

# Conférence des Maires

## réflexion sur le PLUI

Le Cheylard - 12 juillet 2023

# CONTEXTE :

## 21 Communes au RNU :

Accons	St Andéol de Fourchades
Albon d'Ardèche	St Barthélémy le Meil
Belsentes	St Christol
Chanéac	St Clément
Dornas	St Genest Lachamp
Issamoulenc	St Jeure d'Andaure
Jaunac	Saint Pierreville
La Chapelle s. Chanéac	<b>en élaboration :</b>
Le Chambon	Mariac (en suspens)
Mars	St André en Vivarais
Rochepeale	St Jean Roure



**3 documents en élaboration + volonté de certaines communes de se doter d'un document d'urbanisme**

**+ Loi climat et résilience, ZAN  
+ « pression », « encouragement »  
à aller vers PLU ou PLUI**



**Reflexion  
opportunité PLUI**



## 8 Communes avec un document d'urbanisme :

Arcens (2022)  
Devesset (2013)  
Le Cheylard (2019)  
Saint Agrève (2010)  
Saint Cierge sous le Cheylard (2006)  
Saint Martin de Valamas (2013)  
Saint Michel d'Aurance (2005)  
Saint Julien d'Intres  
*(carte communale s/ Intres)*



**Doivent se mettre en compatibilité avec le SCoT Centre Ardèche dans un délai de 3 ans  
= révision du PLU dans la plupart des cas**

**Pas d'obligation réglementaire**

# Le groupe de travail :

- 8 élus
- 5 rencontres + 3 réunions
- Entre mai et juillet 2023
- Objectif : récolter de l'information

## Rencontre 1 : SCoT Centre Ardèche

## Rencontre 2 : CC Beaume Drobie

19 Communes, 9 150 habitants. PLUI entre 2015 et 2020

## Rencontre 3 : CC Ardeche Sources et Volcans

16 communes, 9 948 habitants. PLUI entre 2015 et 2022.

## Rencontre 4 : DDT de l'Ardèche

## Rencontre 5 : CC du Val de Drôme

29 communes, 31 000 habitants. PLUI en cours depuis 2018

# Méthodologie proposée et planning

- ▶ **1<sup>er</sup> temps de débat : Conférence des Maires du 12 juillet**
  - ▶ Objectif de partage des informations récoltées
  - ▶ Permettre de lancer le débat au sein des conseils municipaux
- ▶ **Juillet / aout / septembre : débats dans les communes**
- ▶ **Septembre : rencontre Sous-préfet - Maires ?**
- ▶ **2<sup>ème</sup> temps de débat : Nouvelle conférence des Maires : début octobre ?**
  - ▶ propositions d'options de financement (VE ou CLECT + clé de répartition)
  - ▶ propositions de charte de gouvernance
- Si favorable :**
- ▶ **Octobre / Novembre /décembre : délibérations prise de compétence urbanisme CC puis Communes**
- Si favorable**
- ▶ **Janvier / février : délibération prescription PLUI + recrutement**

# **RAPPELS**

**RNU / Carte communale /  
PLU / PLUI**

# Abréviations

- RNU : Règlement National d'Urbanisme
- PLU : Plan Local d'Urbanisme
- PLUI : Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
- PLH : Plan Local de l'Habitat
- SCoT : Schéma de Cohérence Territorial
- SYMCA : Syndicat Mixte Centre Ardèche

# LE RNU

## En l'absence de document d'urbanisme



**Application du principe de constructibilité limitée**, les constructions ne sont autorisées que dans les parties actuellement urbanisées (PAU) (*hormis exceptions bâtiments agricoles, changements destination bâti existant, etc.*)

**Mais que sont les  
Parties Actuellement Urbanisées ?**



Pas de définition juridique précise = du cas par cas et donc des risques de contentieux...



Toutefois sur un territoire  
**Loi Montagne**



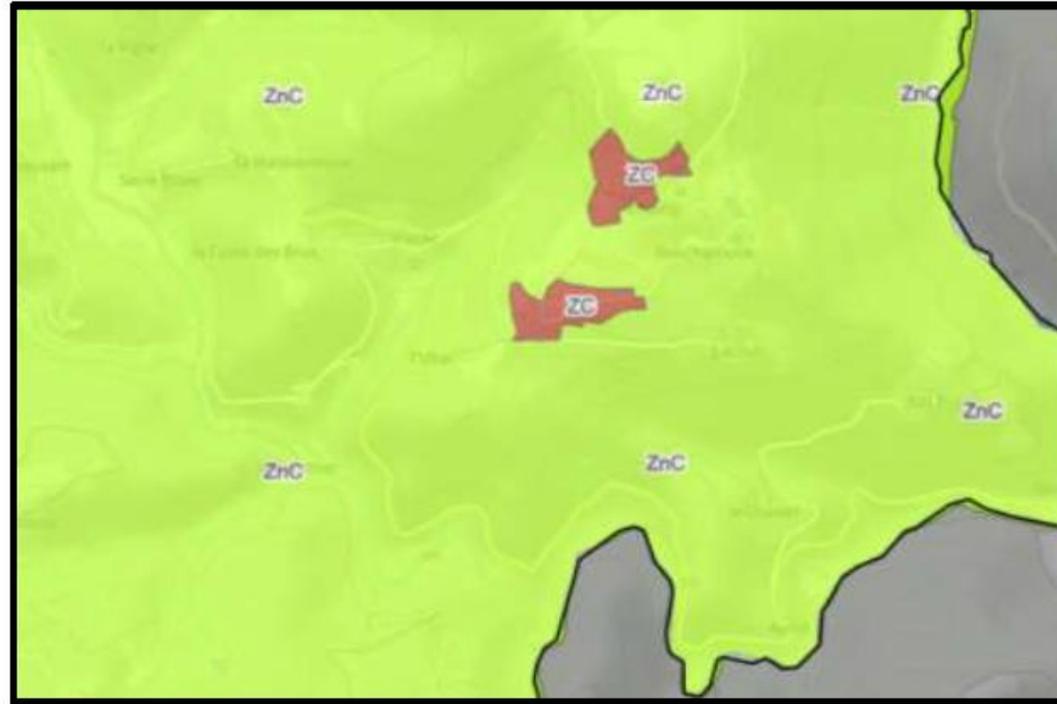
Possibilité d'extension de **l'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante** – bourgs, villages, hameaux (10-15 logements) et groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existantes (+/- 5 logements).

# **LA CARTE COMMUNALE**



Un document d'urbanisme simple qui identifie les **espaces constructibles** et les **espaces non constructibles**.

*Extrait de cartographie opposable.  
Carte communale de St Michel de  
Chabrillanoux.*



ZC = zone constructible

ZnC = zone non constructible



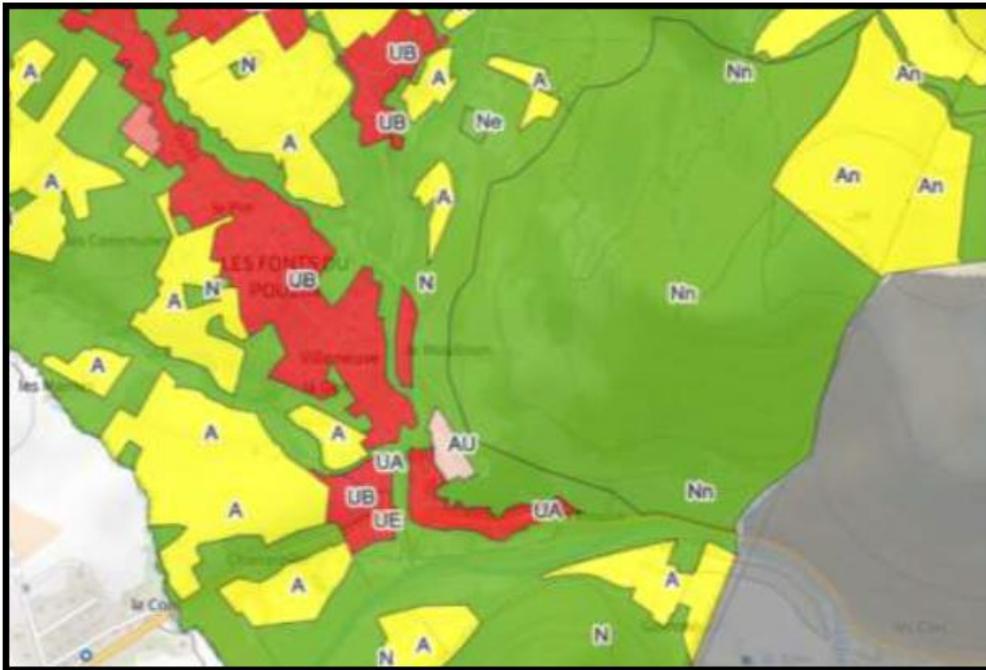
**LE PLU**  
-  
**PLAN LOCAL  
D'URBANSIME**



C'est un **projet** de territoire défini par la commune qui prévoit **pour 10 à 12 ans** l'évolution souhaitée pour le territoire communal en compatibilité avec le SCoT.



Le PLU est **plus complet et précis** que la carte communale et va au-delà de la simple identification des espaces constructibles/non constructibles.



*Extrait de cartographie opposable.  
PLU de Rompon.*

Une adaptation du zonage aux enjeux :

N, Nn, Ne = zone naturelle...

UA, UB = zones urbaines constructibles...

AU = zones à urbaniser

A, An = zones agricoles, agricoles naturelles...

Principaux éléments régis <i>(liste non exhaustive)</i>	Carte Communale	PLU	PLUi
Ouverture de droits construire	X	X	X
Phasage de l'ouverture à la construction du foncier		X	X
Identification des secteurs d'implantation des nouvelles constructions	X	X	X
Identification des secteurs inconstructibles	X	X	X
Règlementation des densités		X	X
Prescriptions paysagères, architecturales		X	X
Orientations d'aménagement et de programmation sur des secteurs à enjeux		X	X
Définition d'emplacements réservés pour la collectivité		X	X
Gestion des eaux pluviales et de l'assainissement		X	X
Identification de secteurs pour le développement d'infrastructures d'énergies renouvelables		X	X
Elaboration de plans de secteurs pour préciser des orientations localement et le règlement afférent (peuvent concerner une ou plusieurs communes)			X
Peut valoir Programme Local de l'Habitat			X
Coût	10-15 000€	30-40 000 € (DGD 40%)	env. 17-25000€ par commune (DGD 60%)
Durée d'élaboration	12-18 mois	3 ans	3 - 4 ans

**POURQUOI  
FAIRE / NE PAS  
FAIRE  
UN PLU / UN PLUI ?**

**Je suis au RNU**

The background features a series of overlapping, semi-transparent triangles in various shades of brown and orange, creating a dynamic, abstract geometric pattern on the right side of the page.

Je suis au RNU

Suis-je obligé de me doter d'un document d'urbanisme ?

## Ma commune est au RNU :

- Non, je n'ai pas d'obligation à me doter d'un document d'urbanisme

Je suis au RNU

Comment s'applique  
le SCoT dans mon  
cas ?

## Ma commune est au RNU :

- Les prescriptions du SCoT « ne s'appliquent pas » sur ma commune :
  - Le SCoT est opposable aux documents d'urbanismes locaux, et non aux tiers
  - L'instruction des autorisations d'urbanisme tient compte du RNU et de la loi montagne, pas des enveloppes définies dans le SCoT.

Autrement dit : le SCoT n'a pas d'impact sur l'instruction des autorisations d'urbanisme, car il n'est pas opposable aux tiers et le RNU et la loi montagne prévalent. Cela veut dire que ce n'est pas parce que le SCoT identifie des terrains dans une enveloppe concertée comme potentiellement constructibles qu'ils le seront.

Je suis au RNU

Sera-t-il encore possible  
de construire en l'absence  
de document d'urbanisme  
?

## Ma commune est au RNU :

- **La loi climat et résilience ne se positionne pas réellement sur un arrêt d'attribution d'autorisations d'urbanisme en aout 2026, mais sur une restriction forte qui limitera les autorisations aux seules « dents creuses » pour les communes au RNU.**
- **L'interprétation que les services de l'Etat feront du texte pour les instructions RNU reste toutefois mal définie.**
- **La tendance reste globalement à une restriction forte des possibilités de nouvelles constructions et à une volonté de l'Etat de faire sortir les communes du RNU (cf compte rendu de la rencontre AMF – Préfet de l'Ardèche en date du 06 juillet 2023)**

Je suis au RNU

Quel intérêt (ou non) pour  
ma commune de se doter  
d'un PLU ou PLUI ?

# Quel intérêt (ou non) à sortir du RNU ?

## Les +

- Pouvoir continuer à construire « en extension » de l'existant après 2026
- Permet de clarifier les situations / au RNU
- Permet de fixer et de « sauvegarder » ce qui peut être constructible
- Ne plus être dépendant de l'instruction Etat RNU
- Pouvoir déroger au principe de continuité
- Pouvoir anticiper et préparer les projets d'aménagement, (parkings, réseaux...)
- Bénéficiaire de la « garantie rurale » (minimum de droit à construire)

## Les -

- Forcément plus coûteux que le RNU. Cout PLU pouvant être disproportionné en fonction de la taille de la commune. Plus ajusté dans le cas d'un PLUI
- L'instruction des autorisations d'urbanisme devient payante
- Longues démarches pour parfois ne pas avoir beaucoup plus de possibilité de construction qu'au RNU.

# Quel intérêt (ou non) à sortir du RNU ?

- ▶ Exemple de Beaume Drobie : a pu demander de sectoriser les besoins en nouveaux logements (Montagne, piémont, plaine) pour que chaque territoire ait des possibilités de construction. Une mutualisation des droits à construire a donc été possible en se basant sur la croissance de population et a été assez favorable aux petites communes. Donc pour beaucoup de communes, le PLU a permis d'avoir plus de possibilités de construction que si elles avaient fait un PLU ou été restées au RNU.

**J'ai un PLU ou  
une carte  
communale**

J'ai un PLU ou une carte communale

Quelles sont les  
obligations vis-à-vis  
du SCoT ?

# J'ai un PLU ou une carte communale :

- Mise en compatibilité du document d'urbanisme dans un délai de 3 ans : février 2026
- **D'ici le 31 juillet 2023 :**
  - Analyser la compatibilité du document d'urbanisme avec le SCoT :
    - Le SYMCA accompagne gratuitement les communes pour analyser la compatibilité
    - **En faire rapidement la demande, le délai sera plutôt pour septembre.**
  - Informer les services de l'Etat de cet état et des démarches entreprises
    - **Proposition de courrier**  
**Informez sur réflexion PLUI + analyse de la compatibilité confiée au SYMCA + demande de délai supplémentaire**
- En cas de non respect des délais de mise en compatibilité (en 2026)
  - Risque de contentieux sur des décisions d'urbanisme
  - Mobilisation possible du sursis à statuer si le nouveau PADD est voté
  - Possibilité de procéder à une modification simplifiée

J'ai un PLU ou une carte communale

Comment peut  
s'intégrer le travail déjà  
réalisé dans un PLUI ?

# J'ai un PLU ou une carte communale :

- **Mon PLU est en cours :**
  - La Communauté de communes peut poursuivre l'élaboration d'un PLU communal suite à la prise de compétence
  - Mais la première prescription de révision d'un document (PLU ou carte communale) entraîne automatiquement prescription d'un PLUI et abandon des démarches d'élaboration de PLU.
  - Le contrat passé avec le(s) prestataires pour la réalisation du PLU est repris par l'intercommunalité dans le cadre du transfert de compétence.
- **Si le document est récent et facilement compatible avec le SCoT, le zonage peut être repris à l'identique dans le PLUI**
- **Idem, si le document est récent, il pourrait envisagé une clé de répartition financière du PLUI qui tienne compte du fait que le travail a déjà été effectué.**

**LE PLUI**

The background features a series of overlapping, semi-transparent triangles in various shades of brown and orange, creating a dynamic, layered effect. The triangles are positioned primarily on the right side of the frame, with some extending towards the center. The overall aesthetic is modern and minimalist.

J'ai un PLU ou une carte communale

# Comment traiter les spécificités communales dans un PLUI ?

## LE PLUI : quelle prise en compte possible des spécificités communales

- Schémas de secteur ou règlement souple + zoom précis et OAP
- Élaboration du zonage par les communes
- Cadre fort donné par le SCoT mais qui garantie un nombre de constructions minimal par commune en fonction de sa place dans l'armature

LE PLUI

# PLUI et SCoT Centre Ardèche : quels liens?

# LE PLUI et LE SCOT

- LE PLUI ou les PLU doivent être compatibles avec le SCoT. Ils doivent respecter les grandes lignes du projet de SCoT :
  - Les orientations principales
  - Les densités
  - Les objectifs démographiques
  - Les enveloppes concertées

Des possibilités d'ajustement à la marge sont possibles si elles ne sont pas incompatibles avec l'état d'esprit du SCoT.

- Le SCoT Centre Ardèche est très cadrant :
  - + permettra d'aller plus vite
  - - limite le champ de possible et le projet de territoire
- Le SCoT impose également aux PLU ou au PLUI de réaliser des diagnostics complémentaires (agricole, paysager, eau, densification) ; ce qui peut être lourd dans le cas de PLU.

Qu'est-ce que permet  
de + le PLUi par  
rapport au PLU ?

# Que permet de PLUI de plus que le PLU ?

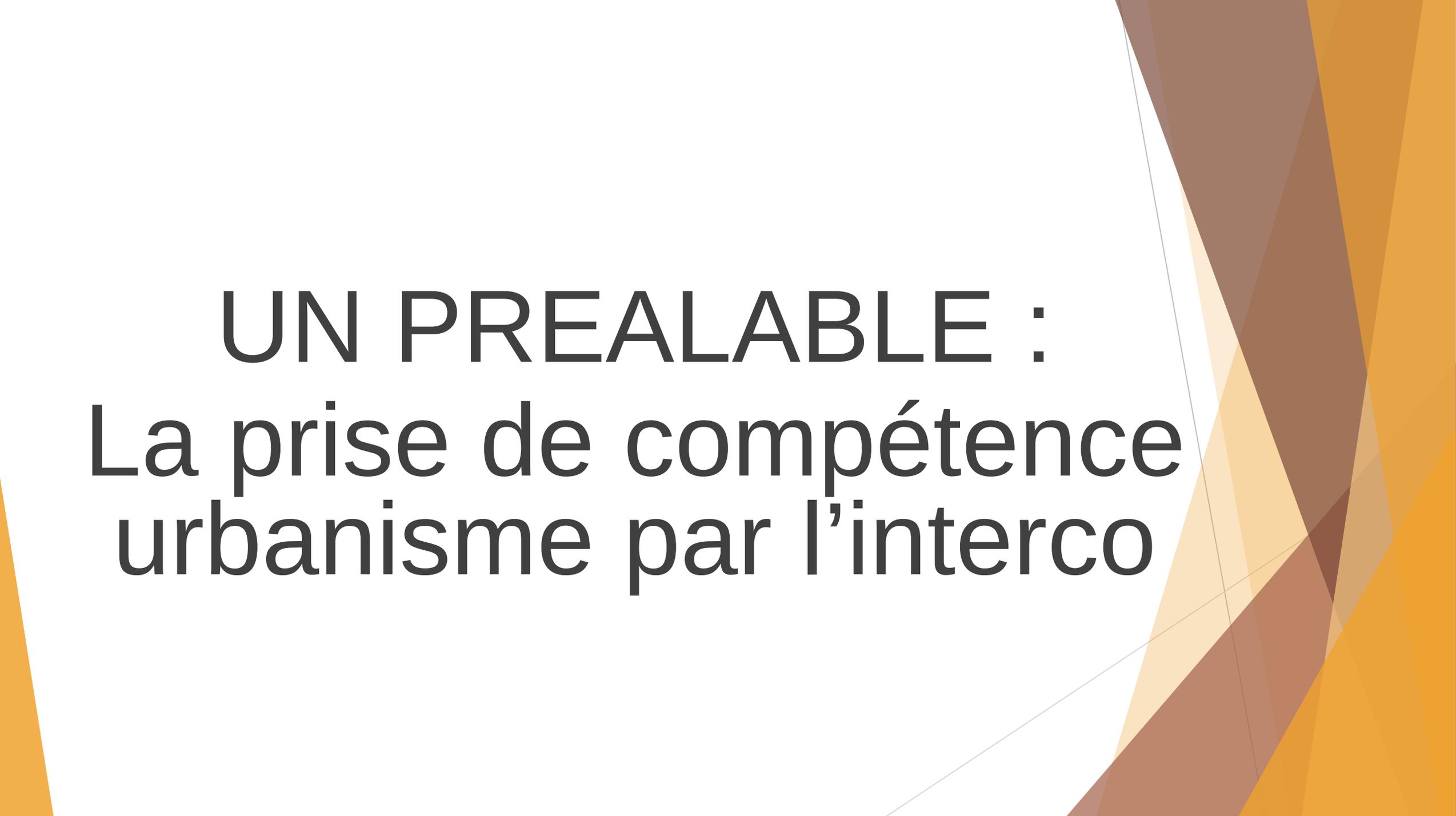
- Dérogations loi montagne facilitées
- Possibilité de conforter les projets en les spatialisant et via des OAP
- Possibilité de coupler la démarche à un PLH
- Moins couteux que la réalisation ou la révision de 29 PLU (mais un peu plus que seule mise en compatibilité de l'existant avec le SCoT)
- Permet aux communes trop petites pour de se doter d'un PLU d'avoir un outil
- Plus de marge de manœuvre vis-à-vis des prescriptions du SCoT
- Possibilité de mutualiser des droits à construire entre communes de même niveau dans l'armature urbaine
- Instruction facilitée et unifiée
- Meilleure maîtrise du projet et possibilité d'un règlement sur mesure car possibilité d'internaliser une partie de l'ingénierie

# Que permet de PLUI de plus que le PLU ?

- Retours d'expérience :
- ▶ **Aucune collectivité rencontrée ne regrette la démarche.** Beaucoup l'ont vu comme un projet de territoire. (nb : aucune collectivité n'avait de scot au moment du PLUI, ce qui laisse plus libre la définition du projet).
- ▶ Exemple de Beaume Drobie : a pu demander de sectoriser les besoins en nouveaux logements (Montagne, piémont, plaine) pour que chaque territoire ait des possibilités de construction. Une mutualisation des droits à construire a donc été possible en se basant sur la croissance de population et a été assez favorable aux petites communes. Donc pour beaucoup de communes, le PLUI a permis d'avoir plus de possibilités de construction que si elles avaient fait un PLU ou été restées au RNU.
- ▶ Grâce au PLUI Beaume Drobie a aussi fait passer 3 dossiers de dérogations à la loi Montagne (au principe de construction en continuité). Le PLU a permis de faire des demandes élaborées (recours archi paysagiste) et de les argumenter. Plus de chances de justifier de 3 hameaux nouveaux à l'échelle d'un PLUI qu'un seul nouveau dans un PLU.

**COMMENT**

**FAIRE UN PLU /  
PLUI ?**



# UN PREALABLE :

## La prise de compétence urbanisme par l'interco

## Comment faire un PLU – PLUi : la prise de compétence urbanisme

La prise de compétence se fait avec une majorité qualifiée = deux tiers des conseils municipaux représentant plus de la moitié de la population ou de la moitié des conseils municipaux représentant les deux tiers de la population.

Ensuite la prescription du PLUi se fait par délibération de l'EPCI, à la majorité simple, après avoir réuni la conférence des Maires.

## Comment faire un PLU – PLUI : la prise de compétence urbanisme

- En théorie, il est envisageable d'avoir la compétence urbanisme mais de ne pas prescrire de PLUI. Toutefois, la première révision de PLU entraîne prescription automatique d'un PLUI. Compte tenu du fait qu'il faut réviser les PLU existants pour les mettre en compatibilité avec le SCoT, dans notre cas, il faut bien avoir en tête que la prise de compétence ne peut se faire que dans l'optique d'un PLUI.
- **La prise de compétence, ce n'est pas que le PLUI : modifications des documents en cours, reprise des contrats en cours, suivi des DIA, compétence en matière de règlement de publicité... cela nécessite d'examiner précisément le cout du service transféré et éventuellement de passer par une CLECT.** Val de Drôme s'est par exemple fait accompagner par un cabinet d'expert comptable pour estimer le cout du service transféré et calculer les attributions de compensation.

FAIRE UN PLU ou UN PLUI

QUELLE DUREE ?

## Comment faire un PLU – PLUI : quelle durée

- La réalisation d'un PLUI est estimée entre 3,5 et 6 ans environ
- Tenir le calendrier est une garantie de maîtrise des couts (salaire chef de projet notamment)
- Pour cela des réunions mensuelles de la commission sont préconisées
- La reprise des orientations et des enveloppes définies par le SCoT seraient un gage de réalisation rapide d'un PLU ou PLUI

FAIRE UN PLU ou UN PLUI

QUELLE  
INGENIERIE ?

## Comment faire un PLU – PLUI : ingénierie

- Une préconisation générale à aller vers une solution mixte :
  - Un chef de projet en interne + un bureau d'étude
  - Chef de projet : pour un suivi resserré et avancer rapidement, pour le lien aux élus et aux communes, pour la concertation, pour un document ajusté au plus près des besoins et de la réalité du territoire
  - Un bureau d'études, à minima pour les diagnostics et l'appui juridique. En fonction des compétences du chef de projet : cartographie et écriture du règlement
  - appui SYMCA à mobiliser > **à préciser**

FAIRE UN PLU ou UN PLUI

QUELLE GOUVERNANCE ?

QUELLE PLACE POUR LES  
COMMUNES DANS  
L'ELABORATION D'UN PLUI ?

# Comment faire un PLU – PLUI : quelle gouvernance

## Retours d'expérience :

- Mise en place d'une commission dédiée qui se réunit 1X par mois
- 1 à 2 élus par commune
- Rôle important des communes dans la définition du zonage des concernant et la mobilisation des acteurs locaux

FAIRE UN PLU ou UN PLUI

COMBIEN CA  
COUTE ?

## Combien ça coute ?

RNU : 0 €

Carte communale : 10 – 15 000 €

PLU : 30 – 40 000 € - subvention Etat 40 % ? 50 % ?

PLUI : 17 000 à 20 000 € / commune – subvention Etat 60 %, maxi 275 000 €

	population	Cout PLUi, subvention déduite	Cout / habitant
Ardeche Sources et Volcans	9 948	183 200 €	18,4 €
Beaume Drobie	9 150	140 000 €	15,3 €
Pays du Diois	12 000	462 000 €	38,5 €
Val de Drôme	31 000	427 185 €	13,7 €

Comment ça se passera  
pour l'instruction des  
autorisations d'urbanisme  
?

# Comment ça se passera pour l'instruction des autorisations d'urbanisme ?

**RNU** = instruction Etat + signature Maire

**Carte communale ou PLU** = instruction commune > service commun Val'Eyrieux + signature Maire

**PLUI** = instruction commune > service commun Val'Eyrieux + signature Maire

- Le passage de RNU à un document d'urbanisme emporte l'arrêt de l'appui l'Etat pour l'instruction et donc un cout d'instruction
- La mise en place d'un PLUI ferait passer de 11 à 29 le nombre de communes instruites par le service commun Val'Eyrieux
- Quoi qu'il arrive le Maire garde son pouvoir de signature