

COMMUNAUTE DE COMMUNES MONTAIGNE MONTRAVEL ET GURSON

Elaboration d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal portant les effets d'un SCOT



Présentation de la démarche



Pourquoi un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) valant Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) ?





La communauté de communes de « Montaigne Montravel et Gurson » a lancé l'élaboration d'un PLU Intercommunal (PLUi) portant les effets d'un Schéma de Cohérence Territorial (S.C.O.T.) sur le territoire de la communauté de communes .

C'est un dispositif intéressant dans la mesure où il combine projet de territoire (SCOT) et gestion du droit des sols (PLU).

QU'EST CE QU'UN SCOT?

Le **SCOT** (Schéma de Cohérence Territoriale) est un document de planification et d'urbanisme qui définit les grandes orientations d'aménagement pour un territoire donné, et pour le long terme (réflexion pour les 15 à 20 ans à venir).

C'est un document qui définit **l'équilibre entre les choix de protection et les options de développement.**

Son contenu précis est défini par le code de l'urbanisme. Il aborde notamment les thèmes de l'habitat, du développement économique, touristique, commercial, des déplacements, de la préservation de l'agriculture, des paysages, des corridors biologiques....

POURQUOI UN PLUI VALANT SCOT SUR LE TERRITOIRE ?

Le territoire de la communauté est limitrophe :

- d'un côté du SCOT du Libournais (en cours d'étude)
- et de l'autre du SCOT du Bergeracois (arrêté en Janvier 2014) :

De ce fait il était nécessaire que la communauté précise ses projets et actions de développement en cohérence avec les territoires voisins .

Une démarche de PLUi valant SCOT est apparue intéressante.

- **Un arrêté préfectoral a ainsi été pris à titre exceptionnel, pour un PLUi valant SCOT.**



LE PLU, UN DOCUMENT D'URBANISME

Le PLU régit notamment les possibilités de construction et d'usage des sols, avec une clarification des règles pour les citoyens.

- Actuellement sur la communauté de communes, 12 communes disposent d'une carte communale, 5 communes d'un PLU, 1 commune n'a pas de document d'urbanisme.
- Dans le cadre d'une carte communale, c'est le règlement national d'urbanisme qui s'applique.
- Dans le cadre d'un PLU, le règlement permet une adaptation au contexte local, et la création de zones différenciées suivant les besoins.
- Au-delà du droit des sols, le PLU définit le projet global d'aménagement de la communauté dans un souci de développement durable.
- A travers le PLU, c'est ainsi l'aménagement futur (10-15 ans) de la communauté de communes qui est envisagé : secteurs d'urbanisation, voirie et équipements, protection du patrimoine et de l'environnement, ...

UN PLU INTERCOMMUNAL : DAVANTAGE DE COHÉRENCE

- Un PLU intercommunal présente l'intérêt, par une analyse à plus grande échelle, d'avoir une vision d'ensemble.
- Ainsi, plutôt que de juxtaposer une succession de documents d'urbanisme communaux,
- le PLUi constitue un projet d'ensemble coordonné et cohérent
- au sein duquel s'inscrit chacune des 18 communes de la Communauté de communes, tout en préservant les différentes entités communales.
- La réflexion permet d'acquérir une culture commune et de garantir la cohérence de l'ensemble des actions en matière d'aménagement et de développement.

Le volet habitat du PLUi vaut PLH

- L'une des valeurs ajoutées d'un PLUi est d'avoir la valeur d'un Programme Local de l'Habitat (PLH).
- Un PLUi donne une approche cohérente de l'habitat au niveau communautaire.
- L'analyse de l'habitat, et du besoin en habitat est important car il conditionnera l'étendue et les conditions d'ouverture de nouvelles zones urbaines.

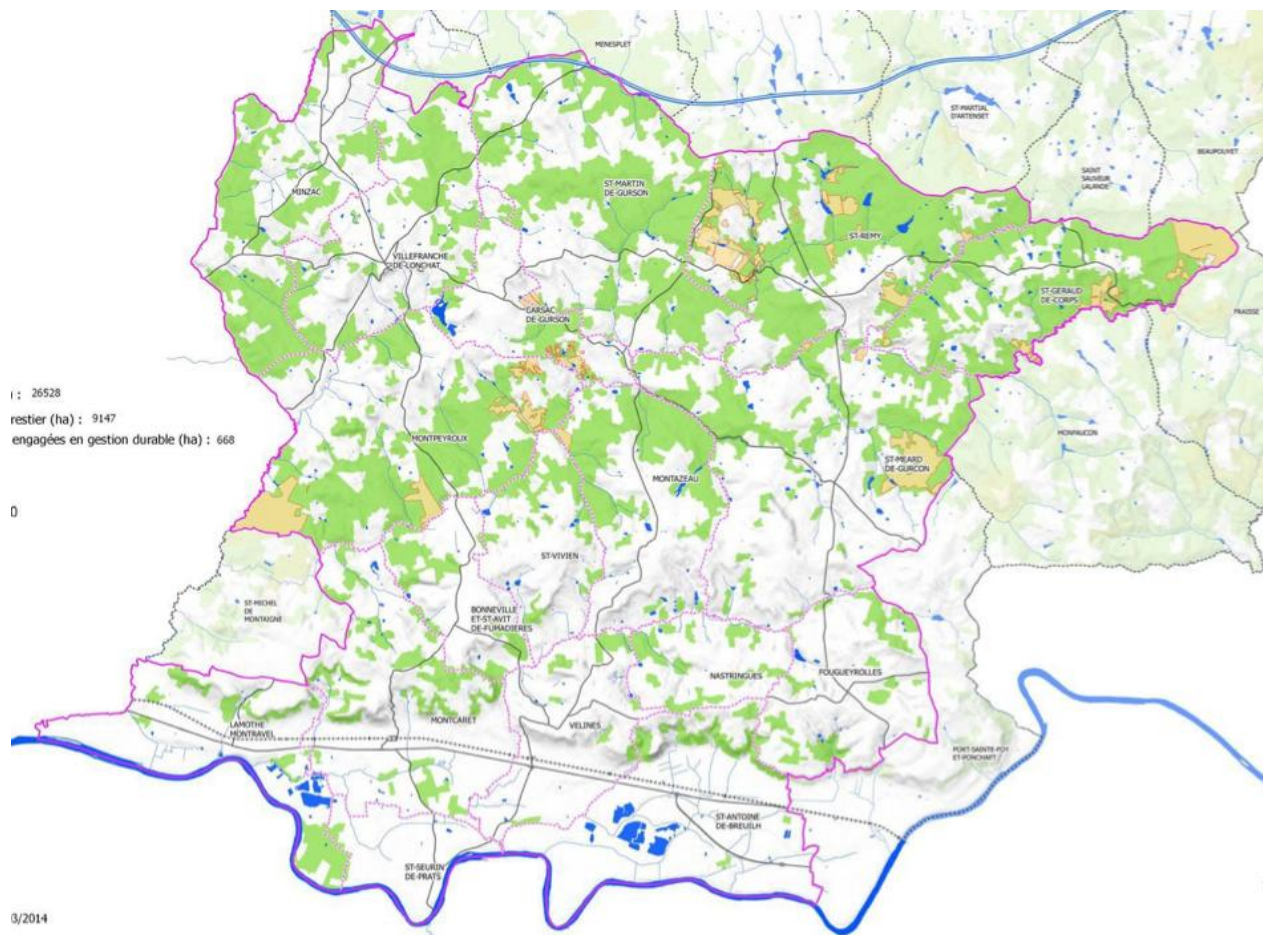
AU BILAN UN PLUI PORTANT LES EFFETS D'UN SCOT, C'EST :

- Une stratégie et une vision d'ensemble sur le territoire
- Une meilleure échelle pour traiter les enjeux environnementaux
- Une cohérence communautaire (développement urbain, implantation des activités)
- Des règles adaptées aux particularités de certaines communes et cohérentes d'une commune à l'autre.
- Une meilleure lisibilité pour la population, avec un seul document PLU et SCOT
- L'intégration des orientations fixées par les lois Grenelle

En outre, depuis l'approbation du Grenelle de l'environnement (12 juillet 2010), les SCOT sont obligatoires pour l'ensemble du territoire national.

A partir du 1er janvier 2017, sans document d'urbanisme tel qu'un SCOT ou un PLUi valant SCOT, les communes auraient été sous le régime de la constructibilité limitée et il n'aurait plus été possible d'ouvrir des zones d'urbanisation future (Art. L 122-2 du Code de l'Urbanisme).

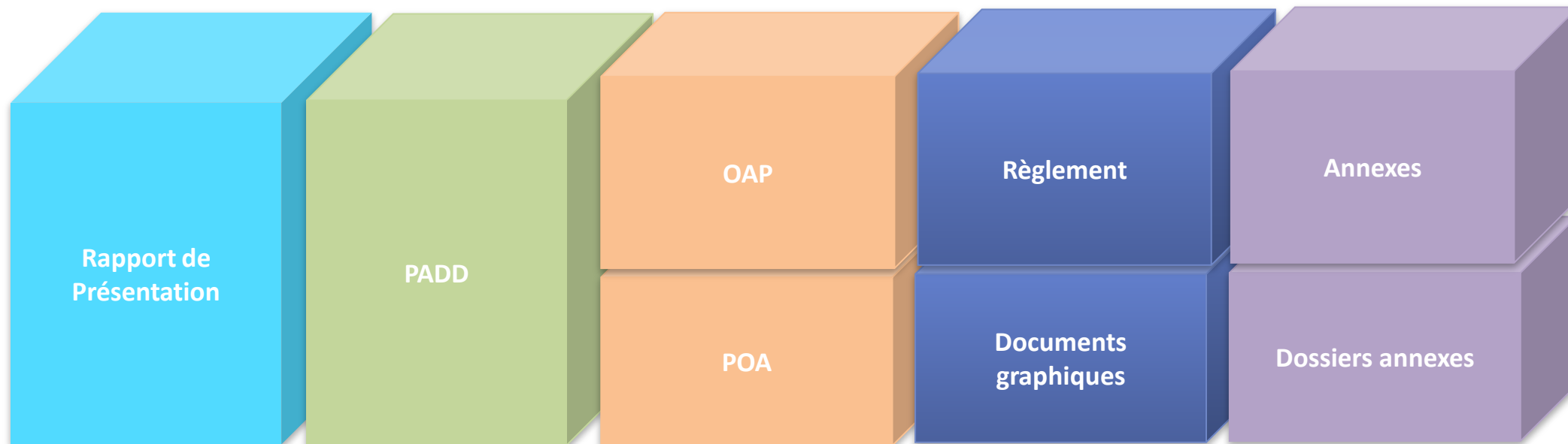
Le PLUi est concerné par l'établissement d'un dossier d'évaluation environnementale



- Le territoire de la Communauté présente un site Natura 2000 (La Dordogne) : Il est concerné par l'établissement d'un dossier d'évaluation environnementale
- Prise en compte plus largement des lois Grenelle :
 - **Lutter contre l'étalement urbain, prévoir un développement cohérent des zones de construction,**
 - **Analyser et justifier de la consommation des espaces naturels et agricoles,**
 - **Prendre en compte la biodiversité.**

DOCUMENTS CONSTITUTIFS DU DOSSIER DE PLUi

Le PLUi forme un document très « encadré » : pièces qui le composent, contenu (fixés par le code de l'urbanisme).



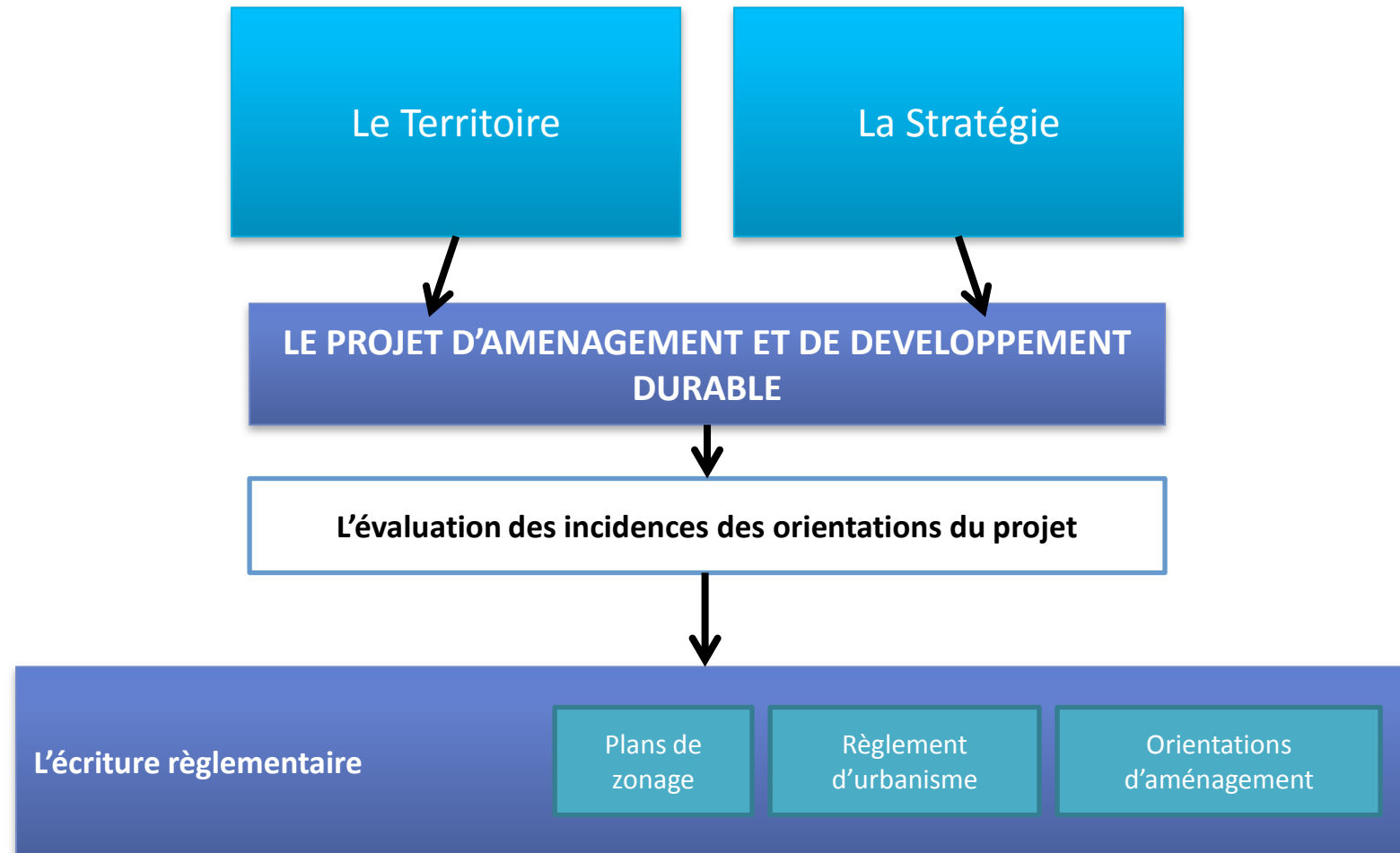
C'est à la fois **un document stratégique**

(cadre pour le développement à horizon d'une dizaine d'années)

et **un document opérationnel**

(destination et la constructibilité des sols, orientations d'aménagement et règles de construction).

SCHÉMA D'ORGANISATION POUR L'ÉLABORATION D'UN PLUi



Les lois : Solidarité et Renouvellement Urbain, Urbanisme et Habitat, Grenelle I et II, ALUR,...

Des documents de planification
et documents sectoriels

Plan Climat régional – Plan Régional pour la Qualité de l’Air
Schéma Directeur d’Aménagement et de Gestion des Eaux – Trame Verte et Bleue Régionale
Charte de Pays - Charte paysagère –
Plan Départemental d’Elimination des Déchet, Plan de Prévention du Risque Inondation, ...

PLAN LOCAL D’URBANISME INTERCOMMUNAL

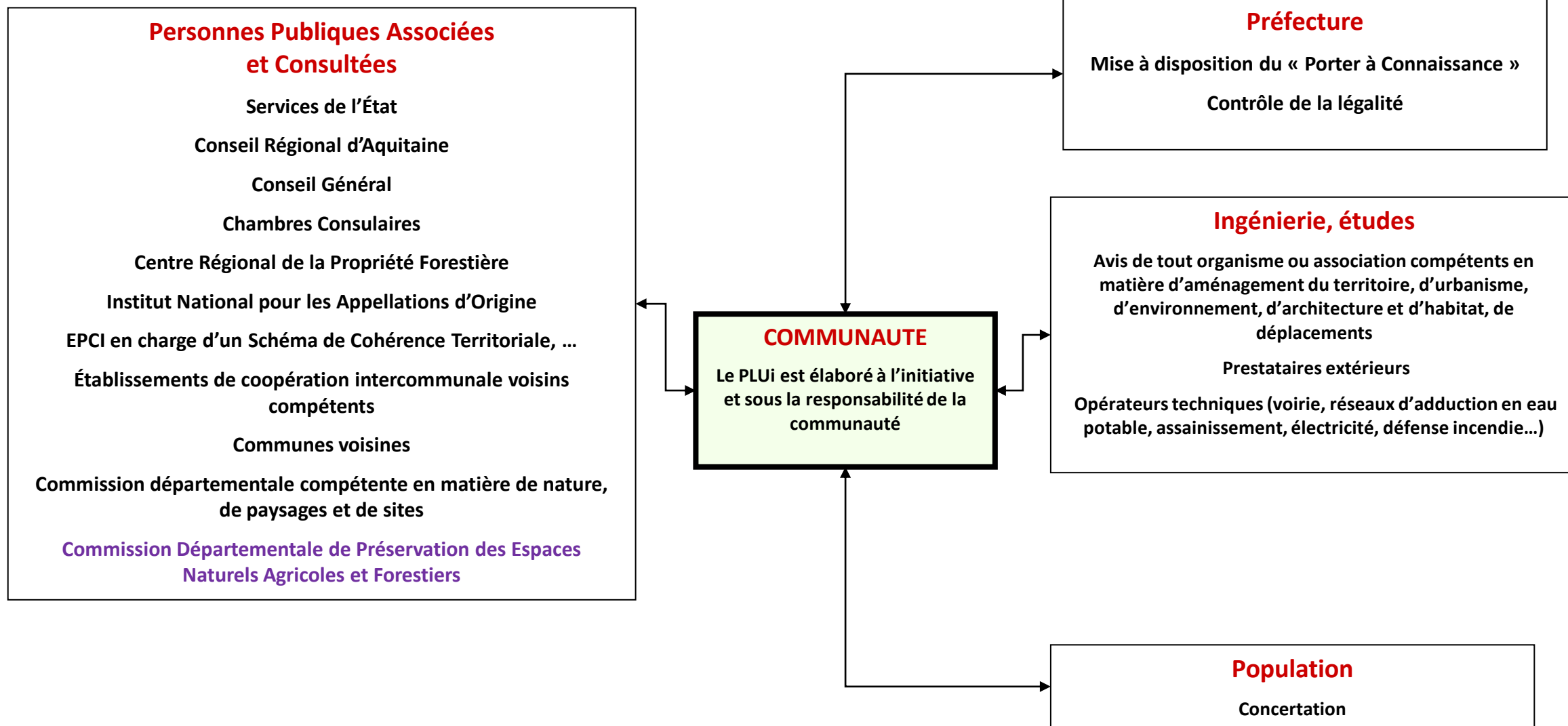
une zone
et son règlement

une parcelle
(terrain – bâti)

les zones
et leurs règlements

les parcelles
voisines

LES PRINCIPAUX ACTEURS



Les études du PLUi : Une équipe projet pluridisciplinaire autour du cabinet Noël

CABINET NOËL, URBANISTES

Conseil et études en aménagement urbanisme pour les collectivités locales



GEREA, INGÉNIEURS ÉCOLOGUES

Bureau d'études et de conseils en environnement

PRATICITE , RÉSEAU DES PACT

Acteur de l'habitat et du logement



SABINE HARISTOY, PAYSAGISTE

Etudes et aménagements paysagers

LES DIFFÉRENTES ÉTAPES D'ÉLABORATION DU PLUi

- **1** : Elaboration d'un diagnostic de territoire
- **2** : PADD et Orientations d'Aménagement et de Programmation
- **3** : Zonage et règlement, annexes, dossiers complémentaires et mise en cohérence globale
- **4** : Mise en forme du dossier de PLUi pour Arrêt du projet
- **5** : Consultation des Personnes Publiques Associées
- **6** : Enquête publique et approbation

