

Foire aux questions FAQ

Les principales questions posées par les habitants lors de l'élaboration d'un PLUi

Qu'est-ce qu'un PLUi ? A quoi ça sert ?

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) est un document qui, à l'échelle de la Communauté de Communes, établit un projet d'urbanisme et d'aménagement pour les 10-20 années à venir en tenant compte des évolutions dans les domaines suivants : démographie, habitat, équipements, services, activités économiques et commerciales, espaces naturels et agricoles.

Pour la Communauté de Communes, le PLUi :

- Trace les perspectives souhaitées du développement du territoire à travers le Projet d'Aménagement et Développement Durable (PADD), établi en concertation avec les élus, la population, les associations et les entreprises locales ;
- Assure l'équilibre entre le développement urbain et la protection des espaces naturels, en respectant les objectifs réglementaires de développement durable : préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, prévention des risques naturels.
- Garantit la diversité des fonctions urbaines (travailler, habiter, se détendre, se déplacer, acheter...) et la mixité sociale dans l'habitat ;

Pour les habitants, le PLUi :

- Détermine les règles de construction à partir desquelles les permis de construire et les déclarations de travaux sont instruits ;
- Fixe l'emplacement des futurs voiries et grands équipements publics, nécessaires à la vie locale ;
- Institue des protections (milieu naturel, patrimoine bâti), pour préserver un cadre de vie agréable ;
- Décrit les éventuels risques (zone inondable, mouvement de terrain ...), pour éviter toute incidence sur les constructions à venir.

Le PLUi couvrira les 36 communes de la Communauté de Communes Pays Fort Sancerrois Val de Loire et remplacera l'ensemble des documents d'urbanisme communaux (PLU communal, POS, carte communale) par un document unique.

Qu'apporte le PLUi par rapport à l'ancien document d'urbanisme de ma commune ? Pourquoi élaborer un seul PLU intercommunal plutôt que 36 PLU communaux ?

Les grands enjeux en matière d'urbanisme et dans la construction d'un projet de territoire d'envergure se jouent à une échelle intercommunale plus pertinente que la commune (exemple : accueil des ménages et mixité sociale, accueil des entreprises, nouveaux modes de déplacements et de production d'énergie, préservation de l'agriculture, ...). La loi ALUR de 2017 a donc rendu obligatoire l'élaboration de PLU à l'échelle intercommunale plutôt que leur maintien à l'échelle communale.

Elaborer un PLU à l'échelle intercommunale, c'est assurer :

- Plus d'efficacité dans le fonctionnement et l'organisation du territoire en coordonnant les politiques d'urbanisme, d'habitat et de déplacement à une échelle plus grande
- L'harmonisation des règles d'urbanisme sur l'ensemble du territoire, évitant ainsi des disparités fortes entre deux communes voisines
- La valorisation des qualités et atouts du territoire, en renforçant le poids de certains projets, tout en privilégiant une consommation d'espace raisonnée
- Un coût moindre pour les communes, avec une étude globale plutôt que 36 études communales.

De quoi le PLUi est-il composé ?

Conformément au code de l'urbanisme, le PLUi comprendra 6 documents :

1. Le rapport de présentation exposant le diagnostic : ce document comprend, entre autres, un diagnostic du territoire, une analyse de l'état initial de l'environnement, de la consommation d'espaces naturels et agricoles.
2. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) : il définit les grandes orientations en matière d'aménagement, d'équipements, de protection des espaces naturels, agricoles et leur préservation.
3. Le règlement : il se compose de plusieurs documents cartographiques à l'échelle de chaque commune qui localisent notamment les différentes zones (urbanisées, à urbaniser, zones naturelles, zones agricoles) et d'un document écrit qui définit les règles de constructibilité pour chaque zone, à la parcelle.
4. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles (OAP) : Elles précisent les dispositions spécifiques à certains secteurs de projet, identifiés comme stratégiques ou à certaines thématiques (paysage, risques ...).
5. L'évaluation environnementale : elle sera mise en place tout au long de l'élaboration du PLUi. Objectifs : limiter les impacts sur l'environnement, maintenir et reconstituer un réseau d'espaces et d'échanges pour que les milieux naturels puissent fonctionner entre eux (continuité écologique).
6. Les annexes : elles ont une fonction d'information et comportent notamment les servitudes d'utilité publique (liées au patrimoine, aux ressources et équipements, à la sécurité et santé publiques) et les réseaux d'eau potable et d'assainissement.

Quel est le calendrier de la démarche ?

Le bureau d'étude en charge de l'élaboration du PLUi a été recruté en décembre 2019. La phase de diagnostic a pu débuter en janvier 2020. La réalisation de ce document devrait durer 3 ans.

Pour plus de détail sur le planning, nous vous invitons à consulter le site internet de la Communauté de Communes Pays Fort Sancerrois Val de Loire, mis à jour régulièrement.

Que deviennent les anciens documents d'urbanisme ? Les règles d'urbanisme en vigueur sur ma commune vont-elles disparaître ? Quand entreront en vigueur les nouvelles règles ?

Les documents d'urbanismes communaux resteront en vigueur jusqu'à l'approbation du PLUi. Après l'approbation, les anciens documents ne seront plus d'actualité et seront remplacés par le PLUi et sa réglementation.

Pour tout projet de construction ou de rénovation, les demandes continueront d'être enregistrées en mairie. Le maire délivrera, comme aujourd'hui, les permis de construire, déclaration de travaux et certificats d'urbanisme sur sa commune.

A quel stade de la procédure sera-t-il possible d'avoir connaissance des zonages (zones agricole, naturelle, constructible, ...) des différentes communes ? Ces zonages seront-ils soumis à l'avis des habitants ou s'imposeront-ils de plein droit ?

Les projets de zonage des différentes communes seront effectués lors de l'élaboration du règlement et ne seront donc pas disponibles avant. Si vous possédez une parcelle et que vous souhaitez connaître la zone dans laquelle elle se trouvera, la réponse ne pourra vous être donnée avant cette phase.

La population est invitée à s'exprimer tout au long de la procédure du PLUi par l'envoi d'un courrier à la Communauté de Communes ou la rédaction d'une remarque dans le registre de concertation mis à disposition dans les mairies ou au siège de la Communauté de Communes. Chacun peut y exprimer des avis, opinions, suggestions sur des cas d'intérêt personnel ou collectif. Les élus tiendront compte des remarques effectuées et justifieront leurs choix de les suivre ou non.

Après la phase de réglementation, le projet de PLUi sera soumis à enquête publique avant d'être définitivement adopté et applicable.

Quel est l'enjeu lié à la consommation d'espace dans le PLUi ?

Cette notion est essentielle dans un PLUi, compte tenu des lois nationales (Lois Grenelle et ALUR). La lutte contre l'étalement urbain est un des axes majeurs de la loi qui encadre l'élaboration des documents d'urbanisme. Cet enjeu est renforcé dans les PLUi et les SCoT en les obligeant à analyser la consommation d'espaces naturels ou agricoles et en intégrant une analyse des capacités de densification dans leur rapport de présentation.

Quel peut-être l'impact sur mon terrain ?

En fonction de son emplacement et des objectifs fixés dans le PADD, un terrain peut se retrouver en zone constructible ou non. Il est important de signifier à la Communauté de Communes tout projet futur sur un terrain pour qu'elle puisse le prendre en considération dans le PLUi. Toute remarque est à déposer dans le registre de concertation, soit en inscrivant un commentaire dans le cahier prévu à cet effet en mairie, soit en envoyant un courrier adressé à Monsieur le Président aux coordonnées suivantes : Communauté de Communes Pays Fort Sancerrois Val de Loire, 41 Rue Basse des Remparts, 18300 SANCERRE ou mgaranto@comcompsv.fr.

Pourrais-je effectuer des travaux sur ma maison comme je l'entends ?

Cela dépend de la nature des travaux. Qu'il s'agisse d'une construction nouvelle, d'une extension, d'un aménagement de comble, d'un changement de destination, de la construction d'une piscine, d'un abri, d'un garage, d'une véranda, ... vos travaux doivent faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir déclaration préalable de travaux).

Nous vous conseillons de vous rapprocher de votre mairie pour savoir si vos travaux sont soumis à autorisation d'urbanisme. Celle-ci vous guidera vers le document le plus adéquat à votre projet et vous informera des documents à lui fournir pour instruire le dossier.

Le PLUi ne changera rien à cette obligation de demande d'autorisation. Avant l'approbation du PLUi, ce sont les règles de l'ancien document d'urbanisme de la commune qui sont appliquées. Il faut noter que dès le débat sur les orientations du PADD du PLUi, le maire peut décider d'un sursis à statuer. C'est-à-dire qu'il peut retarder la réalisation de construction ou l'utilisation du sol sur un terrain, s'il estime que le projet va à l'encontre du PLUi en cours de réflexion. Le sursis à statuer doit être justifié au regard des orientations du PADD et ne peut excéder deux ans.

Pourquoi une procédure aussi longue ?

Le temps d'élaboration d'un PLU est généralement estimé à 3 ans, entre le démarrage du diagnostic en janvier 2020 et l'approbation du dossier.

Il est important de prendre son temps pour cette démarche, car ce document sera valable pendant les 10-20 années à venir. Des enjeux forts découlent des problématiques abordées. La concertation avec les élus et la population doit être réelle pour pouvoir prendre en considération toutes les visions du territoire.

Combien cela coûte-t-il ?

Le budget total d'élaboration du PLUI est estimé à 4€/an/habitant. L'élaboration d'un PLUI est un investissement important pour une collectivité. L'Etat a pour cela accordé à la Communauté de Communes une subvention à hauteur de 50% du montant total de l'étude. Il est important de bien préparer ce document, valable par la suite 10 à 20 ans, pour ne pas avoir à procéder à une révision avant la fin du délai de validité.

Qui se charge d'élaborer le PLUi ?

La Communauté de Communes Pays Fort Sancerrois Val de Loire est maître d'ouvrage de la procédure. C'est elle qui se chargera de l'élaboration du PLUi, en étroite collaboration avec les communes de son territoire.

Pour mener à bien ce projet, la collectivité est accompagnée par le bureau d'étude Cittanova.

Outre les communes membres et les habitants, des partenaires institutionnels seront associés à l'élaboration du PLUI : les Services de l'État, le Conseil régional Centre Val de Loire, le Conseil départemental du Cher, le Syndicat Mixte du Pays Sancerre Sologne, la Chambre de Commerce et d'Industrie, la Chambre des Métiers et de l'Artisanat, la Chambre d'Agriculture, etc.

La Communauté de Communes peut aussi informer d'autres acteurs de sa démarche de PLUI en les invitant, s'ils le souhaitent, à venir apporter leurs contributions. C'est le cas notamment des communes et intercommunalités voisines, et des associations.

Comment sera approuvé ce document ?

Trois étapes marquent le processus d'approbation du PLUI.

1ère étape : débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) au milieu de la procédure.

Les 36 conseils municipaux du territoire discuteront des orientations contenues dans le projet de PADD intercommunal. Ce sera ensuite aux membres du conseil communautaire d'échanger sur ces orientations.

2ème étape : l'arrêt du PLU Intercommunal, avant l'enquête publique

Le Conseil communautaire se réunira pour « arrêter » le PLU intercommunal. Ce dernier sera transmis aux 36 communes et chaque conseil municipal sera invité à donner un avis sur le projet de PLUI. Si une commune émet un avis défavorable, le projet de PLUI devra de nouveau être arrêté par le conseil communautaire à la majorité des deux tiers.

3ème étape : consultation, enquête publique et approbation, à la fin de la procédure

Après l'arrêt, le projet de PLUI est soumis à l'avis des personnes publiques associées et à l'enquête publique auprès des habitants. Ce n'est qu'à l'issue de cette phase de consultation que le projet de PLUI éventuellement modifié peut être approuvé par le conseil communautaire.

Quel lien entre le PLUI et les autres documents de planification ?

Le PLUI n'est pas le seul document de planification territoriale. Il s'inscrit dans une politique globale d'aménagement du territoire menée par l'ensemble des acteurs publics. Il existe une hiérarchie entre ces documents de planification.

Ainsi, le PLUI doit être compatible avec les documents « de rang supérieur » (il ne doit pas contredire leurs dispositions), comme par exemple le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays Sancerre Sologne.

Le SCoT doit lui-même être compatible ou prendre en compte les dispositions d'un certain nombre de documents : Plans de Gestion du Risque Inondation (PGRI), Schémas Directeurs d'Aménagement des Eaux (SAGE), Schéma régional d'aménagement et de développement durable du territoire (SRADDT), ou encore Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE).

En étant compatible avec le SCoT, le PLUI intègre des éléments issus de tous les autres documents de rang supérieur. Le « Porter à Connaissance de l'Etat » informe de ces différents documents à prendre en considération sur le territoire (disponible sur le site internet de la Communauté de Communes Pays Fort Sancerrois Val de Loire).

Le PLUI peut-il être modifié et si oui par qui ?

Oui, le PLUI peut être modifié à l'initiative de la Communauté de Communes et dans le respect de l'équilibre des grandes orientations du PLUI. Le PLUI est un document vivant qui peut être amené à

évoluer pour garantir la cohérence entre planification et projets, dans le respect du cadre légal. Toute modification engendre un coût et une durée d'étude supplémentaire.

Si la modification concerne un sujet mineur, qui ne change pas les orientations du PADD, une modification simplifiée peut être menée. Cette procédure dure environ 5-9 mois.

Par contre, si la modification concerne un sujet prioritaire et modifie les orientations du PADD, une révision doit être menée. Cette procédure dure 1 à 3 ans.

Comment s'informer ?

La Communauté de Communes a mis en place un ensemble d'outils permettant à tous les citoyens de s'informer sur l'élaboration du PLUi :

- Des « dossiers de concertation » sont déposés dans chaque mairie et au siège de la Communauté de Communes à Sancerre. Ils contiennent l'ensemble des pièces du PLUi et un registre sur lequel il est possible de laisser un commentaire.
- Une exposition itinérante sur le PLUi sera réalisée. Elle sera proposée à chaque commune. Les lieux, dates et heures, pendant laquelle l'exposition sera accessible au public, seront annoncés via le site de la Communauté de Communes.
- Des articles paraîtront régulièrement dans la presse locale et le cas échéant dans certains bulletins municipaux.
- Des informations sont d'ores et déjà disponible sur une page dédiée du site internet de la Communauté de Communes : www.comcompsv.fr

Comment donner son avis ?

Chaque citoyen pourra formuler ses observations et propositions :

- Dans des registres de concertation, installés dans chaque mairie et au siège de la Communauté de Communes à Sancerre ;
- Par courrier adressé à Monsieur le Président à l'adresse suivante : Communauté de Communes Pays Fort Sancerrois Val de Loire, 41 Rue Basse des Remparts, 18300 SANCERRE
- Par mail en envoyant votre courrier à l'adresse suivante : mgaranto@comcompsv.fr

Comment débattre et échanger ?

Afin de permettre à tous les habitants de participer à l'élaboration de ce document :

- Des réunions publiques seront organisées à chaque phase du PLUi
- Des ateliers et animations sont au programme

L'ensemble des informations concernant ces activités sont présentes sur le site internet de la Communauté de Communes www.comcompsv.fr.