

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal



Depuis le 5 juillet 2023, la **Communauté de communes** est compétente en matière d'aménagement de l'espace à l'échelle communautaire.

Dans ce contexte, la **démarche d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)**, prescrite par délibération du Conseil communautaire du 16 juillet 2024, sera conduite à l'échelle de l'intercommunalité.

Elle comportera **des actions de pédagogie et de sensibilisation à l'élaboration et à l'utilisation du futur document** d'urbanisme intercommunal.

Au-delà de son contenu légal, c'est l'occasion de voir émerger **une vision partagée et une stratégie commune** pour l'avenir de la Communauté de communes.

Qu'est ce que le PLUi ?



Le PLUi est un document d'urbanisme co-construit avec l'ensemble des habitants, élus, partenaires et acteurs des 33 communes du territoire. **C'est un document politique prospectif qui vise à offrir une traduction réglementaire aux enjeux actuels et futurs du territoire pour les 15 prochaines années.**

Conformément au code de l'urbanisme, le PLUi doit permettre de répondre aux enjeux en matière :

- D'agriculture
- D'urbanisme et d'aménagement de l'espace ;
- De logements, d'économie, de déplacements ;
- D'équipements adaptés aux besoins et aux attentes des habitants ;
- D'environnement et d'amélioration de la qualité et du cadre de vie ;
- De gestion des nuisances ;
- De préservation du paysage naturel et du patrimoine bâti.

En particulier, le PLUi régleme la façon dont les propriétaires (qu'il s'agisse de particuliers, d'entreprises ou d'administrations) peuvent aménager leurs terrains et la manière dont ils peuvent modifier les bâtiments existants, qu'il s'agisse d'un espace bâti ou à bâtir, agricole ou naturel. Le PLUi s'applique ainsi à toutes les opérations de construction ou de travaux portant sur les terrains privés comme publics et sert de fondement à l'instruction des autorisations d'urbanisme (permis de construire, déclaration de travaux, permis d'aménager ... etc).

Pourquoi élaborer ce document ?

L'élaboration du PLUi du Montbardois répond à plusieurs objectifs. Il s'agit tout à la fois :

- **De doter le territoire d'un outil d'urbanisme cohérent et respectant les dernières évolutions législatives.** Le futur PLUi remplacera à terme les documents d'urbanisme existants actuellement sur le territoire et permettra aux communes de disposer d'un seul document d'urbanisme de référence ;
- **De construire un projet partagé autour des richesses et des atouts du territoire** (paysage, patrimoine, industrie, agriculture) et de définir une vision commune ;
- **D'organiser l'espace communautaire dans la perspective d'un développement cohérent et équilibré du territoire** : il s'agira notamment de mettre en œuvre un projet partagé et débattu par les élus.

Le PLUi et le Zéro Artificialisation Nette (ZAN)

Le PLUi constitue un outil de planification et d'action sur le foncier. À ce titre et dans l'objectif de préserver les sols naturels indispensables à l'agriculture, au maintien de la biodiversité et au cadre de vie sur le territoire de la CC du Montbardois, le PLUi aura pour obligation de traduire les orientations législatives nationales en matière de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

En 2021, ces orientations ont été précisées par la loi Climat et Résilience qui fixe un objectif national de « Zéro Artificialisation Nette » à horizon 2050, ce qui correspond à l'arrêt de l'urbanisation de nouveaux espaces naturels, agricoles et forestiers sans compensation écologique (sous conditions) à cette date.

Néanmoins, la démarche d'élaboration engagée avec les élus aura surtout pour **objectif de répondre aux besoins du territoire à moyen terme en tenant compte de ses ressources du point de vue du patrimoine, de l'environnement et du paysage et de ses capacités d'accueil**. Ce n'est qu'une fois les besoins futurs du territoire identifiés, que les possibilités de développement urbain seront définies pour l'ensemble des 33 communes en intégrant les orientations nationales de sobriété foncière (ZAN).

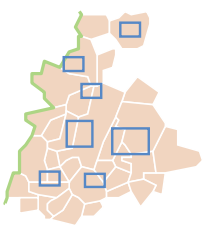
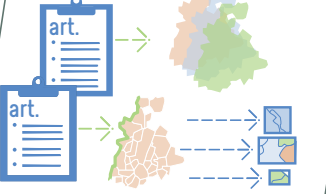
Le contenu du PLUi

Un document composé de plusieurs pièces

À terme, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal sera constitué :

- d'un **Rapport de Présentation**, qui expose le diagnostic et les enjeux d'avenir sur lesquels les élus se basent pour élaborer le PLUi ;
- d'un **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** qui synthétise les orientations générales de la politique d'urbanisme et d'aménagement, les intentions de la Communauté de communes pour les années à venir et ses perspectives d'évolution ;
- d'**Orientations d'Aménagement et de Programmation** qui complètent le PADD sur certains secteurs pour préciser les intentions d'aménagement ou de réaménagement ;
- d'un **Plan de Zonage et d'un Règlement** qui fixent les conditions de réalisation des constructions dans chaque zone et sur chaque parcelle ;
- d'**Annexes** qui rassemblent les autres informations nécessaires aux pétitionnaires et aux constructeurs.

L'élaboration du PLUi s'accompagne d'une évaluation environnementale. Ce document transversal permet d'apprécier les incidences sur l'environnement des choix retenus pour l'aménagement du territoire et de sa compatibilité avec les documents de rang supérieur.

DIAGNOSTIC	PADD	ORIENTATIONS	RÈGLEMENT > PLAN DE ZONAGE	ANNEXES
Décrit la situation existante en analysant plusieurs thématiques. QUELS CONSTATS ? QUELS ENJEUX ?	Grandes orientations d'urbanisme à long terme COMMENT Y RÉPONDRE ? QUELLES SONT NOS PRIORITÉS ?	Traduction opérationnelle du PADD : Secteurs et quartiers à enjeux OÙ ? QUELS SECTEURS NÉCESSITENT DES DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ?	Traduction réglementaire du PADD : Règles d'urbanisme par zones , qui déterminent les possibilités de construire sur le territoire QUELLES RÈGLES TRANSVERSALES ? QUELS OUTILS SPÉCIFIQUES MOBILISER ?	Plans des servitudes d'utilité publique et des périmètres reportés à titre d'information
			Un texte Des documents graphiques 	 
ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE	Vérifie la cohérence du PLUi avec les objectifs des documents de rang supérieur. Analyse les impacts potentiels du PLUi sur l'environnement. Propose des mesures pour éviter, réduire, ou compenser les effets négatifs.			 Document transversal

Le déroulé de la démarche

Une procédure découpée en 4 phases, qui devrait s'achever en 2029

La première phase d'élaboration du PLUi vise la production du **diagnostic du territoire**. Il s'agit d'un moment de récolte et de traitement de données sur diverses thématiques qui, une fois analysées, permettront d'établir des constats et de définir les grands enjeux pour le futur du Montbardois.

Ces éléments sont ensuite mis en débat durant la phase d'élaboration du **Plan d'Aménagement et de Développement Durables**. Cœur politique du PLUi, cette pièce prospective propose à partir des enjeux du diagnostic, des orientations politiques pour l'ensemble de la Communauté de communes.

Ces orientations guident par la suite les choix qui sont réalisés durant la phase réglementaire, à la fin de laquelle doit aboutir la production des différentes pièces opposables (**règlement écrit, règlement graphique, OAP**).

La démarche prendra fin lorsque le PLUi s'appliquera à l'ensemble des 33 communes du territoire, après son approbation par le conseil communautaire.

La procédure d'élaboration, devrait durer environ 3 ans, pour s'achever par l'approbation du nouveau document d'urbanisme en 2029.

