

# Compte rendu des rencontres du groupe de travail PLUI

*Membres du groupe de travail : M. Yves LEBON (St-Martin-de-Valamas), M. Michel VILLEMAGNE (St-Agrève), Mme Josette CLAUZIER (Accons), M. Dominique BRESSO (Belsentes), M. Gérard SANIEL (St-Jean-Roure), M. Florent DUMAS (St-Pierreville), M. Thierry GIROT (Arcens), M. Antoine CAVROY (St-André-en-Vivarais)*

**Rencontre 1 : SCoT Centre Ardèche** – Valentin Rabier (Directeur)

**Rencontre 2 : CC Beaume Drobie** – Pascal Waldschmit (VP CCBD), Guillaume Martinez (chef de projet PLUI CCBD puis Aubenas Vals), Pascale Lioutier (chargée de développement)

**CC Beaume Drobie** : 19 Communes, 9 150 habitants. PLUI élaboré entre 2015 et 2020 dans un contexte d'incitation réglementaire et financière (mais pas d'obligation) et de début de mandat et avec 11 communes qui avaient des documents d'urbanisme à mettre en conformité (POS, PLU, cartes communales). (le reste : 2 PLU conformes et 6 RNU) et d'un adhésion de la quasi-totalité des communes au projet.

**Rencontre 3 : CC Ardeche Sources et Volcans** – Pierre CHAPUIS (VP ASV et Maire de Thueyts), Michel Dechaud (DGS), Claire Delorme (chef de projet PLUI)

**CC Ardèche Sources et Volcans** : 16 communes, 9 948 habitants. PLUI lancé très vite après la fusion : volonté de projet assembleur, et incitation réglementaire perçue commune une obligation. Quelques oppositions à la prise de compétence mais aucune ensuite à la prescription du PLUI. Réalisation entre 2015 et 2022.

**Rencontre 4 : DDT de l'Ardèche** – Jérôme BOSCH, Béatrice LUNG, Laurence PROST

**Rencontre 5 : Communauté de communes du Val de Drôme**

**CC Val de Drôme** : 29 communes, 600,2 km<sup>2</sup>, 31 091 habitants. PLUI en cours, débuté fin 2018. Choix PLUI lié à : 21 PLU en cours à réviser ou modifier, ce qui aurait coûté très cher ; volonté de structurer un projet pour alimenter un SCoT et ne pas se voir imposer les choix du SCoT, besoin d'homogénéiser les documents d'urbanisme pour faciliter l'instruction.

**Echange téléphonique : Communauté de communes du Pays du Diois**

## Quelles sont les obligations réglementaires ?

- Y-a-t-il une obligation à se doter d'un PLU ou d'un PLUI ?
- Le transfert de compétence urbanisme va-t-il être obligatoire ?

**SCoT Centre Ardèche** : il y a eu deux obligations en 2017 et 2021 avec transfert automatique sauf activation d'une minorité de blocage par délibération. Il n'y a pas à ce jour de nouvelle échéance de transfert prévu, mais il peut être imaginé qu'il y ait de nouvelles échéances avec les renouvellements des exécutifs locaux.

**DDT Ardèche** : pas d'obligation, mais le transfert est automatique à chaque début de mandat, sauf opposition par minorité de blocage.

- Quelles sont les obligations réglementaires vis-à-vis du SCoT ?
- Quel est le délai pour se mettre en conformité ?

**SCoT Centre Ardèche** : mise en compatibilité avant février 2026 des documents d'urbanisme locaux existants. Compatibilité des futurs documents d'urbanisme communaux ou intercommunaux.

### **DDT Ardèche** :

D'ici juillet, il faut analyser la compatibilité du document d'urbanisme avec le SCoT (révision ou modification...).

S'il y a trop de décalage dans le temps entre la date butoir de mise en compatibilité avec le SCoT et l'approbation d'un éventuel PLUI ou nouveau PLU, il faudra songer à lancer une modification simplifiée ;

Le sursis à statuer peut être utilisé pour éviter de prendre une décision qui ne serait pas compatible avec le SCoT mais nécessite que le PADD soit approuvé.

## Quel projet de territoire à travers un PLUI ?

### Quelle articulation entre enjeux communautaires et enjeux communaux ?

### Quels apports du PLUI en matière de traduction d'un projet de territoire en droits à construire ?

- Peut-on faire un projet de territoire sur un territoire aussi grand ?
- Un PLUI pourrait-il être un outil pour renforcer et faciliter la mise en œuvre du projet politique intercommunal ?
- Quelle est la marge d'autonomie des communes dans la définition du règlement et quelles possibilités de prendre en compte des spécificités territoriales, communales dans le règlement ?

**SCoT Centre Ardèche** : il a été possible de faire un projet de territoire à l'échelle du SCoT Centre Ardèche présentant différences, en reconnaissant les polarités de chaque centre bourg. il est possible de faire des schémas de secteur, pour prendre en compte des spécificités territoriales (exemple des couleurs des toits). Les schémas de secteurs permettent l'élaboration d'orientations d'aménagement et de zonages spécifiques à certaines communes ou regroupement de communes au sein du PLUi et offrent une souplesse pour mieux intégrer les spécificités de certains espaces communautaires, en créant des sortes de « familles de communes ». Une ou plusieurs communes membres peuvent demander à être couvertes par un plan de secteur. Il n'est pas obligatoire qu'elles soient géographiquement continues.

#### **Beaume Drobie :**

- PLUI = projet de mandat, a été perçu comme un vrai projet de territoire
- Le zonage a été fait par les communes.
- Il n'y a pas de schémas de secteurs mais un règlement souple pour s'adapter aux situations locales (ex : pour les toitures il est précisé : doit s'intégrer dans ce qui est fait autour et non une couleur) + des règles générales et des règles alternatives en cas de besoin (sur une commune, un secteur..)
- PLU a permis de spatialiser des projets d'équipements et de faciliter leur mise en œuvre (crèche, collège).

#### **Ardeche Sources et Volcans :**

- Pas de schémas de secteurs. Règlement souple
- Quelles sont réellement les perspectives offertes au territoire, avec ou sans document de planification (communal ou intercommunal)
- Quels moyens permet un PLUI ?
- Quelle mutualisations possible des droits à construire ? comment le définit-on ?

**SCoT Centre Ardèche** : globalement tendance restrictive sur la consommation foncière (ZAN). Un PLUI permet d'avoir un projet argumenté et de mutualiser certaines possibilités de consommations foncières pour les placer là où elles pourraient réellement être utiles, ou faisables. Le PLUI permet de maîtriser les densités et donc de s'assurer que le foncier consommable permettra bien de construire le nombre de logements souhaité.

Le SCoT autorise un nombre maximum de constructions de logements par type de commune (village, bourgs centres..). Dans le cadre d'un PLUI il est possible de mutualiser entre communes ce nombre maximal. Cela permet, si des constructions ne sont pas possibles ou pas souhaitées sur une commune de les répartir sur les autres.

#### **Beaume Drobie :**

PLUi réalisé avant le ZAN et sans SCOT : plus de marge de manœuvre dans la définition du projet.

BD 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 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.

**Ardèche Sources et Volcans** : Idem : sectorisation du territoire pour répartition des possibilités de construction. La réduction drastique du nombre surfaces constructibles / aux anciens documents d'urbanisme a été compliquée. Cela a obligé à ne choisir parfois qu'une ou deux parcelles par communes pour les plus petites. Cela incite à faire l'acquisition de foncier en amont afin d'éviter la rétention foncière qui peut tout bloquer quand il y a peu de possibilités.

**Val de de Drôme** : réalisation en parallèle d'un PLH. Cela permet de justifier le besoin en nombre de logements et travailler le volet habitat en même temps que l'urbanisme est très intéressant.

- Est-ce que le PLUI permettra de déroger aux obligations de densification du SCoT ?

**SCoT Centre Ardèche** : Non, ce ne sera pas possible.

- Est-ce qu'un PLUI (ou PLU) permet d'ouvrir des portes sur la construction / terrains agricoles

**SCoT Centre Ardèche** : la Chambre d'Agriculture fait partie des personnes publiques associées à la réalisation d'un PLUI. Les instances d'élaboration du PLUI peuvent donc permettre de discuter avec les représentants du monde agricole sur certains cas de figure. Toutefois la préservation des terres agricoles reste un enjeu fort inscrit dans le SCoT et on ne peut pas dire qu'un PLUI ouvre un droit à consommer des terres agricoles.

**Beaume Drobie** : Une fois le dossier de PLUI finalisé il passe en CDPENAF qui peut demander des modifications. Ce point a été très mal accepté car tout le travail d'ajustement parcelle par parcelle avait déjà été fait. Pour une parcelle de vigne en particulier, BD a pu justifier de la rendre constructible car il y avait un projet.

#### **Pour les communes au RNU :**

- Y-a-t-il à une obligation pour les communes au RNU à se doter d'un document d'urbanisme

**SCoT Centre Ardèche** : non, pas en tant que tel.

- Si pas de document, quelles seraient les conséquences ? Qu'en est-il de l'échéance souvent évoquée de 2026 après laquelle les communes au RNU ne pourraient plus voir de permis de construire acceptés ?

**SCoT Centre Ardèche** : Cette interdiction est inscrite dans la loi Climat et Résilience : Plus d'ouverture à l'urbanisation pour les communes au RNU en extension des parties actuellement urbanisées. Ce qui veut dire qu'à partir d'août 2026, pour les communes sans documents d'urbanisme, seules les constructions dans les « dents creuses » pourront être autorisées.

#### **DDT Ardèche : retour écrit en date du 05/07/2023**

Concernant l'application de la trajectoire ZAN aux communes aux RNU, la loi climat et résilience prévoit en cas de non prise en compte des objectifs ZAN par le SCoT à compter d'août 2026, l'impossibilité d'urbaniser les secteurs situés en-dehors des parties urbanisées pour les constructions incompatibles avec le voisinage et pour les constructions faisant l'objet d'une délibération prise au titre de l'intérêt communal en particulier pour éviter la diminution de la population (L111-4 3° et 4°). Pour les communes couvertes par un PLU c'est l'impossibilité d'ouvrir à l'urbanisation par modification, une zone AU (à urbaniser) ou par révision, l'impossibilité d'urbaniser une zone A ou N. Pour les communes couvertes par une carte communale, c'est l'impossibilité d'urbaniser par révision, un secteur non constructible de la carte.

S'agissant du cas de Val Eyrieux, le SCoT Centre Ardèche intégrant une diminution de moitié de la consommation foncière, il est peu probable que le territoire soit concerné par ces limitations. C'est le SRADDET modifié qui donnera définitivement de la visibilité sur ce point.

C'est en tout cas notre lecture actuellement, sur des dispositions dont l'articulation est incomplète, pas encore mises en oeuvre et évolutives... Merci de bien vouloir prendre en considération le fait que ces dispositions puissent conduire in fine à une issue différente !

En effet, des évolutions de la loi climat et résilience sont actuellement discutées et une version votée au Sénat et à l'Assemblée Nationale en première lecture, prévoit plusieurs nouveautés, dont :

- une adaptation du calendrier pour les mises en compatibilité (SRADDET, SCoT, PLU) qui pourrait être de six mois,
- la mise en place d'une "garantie rurale" dont les contours restent à fixer définitivement. A ce stade, le projet de loi prévoit que les communes peu denses et très denses selon la définition de l'INSEE, qui sont couvertes par un document d'urbanisme ou qui ont un PLU arrêté ou **ont prescrit un document d'urbanisme avant le 22 août 2026**, disposeraient pour la première tranche de 10 ans, d'une surface minimale de 1 hectare urbanisable. C'est une incitation supplémentaire pour sortir du RNU. Dans le cas d'un PLUi les hectares seraient mutualisables via la conférence des maires,

**SCoT Centre Ardèche :** Pour Valentin Rabier, Directeur du SYMCA, le SCoT ne s'appliquant pas aux communes RNU, on ne peut pas considérer que la trajectoire ZAN est prise en compte sur ces communes, donc pour lui le territoire est concerné par les limitations de la loi climat et résilience

- Est-ce que le SCoT s'applique aux communes au RNU ? Les enveloppes urbaines définies dans le SCoT sont-elles suffisantes pour justifier de droits à construire dans les communes au RNU ? Et notamment sont-elles des arguments valables pour déroger à la règle du principe de continuité (loi Montagne) ? Inversement, la conformité des documents d'urbanismes communaux avec le scot, induit-elle automatiquement une acceptation de toutes les demandes de permis ?

**SCoT Centre Ardèche :** il faut bien avoir en tête qu'au RNU toute autorisation est obtenue par dérogation au principe d'inconstructibilité et que globalement la tendance est plutôt à réduire la consommation foncière du fait du ZAN . L'Etat qui instruit et qui ne peut déroger aux lois qui s'imposent (notamment la loi Montagne). Ce qui est dans le SCoT ne permet pas de déroger à la règle de construction en continuité. Il n'y a pas d'obligation pour les services instructeurs de tenir compte des enveloppes urbaines concertées.

#### **DDT Ardèche :**

- Les communes au RNU n'ont pas à se mettre en compatibilité avec le SCoT, le RNU et la loi montagne prévalent.
- Le SCoT n'est pas opposable aux tiers, seulement aux documents d'urbanisme locaux, les enveloppes ne sont donc pas opposables aux tiers, ni pour autoriser ni pour interdire des constructions.
- 

#### **Pour les Communes qui ont un document d'urbanisme**

- Comment tient-on compte des documents d'urbanisme communaux existants ?
- Comment cela se passera-t-il avec des documents d'urbanisme communaux en cours d'élaboration ?
- En cas de non-élaboration d'un PLUI, est-ce qu'il sera encore possible de modifier les PLU ?

**SCoT Centre Ardèche :** une fois la compétence prise par l'intercommunalité, cette dernière peut poursuivre l'élaboration du document communal avec l'accord des deux parties. Toutefois la prescription de révision d'un autre document entraîne automatiquement le PLUI, donc dans ce contexte cela aboutirait très vite à un abandon de l'élaboration des documents d'urbanisme communaux en cours.

- Situation d'une commune nouvelle avec une partie au RNU et l'autre avec un PLU qui doit se mettre en conformité : comment cela se passera-t-il si pas de PLUI ?

**DDT Ardèche :** concernant les cartes communales partielles, l'article L163-1 du code de l'urbanisme dispose qu'en cas de fusion de communes, la révision est conduite jusqu'à l'approbation d'une carte couvrant l'intégralité du nouveau périmètre communal. On peut déduire de cette disposition, la

volonté que les cartes communales couvrent la totalité du territoire communale. La révision d'une carte communale partielle entraîne donc l'élaboration d'une carte communale complète.

### La prise de compétence urbanisme par l'intercommunalité

- Comment se prend la compétence urbanisme au niveau intercommunal (délibérations, majorité qualifiée, minorité de blocage ?..)

**SCoT Centre Ardèche** : La prise de compétence PLU se fait avec une majorité qualifiée requise = 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.

**Ardèche sources et Volcans** : des oppositions en CC lors de la prise de compétence urbanisme mais peu de ferrailage. Pas d'opposition lors de la prescription du PLUI

**Val de drôme** : accompagnement par cabinet d'expert comptable pour estimer le cout du service transféré et calculer les attributions de compensation.

- Qu'implique la prise de compétence par l'intercommunalité ? (taxe d'aménagement, instruction, droit de préemption..) Est-il possible de ne prendre qu'une « partie » ?

**Val de Drôme** : attention la prise de compétence c'est également le suivi des modifications et des contrats en cours. A la CCVD, avec 20 PLU, il y a déjà eu 21 modifications a faire alors que l'interco en avait prévu 0.

### Instruction des Autorisations de Droits du sol et signature des décisions

Qui instruira les autorisations d'urbanisme pour les communes actuellement au RNU qui se dotent d'un PLU ou d'un PLUI ?

**DDT 07** : l'Etat arrêtera son appui à l'instruction pour les communes de Val'Eyrieux qui se doteront d'un document d'urbanisme (carte communale, PLU ou PLUI).

**SCoT Centre Ardèche** : le Maire conserve ses prérogatives, Sauf si les Communes choisissent le déléguer au Président de l'interco (mais ne va pas de pair avec la prise de compétence)

**Ardèche Source et Volcans** : instruction Etat (EPCI – 10 000 hab), signature par les Maires

**Beaume Drobie** : instruction Etat (EPCI – 10 000 hab) sauf 2 communes qui ont un service instructeur, signature par les Maires. La réalisation du PLUI a permis à la CC d'avoir un instructeur dédié au sein de la DDT.

**Val de Drôme** : instruction à l'intercommunalité sauf cua, gérés en Mairie. Le service compte 5 instructeurs pour environ 1 000 actes par an.

## Taxe d'aménagement

Pas d'homogénéisation générée par le PLUI, mais génère la création d'une TA sur l'ensemble des communes. TA toujours perçue par les communes.

**Beaume Drobie** : TA de 1 à 5 % en fonction des communes

**Ardèche Source et Volcans** : Communes anciennement RNU qui n'ont pas encore délibéré pour créer la TA (?). Idem pas d'homogénéisation.

## Droit de préemption :

Transmission à l'interco mais : les notaires informent les Communes qui transmette à l'interco leur volonté et préemption par l'interco ou délégation Maire.

**Val de Drôme** : attention à la charge de travail lié au suivi des DIA (environ ½ journée de travail et 3 parapheurs de signature par semaine)

## La relation au SCoT

- Jusqu'à quel point le projet de SCoT et ses préconisations doivent-elles être reprises dans un PLUI ?
- Quid de l'intégration des éléments de contexte non inscrits au SCoT ? (exemple : situation vis-à-vis de la ressource en eau ?)

**SCoT Centre Ardèche** : il faut être compatible. Donc reprise des grandes lignes du projet (armature territoriale, densité, objectifs de logements, enveloppes urbaines...) et possibilités d'ajustements à la marge si « pas incompatibles » avec l'état d'esprit.

**SCoT Centre Ardèche** : des diagnostics complémentaires seront à réaliser. D'ailleurs c'est l'objet de certaines préconisations du SCoT qui demandent la réalisation de ces diagnostics lors de l'élaboration d'un PLU ou PLUI : ressource en eau, exploitations agricoles...

**Beaume Drobie et Aubenas Vals** : PLUI BD élaboré en même temps que le SCoT, a permis d'échanger. Le PLUI permet d'aller plus loin que le SCoT. Aubenas Vals : SCoT Ardèche méridional approuvé avant le début de l'élaboration du PLUI. Sensation qu'il y a moins de place à la définition du projet de territoire que sur Beaume Drobie, d'avoir plus de choses à prendre en compte. Cela permet aussi de reprendre des éléments de diagnostic ou de cartographie (ZAP par exemple)

Avec la définition des enveloppes, le SCoT Centre Ardèche cadre encore plus. Toutefois ne pas oublier qu'il est aussi possible de réviser le SCoT pour adapter les points le nécessiteraient. La question se pose de façon égale en PLU comme en PLUI. Avec encore une fois moins de poids en PLU.

**Ardèche Sources et Volcans** : réalisation PLUI concomitante avec le SCoT.

## Aspects financiers :

- Combien coûterait un PLUI à l'échelle de Val'Éyrieux

- comment le financer ?
- Quelle répartition entre les communes ?

**SCoT Centre Ardèche** : Coût moyen\* entre 17-25000 € TTC par commune hors PLH. 60 % de subvention par l'Etat dans la limite de 275 000 € de subvention.

**Beaume Drobie** : 350 000 € ttc (ingénierie + enquête publique + salaires). Subventionné à 60 % soit en moyenne 7 500 / commune reste à charge. Paiement par l'interco, pas de CLECT.

**Ardèche Sources des Volcans** : 458 000 € ttc décomposé comme suit : 157 000 € d'études + 242 000 € frais de personnel + 59 000 € d'enquête publique. Reste à charge après subvention : 15 000 € / commune

**DDT Ardèche** : confirmation du financement DGD à hauteur de 60 % de 275 000 € max d'aides dans le cadre d'un PLUI. Financement ingénierie externe et interne

- Quels seraient les couts de révision – mise en compatibilité des PLU existants pour les communes qui en sont dotées ? Quel cout pour PLU Communal pour les communes qui souhaiteraient s'en doter ?

**SCoT Centre Ardèche** : Coût moyen\* entre 30 et 40 000 € TTC par commune pour une élaboration, financé à 50 % par l'Etat (à faire confirmer pour le taux)

### L'ingénierie pour la réalisation d'un PLUI

- Réalisation internalisée VS réalisation confiée à un bureau d'étude :
  - o Quels sont les avantages et inconvénients ?
  - o Qu'est-ce que cela implique en terme financiers, de recrutement...

**SCoT Centre Ardèche** : Il faut garder en tête que même en externalisant la réalisation, du temps de travail est nécessaire pour suivre l'élaboration et ensuite dans la phase d'application (instruction de l'ensemble des autorisations d'urbanisme, procédures de révision...)

**Beaume Drobie** :

- **Elaboration** :
  - o **Internalisation** : à hauteur d'1 ETP profil urbaniste senior
  - o **Externalisation** : cartographie SIG, diagnostic agricole, EIE, missions Archi-paysagiste pour dossiers de dérogation loi montagne.
- **Suivi PLUI approuvé** : 0,5 ETP pour suivi et modifications.

**REX** : Choix d'une internalisation pour avoir un projet sur mesure. Compétence relationnelles et d'animation jugées + importantes que les compétences techniques (gros enjeu de médiation). Recrutement pas forcément facile.

**Ardeche Source et Volcans** :

- **Elaboration :**
  - Internalisation : 1 ETP pilotage du projet (profil non expérimenté) + par 0,5 puis 1 ETP carto + 2 stagiaires
  - Externalisation :
    - Réalisation des diagnostics (étude paysagère, EIE, diagnostic de densification)
    - Appui du CAUE sur les OAP
    - Relecture juridique PLUI Marché à bon de commande

REX : Recrutement réalisé seulement 2 ans après la prescription car le projet avançait peu. A refaire, il aurait fallu embaucher immédiatement. Le recours à un cabinet juridique a été très précieux pour sécuriser le document et faire la part des choses dans les demandes des PPA et du commissaire enquêteur. Si le choix est fait d'externaliser l'élaboration à un prestataire, il faut quand même compter du temps d'animation. Conseil : internaliser la concertation et le pilotage car il faut de très nombreuses réunions avec les communes qui seraient coûteuses si réalisées par un BE, et externaliser le zonage très chronophage. Faire un document d'urbanisme fait appel à de nombreuses compétences, donc difficile qu'elle soit toutes présentes chez une seule personne.

**Val de Drôme :** externalisation à un BE + coordination en interne 1 ETP environ. Choix d'un BE avec des outils numériques tels que Citaviz qui permet aux élus de travailler en direct sur le zonage

- Quel pourrait être l'apport du Syndicat Mixte Centre Ardèche dans l'élaboration d'un PLUI Val'Eyrieux ? Comment les travaux du SYMCA réalisés dans le cadre du SCoT peuvent être réutilisés ?

**SCoT Centre Ardèche :** propose d'aider à la rédaction du CCTP de consultation d'un bureau d'étude et de réaliser un pré-diagnostic + transmission des éléments au bureau d'étude. Peut également accompagner la phase de réflexion par l'apport d'éléments (comme aujourd'hui)

-

## Gouvernance d'un PLUI

- Quelle gouvernance de l'élaboration du PLUI ?
- Quelle place pour les Maires et les conseils municipaux dans la gouvernance et la définition du PLUI ?

**SCoT Centre Ardèche :** conseille de se doter d'une charte de gouvernance. Exemples transmis

## Beaume Drobie :

- Gouvernance avec 2 délégués par commune pour élaborer le document, quel que soit le nombre d'habitants de la commune. C'est les communes ensemble qui ont fait le PLUI et pas la CC. Cette commission (38 élus) s'est réunie une fois par mois chaque 1er lundi de mois même heure même endroit. Commission maintenue dans la phase post-élaboration.

- Mobilisation par les communes des agriculteurs pour la définition des zonages.
- C'est les communes qui font le zonage de leur commune et l'on transmet ensuite
- Pas de charte de gouvernance mais une organisation validée en conférence des Maires

**Val de Drôme** : 1 commission avec 1 élu par commune. Réunion 1 X mois

**Ardeche Source et Volcans** :

- Commission avec 2 élus par communes (soit 32), réunie une fois par mois pour la définition des éléments communs
- Petit groupe de 8 élus pour travailler sur élaboration qui a permis de faire participer sur des points précis (rédaction du PADD notamment)
- Zonage : travail avec chaque commune

### Temporalité - délais

- Quelle est la durée d'élaboration d'un PLUI ?

**SCoT Centre Ardèche** : 3 à 4 ans

**Beaume Drobie** : 3,5 ans

**Ardeche sources et volcans** : 6 ans, dont 2 entre la prescription et l'embauche d'un chef de projet, dédié au diagnostic..

- Que se passe-t-il si l'élaboration d'un PLUI est plus longue que le délai maximal de mise en compatibilité des documents d'urbanisme locaux avec le SCoT ?
- Les communes qui doivent mettre à jour leur document d'urbanisme pour qu'il soit compatible avec le SCoT risquent d'être hors délais si elles attendent un éventuel PLUI mais que la décision finale ne va pas dans le sens d'un PLUI. Comment cela peut-il être pris en compte ?

**SCoT Centre Ardèche** : tolérance liée au fait que le territoire se met en mouvement.

**SCoT Centre Ardèche** : le seul vrai risque est en cas de litige sur une autorisation d'urbanisme qui aurait été accordé sur la base du PLU non révisé une fois le délai expiré (autorisation accordée alors qu'elle aurait été refusée car jugée non compatible avec le SCoT).

**DDT Ardèche** :

D'ici juillet, il faut analyser la compatibilité du document d'urbanisme avec le SCoT (révision ou modification...).

S'il y a trop de décalage dans le temps entre la date butoir de mise en compatibilité avec le SCoT et l'approbation d'un éventuel PLUI ou nouveau PLU, il faudra songer lancer une modification simplifiée ;

Le sursis à statuer peut-être utilisé pour éviter de prendre une décision qui ne serait pas compatible avec le SCoT mais nécessite que le PADD soit approuvé

**Ardèche Sources et Volcans** : Contentieux limité par le droit de sursoir à statuer à partir du débat sur le PADD.

- Est-ce le moment de lancer ou non un PLUI ?

**SCoT Centre Ardèche** : oui car les communes avec document d'urbanisme sont obligées de réviser leur document et que l'échéance de 2026 va restreindre les options. Par ailleurs, avec le ZAN la Région va mettre en place de nouveaux documents cadre ou réviser les siens et il vaudrait mieux réaliser un PLUi avant pour « sauvegarder » des possibilités sur la base des enveloppes urbaines concertées du SCoT.

**DDT Ardèche** : gain de temps grace aux travaux réalisés par le SCoT

**Beaume Drobie** : Projet mené le temps d'un mandat.

**Ardèche sources et volcans** : Projet mené sur 2 mandats, même président et même Vice-président en charge du dossier sur les 2 mandats. Nécessite de repasser du temps à présenter le projet et expliquer les choix précédents. Les velléités de remises en cause ont vite diminué.

**Val de Drôme** : PLUI sur 2 mandats avec important passage de témoin entre les 2 VP + nouveau VP qui est allé rencontré chaque Maire

## Concertation

**Beaume Drobie** :

Grand public : 9 réunions publiques : 3 X les 3 réunions obligatoires (1 à chaque étape du document) organisés en différents points du territoire, différents horaires, jours... Surtout réunions de pédagogie pour expliquer, notamment que les contraintes liées aux législations nationales (permet de se dégager) + infos site Web + boîte aux lettres et registres + travail avec classe du collège de Joyeuse.

Monde agricole : concertation pour la définition du zonage. Chaque commune a réuni ses agriculteurs et c'est eux qui ont fait le zonage agricole, en mettant les terres exploitées et exploitables.

**Ardèche Sources et Volcans** : 3 réunions publiques, une par étape + site web + registre + concertations avec les agriculteurs pour faire le zonage agricole (par vallée et non par commune)

