Plan Local d'Urbanisme intercommunal

PLUi

Entre Bièvre et Rhône

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Agnin
Anjou
Assieu
Auberives-sur-Varèze
Beaurepaire
Bellegarde-Poussieu
Bougé-Chambalud
Chalon
Chanas
Cheyssieu
Clonas-sur-Varèze
Cour-et-Buis
Jarcieu
La Chapelle-de-Surieu
Le Péage-de-Roussillon
Les Roches-de-Condrieu
Moissieu-sur-Dolon
Monsteroux-Milieu
Montseveroux
Pact
Pisieu
Pommier-de-Beaurepaire
Primarette
Revel-Tourdan
Roussillon
Sablons
Saint-Alban-du-Rhône
Saint-Barthélemy
Saint-Clair-du-Rhône
Saint-Julien-de-L'Herms
Saint-Maurice-l'Exil
Saint-Prim
Saint-Romain-de-Surieu
Salaise-sur-Sanne
Sonnay
Vernioz
Ville-sous-Anjou

1 *Le guide de présentation*

ENTRE BIÈVRE ET RHÔNE
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Qu'est-ce qu'un PLUi ?

Le PLUI, Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, est un document à la fois :

Le PLUi :

- Met en œuvre le projet de territoire, piloté par les élus communautaires à l'horizon de 10-15 ans.
- Met en articulation les politiques publiques en matière 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 urbain des communes en prenant en compte les spécificités de chacune.

Stratégique

Le PLUi est un document d'aménagement et de planification à l'échelle de l'intercommunalité. Il permet de garantir une gestion économe du foncier.

Règlementaire

Le PLUi est régi par le code de l'urbanisme.

Il règlemente 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. Le document d'urbanisme ne règlemente pas que la constructibilité, il est aussi l'outil adéquat pour la préservation du paysage, du patrimoine et de l'environnement.

Solidaire

Le PLUi garantit la cohérence et la complémentarité du développement des 37 communes de la Communauté de Communes pour répondre aux besoins (logements, équipements...) de l'ensemble de la population tout en respectant l'environnement.

Le PLUi et la Communauté de Communes EBER

La Communauté de Communes Entre Bièvre et Rhône exerce la compétence Urbanisme sur l'ensemble du territoire depuis le 1er janvier 2019. Elle est donc compétente en matière de PLU et PLUi.

Les travaux préparatoires au lancement d'un PLUi sur le territoire ont débuté début 2020 et se sont poursuivis en 2021 par une réflexion autour de la gouvernance, à savoir les différentes structures de dialogue et de décision. Cette gouvernance a été validée par l'ensemble des conseils municipaux en 2021.

En 2022, EBER a mis en œuvre les moyens nécessaires pour l'accompagner dans l'élaboration de son PLUi et a pris une délibération de prescription du PLUi. Cette délibération, votée à l'unanimité le 24 octobre 2022, fixe les objectifs de l'élaboration du PLUi, les modalités de collaboration des élus communaux et intercommunaux ainsi que les modalités de concertation avec la population.

Les atouts du PLUi

67 000 habitants

37 communes

400 km²

5 400 établissements

401 exploitations agricoles

+ de cohérence

Le PLUI permettra de développer une stratégie d'aménagement et de développement durable commune. Il favorisera une cohérence architecturale, urbaine et paysagère sur l'ensemble du territoire. Il préservera les ressources et les espaces naturels communs aux 37 communes.

+ d'efficacité

Le PLUi dotera les communes d'un projet d'aménagement opérationnel commun, en phase avec la réalité de la Communauté de Communes.

+ de solidarité

Le PLUi permettra aux communes de mutualiser des moyens et des compétences, d'harmoniser les règles d'urbanisme et de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Co-construire !

Les acteurs pour l'élaboration du PLUi

Les élus communaux et intercommunaux

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.

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

Les modalités de collaboration inscrites dans la délibération de prescription du PLUi 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.

Pour permettre la concertation, tous les conseils municipaux seront invités à formuler un avis lors des grandes étapes de l'élaboration du PLUi.

Les Personnes Publiques Associées (PPA)

Les PPA sont les services de l'Etat, la Région, le Département, le Syndicat Mixte des Rives du Rhône porteur du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), les chambres consulaires (chambre d'agriculture, chambre de métiers et de l'artisanat, chambre de commerce et d'industrie).

D'autres personnes publiques telles que les Communautés de communes ou d'agglomérations voisines, les communes limitrophes, les associations de protection de l'environnement agréées et les concessionnaires/gestionnaires de réseaux (ASF, CNR, RTE…) peuvent demander à être consultées.

Les Personnes Publiques Associées :

- S'assurent de la prise en compte des lois et des documents supra-communaux
- Sont conviées aux grandes étapes de la procédure d'élaboration du PLUi, à des réunions de restitution et d'échange
- Formulent un avis à l'issue de l'arrêt du PLUi en Conseil communautaire

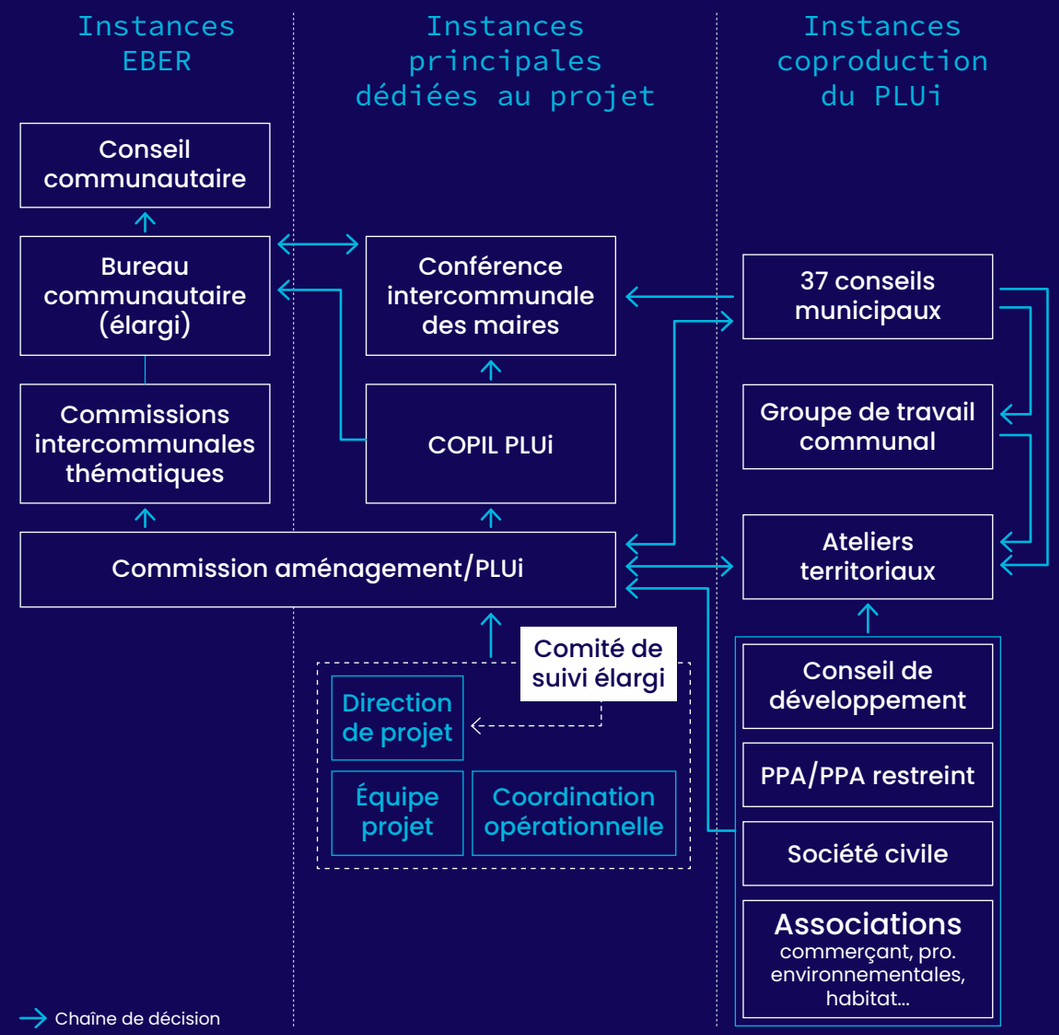
Après l'approbation du PLUi en Conseil communautaire, les services de l'Etat contrôlent la légalité de la procédure.

Les habitants et les acteurs économiques du territoire

Les habitants du territoire sont associés à l'élaboration du PLUi. Des moyens d'informations seront mis en œuvre tout au long de la procédure (bulletins municipaux et magazine communautaire, site internet…), des outils de concertation et de participation seront proposés afin de co-construire avec les habitants ce document de planification du territoire.

D'autres personnes ressources, telles que les associations locales ou les entreprises ou tout organisme qualifié pourront être associées à l'élaboration du PLUi, toujours dans une démarche de partenariat, de partage des savoirs et de co-construction.

Afin de co-construire le PLUi, plusieurs instances sont associées :



Que contient un PLUi ?

D'ici à son approbation, le PLUi de la Communauté de Communes Entre Bièvre et Rhone sera composé de plusieurs pièces :

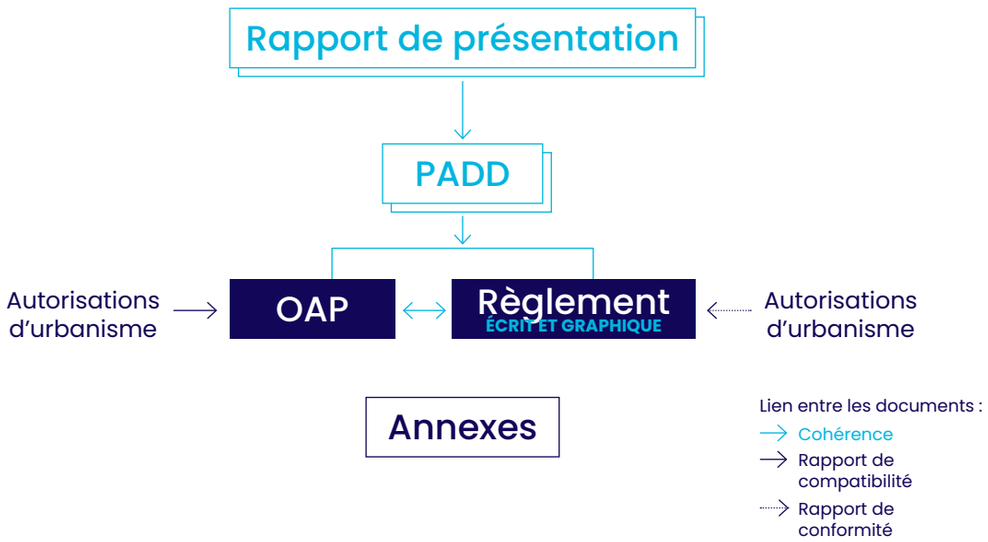
Le rapport de présentation

Il comprend le diagnostic du territoire, l'état initial de l'environnement (biodiversité, risques, assainissement…), les justifications des choix du projet ainsi que l'évaluation environnementale.

Les enjeux issus du diagnostic du territoire servent de base à la construction du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

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, le projet politique, qui décline une vision partagée des thématiques de l'habitat, 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 règlementaire dans les pièces suivantes :

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les OAP expriment de manière qualitative les ambitions et la stratégie de la collectivité en termes d'aménagement. Les OAP visent à définir des intentions et orientations d'aménagement qualitatives qui peuvent :

- Porter sur un secteur donné du territoire (OAP sectorielles). Ce type d'OAP définit en particulier les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone. Les principes d'aménagement peuvent porter sur les accès, l'implantation des bâtiments et des espaces verts, les typologies de logements attendues, les espaces verts à préserver, le patrimoine à conserver (mur, lavoir…) ou encore les vues sur le paysage à maintenir ou à valoriser.
- Ou avoir une approche plus globale sur un enjeu spécifique (OAP thématiques) tel que la qualité des franges urbaines, la qualité paysagère et environnementale des opérations d'aménagement ou encore le patrimoine architectural.

Les OAP servent de cadre au projet urbain souhaité par la collectivité, les aménagements prévus dans le périmètre défini par ces OAP devant être compatibles avec ces orientations. La dimension intercommunale du PLUi permet une meilleure cohérence des projets urbains, via les OAP, sur l'ensemble du territoire (cohérence de la programmation des typologies de logements et des formes urbaines, mutualisation des objectifs de production de logements et de densité du SCoT…).

Le règlement et le zonage

Le projet de territoire formalisé dans le PADD est décliné à la parcelle. Chaque parcelle est 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 constructibilité :

- Quels types de construction sont autorisés et interdits ?
- Comment doit s'implanter la construction sur la parcelle ?
- Quelle hauteur et quelle emprise peut-elle avoir ?
- Quelles sont les règles à respecter pour son aspect extérieur ?

Le règlement et le zonage font références à de nombreuses prescriptions d'urbanisme (risques, emplacements réservés, espaces verts protégés, patrimoine bâti protégé…).

Les autorisations d'urbanisme doivent être conformes aux règles écrites et graphiques (à la différence des OAP).

Les annexes

Le PLUi comporte des annexes dont la liste est fixée par le code de l'urbanisme. Ces annexes comprennent des documents d'information à l'intention des utilisateurs du PLUi. Elles permettent d'informer les personnes consultant le PLUi sur l'ensemble des contraintes opposables sur le territoire, notamment les Servitudes d'Utilités Publique (Plan de Prévention des Risques, zones de captages d'eau potable, périmètre des abords des monuments historiques…), les secteurs couverts par le Droit de Préemption Urbain, les périmètres de prescription d'isolement acoustique et les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement.

Relations entre le PLUi et les autres documents règlementaires et législatifs

Le PLUI doit rester compatible avec les documents "de rang supérieur", comme par exemple le Schéma de Cohérence Territoriale (ScoT) ou le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET).

Le SRADDET : le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires est un document de planification qui, à l'échelle régionale, précise la stratégie, les objectifs et les règles fixés par la Région dans plusieurs domaines de l'aménagement du territoire.

Le SCoT : le Schéma de Cohérence Territoire des Rives du Rhône joue un rôle central dans la hiérarchie des normes en termes d'urbanisme et d'aménagement du territoire. Document dit intégrateur, il prend en compte et est compatible avec l'ensemble des documents et textes régionaux ou nationaux et permet une déclinaison à l'échelle du Syndicat Mixte des Rives du Rhône.

Le PLUi doit être compatible avec :

- le SCoT des Rives du Rhône qui fixe un cadre de développement stratégique pour le territoire et qui décline les orientations du SRADDET
- les documents thématiques tels que le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET). Si la Communauté de Communes souhaite se doter du Programme Local de l'Habitat (PLH), le PLUi devra être mis en comptabilité avec ce PLH.

Ce rapport de compatibilité permet une marge de manœuvre qu'un rapport de conformité n'a pas.

Les autorisations d'urbanisme (permis d'aménager, permis de construire, déclaration préalable...) doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et conformes avec le règlement du PLUi.

ALUR : Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové

ENE : Loi Energie-Climat

PCAET : Plan Climat Air Energie Territorial

PLH : Programme Local de l'Habitat

PRGI : Plan de Gestion des Risques d'Inondation

SAGE : Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux

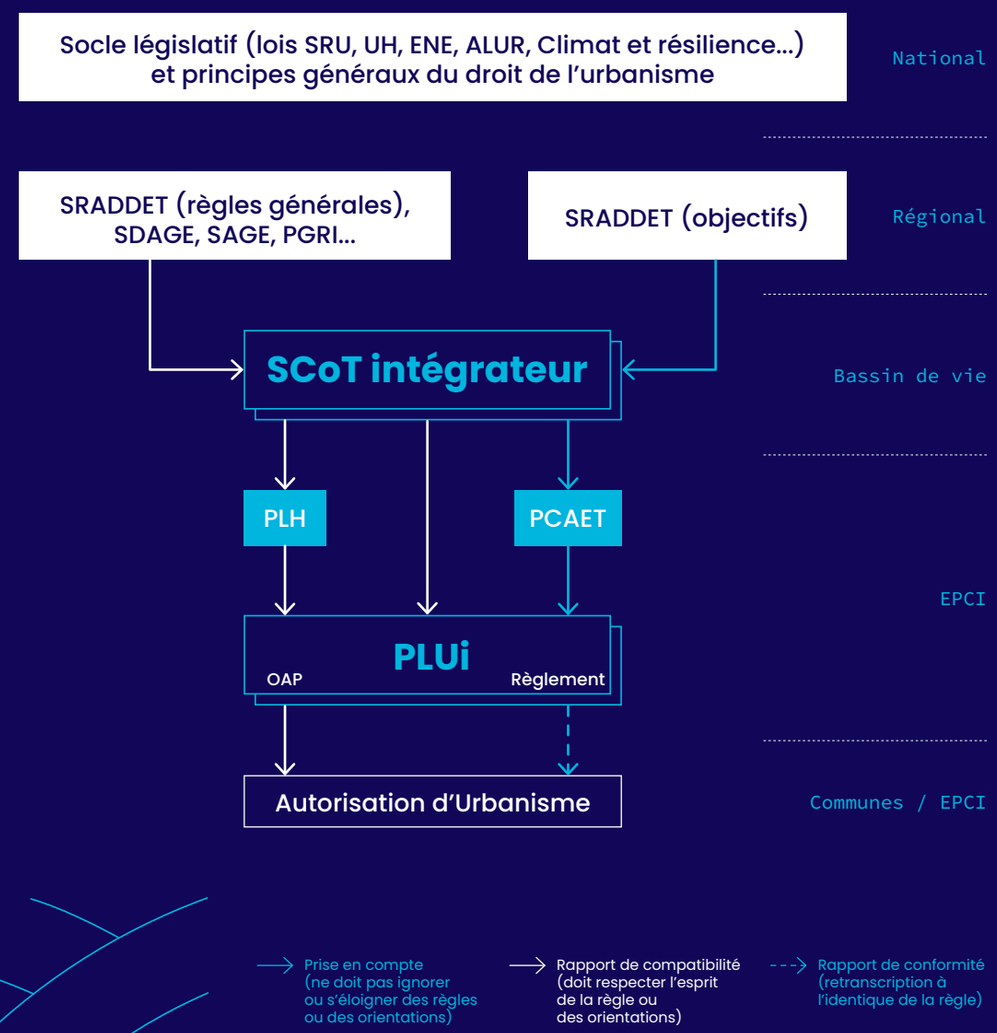
SDAGE : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux

SRU : Loi Solidarité et renouvellement urbain

UH : Loi Urbanisme et Habitat

Hiérarchie des normes

Ce schéma permet d'illustrer les liens entre les divers documents de planification territoriale.

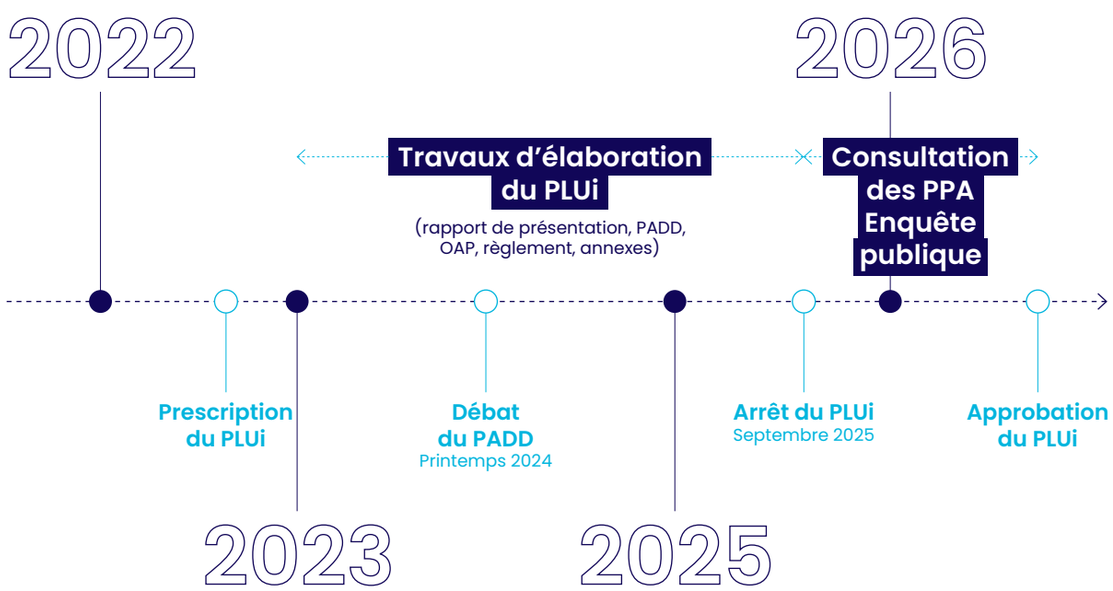


Les étapes et le planning de l'élaboration du PLUi

Pour s'assurer des documents de qualité, respecter les obligations règlementaires de procédure et animer une bonne concertation, l'élaboration du PLUi est un processus long. L'objectif fixé par les élus d'EBER est d'arrêter le PLUi en Conseil communautaire en septembre 2025.

Suite à la délibération de prescription du 24 octobre 2022, les travaux d'élaboration et de rédaction des documents vont durer environ 30 mois et nécessiteront une forte mobilisation des élus et l'organisation de nombreuses réunions. Une des étapes importantes de la procédure est le débat du PADD.

Une fois les documents stabilisés et validés, le Conseil Communautaire arrête le PLUi qui est transmis à l'ensemble des Conseils Municipaux pour validation. À l'issue de la phase "d'arrêt", le PLUi est transmis, pour avis, aux Personnes Publiques Associées (PPA) puis une enquête publique est organisée. Enfin, après ajustement du dossier suite aux demandes des PPA et des habitants, le PLUi peut être approuvé par le Conseil Communautaire.

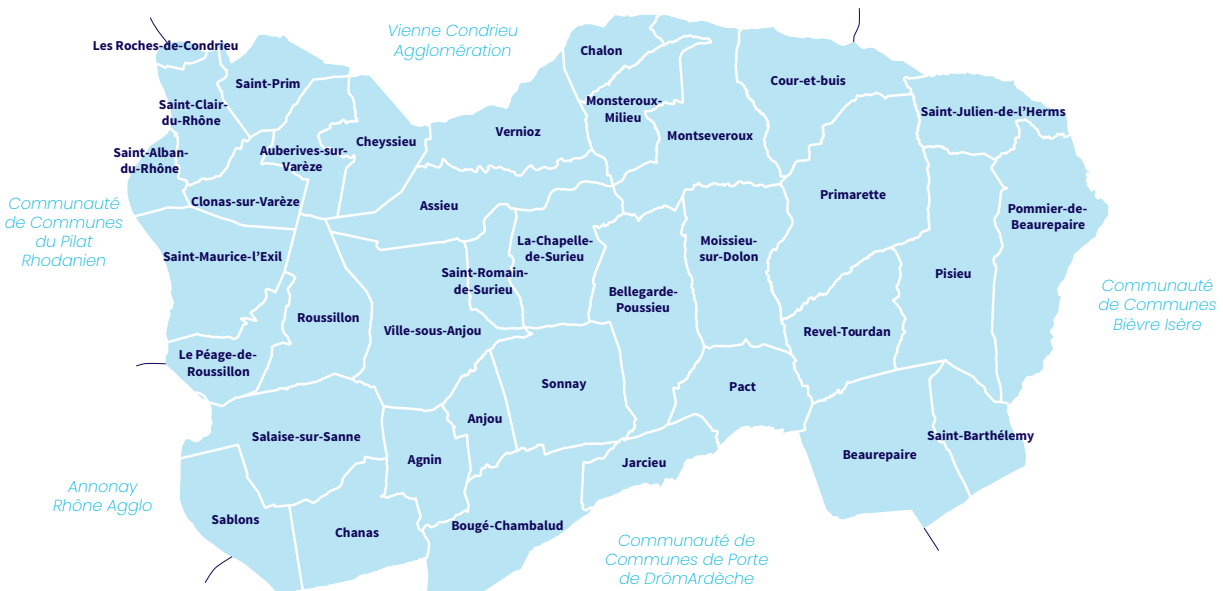


Plan Local d'Urbanisme intercommunal
PLUi
Entre Bièvre et Rhône

« Développer une intercommunalité de projet pour faire un territoire dynamique, préservé et attractif »

Source : Projet de Territoire EBER

Le territoire de la Communauté de Communes Entre Bièvre et Rhône



Plan Local d'Urbanisme intercommunal
PLUi
Entre Bièvre et Rhône

Siège Entre Bièvre et Rhône
Communauté de Communes
9 rue du 19 Mars 1962
38556 Saint-Maurice-l'Exil cedex
Tél : 04 74 29 31 00

Pôle de proximité
28 Rue Français
38270 Beaurepaire
04 74 84 67 29
accueil@entre-bievreetrhone.fr

Pour suivre l'actualité du PLUi :
www.entre-bievreetrhone.fr

#EntreBievreEtRhone

Conception : Instant Urbain