



Le PLUi-H
Un outil de développement pour
la Communauté de Communes
Saône-Beaujolais

Sommaire

.....

Fiche A : Qu'est-ce que le PLUi-H ?.....	4
Fiche B : Le contenu du PLUi-H.....	6
Fiche C : Les acteurs du processus de réalisation.....	8
Fiche D : Les étapes de l'élaboration du PLUi-H.....	10
Fiche E : La relation entre le PLUi-H et les autres documents....	12
Fiche F : L'évaluation environnementale.....	13
Fiche G : Les questions fréquentes.....	14

Qu'est-ce que le PLUi-H ?



A.1 Présentation du PLUi-H

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal intégrant le Programme Local de l'Habitat est un document de planification territoriale qui résulte de la fusion de deux documents : **le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi)** et le **Programme Local de l'Habitat (PLH)**.

Il s'agit donc d'un outil réglementaire prescriptif dédié à l'aménagement qui est régi par le code de l'urbanisme et de l'habitat.

Il permet de « planifier » l'aménagement du territoire de manière cohérente, pour répondre aux besoins des habitants et permettre le développement local tout en respectant l'environnement.

Le PLUi-H permet également de garantir une gestion économe des sols et de lutter contre l'étalement urbain.



L'ESSENTIEL

Cet outil :

- Met en œuvre le projet intercommunal, co-construit entre élus à l'horizon de 10-15 ans.
- Met en articulation les politiques publiques d'aménagement, de transports, d'habitat mais aussi d'environnement et d'activités économiques.
- Encadre la construction en donnant les droits de construire à la parcelle.
- Fixe les règles de développement des communes en prenant en compte les spécificités de chacune.



DANS LE PLUi-H DE LA CCSB

À l'origine de compétence communale, l'élaboration des documents de planification urbaine est devenue intercommunale en 2017. Le PLUi-H couvre le territoire de la Communauté de communes Saône-Beaujolais et permet de donner une vision intercommunale.

A.2 Une vision communautaire pour préparer l'avenir

Avantages du PLUi-H par rapport aux PLU communaux

- **Renforcement de la solidarité** entre les communes ;
- **Échelle adéquate** pour l'aménagement ;
- **Mutualisation** de l'ingénierie et des moyens financiers ;
- **Interface** entre le SCoT et les autorisations d'urbanisme individuelles.

Le PLUi-H permet de :

- Développer une stratégie de **développement durable** commune ;
- **Préserver** les ressources et les espaces ;
- **Limiter** l'étalement urbain ;
- Favoriser **une cohérence** architecturale, urbaine et paysagère.

A.3 Construire un projet collaboratif



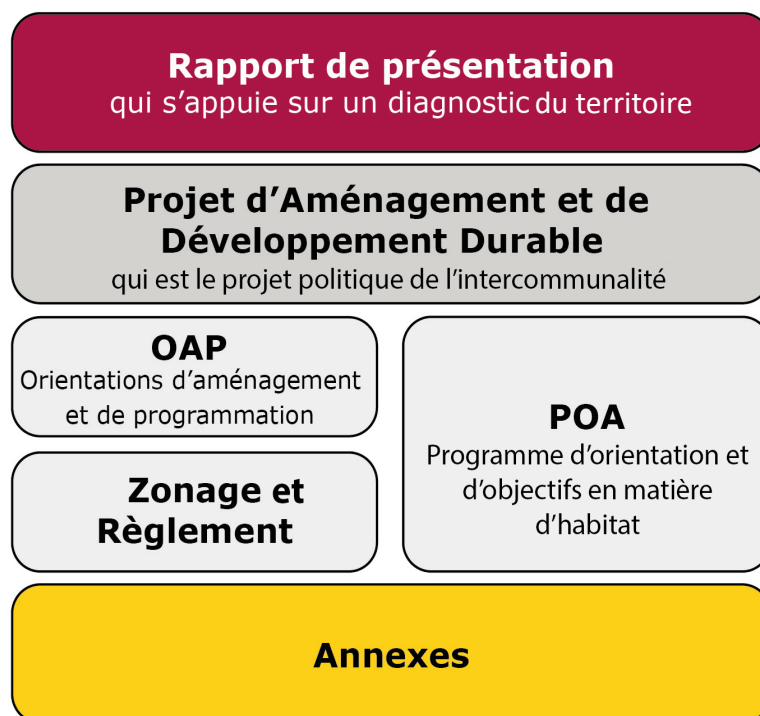
DANS LE PLUi-H DE LA CCSB

La clef de la réussite de ce PLUi-H tient de l'implication des communes. Pour permettre la concertation, tous les conseils municipaux seront invités à formuler un avis préalable sur le projet de PLUi-H avant son approbation en Conseil communautaire.

Si l'échelle intercommunale devient incontournable, la réussite du PLUi-H nécessite un travail collectif dont le socle est constitué par les communes.

Les principes affirmés dans cette charte intègrent la double échelle des collectivités concernées : les communes, garantes de la proximité et en prise avec les réalités locales, et la Communauté de communes, garante de l'aménagement cohérent et solidaire du territoire intercommunal.

Le contenu du PLUi-H



B.1 Le rapport de présentation

- Il comporte les principaux éléments du **diagnostic** sur le territoire,
- **L'état initial de l'environnement (EIE)**, c'est-à-dire « l'état de santé » environnemental du territoire,
- et **les justifications** des choix du projet.

B.2 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Il donne les **grandes orientations d'aménagement du territoire** pour les 10 à 15 prochaines années. C'est la pièce maîtresse du PLUi-H, le **projet politique**, qui décline une vision partagée des thématiques de l'habitat, de l'économie, du développement économique, du tourisme, de l'agriculture, de l'environnement, des risques et nuisances, des transports et déplacements.

Chaque élément du PADD trouve une déclinaison réglementaire dans les pièces suivantes.

B.3 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Il s'agit de zooms sur des **secteurs à enjeux** (entrées de villes et de bourgs, places centrales des villages...) sur lesquels il est important déterminer et dessiner finement les constructions qui devront être réalisées et d'encadrer les aménagements qui y seront faits (voirie, stationnement, implantation des bâtiments, espaces verts...).

B.4 Le Programme d'Orientations et d'Actions (POA)

Le POA est l'instrument de mise en œuvre de la **politique de l'habitat**. Il décrit le cadre des actions sur l'habitat qui permettront de répondre aux principes et objectifs fixés dans le PADD en précisant le calendrier prévisionnel, les partenaires, les acteurs chargés de leur mise en œuvre ou encore les modalités de financement.

B.5 Le règlement et le zonage

Le projet de territoire est ensuite décliné à la parcelle. Chaque parcelle sera classifiée dans un type de zone (**A** pour agricole, **AU** pour à urbaniser, **N** pour naturel et **U** pour urbaine).

Le règlement définit pour chacune de ces zones (qui peuvent être sous-zonées avec des indices pour préciser certaines nuances) les **règles de constructibilités** et le type d'implantations qui peuvent y être installées.

B.6 Les annexes

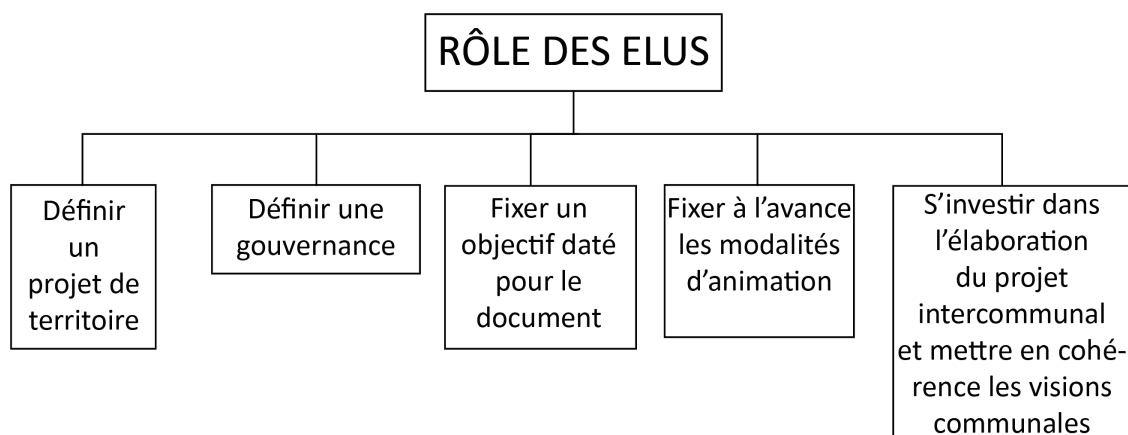
Les annexes sont des documents existants dont le PLUi-H doit tenir compte lors de son élaboration. Ces documents sont annexés au dossier de PLUi-H, notamment à titre informatif.

Parmi ces documents, on retrouve les canalisations de matières dangereuses ou les zones d'exposition au bruit par exemple.



Les acteurs du PLUi-H

C.1 Les élus



L'ESSENTIEL

Les élus sont présents à chaque étape du projet. C'est de leur volonté et de leur degré d'implication que dépend la qualité du document final.

C.2 Les personnes associées

Les PPA

(Personnes Publiques Associées)

- Il s'agit de l'Etat, de la région, du département, des établissements publics, des chambres consulaires, du syndicat mixte du Beaujolais, etc.

Les EPCI et communes voisins ainsi que les associations de protection de l'environnement agréées peuvent demander à être consultés.

- S'assurent de la prise en compte des lois, règlements et intérêts supra communaux.

Le CAUE

(Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement)

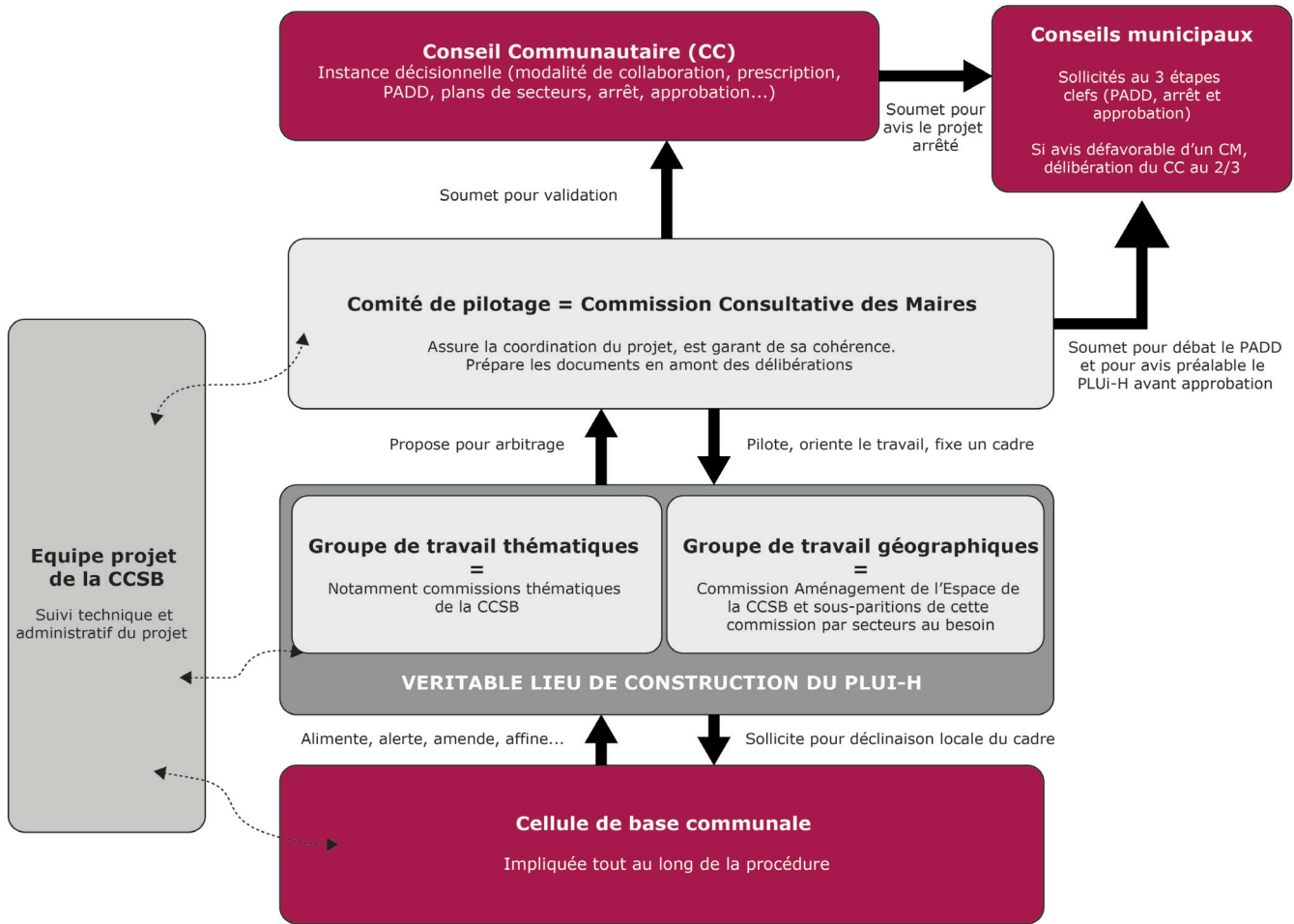
- Il s'agit d'un service public d'intérêt général.
- Aide la collectivité et encourage la qualité de l'architecture, de l'urbanisme, la préservation et la mise en valeur des paysages.

Le Préfet

- Notifie le porter à connaissance contenant des politiques publiques et servitudes locales que le PLUi-H doit prendre en compte.
- Communique les études dont disposent les services de l'État sur le territoire.
- Contrôle la légalité de la procédure.

C.3

Schéma d'organisation du PLUi-H de la CCSB



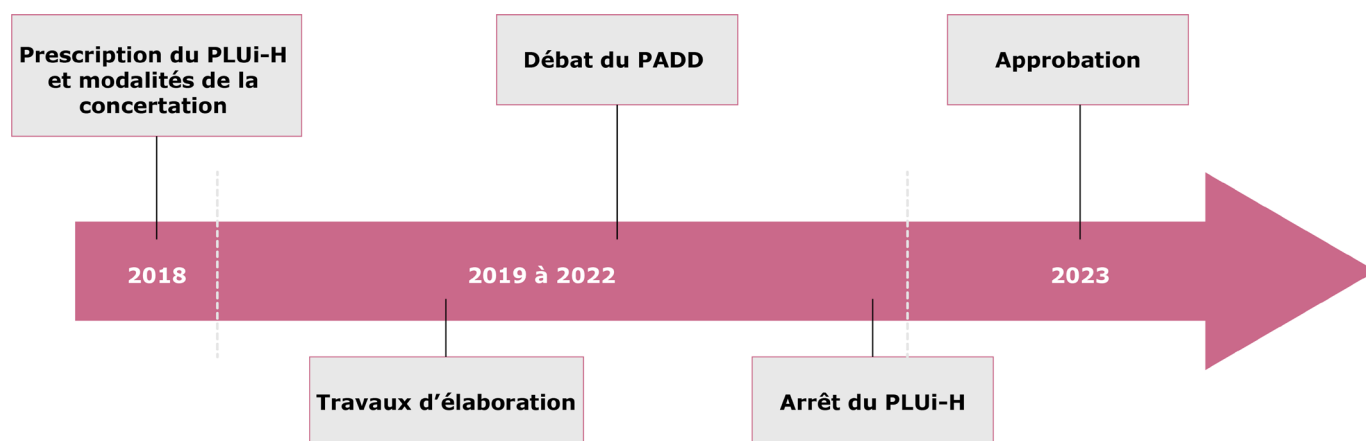
- Qu'est ce que le PLUi-H ?
- Le contenu du PLUi-H
- Les acteurs de l'élaboration
- Les étapes de la réalisation
- La relation avec les autres documents
- L'évaluation environnementale
- Les questions fréquentes

Les étapes de l'élaboration du PLUi-H

D.1 Présentation de l'élaboration

- Est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la Communauté de communes compétente en matière d'urbanisme et en concertation avec les communes membres.
- Associe l'ensemble des personnes publiques définies par le code de l'urbanisme et assure une **concertation** permanente avec la population.

D.2 Chronologie simplifiée de la procédure



D.3 Chronologie de la production des documents

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

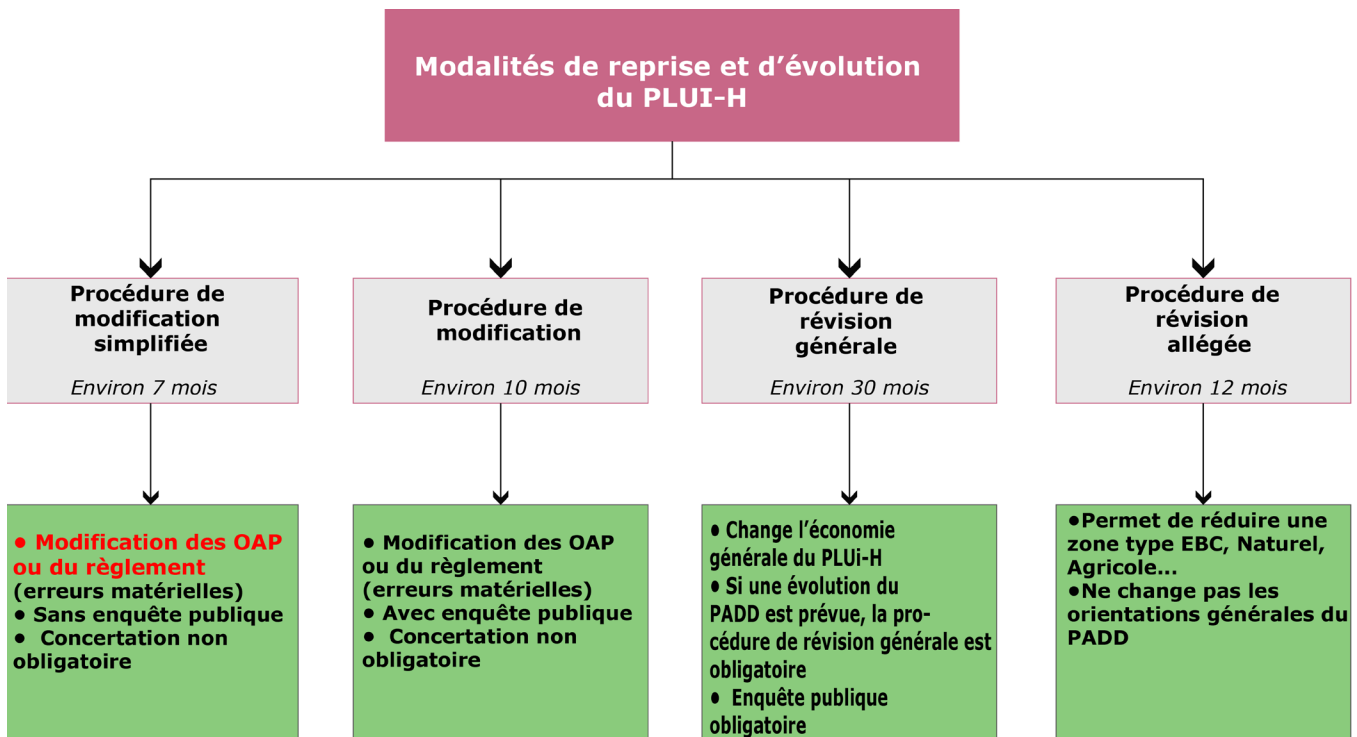
- Les OAP sont obligatoires dans les zones à urbaniser et sont très utiles sur les secteurs à enjeux.
- Elles permettent d'**encadrer le développement d'un secteur** en déterminant des densités, des formes urbaines ou des principes de voiries.
- Elles apportent de la **souplesse au projet** puisqu'elles ont un **rapport de compatibilité** avec les autorisations d'urbanisme.
- Elles peuvent prendre la forme de schémas ou être uniquement composées de texte.

Le règlement écrit et graphique (zonage)

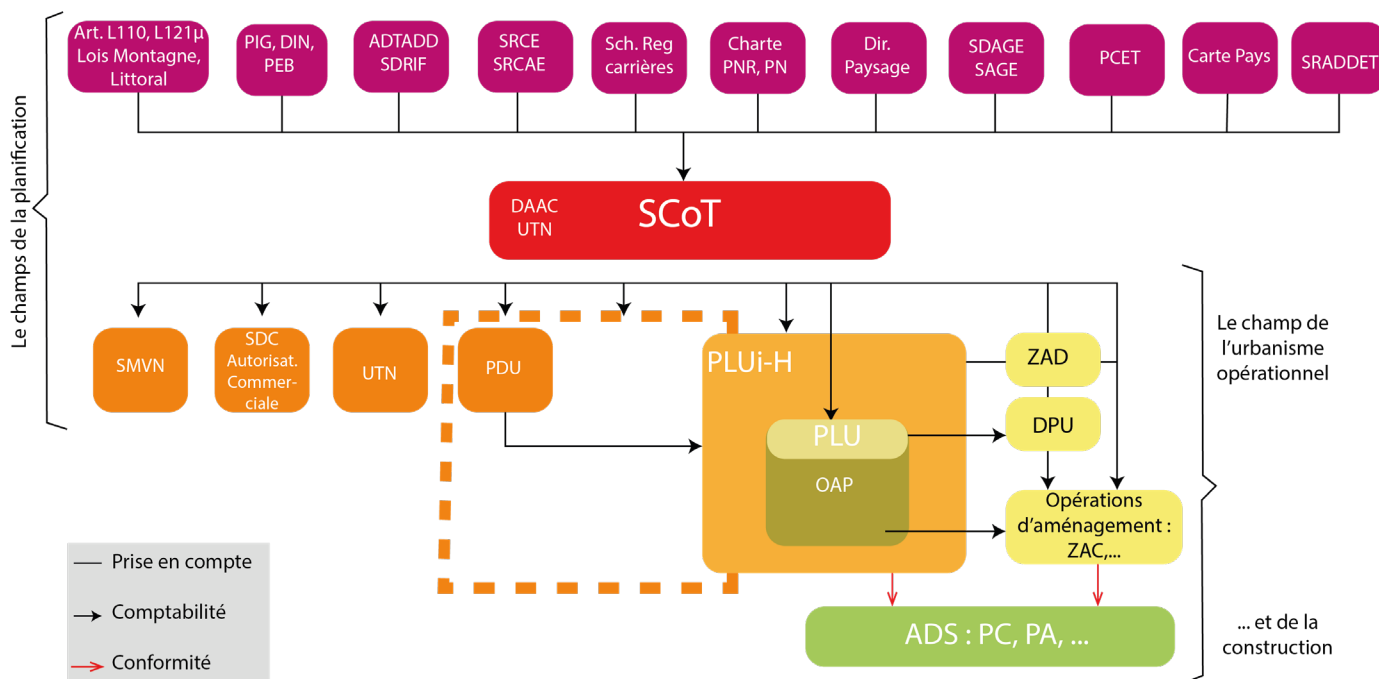
- Il s'agit des règles écrites (hauteur, implantation etc.) et du plan de zonage.
- Le territoire se découpe en **4 types de zones** (agricole, naturelle, urbaine et à urbaniser) et les règles y diffèrent.
- Les autorisations d'urbanisme doivent être **conformes** aux règles écrites et graphiques (à la différence des OAP).

D.4 Modalités de reprise et d'évolution des documents d'urbanisme

Le PLUi-H est un **document évolutif** après son approbation, il peut faire l'objet de quatre types de procédures selon l'importance des évolutions envisagées :



Relations entre le PLUi-H et les autres documents



Source : Caisse des dépôts, juin 2015

Ce schéma permet d'illustrer les liens entre les divers documents de planification urbaine qu'ils soient régionaux, départementaux ou territoriaux.

Le Schéma de Cohérence Territoire (SCoT) du Beaujolais est compatible avec l'ensemble des documents régionaux ou nationaux et permet une déclinaison de ces documents à l'échelle du Syndicat Mixte du Beaujolais.

Le PLUi-H doit être compatible avec le SCoT du Beaujolais qui fixe un cadre de développement stratégique pour le territoire. Ce rapport de compatibilité permet une marge de manoeuvre qu'un rapport de conformité n'a pas.

Le PLUi-H est une déclinaison des documents supérieurs à la parcelle, il régit le droit des sols et gère donc la constructibilité du territoire. Les autorisations d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable etc.) sont soumises aux règles du PLUi-H.

Le PLUi-H ne gère pas que la constructibilité, il est aussi l'outil adéquat pour la préservation du patrimoine et de l'environnement de manière très précise (arbre remarquable isolé, boisements, haies etc.).

Évaluation environnementale

L'évaluation environnementale vise à répondre à deux grands besoins :

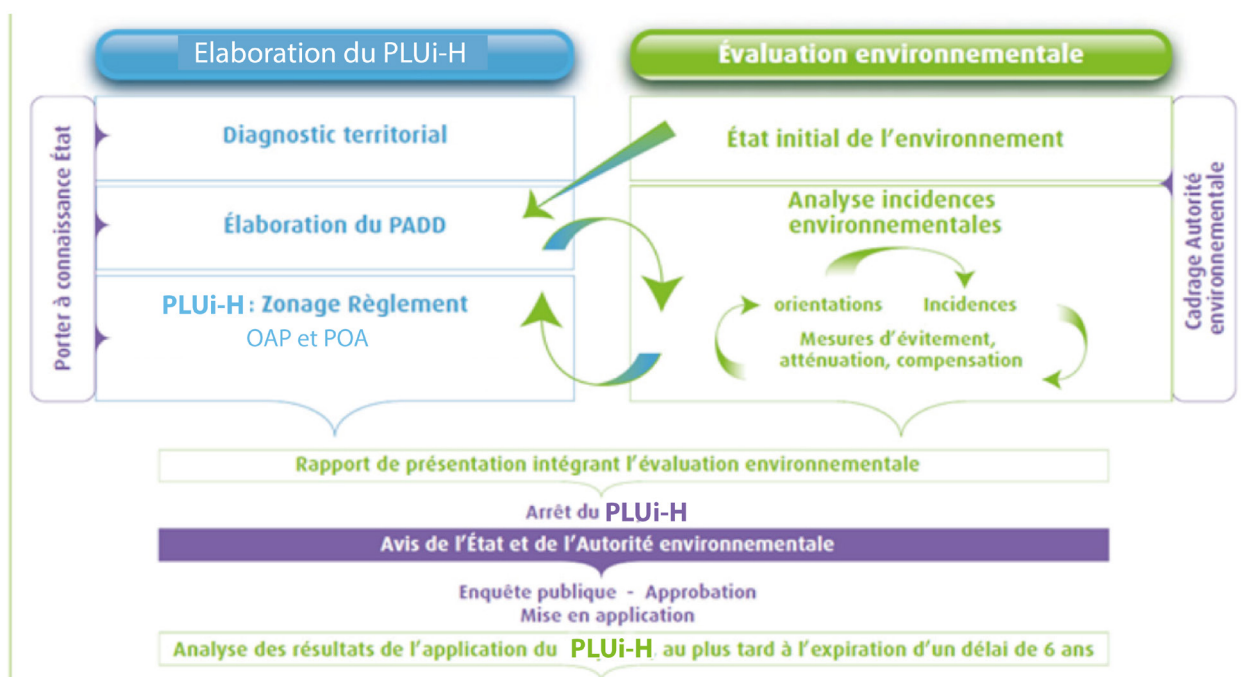
- **Stratégique** car elle doit permettre aux élus de prendre en compte l'environnement au sens large dans leur stratégie de développement ;
- **Réglementaire** car sans évaluation environnementale un projet de PLUi-H ne peut être approuvé.

Elle permet de :

- S'assurer que le projet répond bien aux principes de développement durable.
- Fournir tous les éléments d'analyse quant aux **implications environnementales** du projet.
- Identifier les enjeux environnementaux du territoire ainsi que leurs **tendances d'évolutions**.
- Définir les moyens que doit mettre en œuvre le PLUi-H pour **infléchir les tendances négatives et renforcer les tendances positives**.

Au préalable, il est nécessaire de réaliser un état initial de l'environnement permettant :

- De disposer des éléments de compréhension du territoire dans tous les domaines (eau, air, biodiversité, ressources naturelles, etc.) avant de créer le projet.
- De faire l'analyse des impacts négatifs comme positifs du projet d'aménagement sur l'environnement.
- De corriger le projet en le repensant ou l'améliorant afin d'éviter la création d'incidences négatives sur l'environnement.
- De proposer des mesures de réduction, d'évitement voire de compensation des incidences sur l'environnement.



La démarche de l'évaluation environnementale

(Guide de l'évaluation environnementale du Commissariat Général au Développement Durable ; décembre 2011)



Questions fréquentes

.....

G.1 La démarche de PLUi-H est-elle complexe ?

NON. L'élaboration d'un PLUi-H semble sans doute plus complexe car elle est menée à une échelle différente de l'échelle communale, mais la nécessité qu'impose le PLUi-H de réfléchir simultanément sur les enjeux d'urbanisme, d'habitat, d'environnement et de déplacements permet une approche et un traitement cohérents de l'ensemble de ces thématiques qui dépassent largement les limites communales.

Par ailleurs, la mutualisation des moyens au sein de l'intercommunalité permet de bénéficier de prestataires multidisciplinaires à moindre coût pour chaque commune : la capitalisation des expériences de PLU fait apparaître un grand nombre de solutions possibles permettant de gérer au mieux cette complexité sur le plan politique et technique.

G.2 Avec un PLUi-H, les communes ne maîtriseront plus la destination future des sols de leur commune ?

NON. La loi ALUR prévoit qu'un débat sur les modalités de la concertation entre EPCI et communes membres doit être mené au sein du conseil communautaire dans les deux mois suivant la délibération prescrivant l'élaboration ou la révision du PLUi. Cette nouvelle obligation constitue une garantie pour les communes membres, en créant les conditions d'un dialogue entre elles. Ce débat permettra de fixer les conditions et la fréquence des consultations, l'organisation des échanges d'information, etc.

Le projet s'élabore en collaboration constante entre les communes et l'EPCI. De plus, le PLUi-H de la Communauté de Communes Saône-Beaujolais prévoit un avis préalable des conseils municipaux aux 3 étapes clés : PADD, arrêt et approbation.

Concernant les autorisations d'urbanisme, avec un PLU ou un PLUi-H, le maire reste décideur et conserve la signature des autorisations. L'existence d'un PLUi-H est tout à fait compatible avec le maintien pérenne d'une compétence communale en matière de permis de construire.

G.3 Quel est l'intérêt d'intégrer le volet habitat dans le PLUi-H ?

Il permet de veiller à l'analyse des besoins en logement de tous les publics, de fixer des objectifs en matière d'habitat, l'équilibre géographique entre les communes et la définition des moyens pour y parvenir. Le PLUi développe plus une approche spatiale quand le PLH, lui, précise le programme d'actions.

Ce volet habitat permettra d'avoir :

- une analyse plus fine du fonctionnement du marché local du logement et sur les conditions d'habitat ;
- une réponse précise aux besoins en logement des personnes mal logées, défavorisées, âgées ou présentant des difficultés particulières ;
- un programme d'actions quantitatif et localisé, à la commune et sous-secteurs ;
- un guide des politiques d'attribution des logements locatifs sociaux.

La fusion des deux procédures permet une indéniable économie sur les phases d'analyse et de définition des objectifs, mais aussi de gagner en efficacité par l'organisation et la mobilisation de tous les outils techniques.

G.4 Quel est la durée moyenne de l'élaboration d'un PLUi-H ?

Après le lancement de la procédure et la notification de la délibération, la phase d'études se met en marche.

Cette phase peut durer 3 ans et comprend plusieurs phases de concertation.

Après la phase d'études, arrive l'arrêt du projet de PLUi-H durant lequel les personnes publiques associées disposent d'un délai de 3 mois pour émettre un avis, au-delà il est réputé favorable.

L'enquête publique dure 1 mois minimum. En moyenne, cette phase dure 3 mois à compter de la publication de l'avis d'enquête dans la presse.

Après l'enquête, le projet est approuvé par délibération de l'EPCI, à la majorité des suffrages exprimés.

La durée de l'ensemble de la procédure est estimée à environ 4 ans.

Acronymes

Ci-dessous la liste des acronymes pouvant être rencontrés au cours de l'élaboration du PLUi-H.

ABF : Architectes des bâtiments de France
ADEME : Agence de l'eau et de la maîtrise de l'énergie
AOT : Autorité organisatrice des transports
CAUE : Conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement
CC : Communauté de communes
CCH : Code de la construction et de l'habitation
CU : Code de l'urbanisme
DAAC : Document d'aménagement artisanal et commercial
DIA : Déclaration d'intention d'aliéner
DPU : Droit de préemption urbain
DTADD : Directive territoriale d'aménagement et de développement durable
ER : Emplacement réservé
GES : Gaz à effet de serre
OAP : Orientation d'aménagement et de programmation
OIN : Opération d'intérêt national
PADD : Projet d'aménagement et de développement durable
PCAET : Plan climat air énergie territorial
PDU : Plan de déplacements urbains

PEB : Plan d'exposition au bruit
PETR : Pôle d'équilibre territorial et rural
PIG : Programme d'intérêt général
PLH : Programme local de l'habitat
PLU : Plan local d'urbanisme
PLUi : Plan local d'urbanisme intercommunal
POA : Programme d'orientations et d'actions
PPA : Personnes publiques associées
PNR : Parc naturel régional
SAGE : Schéma d'aménagement et de gestion des eaux
SCOT : Schéma de cohérence territoriale
SDAGE : Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux
SPR : Site Patrimonial Remarquable
SRADDET : Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité du territoire
SRCE : Schéma régional de cohérence écologique
SRCAE : Schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie
SRT : Schéma régional des transports
UTN : Unité touristique nouvelle
ZAC : Zone d'aménagement concerté
ZAD : Zone d'aménagement différé

