 €

Cartographie (numérisation cadastre + orthophoto) : 15 000 €

Coût du personnel: 75 000 € / 3 ans

Coûts de fonctionnement inclus dans le budget général de la CC

Subventions: Total de 110 000 €

-DGD: 60 000 €

-Subvention PLH(via la DREAL) : 50 000 €

⇒ Coût de 14€ / habitant / an

+ technicien SIG partagé sur le Pays

+ animatrice OPAH partagée sur 3 CC

Cette dépense est maintenue suite à l'approbation du PLUi pour le service d'instruction ADS (1/2 ETP transformé en 2014 en 1 ETP instructeur en plus).

Les partenaires de l'élaboration

Ont été associés tout au long de la procédure d'élaboration:

-systématiquement: la DDT, le SMix (SCoT) et la Chambre d'agriculture

- aux réunions avec les PPA: toutes les PPA classiques

-Aux réunions thématiques: personnes ressources

-Chambre d'Agriculture a réalisé le diagnostic foncier, rural et agricole

-Travail particulièrement étroit avec **l'ABF, le CAUE, les chargés de mission habitat des autres CC**, notamment pour mener à bien la Charte architecturale et paysagère, le règlement écrit, le diagnostic du PLH (programme local de l'habitat) et les orientations d'aménagement et de programmation .

- Association et concertation des PPA primordiales pour un projet de PLUi
- Permet pendant l'élaboration de désamorcer tous les points d'achoppement
- Au moment de la consultation officielle des PPA après l'arrêt du projet, peu de réserves à lever au moment de l'approbation (moins de risque de recours également).

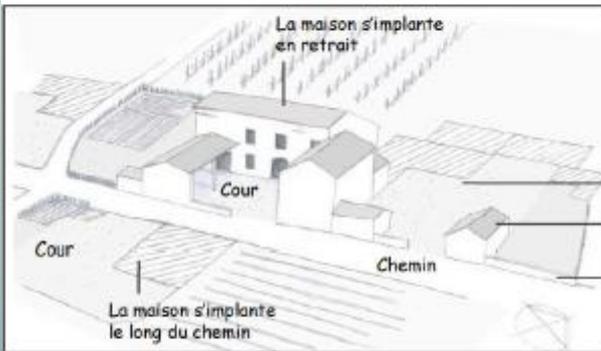
La gouvernance du PLUi

- Un aller-retour permanent entre les niveaux communal et intercommunal, avec une échelle de réflexion intermédiaire
- Partir des problématiques intercommunales, qui se déclinent sur plusieurs communes : pour chacune des problématiques identifiées: - Qui est concerné? – véritable boîte à outils à portée des élus
 - Quelles propositions pour faire évoluer le territoire?
 - Quelle nomenclature utiliser dans le zonage?
 - Bâtir, oui; mais comment? Quelles règles?
 - Quels outils fonciers adaptés à la situation?
- Abstraction des limites communales => ligne directrice : le patrimoine bâti et paysager (une vallée, une trame viaire, un élément structurant du paysage)
- Travail par secteurs de communes identifiés: réunions publiques, groupes de travail... sur des thématiques et enjeux communs identifiés (préserver une bastide, développer un hameau, reconquérir un cœur de bourg, faire évoluer un bâti isolé,...)
- Travail avec les élus communautaires, référents dans leur conseil municipal pour retranscrire l'avancée de la réflexion et des débats

Extrait de la Charte et des OAP (orientations d'aménagement et de programmation)



Le thème dans le bâti ancien



La cour constitue un espace de transition entre la maison et le chemin
 Le bâti borde la rue
 Le mur de clôture forme la continuité bâtie

Analyse des qualités et des règles

12- Implanter, orienter le bâti et l'articuler à l'espace public

Préconisations

12.1 → un ou plusieurs volumes s'implante le long du chemin sinon c'est un mur qui forme la continuité bâtie

12.2 → la maison peut être implantée en retrait - au devant un espace de transition sera aménagé : cour, petit jardin...

12.3 → les façades principales sont orientées au sud ou à l'est.



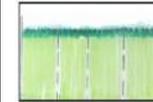
Légendes



Bande d'implantation du bâti



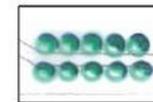
Bande d'implantation des jardins et tracé parcellaire



Haies champêtres à planter à l'arrière des jardins



Voie à créer



Alignement d'arbres à planter



Arbre isolé à planter

Les atouts à valoriser

- Renforcer l'identité et les modes de fonctionnement du territoire à travers la réflexion commune sur la cohérence des choix d'aménagement et de développement entre communes (économie, agriculture, habitat, commerces et services, environnement)
- Se doter d'une connaissance partagée notamment en matière de patrimoine bâti
- Se doter d'une expertise technique en matière d'urbanisme (ADS, opérationnel, ...); aide à l'ingénierie – tandem élus / techniciens
- **Harmoniser la fiscalité de l'urbanisme**
- **Permettre de nouvelles réflexions:** charte de recommandations architecturales, PLH, espaces naturels (TVB), Transport à la Demande, Formation des artisans, ...
- **Ouvrir sur des services communs:** instruction ADS, observatoire et SIG, ingénierie urbaine (conduite d'actions d'aménagement opérationnelles...), mise en œuvre d'outils de stratégie foncière

Les obstacles à maîtriser

- **Définir un comité de pilotage:** toutes les communes sont parties prenantes au projet
- Toujours **reprendre** la pédagogie, le planning, les objectifs
- **Exiger une coordination permanente entre les élus :** l'information doit passer des délégués communautaires aux élus municipaux
- Les réflexions **restent au niveau intercommunal:** décrochage des conseils municipaux, comment les faire participer et s'impliquer => trouver le bon niveau de réflexion (secteurs de communes) et les problématiques communes : ne pas tomber dans l' « empilement de PLU »
- **D'ordre pratique:** organisation d'expositions, prendre en compte les horaires d'ouverture des mairies, modes de communication similaires (préparation communiqués de presse, affichage cohérent, dématérialisation pour les résidents secondaires...), rythme de réunions soutenu , disponibilité et temps pour terrain (territoire vaste)
- **Transmission des documents et informations :** en continu, par voie informatique (toutes les présentations des Comités de Pilotage, les comptes-rendus, les débats et décisions en assemblée...) ou directement en mairie

De la planification à l'ingénierie opérationnelle

1- Création d'un service communautaire d'instruction des actes et autorisations d'urbanisme – la signature des actes reste aux Maires.

Règles et principes d'urbanisation partagés par tous + autorité intercommunale face aux pétitionnaires

2- Ingénierie opérationnelle (mise en œuvre des outils de maîtrise foncière, fiscaux, opérationnels)

- ▶ Le PLUi constitue une solide base réglementaire pour la mise en œuvre d'outils fonciers et opérationnels complémentaires (DPU, emplacement réservé, OAP...)
- ▶ Le PLH a fait émerger des projets habitat (réhabilitations pour du locatif, lotissements communaux,...) + animation d'une OPAH
- ▶ Réforme de la fiscalité de l'urbanisme à harmoniser sur le territoire

Merci de votre attention