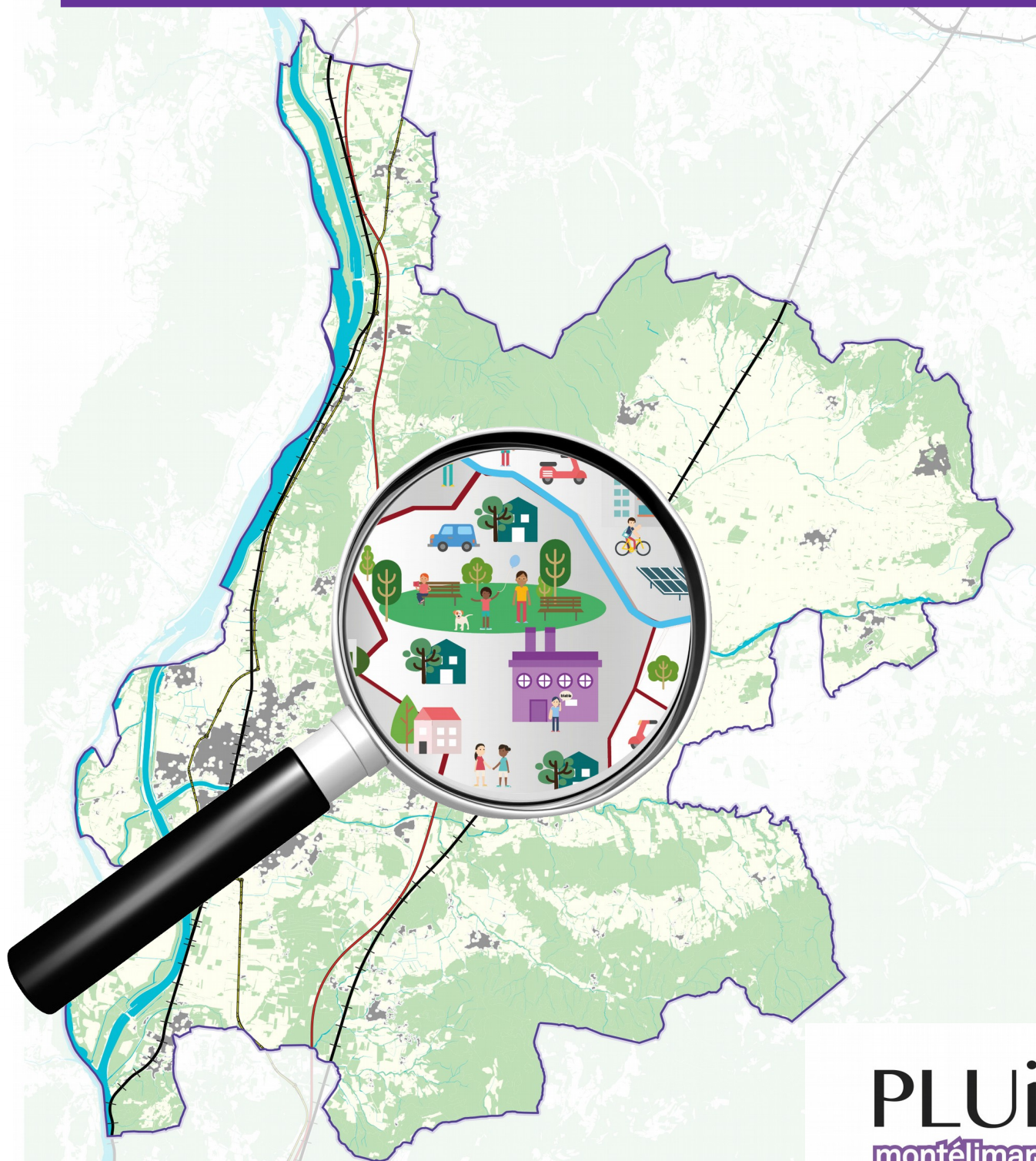
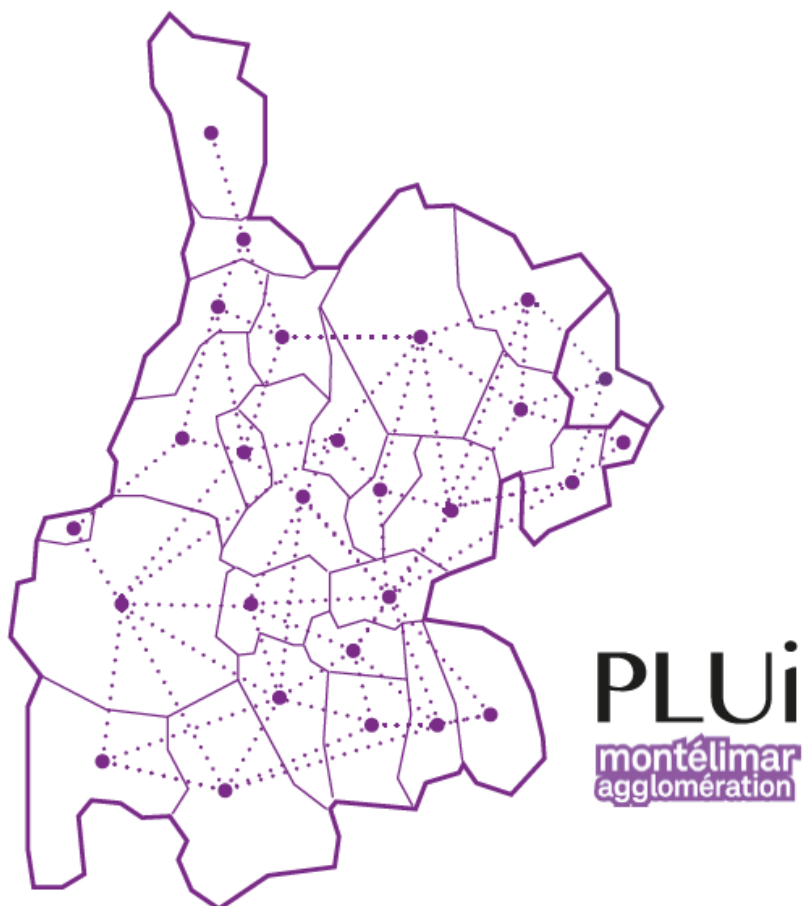


Guide méthodologique du Plan Local d'Urbanisme intercommunal



27 COMMUNES POUR UN TERRITOIRE COHÉRENT
PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL



***GUIDE PRATIQUE
SUR LE PLUi***

SOMMAIRE

<i>FICHE 1 : Quelle origine des documents de planification tel que le PLUi ?.....</i>	<i>4</i>
<i>FICHE 2 : Qu'est-ce que le Plan Local d'Urbanisme intercommunal ?</i>	<i>5</i>
<i>FICHE 3 : Pourquoi un Plan Local d'Urbanisme intercommunal ?.....</i>	<i>9</i>
<i>FICHE 4 : Quelle participation des communes ainsi que des habitants, usagers, acteurs du territoire ?.....</i>	<i>17</i>
<i>FICHE 5 : Foire aux questions.....</i>	<i>20</i>
<i>Liste des abréviations.....</i>	<i>22</i>

FICHE 1

Quelle origine des documents de planification tel que le PLUi ?

Le saviez-vous ?

Les Romains pratiquaient déjà une certaine forme d'urbanisme dans l'organisation de leurs villes qui était très élaborée (ordonnancement de voie, délimitation d'espaces) !

Un Plan Local d'Urbanisme est un document d'urbanisme, qui interroge l'organisation, l'aménagement d'un territoire.

L'urbanisme est apparu en France au XIX^{ème} siècle, lors de la révolution industrielle. Il avait pour objectifs de planifier les constructions et infrastructures devenues nécessaires dans les villes avec l'arrivée massive de population rurale.

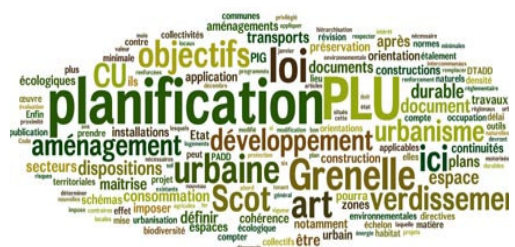
C'est ainsi que sont nés les 1^{ers} plans d'alignement¹ des constructions, les 1^{ers} plans d'aménagement, tel que celui du Baron Haussmann à Paris, ainsi que les règlements de lotissement.

Au XX^{ème} siècle la planification urbaine se renforce avec les 1^{ères} grandes lois, notamment la Loi d'Orientation Foncière de 1967 qui pose les jalons de l'urbanisme contemporain.

De cette loi, vont émerger les Schémas Directeurs d'Aménagement et d'Urbanisme (SDAU) qui fixent des orientations à long terme à l'échelle de plusieurs communes ou d'une agglomération, et les Plans d'Occupation des Sols (POS) qui fixent les règles de constructibilité à l'échelle d'une seule commune.

Depuis les années 2000, l'urbanisme contemporain a connu des évolutions importantes avec les lois Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) de décembre 2000, "Grenelle II" de juillet 2010, Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR) de mars 2014... Les lois visent notamment à protéger l'environnement, lutter contre l'étalement urbain, renforcer la solidarité sociale, faciliter l'accès au logement, et impliquer d'avantage la population dans cette planification.

Dans les années 1980, les SDAU ont évolué en Schéma Directeur (SD) puis, dans les années 2000, en Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT). Quant aux POS, ils sont devenus caducs en 2017 et sont remplacés petit à petit par des PLU (Plans Locaux d'Urbanisme), voire des PLU intercommunaux (PLUi).



1 Le plan d'alignement indique, pour les rues concernées, la ligne que les façades ne peuvent dépasser.

FICHE 2

Qu'est-ce que le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) ?

Un outil stratégique qui concerne chaque habitant, usager, acteur du territoire

Le PLUi est un PLU élaboré à l'échelle intercommunale, ce qui veut dire qu'un document unique va concerner les 27 communes du territoire.

Le PLUi est le document qui va traduire le projet stratégique du territoire de Montélimar Agglomération. Ce projet va être décliné en orientations concernant les logements, les déplacements, l'économie, les équipements, les espaces naturels et agricoles, la lutte contre le changement climatique... : **quelle ambition, quelle vision pour le territoire à l'horizon 2035 ?**



Toutes les politiques publiques étant impliquées, le PLUi se doit de répondre aux besoins des habitants actuels et futurs, des usagers et acteurs du territoire. **Tout le monde est donc concerné par son élaboration !**

Il s'agit d'un document d'orientations politiques et stratégiques, mais également d'un document fixant des règles précises d'utilisation des sols qui, in fine, s'imposent à tous.

Un outil réglementaire déterminant les possibilités de construction

Le PLUi définit des règles (écrites et graphiques) qui vont assurer la mise en œuvre du projet de territoire retenu. C'est lui qui détermine les droits à construire sur le territoire

c'est-à-dire les zones constructibles ou non et les possibilités de construire. Il descend à une échelle suffisamment précise pour repérer chaque parcelle, chaque bâtiment : **où, quoi et comment construire ?**

A ce titre, il a une incidence majeure sur l'évolution du territoire, sur la façon dont se construisent les projets, avec l'ensemble des acteurs de l'aménagement et du développement, et enfin sur le quotidien de ceux qui y vivent.

Un document volumineux composé de plusieurs pièces

Le PLUi est composé de 6 documents.



UN DOCUMENT QUI DRESSE L'ÉTAT DES LIEUX DU TERRITOIRE, QUI EXPLIQUE ET JUSTIFIE LES CHOIX RETENUS DANS LE PROJET

Le rapport de présentation : il comporte un diagnostic complet du territoire (état des lieux avec analyse des atouts et faiblesses, identification des enjeux et des besoins) ainsi que l'évaluation des incidences des choix du projet de développement sur l'environnement (évaluation environnementale). Il justifie les choix effectués pour le développement et l'équilibre du territoire.

DEUX DOCUMENTS QUI DÉCRIVENT LES CHOIX ET LES ORIENTATIONS DE DÉVELOPPEMENT

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) : le projet stratégique y est exprimé, avec ses grandes orientations pour le développement et l'aménagement du territoire (ambitions et objectifs), notamment en matière d'économie, d'habitat, de transports et d'environnement.

Le PADD n'est pas directement opposable aux autorisations d'urbanisme. Il constitue néanmoins la clé de voûte du PLUi, et ne doit pas être remis en question. Les autres documents doivent être cohérents avec lui.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : elles précisent les actions et opérations à mettre en œuvre pour certaines thématiques (aménagement, habitat, transports...) et/ou certains quartiers ou secteurs.

Elles sont opposables aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de compatibilité².

DEUX DOCUMENTS QUI FIXENT LA VOCATION ET LES RÈGLES D'UTILISATION DES SOLS

Le règlement graphique : au travers d'un **plan de zonage**, sont définies les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N). Les zones peuvent être découpées plus finement en secteurs. Il est accompagné de la liste des emprises identifiées au plan de zonage pour "réserver" des terrains, notamment en vue de la réalisation à court, moyen ou long terme d'ouvrages publics et d'installations d'intérêt général, ou de la réalisation de logements aidés.

Le règlement écrit : il décrit zone par zone la vocation dominante des sols, les occupations interdites ou autorisées sous certaines conditions, les règles qui doivent s'appliquer à toutes constructions et installations (et ce, même si aucune autorisation ou déclaration administrative n'est exigée).

Ces deux documents, étroitement liés, sont opposables aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de conformité³.

UN DOCUMENT QUI PRÉSENTE D'AUTRES RÈGLES, PRESCRIPTIONS OU INFORMATIONS QUE CELLES POSÉES PAR LE PLU

Les annexes : écrites ou graphiques, régies par des législations particulières hors PLUi, elles regroupent :

- Les servitudes d'utilité publique, également opposables aux autorisations des sols. Elles concernent par exemple les sites et monuments historiques, les alignements homologués, les Plans de Prévention des Risques Inondation...
- Les obligations diverses, données à titre d'information aux porteurs de projet ou aux personnes souhaitant déposer une demande d'autorisation au titre du droit des sols. On y retrouve : les périmètres des zones d'aménagement concerté ou des zones soumis au droit de préemption urbain, les sites archéologiques, les sites à risque technologique...
- Les annexes sanitaires, reprenant à titre d'information les réseaux d'eau et d'assainissement, les zonages d'assainissement...

² Le rapport de compatibilité consiste à ce que le projet ne soit pas en contradiction et ne remette pas en cause l'orientation qui s'impose. Les grands principes de l'orientation doivent être respectés.

³ La notion de conformité implique que le projet respecte « à la lettre » le règlement qui s'impose.

Une démarche longue en plusieurs étapes

Élaborer pour la 1^{ère} fois un tel document à l'échelle des 27 communes, mêlant toutes les politiques publiques, nécessitant de fixer une stratégie, et donc un travail important avec les élus, de définir un règlement jusqu'à la plus petite parcelle et donc un temps de concertation avec le public... nécessite un processus cadré et de longue haleine !

Le calendrier programmé initialement prévoyait un arrêt puis une approbation du document en 2023.

Le délai ne sera pas suffisant, les études et validations ayant pris du retard du fait d'un manque de données consolidées et informatisées pour réaliser le diagnostic, du renouvellement des élus communautaires et des confinements liés au COVID.

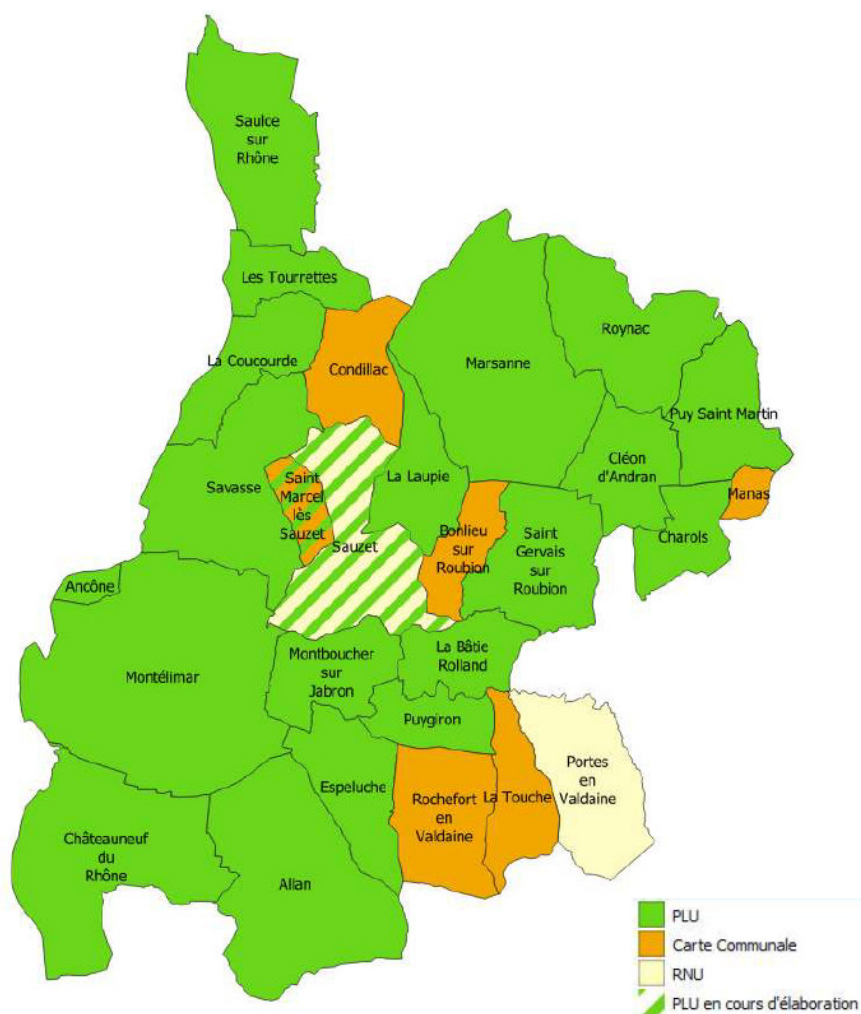
FICHE 3

Pourquoi un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) ?

De nouvelles gouvernance et échelle de travail

En terme de documents d'urbanisme, toutes les communes de l'Agglomération n'en sont pas au même stade : certaines ont des documents récents, d'autres n'en ont pas, d'autres encore disposent de documents anciens, inadaptés aux nouvelles législations et parfois aux enjeux, aux besoins du territoire. Deux communes sont également en cours d'élaboration de leur PLU (décision antérieure à celle d'élaboration du PLUi).

Situation des documents d'urbanisme en vigueur au 27/05/2021⁴



4 Source : Service planification – Communauté d'Agglomération Montélimar Agglomération – 01/07/2019

PLU : Plan Local d'Urbanisme

Carte Communale : document d'urbanisme simplifié qui délimite les secteurs constructibles des non constructibles

RNU : Règlement National d'Urbanisme, document qui constitue les règles générales qui s'appliquent aux nouvelles constructions, en l'absence de documents d'urbanisme (articles L.111-1 et suivants, ainsi que R.111-1 et suivants du Code de l'urbanisme)

Le territoire est ainsi couvert par 19 PLU communaux et 6 cartes communales, 2 communes étant encore sous le régime du Règlement National d'Urbanisme. Il y a donc presque autant de règles différentes que de communes !

Suite à la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (loi du 24 mars 2014, dite loi ALUR), la Communauté d'Agglomération Montélimar Agglomération est devenue compétente en matière de PLU, cartes communales et documents assimilés depuis le 27 mars 2017, la majorité des communes ayant voté favorablement pour ce transfert. Une page s'est donc tournée, et l'avenir se prépare désormais à l'échelle globale du territoire.

Ainsi, Montélimar Agglomération gère les documents d'urbanisme communaux en vigueur. En dépit de sa gestion dynamique des PLU (10 procédures d'évolution des PLU en cours en juillet 2019), les remaniements réalisés demeurent des ajustements à la "marge" et ne permettent pas une efficacité maximale. Pour exemples, il n'est plus possible de créer de nouvelles zones à urbaniser ou remettre en question les orientations d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durables...

Montélimar Agglomération est également compétente pour mener l'élaboration du PLUi, document de planification unique à l'échelle de son territoire. Elle s'est donc lancée dans la démarche lors du Conseil communautaire du 11 juin 2018.

Dans la Drôme, seuls 3 Établissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) ont pris la compétence urbanisme et **Montélimar Agglomération est la 1^{ère} agglomération du Département à prescrire un PLUi**. Montélimar Agglomération innove, néanmoins, elle ne se lance pas dans l'inconnu, le PLUi s'imposant de plus en plus en France comme le document d'urbanisme de référence !

A l'échelle nationale, 45% des EPCI sont compétents en matière de PLU/PLUi au 22 mai 2018, et ce ne sont pas moins de **667 démarches PLUi qui sont approuvées ou en cours d'élaboration aujourd'hui en France !**

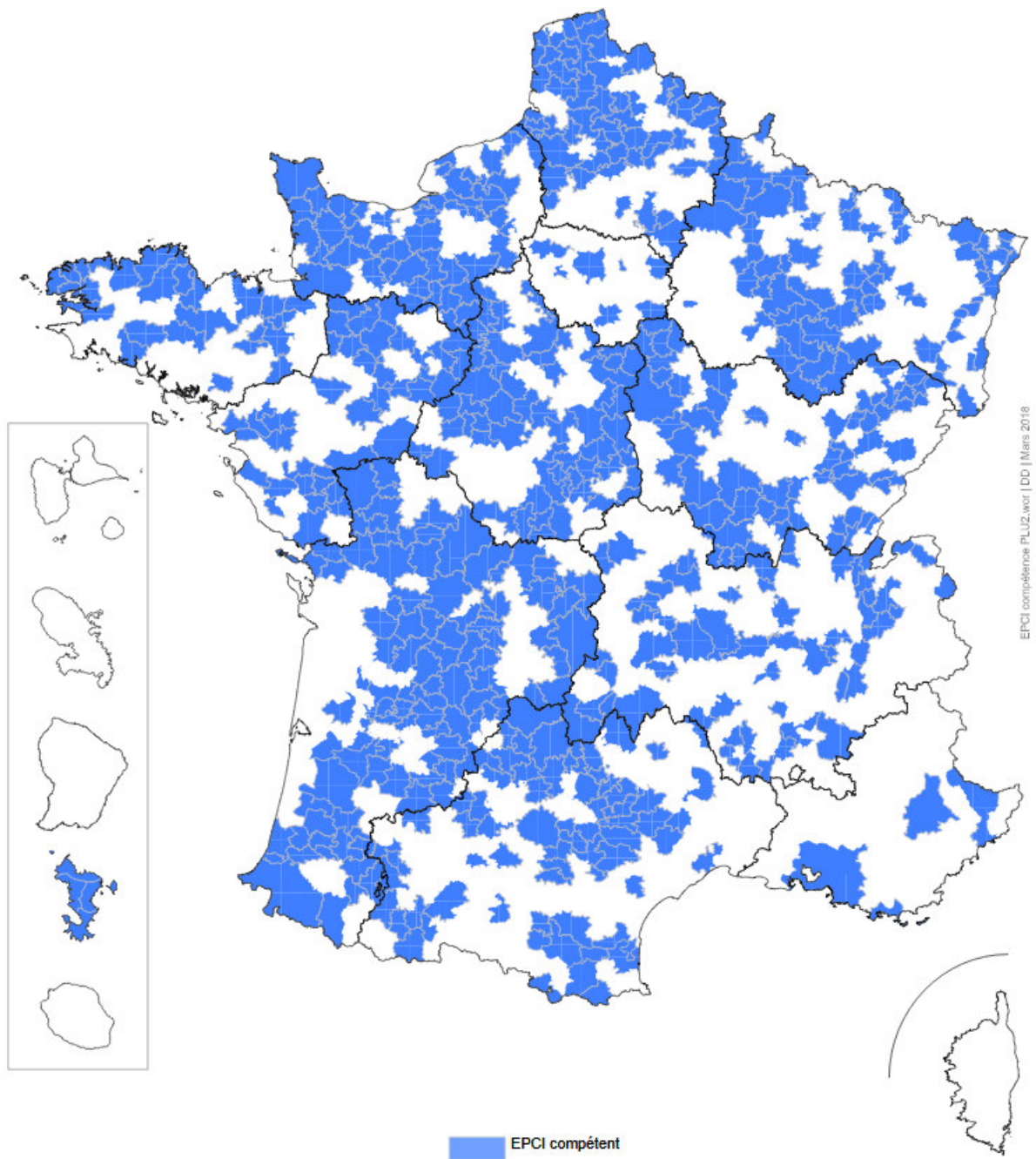
Le saviez-vous ?

Ces EPCI représentent :

18 473 communes, soit plus de la moitié des communes françaises

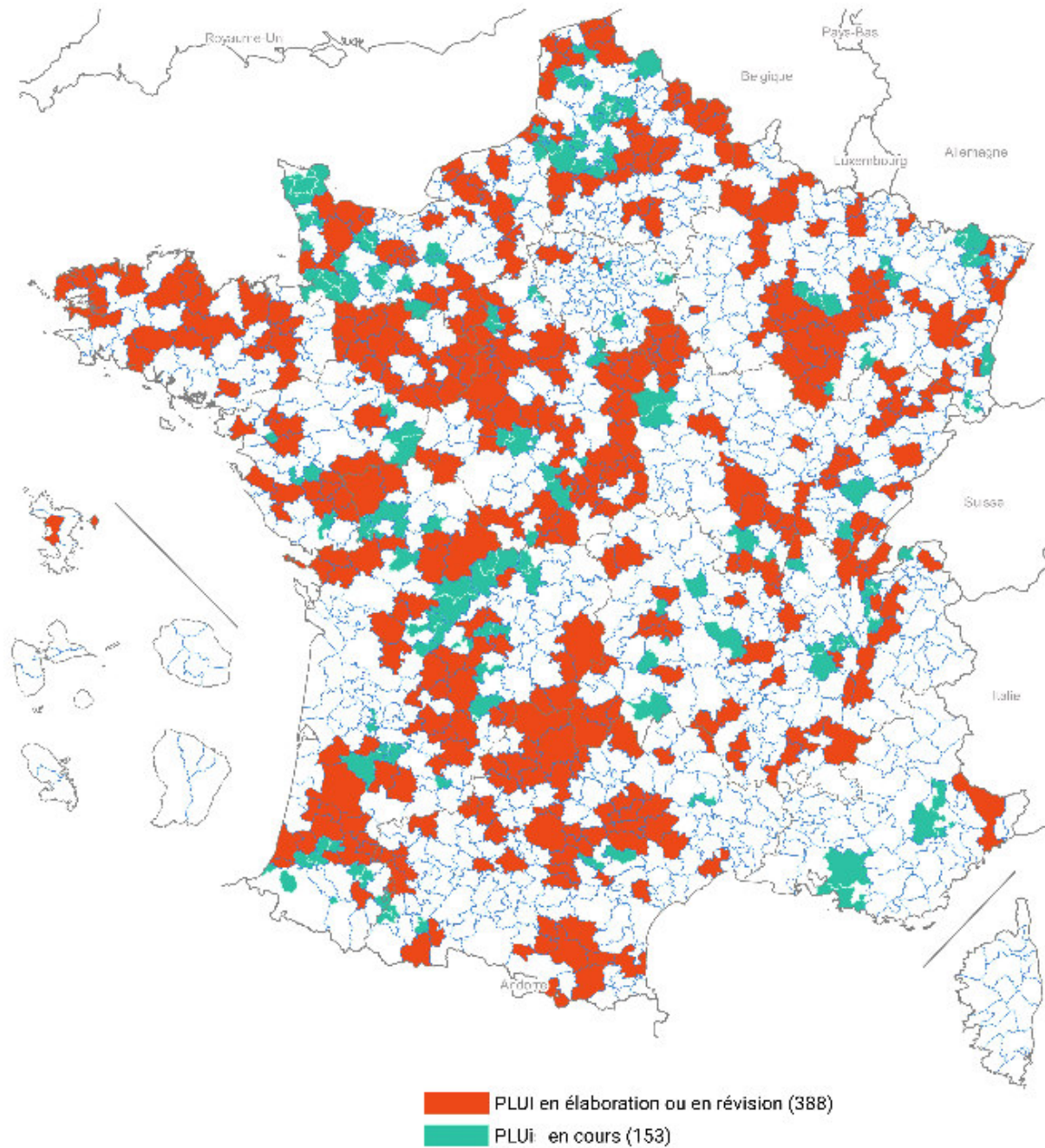
40,2 millions d'habitants, soit près des 2/3 de la population nationale !

Compétence PLU à l'échelle intercommunale⁵



5 Source : DGALN – QV3 le 05/03/2019 – Cartographie : DGALN / SAGP / SDP / BCSI

PLUi en cours d'élaboration au 31/21/2018⁶



6 Source : DGALN – SUDOCUH au 31/12/2018 – Cartographie : DGALN / SAGP / SDP / BCSI

Une fois approuvé par le Conseil communautaire, le PLUi sera opposable à tout projet de construction et de travaux. Il prendra le relai des documents d'urbanisme en vigueur jusqu'alors. Le PLUi sera le document de référence en matière d'urbanisme pour les 27 communes et leurs habitants.

A noter que la délivrance des permis reste une compétence communale, avec ou sans PLUi. Ce sont donc toujours les Maires qui délivreront les permis sur leur commune, permis qui seront instruits sur la base du PLUi, une fois celui-ci approuvé.

Une approche de l'urbanisme encore plus globale et durable

Les évolutions législatives majeures intervenues en matière d'urbanisme, telles que la loi portant Engagement National pour le Logement, la loi de Modernisation de l'Économie, la loi pour l'Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN) et surtout, les lois Grenelle I et II ainsi que la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR), changent profondément la nature et le contenu du PLU/PLUi...

Son contenu est élargi avec l'intégration de nouvelles thématiques, comme par exemple la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources et des terres agricoles et naturelles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, l'étude de la mutualisation des stationnements...

Dorénavant, le PLUi doit également davantage affirmer l'équilibre entre développement du territoire et aménagement durable. Le Code de l'urbanisme prévoit notamment que le PLUi vise à assurer les objectifs suivants :

- **L'équilibre** entre :
 - Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural ;
 - Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
 - La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
 - Les besoins en matière de mobilité ;
- **La qualité urbaine, architecturale et paysagère**, notamment des entrées des villes;
- **La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat**, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipements commerciaux. Ceci en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacement motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;
- **La sécurité et la salubrité publiques** ;
- **La réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique** à partir de sources renouvelables ; **la protection des milieux naturels et des paysages** ; la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources

naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ; la préservation et la remise en bon état des **continuités écologiques** ; la prévention des **risques** naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

- **La lutte contre le changement climatique** et l'adaptation à ce changement.

Concernant particulièrement l'urbanisation économique des espaces naturels, agricoles et forestiers, depuis une vingtaine d'année, l'objectif de limitation de la consommation foncière s'est considérablement renforcé : les lois d'Orientation Agricole de 1999, de Solidarité et Renouvellement Urbains de 2000, puis les lois Grenelle et ALUR de 2010 et 2014, la loi de modernisation de l'Agriculture et de la Pêche de 2010, la loi Biodiversité de 2018... tendent vers une réduction toujours plus importante de la consommation des terres agricoles ou naturelles.

L'objectif est d'atteindre le zéro artificialisation des terres agricoles ou naturelles, avec une première diminution de moitié du rythme d'artificialisation de ces espaces à court terme, puis une forte réduction de l'artificialisation à moyen terme.

L'État sera donc tout particulièrement vigilant sur ce point, et le territoire devra innover pour poursuivre son développement.

Le Plan Local d'Urbanisme doit également faire l'objet d'une **évaluation environnementale** tout au long de son élaboration, afin de s'assurer de l'intégration de l'environnement le plus en amont possible des réflexions et durant tout le temps de la procédure d'élaboration du PLUi.

Elle permet de rendre compte des enjeux environnementaux du projet et de ses effets potentiels ou avérés sur l'environnement. L'évaluation environnementale permet d'analyser et justifier les choix retenus au regard des enjeux identifiés sur le territoire. Elle favorise également la participation du public, en rendant accessible les documents en cours d'élaboration ou lors de l'enquête publique.

Le mode d'élaboration du PLUi doit également renforcer la concertation de manière générale. Le PLU intercommunal est un document qui implique un maximum de transversalité entre les différents acteurs ainsi qu'un travail collaboratif avec les élus locaux. Ces derniers, en tant que co-constructeurs, sont largement associés à la démarche d'élaboration du PLUi. La concertation avec le grand public doit elle aussi être accentuée afin de susciter des échanges constructifs et des propositions.

Les évolutions législatives récentes renforcent le contrôle du suivi de la mise en œuvre de la future PLUi avec des bilans réguliers et, pour ce faire, la définition d'indicateurs dès sa conception.

Des normes supérieures qui évoluent

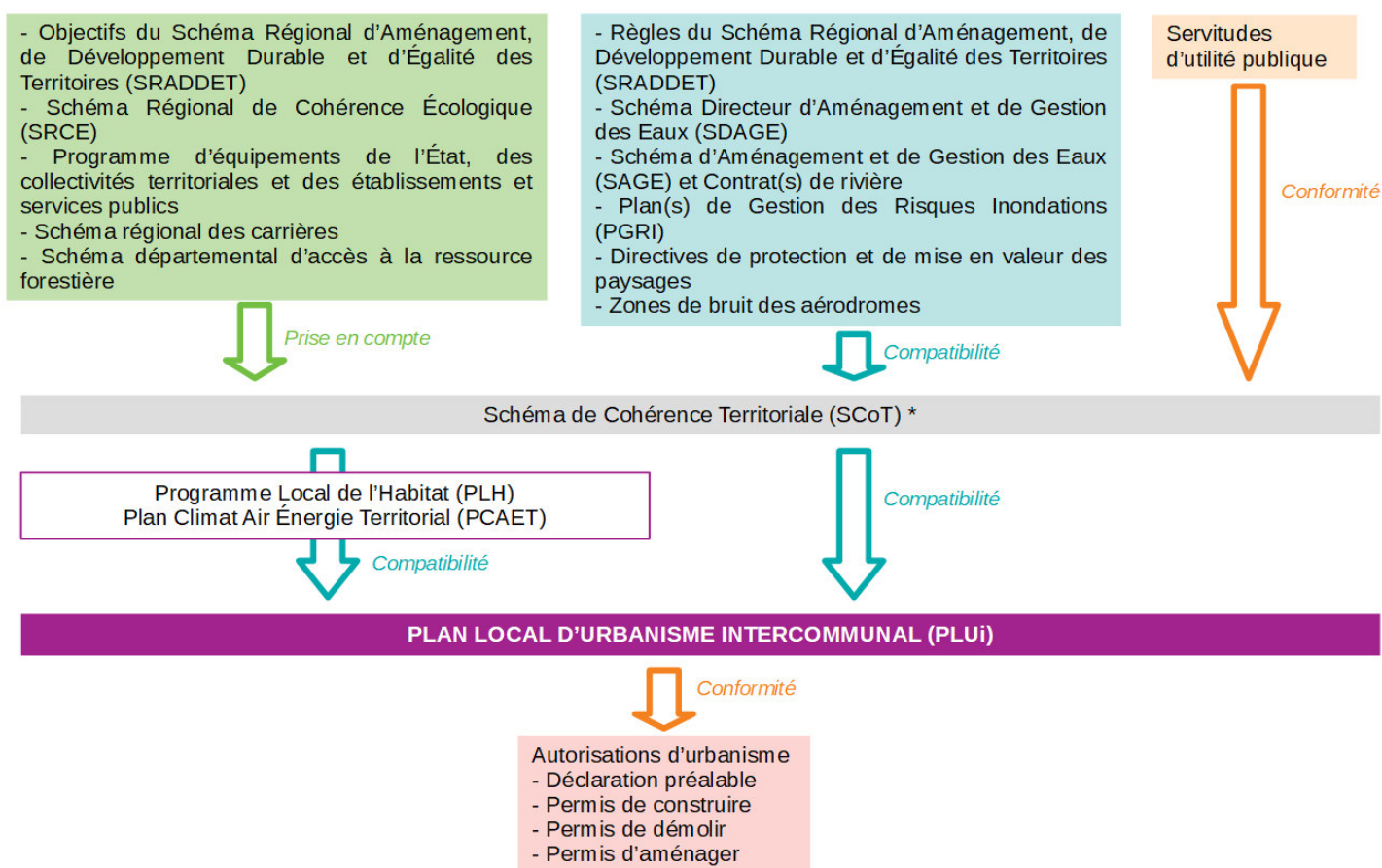
L'élaboration du PLUi est très encadrée, comme en relatent certains éléments cités ci-avant. Ce cadre est défini par le Code de l'Urbanisme mais aussi par les orientations des documents de normes supérieures.

Le schéma ci-après explique l'emboîtement de ces normes.

Le rapport de compatibilité consiste à ce que le projet de PLUi ne soit pas en contradiction, ne remette pas en cause l'orientation qui s'impose.

La notion de conformité implique que le projet respecte « à la lettre » le règlement qui s'impose.

Positionnement du PLUi dans la hiérarchie des documents d'urbanisme



A noter que l'analyse de la compatibilité du PLUi avec le Schéma de Cohérence Territoriale ne peut être réalisée tant que ce dernier n'est pas approuvé. Ainsi, si le SCoT Rhône Provence Baronnies n'est pas approuvé au moment de la finalisation du PLUi, ce dernier devra justifier de sa comptabilité directement avec les documents de normes supérieures au SCoT (Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires...)⁷.

De nouvelles perspectives / objectifs pour le territoire

Cette réflexion à l'échelle intercommunale va notamment permettre :

- D'agir plus en cohérence sur le territoire, les thématiques traitées ne s'arrêtant pas aux limites communales : pour exemple, la problématique des déplacements ou des corridors verts ;

⁷* Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) est un document de planification qui détermine les grandes orientations de l'aménagement du territoire pour les 15 à 20 ans à venir à l'échelle d'un bassin de vie regroupant plusieurs établissements de coopération intercommunale. Montélimar Agglomération est concernée par le SCOT « Rhône Provence Baronnies » dont les études devraient démarrer courant 2020.

- De tendre vers une certaine harmonisation et simplification des règles s'imposant aux projets de construction et de travaux : aujourd'hui, 18 PLU et 18 règles différentes !)
- De mieux prévoir, organiser et anticiper les besoins du territoire ;
- D'appréhender les enjeux environnementaux de manière plus globale et donc efficiente ;
- De prendre en compte les avancées réglementaires nationales (notamment loi « Grenelle » de juillet 2010 et loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Renové - ALUR de mars 2014) et plus locales, ainsi que les avancées sociétales en une seule procédure.

De manière plus spécifique, le PLUi doit viser à :

En matière de développement du territoire,

- Poursuivre le développement démographique du territoire et permettre aux communes de produire des logements, certaines ne disposant plus aujourd'hui du foncier nécessaire ;
- Définir un projet économique ambitieux en termes d'activités artisanales, industrielles, commerciales, touristiques et agricoles ;
- Déterminer les besoins de l'agglomération en lien avec le développement souhaité (surface, équipements, équilibre...), de manière globale et cohérente.

En matière de territoire durable,

- Maîtriser la consommation des espaces agricoles et naturels ;
- S'appuyer sur les richesses existantes du territoire en termes de paysages, de patrimoine naturel, d'espaces agricoles, d'espaces naturels pour définir un projet environnemental qui garantisse l'identité du territoire, qui serve de support à la politique touristique et assure la préservation et la restauration des continuités écologiques (trame verte et bleue) ;
- Gérer durablement les ressources et maîtriser les nuisances, les risques industriels et naturels.

En matière d'attractivité du territoire,

- Améliorer l'accessibilité du territoire ;
- Permettre le développement des pratiques de mobilité durable ;
- Favoriser le développement d'un territoire innovant et agréable à vivre.

Les objectifs ont été définis dans la délibération de prescription du PLUi en date du 11 juin 2018.

FICHE 4

Quelle participation des communes ainsi que des habitants, usagers, acteurs du territoire ?

Le PLUi et les 27 communes du territoire

Dans l'objectif d'améliorer le cadre de vie, le PLUi organise à l'échelle de Montélimar Agglomération la répartition entre espaces naturels, agricoles et urbains, entre espaces dédiés à l'habitat, à l'économie et aux équipements. Il intègre de nombreuses thématiques et politiques que le PADD doit "croiser" de façon à ce que leur mise en œuvre en termes d'aménagement, d'urbanisme et de préservation soit parfaitement cohérente. Il veille cependant à concilier les particularités de chacune des communes et le contexte de l'Agglomération, ainsi que les réalités communales d'aujourd'hui et les ambitions pour le territoire de demain.



Élaborer un tel document nécessite donc une méthode de travail très transversale, où chacun en fonction de la politique qu'il met en œuvre ou de l'expertise qu'il a, doit apporter sa pierre à l'édifice, nourrir le contenu des documents du PLUi. Il s'agit pour les élus communaux de comprendre, partager et mettre en œuvre un projet de territoire ambitieux mais adapté à la réalité du territoire.

Les communes et leurs élus ont donc une place primordiale dans le dispositif d'élaboration du PLUi.

C'est pourquoi le Code de l'Urbanisme prévoit que le PLUi s'élabore selon une collaboration très étroite entre l'Établissement Public de Coopération Intercommunale compétent (Montélimar Agglomération) et les communes qui le composent.

C'est dans cet esprit que des modalités de collaboration avec les communes et leurs élus ont été discutées, et inscrites, dans la délibération de lancement du PLUi présentée au Conseil communautaire du 11 juin 2018. Plusieurs rencontres avec les élus communaux sont prévues.

Les premières Conférence des élus ont donc eu lieu en début juillet 2019, afin de présenter l'état d'avancement de la démarche et rappeler ses grands principes et étapes.



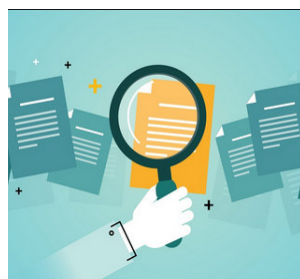
Des rendez-vous communaux avec les élus sont également organisés fin 2019, dans le cadre de l'élaboration du diagnostic du PLUi. Les élus communaux seront rencontrés

individuellement, afin de valider les éléments identifiés et éventuellement les compléter grâce à leur connaissance plus fine du territoire.

Le PLUi et les habitants, usagers, acteurs du territoire

Le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation, et les emplacements réservés du PLUi s'imposent à tous et à tout projet de construction ou d'aménagement. Le PLU contient en effet une partie des règles qu'il faut respecter pour pouvoir obtenir un permis de construire ou d'aménager. On dit qu'il est "**opposable aux tiers**".

Cela permet d'encadrer les projets privés ou publics, individuels ou collectifs, de protéger certains bâtiments, équipements et éléments patrimoniaux et d'assurer un équilibre entre l'espace bâti et l'espace agricole et naturel, et ce, dans un but d'intérêt général, au-delà du droit dont dispose un propriétaire de jouir et d'user de son bien.



Aussi, afin d'expliquer l'importance de « faire de l'urbanisme » et le rôle du PLUi, afin d'identifier des projets communs, d'adapter les décisions aux besoins des acteurs, et de construire une vision collective du projet, **le public est invité à suivre et à s'exprimer sur le sujet**, conformément au Code de l'Urbanisme.

Des modalités de concertation avec le public ont donc été inscrites dans la délibération de lancement du PLUi présentée au Conseil communautaire du 11 juin 2018 (cf ci-joint).

Ainsi, un dispositif continu d'information, d'animation et de communication est mis en place par le biais de vecteurs aussi variés que possible : une rubrique dédiée sur le site internet de la Communauté d'Agglomération Montélimar Agglomération, des encarts et articles dans le magazine communautaire, des supports de communications... Pour favoriser les échanges et débats, la participation citoyenne pourra s'exprimer, au cours de l'élaboration du PLU, à travers des registres d'expression, un ou plusieurs questionnaires, des réunions publiques et/ou des permanences avec les élus.

La concertation porte sur les éléments d'études du PLUi, en amont du vote et de la validation finale par les élus. Toutefois, certaines orientations ou prescriptions (normes supérieures, servitudes, décisions antérieures...) intégrées dans le PLUi font partie de ce que l'on pourrait appeler les "invariants", ce sur quoi on peut informer, expliquer mais plus concerter.

Par ailleurs, l'ensemble des remarques ou sollicitations ne feront pas l'objet d'une réponse et d'une prise en compte au cas par cas. C'est bien la synthèse et le croisement des avis qui seront portés à la connaissance des "producteurs", puis des décideurs du PLUi.

Au terme du processus, un bilan de la concertation est tiré et doit figurer dans le dossier soumis à l'enquête publique.

Lorsque le projet est arrêté, c'est-à-dire que l'ensemble du travail technique et la concertation ont été menés pour obtenir un dossier de PLUi finalisé, le dossier est soumis à l'appréciation du Conseil communautaire, puis transmis aux personnes publiques associées : représentants des services de l'État, Chambres consulaires (Chambre de commerces, Chambres des métiers, Chambre d'agriculture), Conseils départementaux et régionaux... A l'issue de ces consultations, le dossier est soumis à enquête publique : il est mis à la disposition des personnes intéressées qui peuvent exprimer leurs remarques et suggestions.

Il leur est également possible de rencontrer le commissaire enquêteur lors de ses permanences. Celui-ci est chargé d'établir un rapport et de donner son avis sur l'objet de l'enquête.

La participation des habitants

L'avis des habitants, des usagers du territoire est très important pour l'élaboration du PLUi : il s'agit d'un document qui a un impact sur la vie du territoire et nous concerne donc tous. La concertation permet de transmettre et partager des informations, sensibiliser aux enjeux du territoire, alimenter la réflexion, enrichir le projet et se l'approprier...

Elle s'effectue pendant toute la durée de l'élaboration du projet de plan. Les éléments mis à la concertation du public sont complétés au fur et à mesure de l'avancement des études.

A la fin de cette période de concertation, un bilan en est préparé. Le projet évolue plus ou moins pour tenir compte des observations pertinentes, des enrichissements proposés avant d'être arrêté (validé) en Conseil communautaire, puis soumis à enquête publique. La population peut donc largement s'exprimer avant l'approbation définitive du projet et son application.

Les **documents du PLUi**, complétés tout au long de la procédure, sont **consultables** :

- **Dans chacune des 27 mairies du territoire** (aux horaires habituels d'ouverture des bureaux);
- **A la Direction de l'urbanisme de Montélimar Agglomération** ;
- **Sur le site internet de la Communauté d'Agglomération** (avec lien éventuel depuis les sites internet des communes) : www.montelimar-agglo.fr

Les observations, suggestions et remarques du public peuvent être formulées :

- **Sur le registre** mis à disposition dans les 27 Mairies du territoire et à la Direction de l'urbanisme de Montélimar Agglomération (aux horaires habituels d'ouverture des bureaux) ;
- **Par courrier** à l'attention de Monsieur le Président - Direction Urbanisme de Montélimar Agglomération ;
- **Ou par courriel** à l'adresse mail : plui.concertation@montelimar-agglo.fr

FICHE 5

Foire aux questions

« Si j'envoie une requête, vais-je recevoir une réponse individuelle ? »

Au regard du nombre de requêtes transmises, il sera difficile de répondre individuellement à chacune d'elles. Toutefois, TOUTES les demandes réceptionnées seront étudiées et une réponse globale sera apportée dans le cadre du bilan de la concertation. Ce bilan sera public et disponible sur le site internet.

« Comment savoir si mon terrain sera constructible, et qui en décide ? »

La constructibilité d'un terrain dépend de nombreux facteurs (localisation, réseaux, risques éventuels, protections paysagères ou patrimoniales potentielles, besoins estimés en surface constructible...).

Il vous sera possible de voir si le classement de votre terrain évolue lors de la phase de travail sur le zonage (estimée pour 2021-2022). Sur la base du projet défini, les élus, accompagnés des acteurs institutionnels (la Direction Départementale des Territoires, la Chambre d'Agriculture, l'Architecte des Bâtiments de France...), identifient les terrains constructibles, dans l'esprit du projet et le respect du cadre législatif qui s'impose au PLUi (lois, servitudes d'utilité publique, documents dits de niveaux supérieurs tels que Schémas régionaux d'aménagement et écologique, Schéma de Cohérence Territoriale...). A noter que l'étalement urbain est de plus en plus contraint : l'objectif est d'atteindre le zéro artificialisation de terres agricoles ou naturelles à court terme (diminution de moitié du rythme d'artificialisation de ces espaces) et une forte réduction de l'artificialisation à moyen terme.

« Est-ce que je vais être informé personnellement d'un changement sur les documents disponibles ? »

Conformément aux articles L.103-2 et suivants du Code de l'urbanisme, les habitants sont associés à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, qui fait l'objet d'une concertation avec l'ensemble des acteurs du territoire. Par conséquent, tout changement apporté aux documents disponibles sera communiqué sur les sites internet de la concertation, par annonce légale diffusée dans un journal du département ainsi que par un affichage dans chacune des 27 Mairies du territoire et à la Direction de l'urbanisme de l'Agglomération.

Le territoire de MONTÉLIMAR AGGLOMÉRATION étant composé d'environ 64000 parcelles, et moitié moins de propriétaires (~30000), il est techniquement très compliqué d'informer individuellement chaque habitant. C'est pourquoi vous êtes invités à consulter régulièrement les informations mises à disposition sur les plateformes de communication.

« Les règles d'urbanisme en vigueur sur ma commune vont-elles disparaître ? »

En attendant l'approbation du PLUi, les documents d'urbanisme existants continuent de vivre et peuvent évoluer sous certaines conditions, afin de permettre de nouveaux projets.

Les documents d'urbanisme communaux s'effaceront à l'entrée en vigueur du PLUi (programmée à ce jour à fin 2023) qui fixera alors les nouvelles règles d'urbanisme pour tout le territoire, tout en respectant les spécificités et identités communales. Les

demandes et délivrances d'autorisations d'urbanisme continueront à être instruites par le Maire de chaque commune, en fonction des règles définies par le PLUi.

LISTE DES ABRÉVIATIONS

ALUR :	Accès au Logement et un Urbanisme Rénové
CC :	Carte Communale
ELAN :	Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique
EPCI :	Établissements Publics de Coopération Intercommunale
OAP :	Orientation d'Aménagement et de Programmation
PADD :	Projet d'Aménagement et de Développement Durables
PCAET :	Plan Climat Air Énergie Territorial
PGRI :	Plan de Gestion des Risques Inondations
PLH :	Programme Local de l'Habitat
PLU :	Plan Local d'Urbanisme
PLUi :	Plan Local d'Urbanisme intercommunal
POS :	Plan d'Occupation des Sols
PPA :	Personnes Publiques Associées
RNU :	Règlement National d'Urbanisme
SAGE :	Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux
SCoT :	Schéma de Cohérence Territoriale
SD :	Schéma Directeur
SDAGE :	Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux
SDAU :	Schémas Directeurs d'Aménagement et d'Urbanisme
SRADDET :	Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires
SRCE :	Schéma Régional de Cohérence Écologique
SRU :	Solidarité et Renouvellement Urbains
Zone A :	Zone Agricole
Zone AU :	Zone A Urbaniser
Zone N :	Zone Naturelle et forestière