



Communauté de Communes de la Plaine du Nord Loiret
11 Avenue d'Arconville - 45480 Outarville
Tel 02 38 39 60 38 - fax 02 38 39 62 33 - Courriel : contact@cc-plaine-nord-loiret.fr

Aide aux communes pour l'élaboration de PLU

Sur proposition de la Commission Economie, l'Assemblée communautaire a mis en place, en mars 2011, un dispositif de participation financière pour aider financièrement les communes qui souhaitent se doter d'un PLU.

Le montant de la participation financière est de 40% d'une dépense subventionnable de 15.000 € HT soit une participation de 6.000 € maximum par commune.

Le Conseil Général a mis en place le même dispositif.

Documents d'urbanisme communaux à maîtrise d'ouvrage communautaire élaborés en régie

Communauté de communes du Seignaux (40) : 24 024 habitants, 8 communes

La communauté de communes du Seignaux met en œuvre sa compétence urbanisme en réalisant en interne des PLU communaux, en association étroite avec les conseils municipaux. Elle a développé une ingénierie communautaire de bon niveau très appréciée par les élus de chacune des communes. Conformément à la loi Grenelle 2, la communauté fera évoluer cette façon de mettre en œuvre sa compétence par un PLU intercommunal, la possibilité de déclinaison de la compétence en PLU communaux n'étant dorénavant plus possible.

Du PLU intercommunal à l'instruction mutualisée des autorisations d'urbanisme

Communauté de communes du Thouarsais (79) : 22 800 habitants, 11 communes

La communauté de communes du Thouarsais est dotée d'un PLU intercommunal. Cette compétence a conduit la communauté de communes à se doter de services performants pour assurer l'assistance à maîtrise d'ouvrage auprès des communes sur leurs opérations d'urbanisme. L'ensemble de ces services est regroupé dans une maison de l'urbanisme, guichet unique très apprécié et utilisé systématiquement par les élus des communes de la communauté.

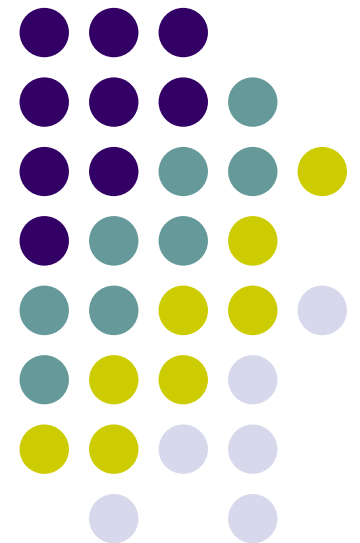
Ci après, documents de présentation de Seignaux (40) et Thouarsais (79)

L'urbanisme intercommunal

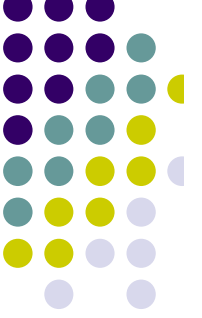
Missions et enjeux
pour les communautés de communes

Séminaire AdCF - Mairieconseils
7 juillet 2010 - PARIS

Jean-Marc LARRE - Éric MAILHARRANCIN

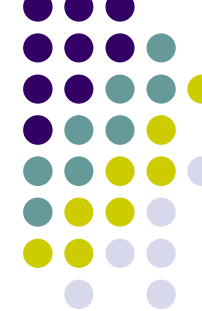


Sommaire



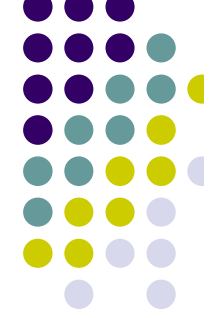
1. Présentation rapide du territoire
2. Compétences intercommunales en terme d'urbanisme
3. Pourquoi un travail en régie ?
4. Pourquoi un travail commune par commune ?

1. Présentation rapide du territoire

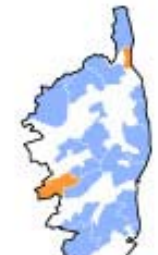
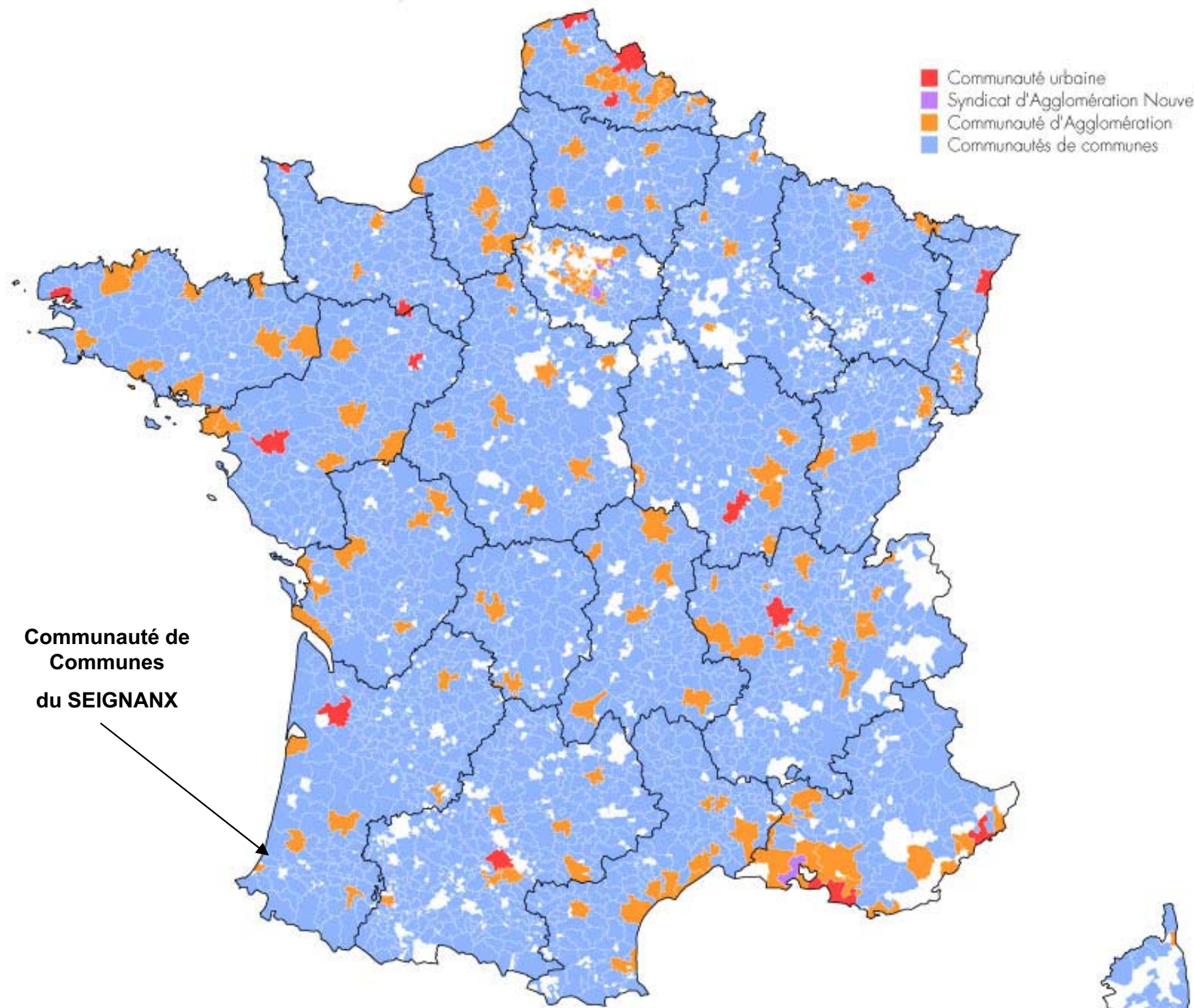
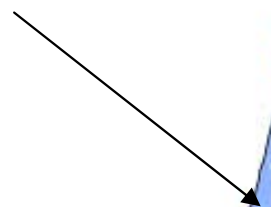


- La Communauté de Communes du Seignanx
- Créée en 1993
- 8 communes - 24 024 habitants
- Sud-Ouest du département des Landes (40)
- S.Co.T. de l'agglomération de Bayonne et du Sud des Landes - 48 communes - 212 810 habitants

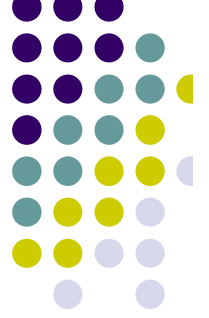
- Communauté urbaine
- Syndicat d'Agglomération Nouvelle
- Communauté d'Agglomération
- Communautés de communes



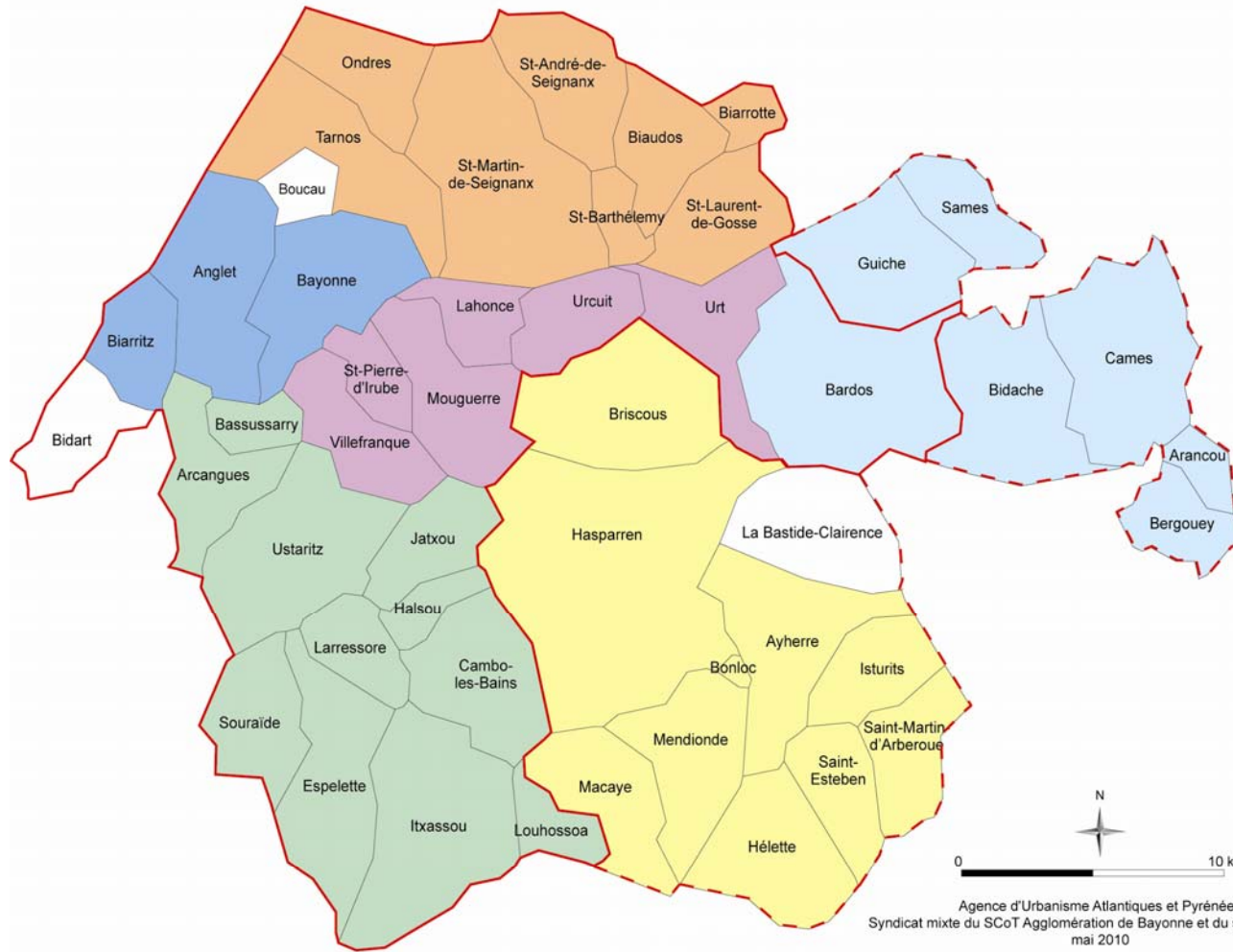
**Communauté de
Communes
du SEIGNANX**



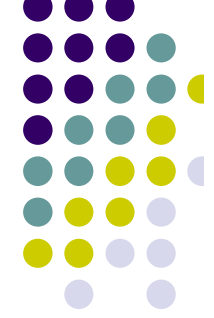
La Communauté de Communes du SEIGNANX



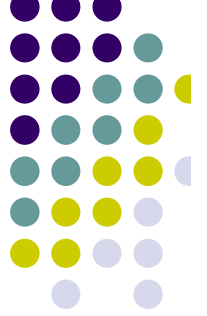
LE SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE
DE L'AGGLOMÉRATION DE BAYONNE ET DU SUD DES LANDES
Périmètre actuel et extension en cours



- Communauté d'agglomération Bayonne-Anglet-Biarritz
- Communauté de communes du Seignanx
- Communauté de communes Nive-Adour
- Communauté de communes d'Errobi
- Communauté de communes Pays d'Hasparren
- Communauté de communes Pays de Bidache
- Périmètre actuel
- Périmètre en cours de constitution (automne 2010)

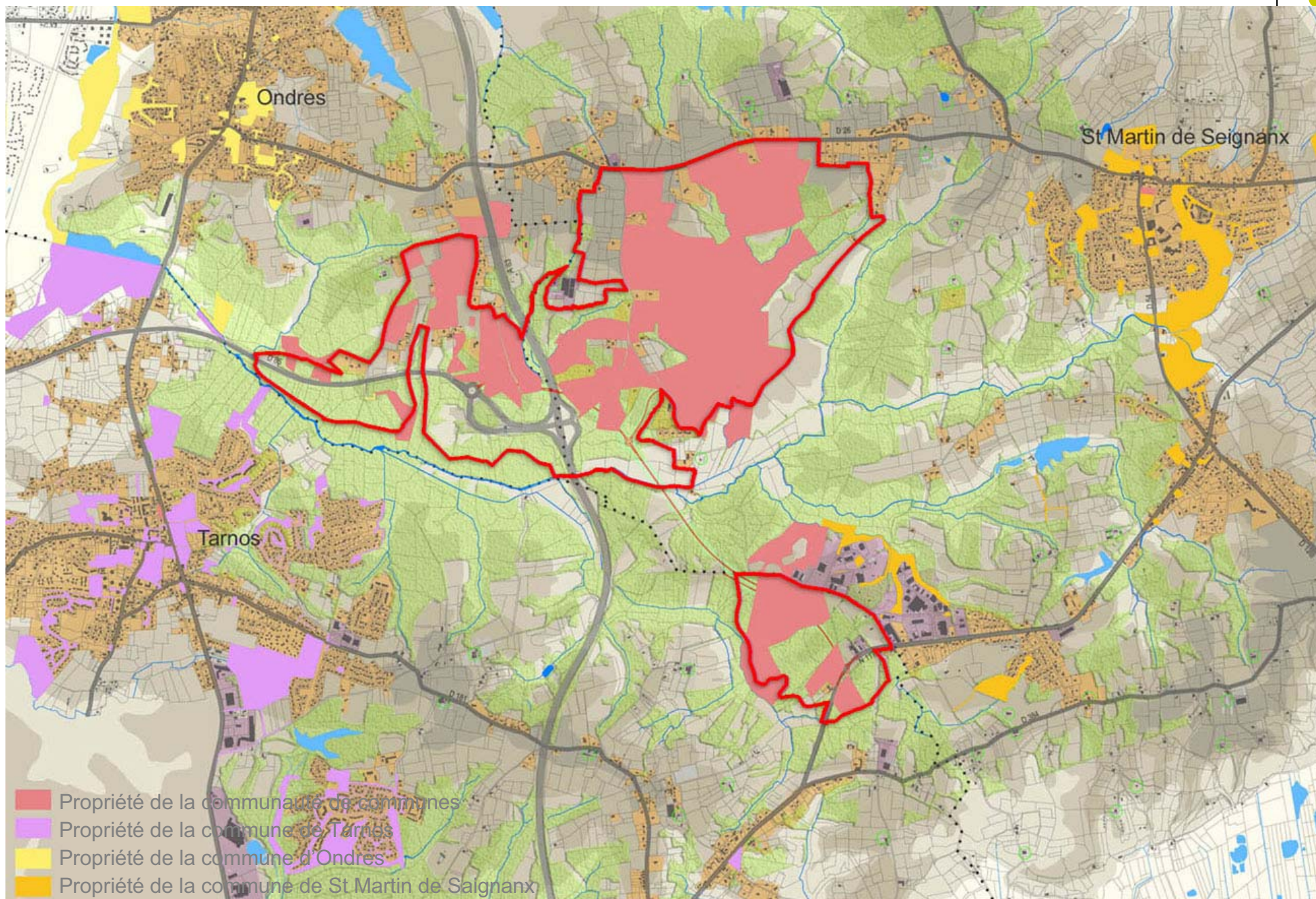


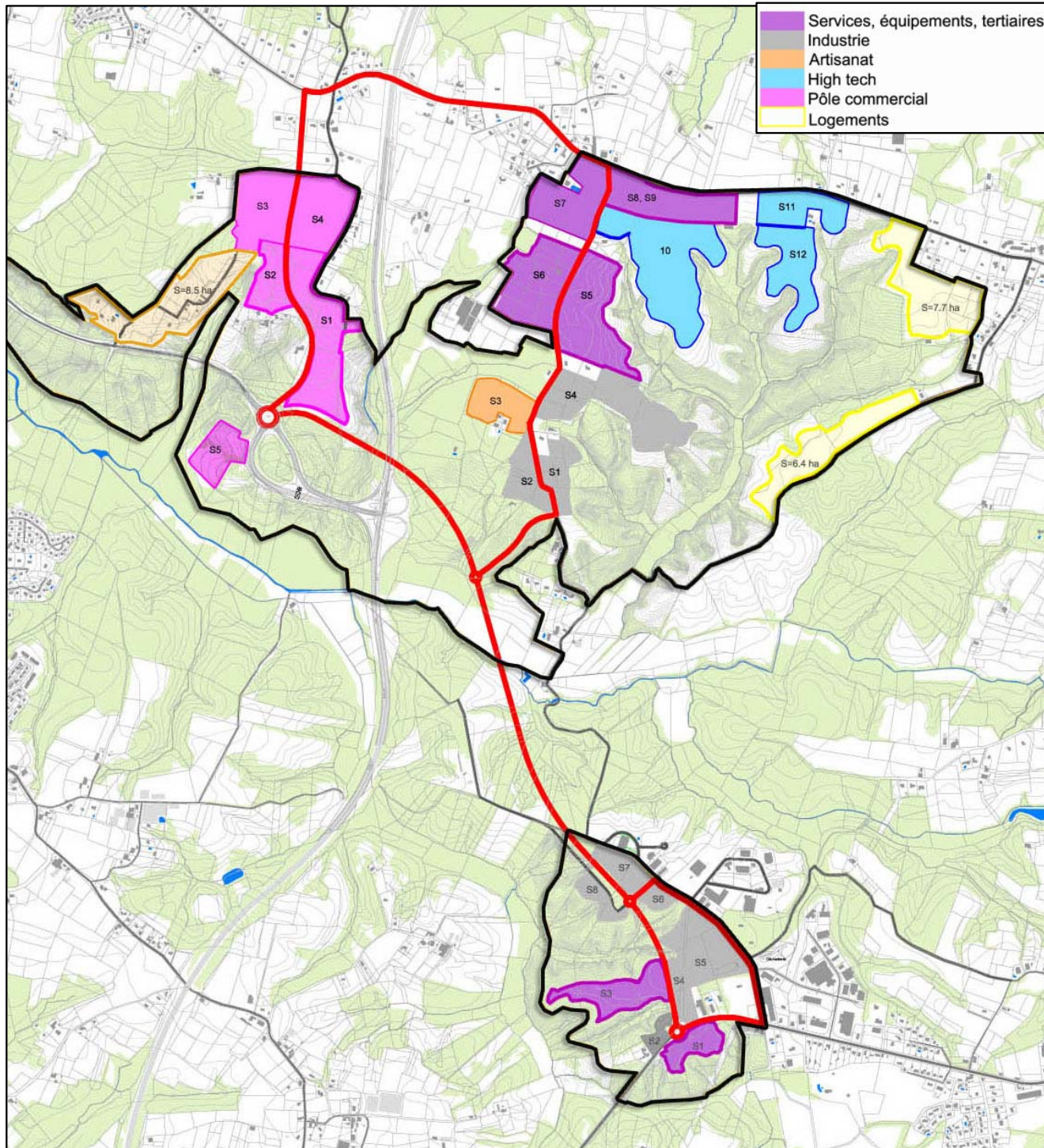
2. Compétences intercommunales en matière d'urbanisme



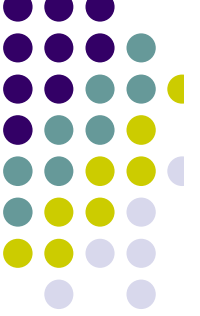
- Élaboration, révision et modification des P.L.U. (2001)
 - Nécessité de cohérence des documents d'urbanisme pour la bonne réalisation d'un Parc d'Activités économiques intercommunal
 - Demande d'assistance des Communes pour l'élaboration de leur document d'urbanisme dans le cadre du désengagement progressif de l'État en la matière
 - Complexité de l'élaboration des documents d'urbanisme pour les élus suite à la loi S.R.U. (définition du P.A.D.D., intégration de la notion de densité, évaluation environnementale, etc.)
 - Personnel : un ingénieur territorial en charge de l'élaboration des P.L.U. et de l'encadrement du pôle planification

Localisation du projet de Parc d'Activités



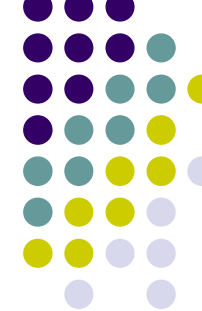


• Instruction des demandes d'occupation et d'utilisation des sols (2006)



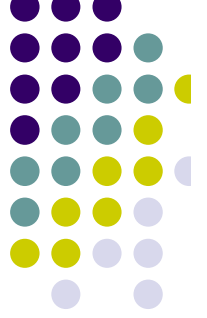
- Demande d'assistance des Communes pour l'instruction des demandes suite au désengagement de l'État en la matière (2006 pour les Communes > 10 000 habitants)
- A la différence de la compétence P.L.U. , la Communauté est techniquement (et non juridiquement compétente) : le Président est le responsable technique de l'instruction des demandes d'occupation et d'utilisation des sols
- 2 instructeurs pour environ 600 actes par an

• Action foncière



- Demande de soutien financier des Communes pour l'acquisition du foncier stratégique (notamment en continuité du centre des villes et des villages) à l'amiable ou lors de ventes
- Convention de concours technique avec la SAFER (2000) pour la maîtrise des ventes dans les zones agricoles et naturelles
- Prise de la compétence D.P.U. et Z.A.D. (2006) : 1 agent
- Adhésion à l'E.P.F.L. départemental « Landes Foncier » en 2006 et définition d'une politique foncière à long terme (15 ans) en 2010

3. Pourquoi un travail en régie ?

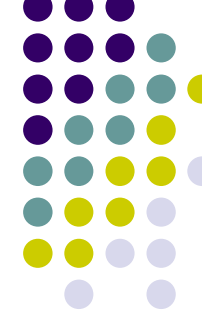


- Contexte : explosion des demandes de réalisation de documents d'urbanisme suite à la loi S.R.U.
- Les bureaux d'études ont du mal à répondre de façon appropriée à une demande nouvelle :
 - définition d'un projet et non plus simplement d'un zonage et d'un règlement)
 - mission qui s'étale dans le temps (3 ans pour réaliser un P.L.U.)
- Nécessité d'avoir des rythmes d'avancement différents entre les Communes qui disposaient d'un P.O.S. et celles en R.N.U.
- Volonté de transmission continue du projet communautaire (habitat, économie, environnement, tourisme) au sein des différents P.L.U.

4. Pourquoi ne pas avoir réalisé un P.L.U. intercommunal ?



- 2001 : des élus déjà en phase sur les grands objectifs du mandat : logement (P.L.H.), économie, agriculture, environnement, tourisme
- Un S.Co.T. en cours d'élaboration qui définit les enjeux globaux du territoire : économie du foncier, logement social, développement de l'activité économique, préservation de l'agriculture et de l'environnement
- Nécessité d'avoir des rythmes d'avancement différents entre les Communes qui disposaient d'un P.O.S. et celles en R.N.U. afin de mettre en adéquation le projet communal avec le projet intercommunal et la réglementation issue de la loi S.R.U.



- Méthode de travail à éprouver : études environnementales poussées, enquêtes agricoles, que mettre dans le P.A.D.D. ?, etc.
- Charge de travail à échelonner dans le temps pour le technicien
- Contexte contentieux difficile notamment pour les Communes littorales (annulation générale des documents d'urbanisme)

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU THOUARSAIS

Du PLU intercommunal à l'instruction mutualisée des autorisations d'urbanisme


07/07/2010






**Compétence obligatoire de la Communauté :
l'aménagement du territoire**

- 
- **planification – habitat - foncier**
 - **gestion de l'instruction des autorisations
d'urbanisme**
 - **SIG**

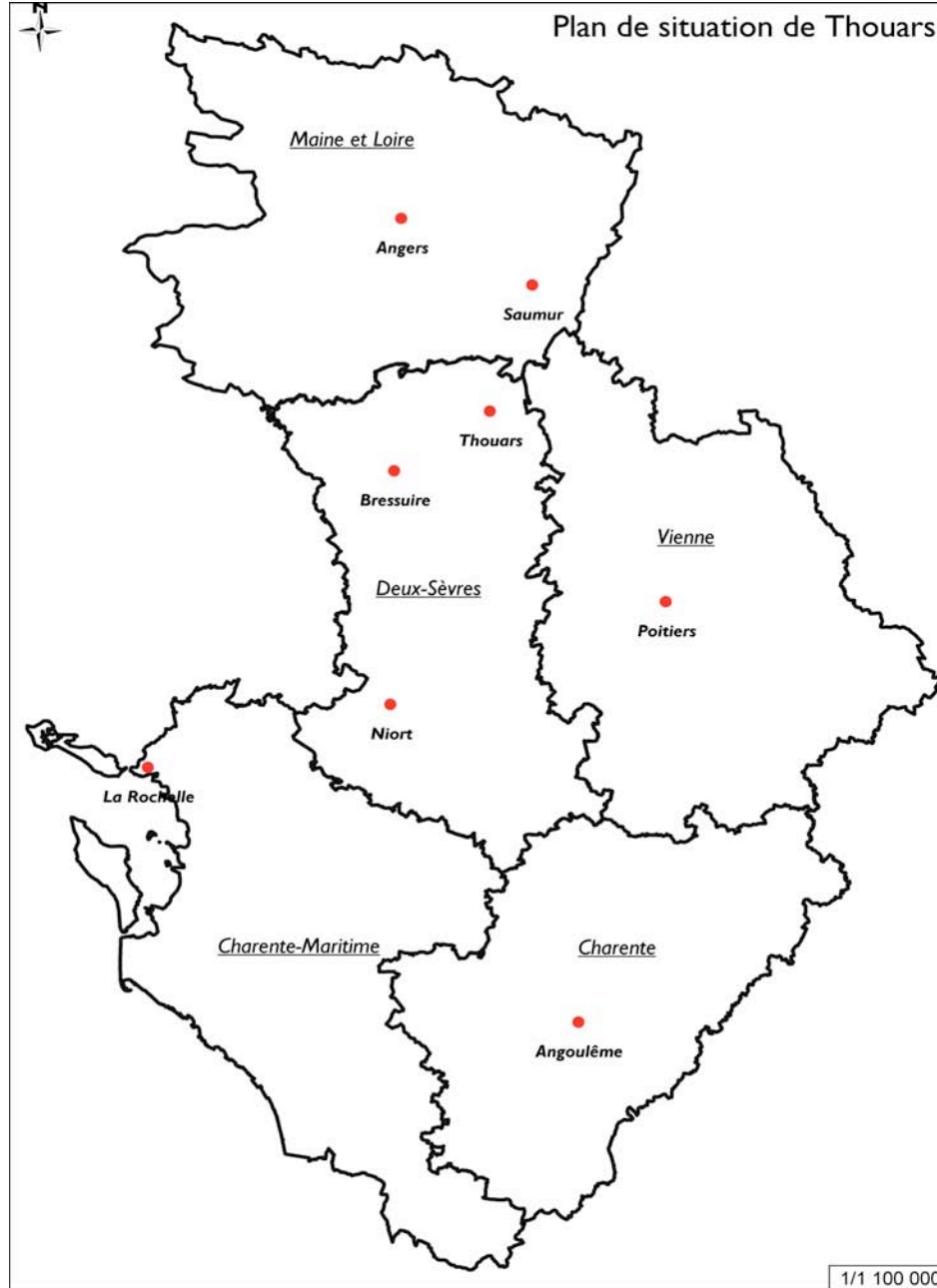


**Présentation de la communauté
de communes du thouarsais :**

**les enjeux du plan local
d'urbanisme intercommunal**



Plan de situation de Thouars



1/1 100 000

La cc du Thouarsais en quelques chiffres

- 12 Communes

22 336 habitants (Insee 2007) ; 22 552 habitants en 2006

pour 359 712 habitants dans les Deux-Sèvres (environ 6% de la pop)

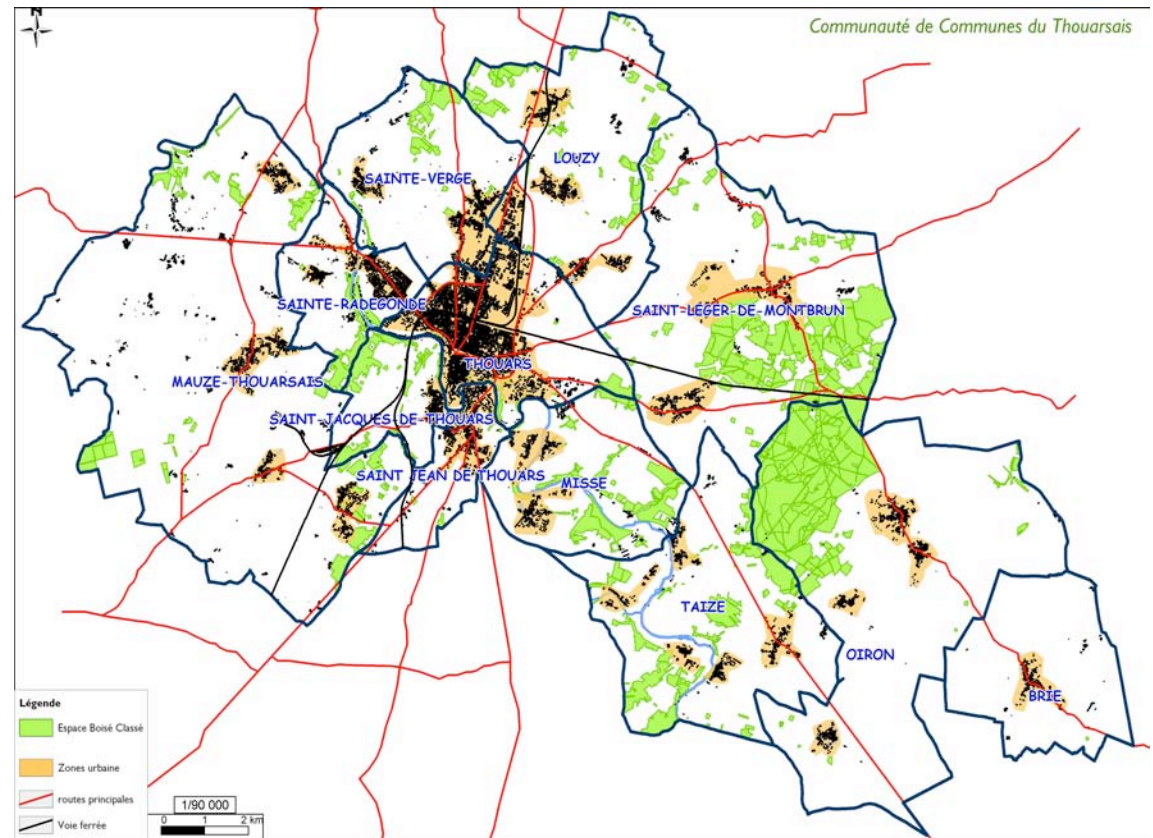
- 224 km² de superficie (densité moyenne de 100 habitants /km², mais fortes disparités)

- **Caractéristiques du territoire:**

Territoire rural ou semi urbain (bourgs, villages...), forte présence de l'industrie et de l'agro-alimentaire, commerces en forte expansion. Perte de vitalité du centre ville de Thouars au profit des communes avoisinantes.

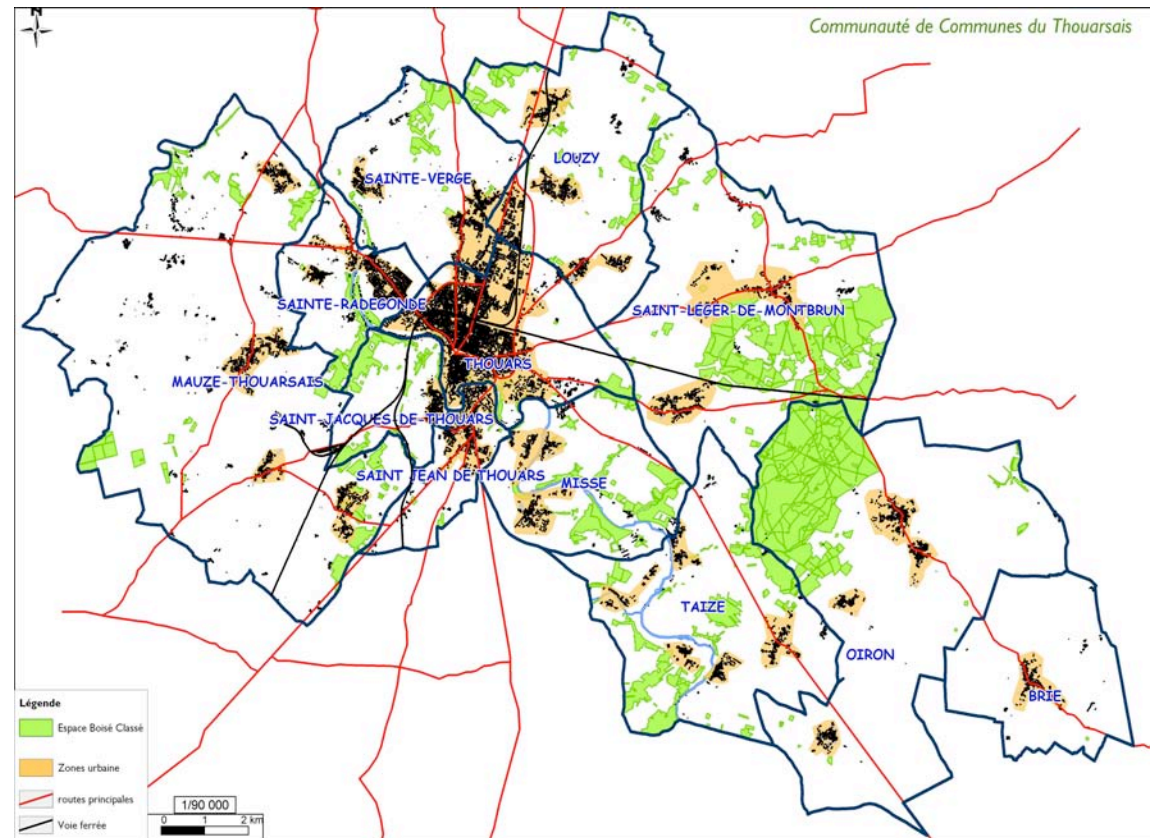
Un territoire mixte

- **THOUARS:** ville-centre de 9 928 habitants, fort patrimoine historique (15 M.H. classés ou inscrits).
- Une agglomération de 15 167 habitants ; 17 161 avec Louzy
- 2 pôles secondaires à conforter

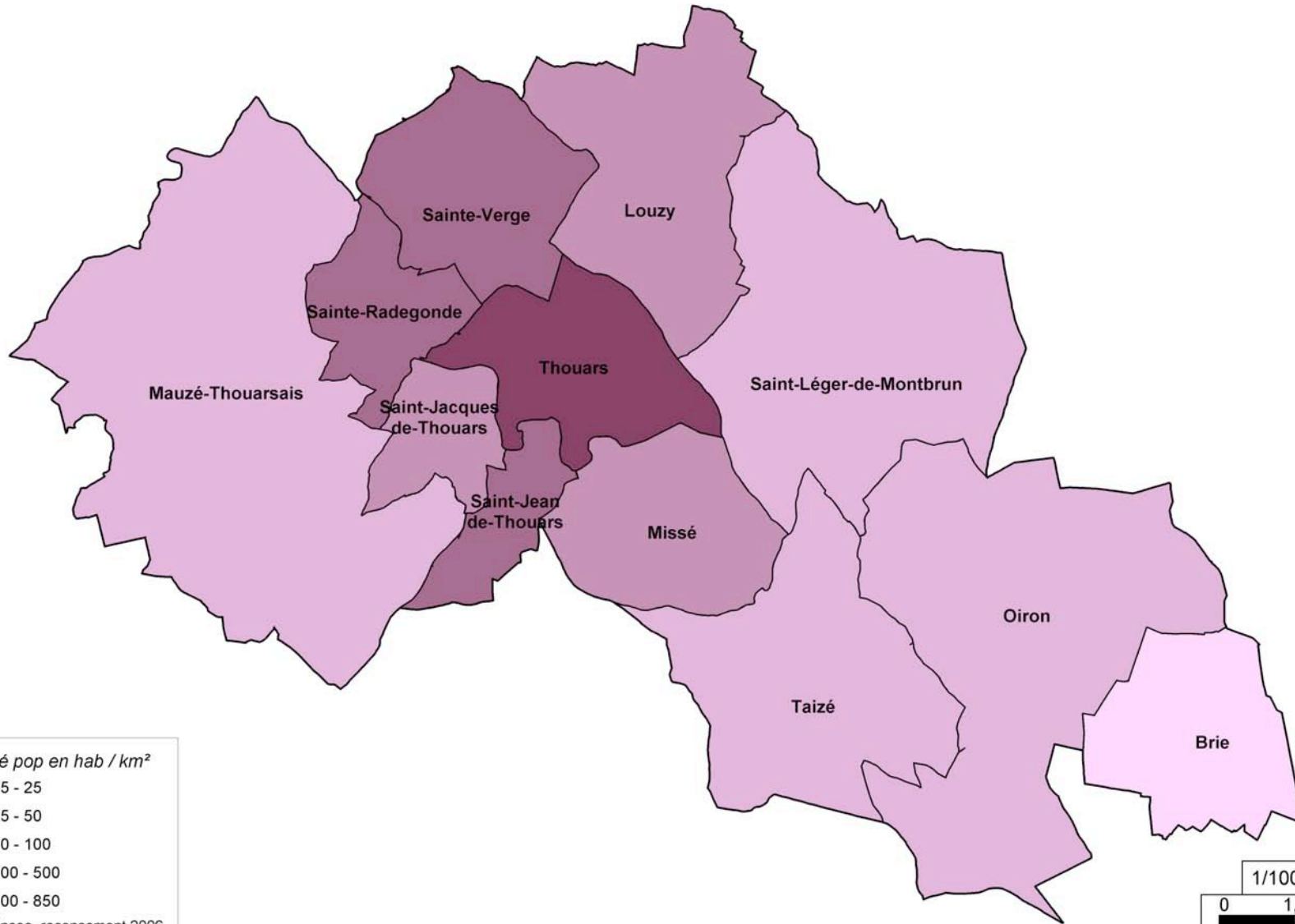


Un territoire mixte

- Des communes moyennes en périphérie avec une typologie d'habitat pavillonnaire.
- Des communes très rurales
Ex. de BRIE avec 187 habitants seulement.



La densité de population dans la Communauté de Communes du Thouarsais

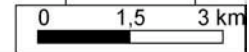


densité pop en hab / km²

- 15 - 25
- 25 - 50
- 50 - 100
- 100 - 500
- 500 - 850

Source : Insee, recensement 2006

1/100 000



Une intercommunalité affirmée

District constitué de 8 communes avec POS intercommunal, transformé en CC en 2001

10 juillet 2003 : Prescription de la révision du POS intercommunal valant élaboration PLUI

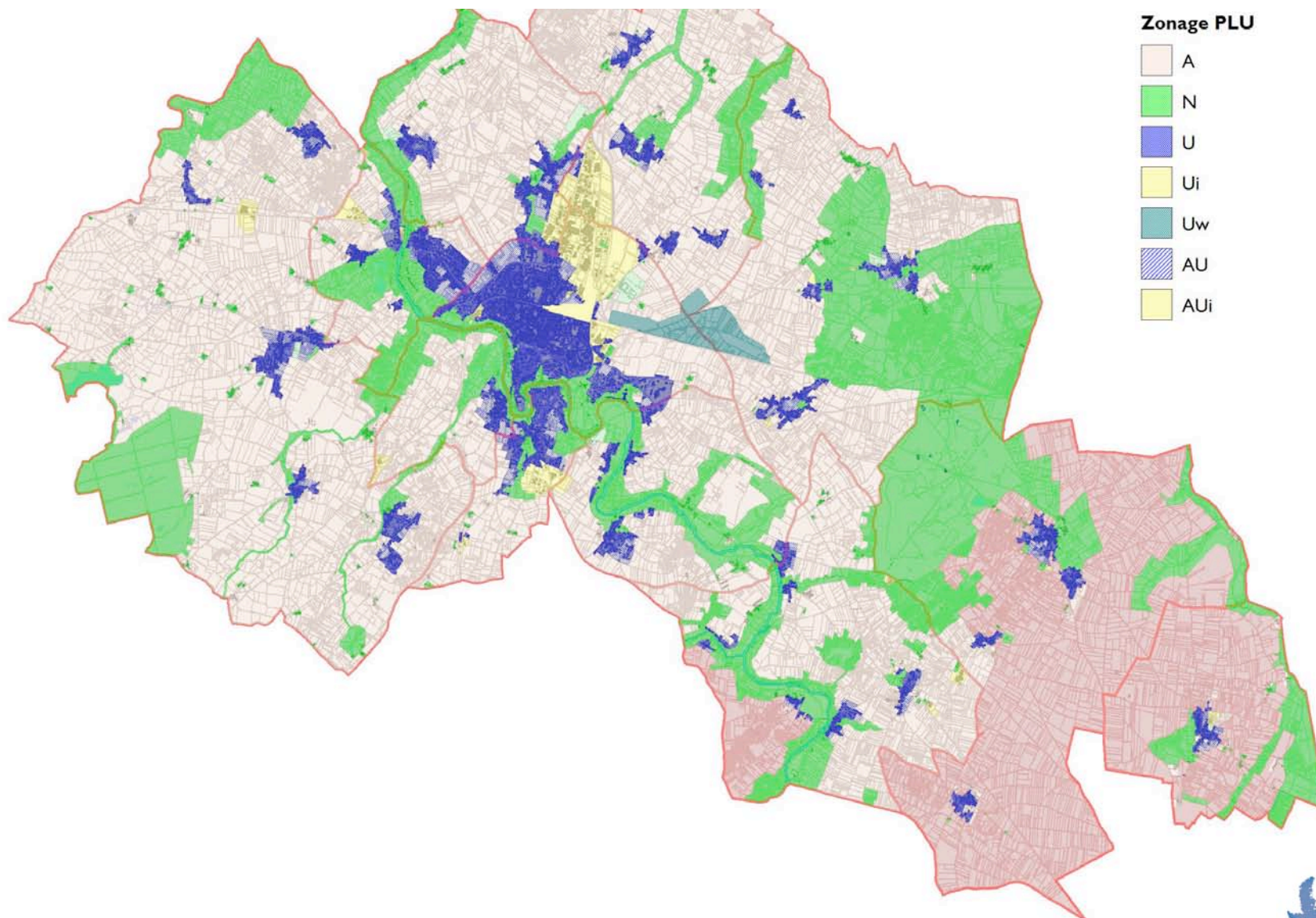
En cours de procédure décision de rattacher 4 communes en deux étapes, non pourvues de document d'urbanisme

- Saint Léger de Montbrun (1179 hab) et Taizé (751 hab) : 21/01/2004
- Oiron (955 hab) et Brie (187 hab) : 20/01/2005

Projet arrêté : 15/12/2005

20 juillet 2006 : Approbation (en urgence avant l'obligation d'étude environnementale)

Le zonage du PLU Intercommunal de la CCT



Une mise en commun cohérente des moyens

Une dynamique communautaire affichée.

Un PADD qui prend tout son sens à l'échelle du territoire.

Un PLH ayant vocation à être élaboré à la même échelle

Un document commun avec des règles communes.

Une prise en compte de la qualité architecturale qui tend à être généralisée sur l'ensemble des 12 communes, avec des spécificités (centres bourgs, zones d'urbanisation futures...), avec une exigence variable suivant la localisation des projets.
(architecte conseil)

Un outil pour les communes rurales, soumises avant au RNU
(développement raisonné et maîtrisé possible).

Une procédure unique et concertée avec mise en commun des moyens financiers, techniques et humains et organisation de la concertation sur l'ensemble du territoire.

Un document vivant

Evolution du PLUI liée aux demandes des 12 communes

Depuis début 2008:

- Une modification de PLU approuvée en 2009, une en cours
- 3 mises à jour (servitudes d'alignement, PPRI, ZPPAUP de Thouars)
- Une révision simplifiée en cours
- Une révision générale en vue

Compétence aménagement communautaire et planification urbaine à la communauté de communes

Compétence ADS communale : prestation de service CCT

Elaboration et gestion des procédures par la communauté de communes mais véritable investissement des communes à chaque réunion et chaque étape.

Des contraintes inevitables

Des démarches administratives et débats plus complexes.

Nécessité d'une organisation de la procédure rigoureuse : gestion des convocations, du relationnel, des registres pour chaque commune et la communauté de communes. Travail minutieux pour l'équipe ou les bureaux d'études

Document susceptible de modifications plus régulières face aux projets communaux.

Des méthodes et des outils adaptés

Dans tous les cas, un travail partenarial, avec des comités techniques et de pilotage regroupant toutes les communes, des commissions de validation, avant approbation par le conseil communautaire.

Des techniciens de la communauté de communes, en assistance aux communes (regroupement de compétences) .

Un SIG qui devient un outil de décision efficace à cette échelle.

Mais une répartition des rôles complexe, d'où la mutualisation avec le service urbanisme de la ville de Thouars : création d'un guichet unique pour la ville centre, lieu repérable par l'utilisateur.



L'application du DROIT DES SOLS au sein de la CC du Thouarsais:

L'articulation entre le PLUI, le service ADS et les communes

Organigramme CCT

Secrétariat
accueil (1 ETP)

Responsable de service
Aménagement,
urbanisme, habitat

CELLULE
FONCIERE +
PROJETS
1 attaché
(1 ETP)

CELLULE ADS
Un responsable (1 ETP)
3 instructeurs (2.5 ETP)

CELLULE HABITAT
1 animatrice OPAH
RU (0.5 ETP)

CELLULE SIG
1 technicien SIG
(1 ETP)

1 Architecte
Conseil
(0.5 ETP)

Un guichet unique à l'échelle de la
communauté

Une situation particuliere

Cadre légal : prestations de service aux collectivités appartenant à la CC.

**Organisation d'un service ADS qui instruit les autorisations d'urbanisme des 12 communes :
CU, DP, DIA, PC, PA...**

AT (C.C.H.) et enseignes (Code Environnement) demeurent en commune.

**Une hiérarchie réglementaire à respecter :
exemple: délégation du DPU communautaire aux communes pour préemption communale.**

Planification urbaine et documents réglementaires :

Missions	CCT	Communes	Autres
Elaboration et mise à jour des :			
SCOT	✓		✓
PLU	✓		
PLH	✓		
ZPPAUP	✓		
Règlement de publicité	✓	✓	
Plan de Déplacements Urbains	✓		
Chartes (lotissement, paysage, ...)	✓	✓	Pays

Nombre d'autorisations par commune et par type pour 2009

COMMUNES	DP	PC	CU	DIA	PD	PA	TOTAL
Brie	2	3	17	2	0	0	24
Louzy	27	12	23	23	0	1	86
Mauzé	22	44	57	49	0	0	172
Missé	9	9	19	9	0	1	47
Oiron	13	4	14	15	1	0	47
St Jacques	5	2	12	10	1	0	30
St Jean	26	22	38	33	1	2	122
St Léger	17	23	30	18	0	0	88
SteRadegonde	19	15	49	37	1	2	123
Ste Verge	23	11	39	15	0	1	89
Taizé	6	14	11	8	0	0	39
Thouars	69	59	181	152	9	0	470
TOTAL	238	218	490	371	13	7	1337

Le PLUI : un outil de développement territorial

Le PLU intercommunal, un outil d'une vision stratégique d'un territoire

Nécessitant :

- un dialogue étroit entre la communauté et les communes membres
- des moyens humains et techniques

Le PLU intercommunal, un outil de renforcement de l'identité communautaire et des compétences communautaires (PLH, conseil en aménagement, ZPPAUP, économie, etc.)