

# Club PLUi Grand Est

**Un PLUi pour tous, du village au  
bourg-centre**

**CVRH de Pont-à-Mousson, le 13 novembre 2018**

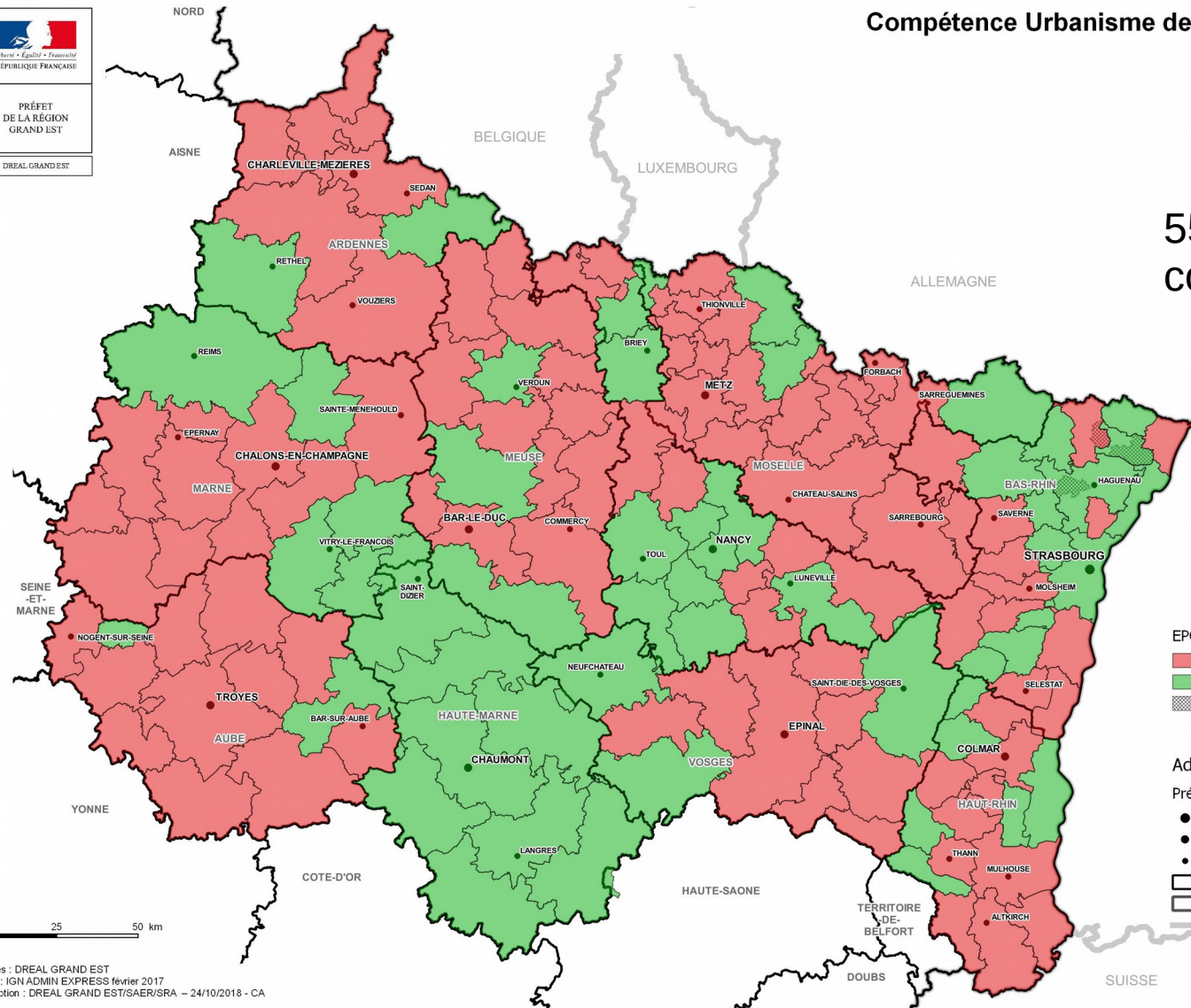
# SOMMAIRE

- **I- Etat de la situation de la compétence urbanisme et des PLUi en cours**
- **II- De la prise de compétence au PLUi approuvé...**
- **III – Vers un PLUi pour tous, du village au bourg-centre**
- **IV – Echanges**

# SOMMAIRE

- **I- Etat de la situation de la compétence urbanisme et des PLUi en cours**
- II- De la prise de compétence au PLUi approuvé...
- III – Vers un PLUi pour tous, du village au bourg-centre
- IV – Echanges

# I- Etat de la situation de la compétence urbanisme et des PLUi en cours



Compétence Urbanisme des EPCI avant 2017

Région Grand Est

55 EPCI  
compétents

EPCI  
■ Non compétent (84)  
■ Compétent (65)  
 avec PLUi en cours (50)

Administratif  
 Préfectures  
 ● Préfecture de région  
 ● Préfecture  
 ● Sous-préfecture  
 □ Limites départementales  
 □ Limites régionales  
 □ Limites nationales

0 25 50 km

Sources : DREAL GRAND EST  
 Fonds : IGN ADMIN EXPRESS février 2017  
 Conception : DREAL GRAND EST/SAER/SRA - 24/10/2018 - CA

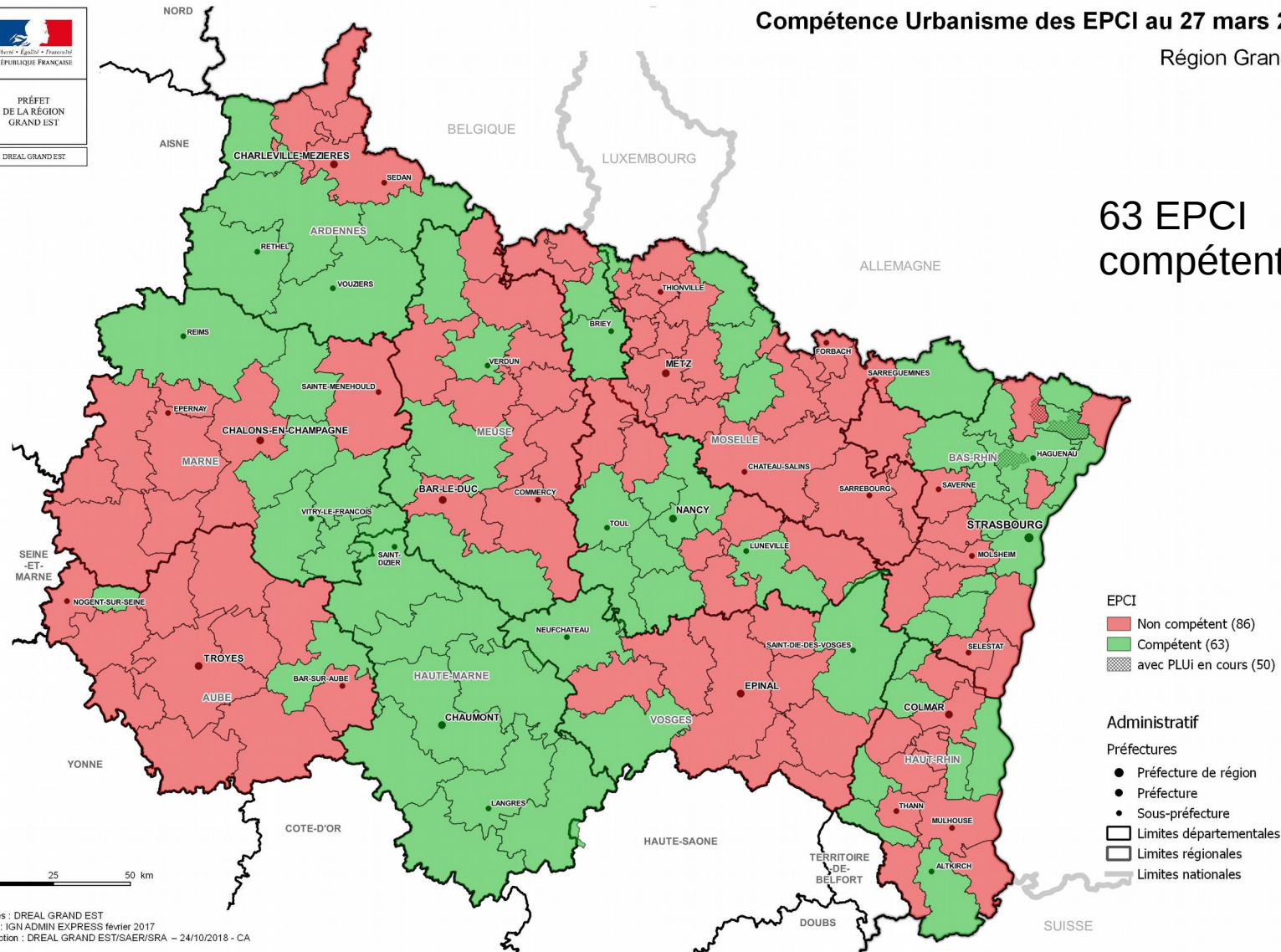
# I- Etat de la situation de la compétence urbanisme et des PLUi en cours



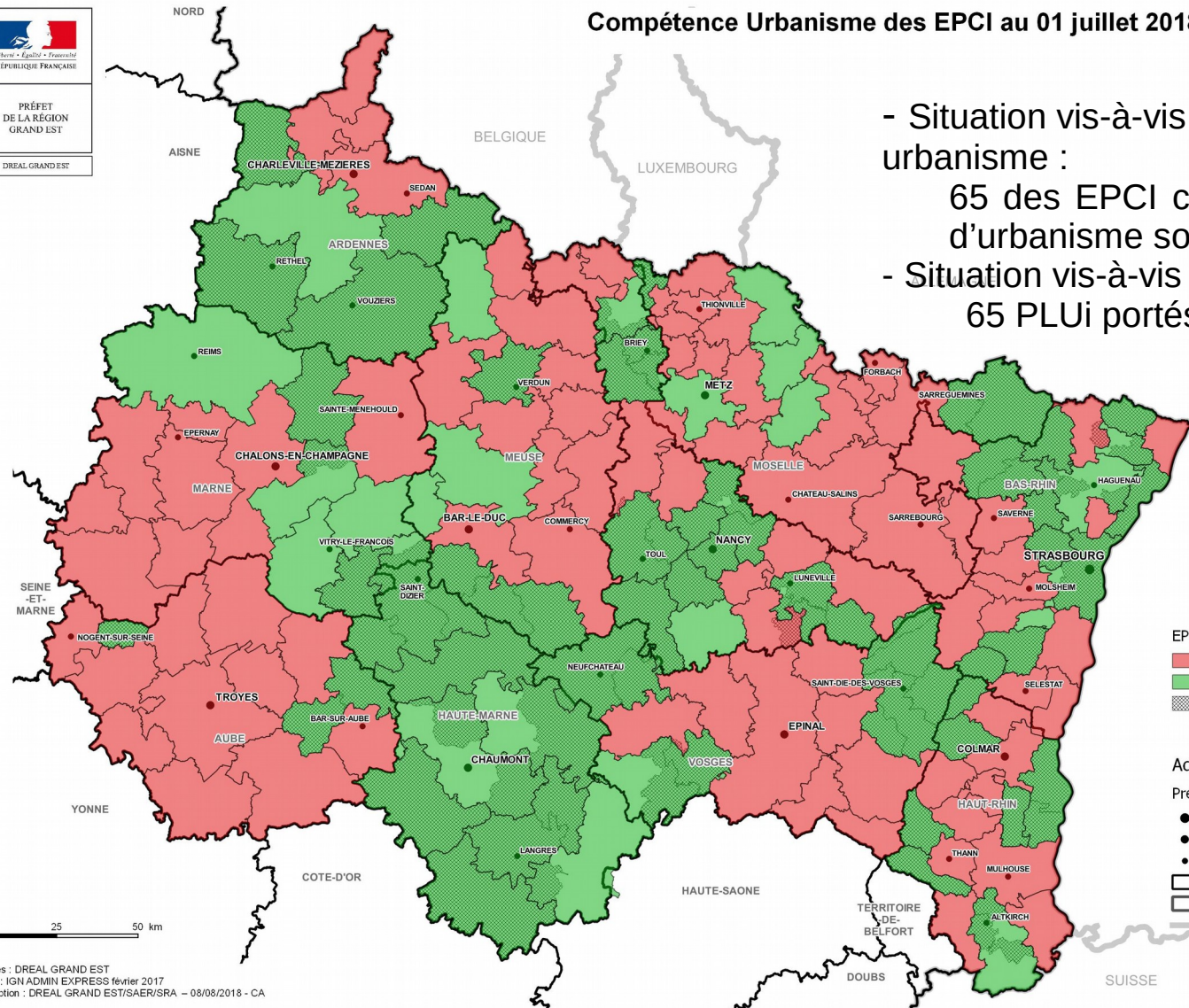
Compétence Urbanisme des EPCI au 27 mars 2017

Région Grand Est

63 EPCI  
compétents



# I- Etat de la situation de la compétence urbanisme et des PLUi en cours



- Situation vis-à-vis de la compétence urbanisme :

65 des EPCI compétents en matière d'urbanisme soit 45 %

- Situation vis-à-vis des PLUi :

65 PLUi portés par 50 EPCI

Prescrit : 19

Elaboration : 36

Arrêté : 4

Approuvé : 6

EPCI  
■ Non compétent (84)  
■ Compétent (65)  
■ avec PLUi en cours (50)

Administratif

Préfectures

- Préfecture de région
- Préfecture
- Sous-préfecture

- Limites départementales
- Limites régionales
- Limites nationales

# I- Etat de la situation de la compétence urbanisme et des PLUi en cours

## Situation depuis le 27 mars 2017 :

- **Suite à la mise en œuvre de la minorité de blocage** (blocage du transfert automatique issu de la loi ALUR si 25 % des communes couvrant 20 % de la population de l'EPCI s'opposent par DCM)
  - peu de prise de compétence urbanisme (combien!!!?)
- **Des arguments contre communaux encore forts :**
  - perte de compétence (+ confusion urbanisme/ADS)
  - méfiance vis-à-vis de l'EPCI (et des obligations Etat)
  - absence de projet de territoire et d'habitude de travail
  - compétence non encore perçue comme prioritaire

# SOMMAIRE

- I- Etat de la situation de la compétence urbanisme et des PLUi en cours
- **II- De la prise de compétence au PLUi approuvé...**
- III – Vers un PLUi pour tous, du village au bourg-centre
- IV – Echanges



## II- De la prise de compétence au PLUi approuvé

### Prendre la compétence urbanisme : le 1<sup>er</sup> pas... ... incidence des EPCI compétents sur les documents d'urbanisme communaux

CAS D'UN EPCI (existant) COMPÉTENT EN DU, **AVEC** ou **SANS** MODIFICATION  
DE SON PÉRIMÈTRE

**Gestion des documents communaux :**  
- fin des procédures en cours (dont E/R)  
- mise en œuvre des procédures  
d'évolution nécessaire

Un EPCI compétent  
en élaboration de  
documents  
d'urbanisme

**L.153-2**

engage un PLU interco  
quand il le décide

**ET** au + tard, s'il doit réviser  
un PLU communal sur son  
territoire

**L.153-9**

peut décider d'**achever**, avec l'accord de la  
commune membre concernée **toute procédure**  
**d'élaboration ou d'évolution d'un PLU**  
engagée avant la date de création de l'EPCI ou  
du transfert de la compétence

L'EPCI est **substitué de plein droit** dans les actes et  
délibérations afférentes à la procédure engagée  
avant la date de sa création, de toute  
évolution de son périmètre, du transfert de la  
compétence

**L.163-3**

peut procéder à une révision ou  
à une modification simplifiée d'une  
**carte communale** dans son  
périmètre communal

**L.153-6 et L.163-2**

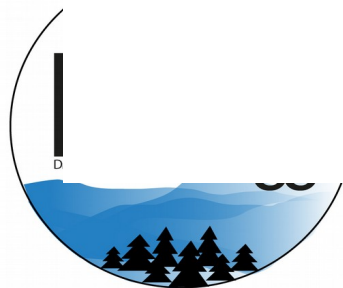
**Statut des PLU et cartes communales  
existants**

Les PLU et cartes communales des territoires  
concernés par la nouvelle intercommunalité  
restent applicables

Les PLU peuvent évoluer :

- . modification
- . modification simplifiée
- . mise en compatibilité (DUP ou Décl. Projet)

jusqu'à l'approbation ou la révision d'un PLU  
Les cartes communales peuvent être modifiées  
ou révisées



## II- De la prise de compétence au PLUi approuvé

### Des difficultés de gestion et d'organisation face à des situations en urbanisme diverses :

Entre 40 et 60 % pour des EPCI ruraux

- communes au RNU\* (sans document d'urbanisme)
- communes au RNU (suite à la caducité des POS)
- cartes communales
- PLU (approuvés avant les lois Grenelle et ALUR de 2010 et 2014 ou non)

**Cohabitation de toutes les possibilités** en matière d'urbanisme générant des différences de traitement pour les communes (autorisation urbanisme : PC/DP, droit de préemption urbain, taxe d'aménagement)

+ éventuellement la question du centre instructeur ADS !

## II- De la prise de compétence au PLUi approuvé

### Elaboration du PLUi : du diagnostic partagé au zonage contesté...

- des **éléments de diagnostic** sur la démographie, l'offre de logements, les logements vacants, le bâti dégradé la consommation d'espaces... **très largement partagés** en phase étude
- **écueil PADD/zonage** avec un retour à une logique de l'offre déconnectée de la situation du territoire
- la **consommation d'espaces** en extension comme **facteur d'acceptation politique** du projet PLUi...surtout vis-à-vis des plus petites communes

Au final, risque d'une **situation tendue** entre bourg-centre, villages et... services de l'État.

# SOMMAIRE

- I- Etat de la situation de la compétence urbanisme et des PLUi en cours
- II- De la prise de compétence au PLUi approuvé...
- **III – Vers un PLUi pour tous, du village au bourg-centre**
- IV – Echanges

### III- Vers un PLUi pour tous, du village au bourg-centre

#### **Aller au-delà des différences spécifiques (législatives) du PLUi et l'organisation qu'il impose...**

L.153-8  
L.153-12

- qui tiennent de la place des communes membres
- Le projet se réalise en collaboration avec les communes membres
- une conférence intercommunale (*composée de l'ensemble des maires des communes membres*) se réunit au moment de la **prescription du PLUi** et **après l'enquête publique**
- un débat sur les orientations du projet politique est conduit dans toutes les communes membres et au sein de l'organe délibérant de l'EPCI

### III- Vers un PLUi pour tous, du village au bourg-centre

L.153-15  
L.153-21

- possibilité pour une commune d'émettre un avis défavorable, au moment de l'arrêt du projet, sur une orientation d'aménagement ou sur le règlement : nouvel arrêt de l'organe délibérant à la majorité des 2/3 des suffrages exprimés
- définition d'une gouvernance la mieux adaptée pour s'approprier le projet
- **transférer sa compétence, n'est pas l'abandonner.** Le PLUi reste un temps long, de co-construction, de concertation, d'animation, d'information...

...afin d'aboutir à un projet partagé par tous.

### III- Vers un PLUi pour tous, du village au bourg-centre

**Replacer le ou les problèmes de chacun dans une logique de réflexion et de travail collectifs . . .**

Avec l'intercommunalité comme échelle pertinente :

- **Une échelle plus proche de la vie des habitants**: « habitat, emploi, transports/déplacements, services/commerces, environnement, loisirs, cadre de vie ... »
- **Une échelle au sein de laquelle** va se traduire un **projet communautaire** dans un contexte de concurrence territoriale forte
  - Et répondre **aux questions que pose le territoire** en y apportant une vision collective : **ruines et bâti dégradé dans les villages / attractivité du bourg centre (emplois, services, commerces) / logements vacants**
- **Une échelle pour décliner un outil de coopération** entre les communes (bourg centre - périphérie / urbain-rural) et **de structuration** de l'espace
  - Et réfléchir sur une **armature du territoire** à conforter où tout le monde a sa place...

### III- Vers un PLUi pour tous, du village au bourg-centre

## Prendre appui sur le cadre de travail créé par le PLUi

Création de comité de réflexion/action sur les problèmes identifiés lors du diagnostic

- identification de la problématique
- remontée des communes volontaires
- mobilisation des acteurs concernés (collectivité, Etat, partenaires, bureau d'études...)
- mise en place d'outils/actions en lien avec les constats/enjeux relevés par le diagnostic du PLUi



### III- Vers un PLUi pour tous, du village au bourg-centre

Prendre appui sur le cadre de travail crée par le  
• PLUi... • • • • • • • • • •

... une expérience vosgienne

- A venir sur la CC de l'Ouest vosgien, suite à la validation (fin septembre) en commission urbanisme mise en place (fin novembre) d'un **comité « urbanisme » sur la problématique des ruines et du bâti dégradé :**
  - - remontée des communes volontaires (2 communes se sont positionnées)
  - - mobilisation des acteurs concernés (EPCI, communes, DDT, ABF, CAUE et bureaux d'études)
  - - mobilisation de la BAO « requalification des espaces bâtis dans les centres des bourgs et des villages »

<http://www.vosges.gouv.fr/Politiques-publiques/Amenagement-du-territoire-construction-logement-et-developpement-durable-et-fonds-europeens-Accessibilite/Requalification-des-bourgs-et-villages>

## III- Vers un PLUi pour tous, du village au bourg-centre

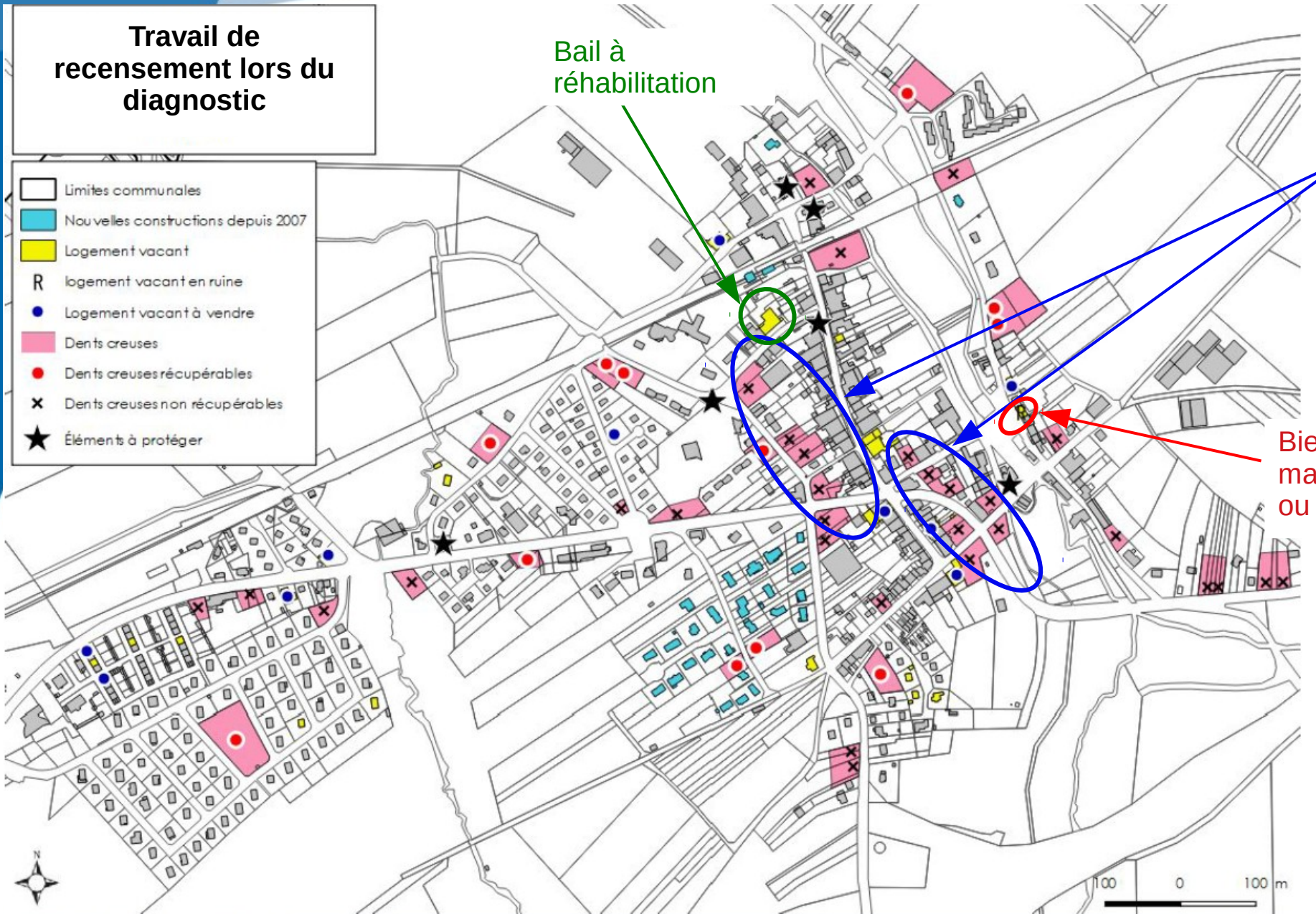
### Travail de recensement lors du diagnostic

- Limites communales
- Nouvelles constructions depuis 2007
- Logement vacant
- R logement vacant en ruine
- Logement vacant à vendre
- Dents creuses
- Dents creuses récupérables
- × Dents creuses non récupérables
- ★ Éléments à protéger

Bail à  
réhabilitation

Majoration de la  
taxe foncière  
sur la propriété  
non bâti

Bien en état  
manifeste d'abandon  
ou bien sans maître



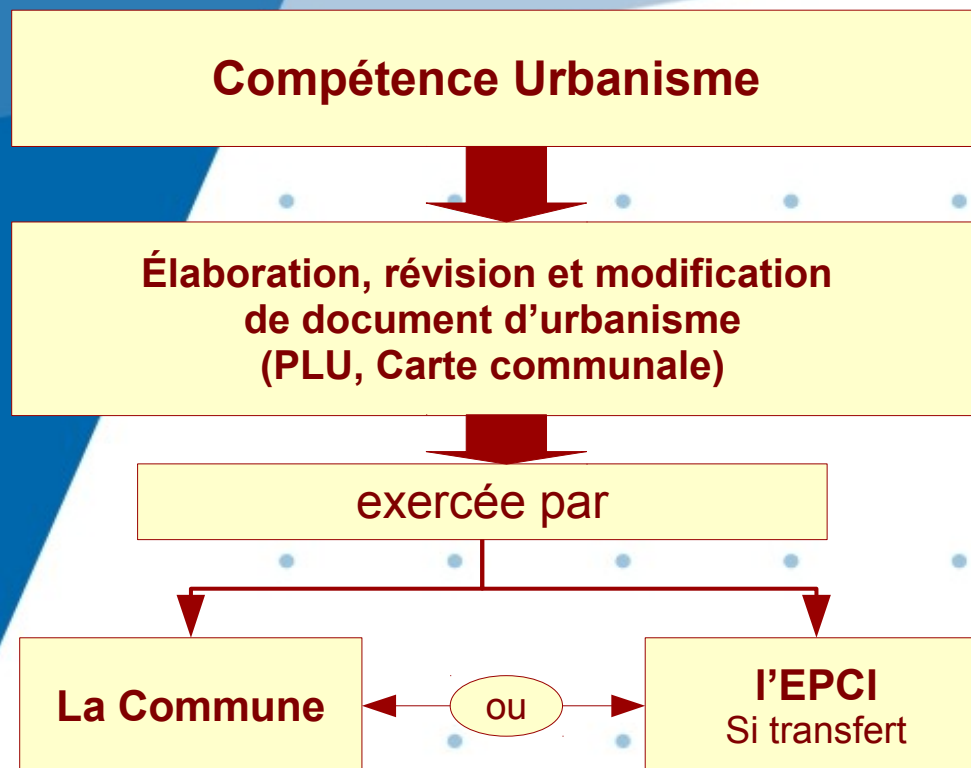
# SOMMAIRE

- I- Etat de la situation de la compétence urbanisme et des PLUi en cours
- II- De la prise de compétence au PLUi approuvé...
- III – Vers un PLUi pour tous, du village au bourg-centre
- **IV – Echanges**

***Merci de votre attention***

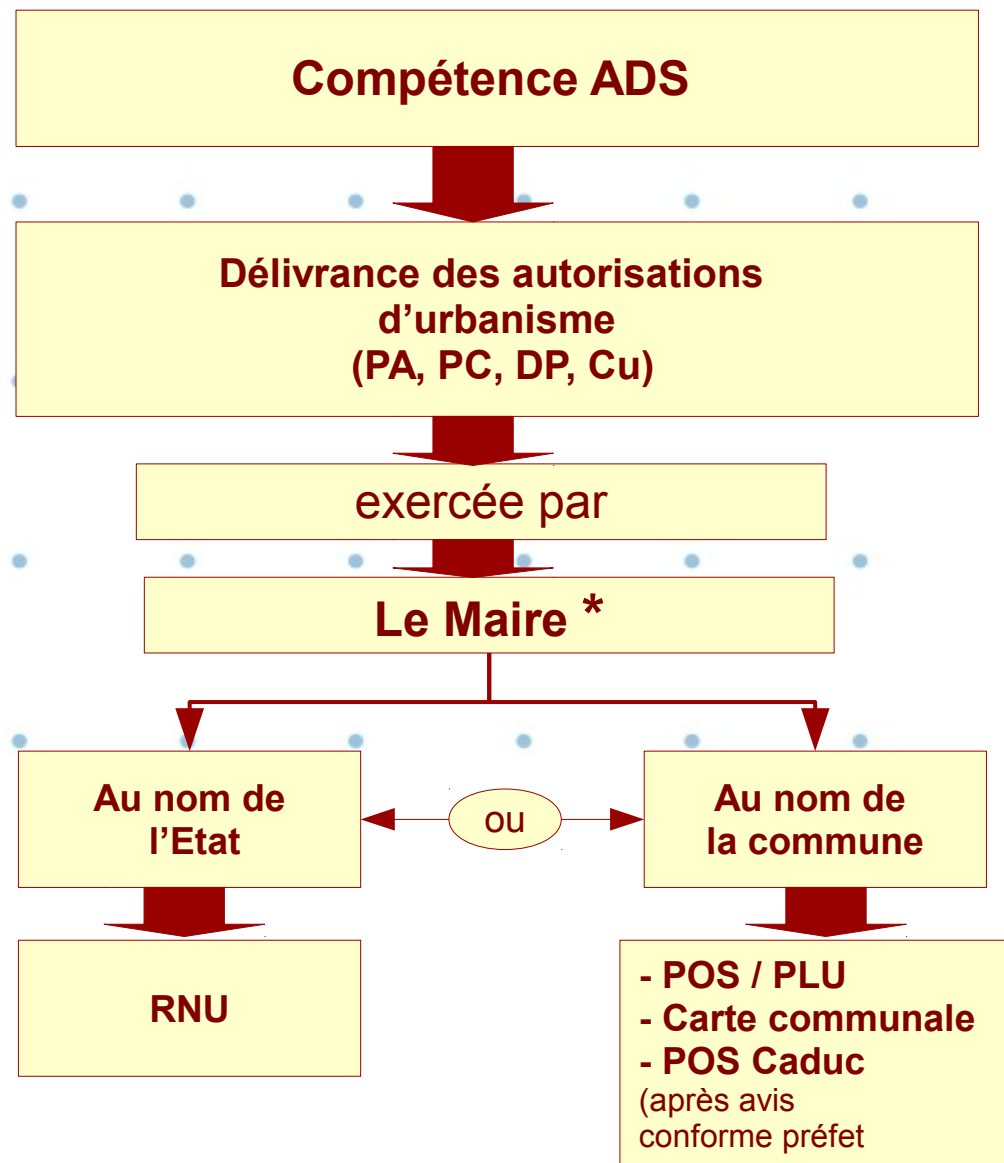
# ***ANNEXE***

## Focus : compétences urbanisme et ADS



**Nota Bene :**

- Transfert automatique à l'EPCI au 27 mars 2017 sauf si minorité de blocage 25 % des communes couvrant 20 % de la population
- Clause de revoyure : transfert automatique le 1<sup>er</sup> jour de l'année suivant l'élection du nouveau président suite au renouvellement des conseils municipaux et communautaires (sauf minorité de blocage)

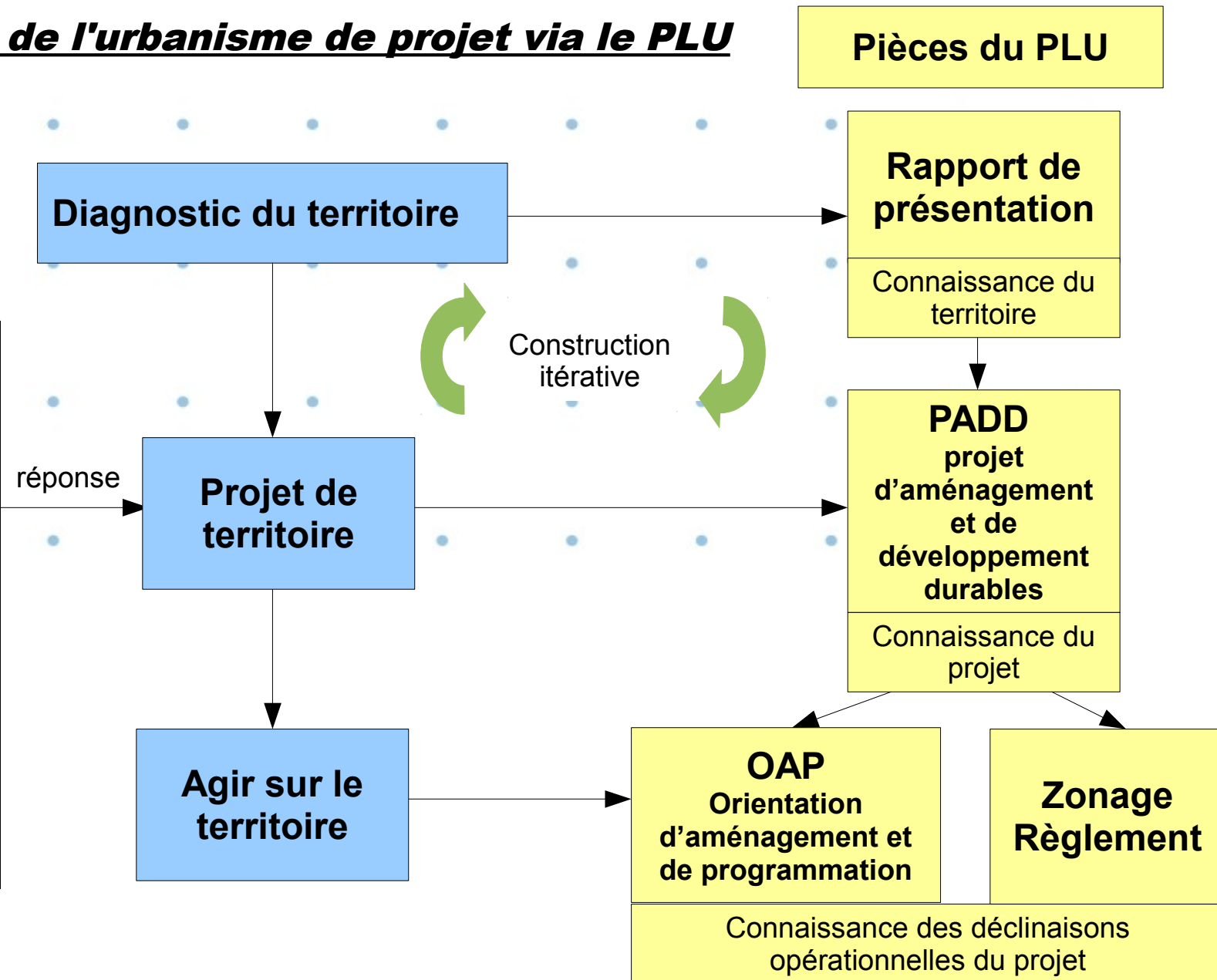


\* le préfet pour certaines autorisations (cf R422-2)

## III- Vers un PLUi pour tous, du village au bourg-centre

### Principe de l'urbanisme de projet via le PLU

- Questions que pose votre territoire :**
- démographie
  - étalement urbain
  - consommation d'espaces
  - attractivité économique
  - attractivité commerciale
  - qualité du bâti/vacance
  - centre bourg
  - prise en compte des risques, ressources, paysage et biodiversité
  - mobilités



## II- La démarche PLUi

### Coûts des documents d'urbanisme

Type	PLU	PLUi
Coût	20 à 30 K€ par commune	20 à 25€ par habitant
Durée d'élaboration	3 ans mini	3 à 5 ans

*1 jour de travail Bureau d'Etudes = 600-700 euros*