

# PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL



## PACTE DE GOUVERNANCE DE SEVRE & LOIRE

---

24 avril 2019

# Préambule

## Contexte

La Communauté de Communes a souhaité poursuivre le travail de collaboration déjà engagé avec la mise en œuvre du service commun urbanisme et l'élaboration du programme Local de l'Habitat, en consacrant l'année 2018 à l'élaboration d'un pré-Projet d'Aménagement et de Développement Durables (pré-PADD). Ce travail a permis d'aborder la plupart des thèmes développés dans un PADD à savoir notamment l'habitat, les transports et les déplacements, l'environnement, le patrimoine et le développement économique, commercial et agricole.

Ce pré-PADD a été construit comme un projet de territoire qui permet à l'intercommunalité de se doter d'une vision spatiale stratégique et servira de socle à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi).

## Objectifs du pacte de gouvernance

Le transfert de compétence en matière de document d'urbanisme et par suite l'élaboration d'un PLUi nécessite une collaboration étroite entre la Communauté de Communes et ses communes membres. Le présent pacte a pour objectif de définir les conditions de cette collaboration afin de compléter les dispositions prévues par la loi.

### Ce que prévoit la loi :

- Une conférence intercommunale des maires afin de définir les modalités de collaboration avant la prescription du PLUi ;
- Une prescription du PLUi par le conseil communautaire en précisant les objectifs et les modalités de concertation ;
- Un débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables au sein de chaque conseil municipal et de l'organe délibérant de la communauté ;
- Un arrêt du projet par l'EPCI ;
- Un avis des communes sur les OAP et règlements les concernant
  - En cas d'avis défavorable d'une commune, le conseil communautaire doit à nouveau délibérer et obtenir la majorité des 2/3 des suffrages exprimés
- Une enquête publique ;
- Une conférence intercommunale des maires afin d'analyser les avis émis et joints au dossier d'enquête publique, les observations du public lors de l'enquête et le rapport du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, avant l'approbation du PLUi ;
- Une approbation par le conseil communautaire du PLUi à la majorité des suffrages exprimés ;
- Après approbation du PLUi, un débat annuel sur la politique locale de l'urbanisme afin que chaque conseiller municipal puisse formuler des propositions ;

**Ce que propose la CCSL :**

- Un **séminaire des élus** pour partager avec les élus municipaux à chaque grande étape, l'état des réflexions
- Un **conseil d'aménagement** pour :
  - Animer, débattre et arbitrer dans le cadre de l'élaboration du PLUi et après approbation
  - Concerter et travailler avec les communes

*Le Conseil d'Aménagement assure le lien entre les communes et la Communauté de Communes. Cette instance est au cœur de la procédure. Le représentant communal du Conseil d'Aménagement devra concerter et consulter son conseil municipal. Il sera l'interlocuteur privilégié de la Communauté de Communes pour transmettre les observations du conseil municipal et/ou des habitants.*

Le Conseil d'Aménagement est constitué de **13** personnes à savoir :

- Le Président de la Communauté de communes Sèvre et Loire
- Le Vice-président à l'Aménagement
- Un représentant titulaire par commune (ou suppléant)



Le Conseil d'Aménagement se tiendra uniquement si la moitié des membres est présente soit **7** personnes. La (les) commune(s) concernée(s) par le(s) sujet(s) à l'ordre du jour devra (ont) obligatoirement être présente(s).



Le Conseil d'Aménagement se réunit à minima une fois par trimestre ou 4 fois par an.

En matière de décision, les sujets ne seront soumis au conseil communautaire qu'en cas d'avis favorable du Conseil d'Aménagement à savoir :

- Un avis favorable de la commune concernée par le sujet, et
- Un avis favorable des 2/3 des présents.

# Les valeurs communes pour le PLUi

Au travers de cette charte, les élus de la Communauté de Communes affirment leurs objectifs pour la réalisation du PLUi :

## 1. Exprimer un projet de territoire global

Le PLUi sera un outil au service des projets : il sera la traduction des ambitions politiques en matière de développement et d'aménagement du territoire pour les 10 à 15 ans à venir. Elaborer un PLUi permettra d'écrire ensemble l'avenir de notre territoire et définir les grandes orientations de notre action publique. Le PLUi permettra de répondre aux besoins des habitants et des entreprises mais également de mener une réflexion concernant les besoins futurs liés à l'attractivité du territoire.

L'intérêt d'élaborer ce document d'urbanisme à l'échelle intercommunale réside dans le fait de prendre en considération les enjeux communaux et intercommunaux. En effet, ces différents enjeux ne doivent pas se confronter mais plutôt s'harmoniser et se compléter en prenant en compte les différents acteurs, et créer ainsi les conditions d'une dynamique territoriale. La procédure d'élaboration du PLUi doit donc comprendre des démarches ascendantes et descendantes entre les communes et l'intercommunalité. Le but est d'ancrer les principes posés à l'échelle intercommunale dans la réalité de chaque commune.

## 2. Travailler en collaboration avec les communes

Le PLUi ne doit pas tomber dans le travers de la juxtaposition de projets communaux sans lien ni cohérence entre eux. La procédure d'élaboration du PLUi doit donc comprendre des échanges réguliers entre les structures. Le PLUi sera un document issu d'une concertation conjointe entre l'ensemble des communes, pour permettre une réponse aux préoccupations de chacun.

Aussi, chaque commune sera au cœur de l'élaboration du PLUi. Cette collaboration s'organisera autour de différentes instances, permettant une concertation, une information et une participation de chacun aux différentes phases de la procédure. Un échange permanent entre la Communauté de communes et les communes sera institué. Le Conseil d'Aménagement sera le garant de cette collaboration en continue.

## 3. S'adapter à la diversité du territoire de Sèvre & Loire

La mise en place d'un PLUi permettra de fixer ensemble les orientations en matière d'urbanisme, tout en préservant les identités communales. Il s'agira de faire du PLUi, un outil adapté aux spécificités locales, tout en assurant une cohérence globale au travers du PADD (projet d'aménagement et de développement durable). L'objectif est d'adapter la réglementation de façon pertinente, en fonction des territoires.

Une ou plusieurs communes pourront être couvertes par un plan de secteur. Cela permet d'élaborer des orientations d'aménagement et des zonages spécifiques sur certaines communes ou regroupement de communes au sein du PLUi. Les plans de secteur offrent une souplesse pour mieux intégrer les spécificités de certains territoires, en créant des sortes de « familles de communes ».

## 4. Maintenir la compétence de chaque maire

La compétence PLU et la délivrance des autorisations d'urbanisme sont juridiquement distinctes. Le PLUi permettra de définir un socle commun notamment en matière de réglementation du droit des sols, mais chaque Maire restera compétent en matière de délivrance des autorisations d'urbanisme sur sa commune.

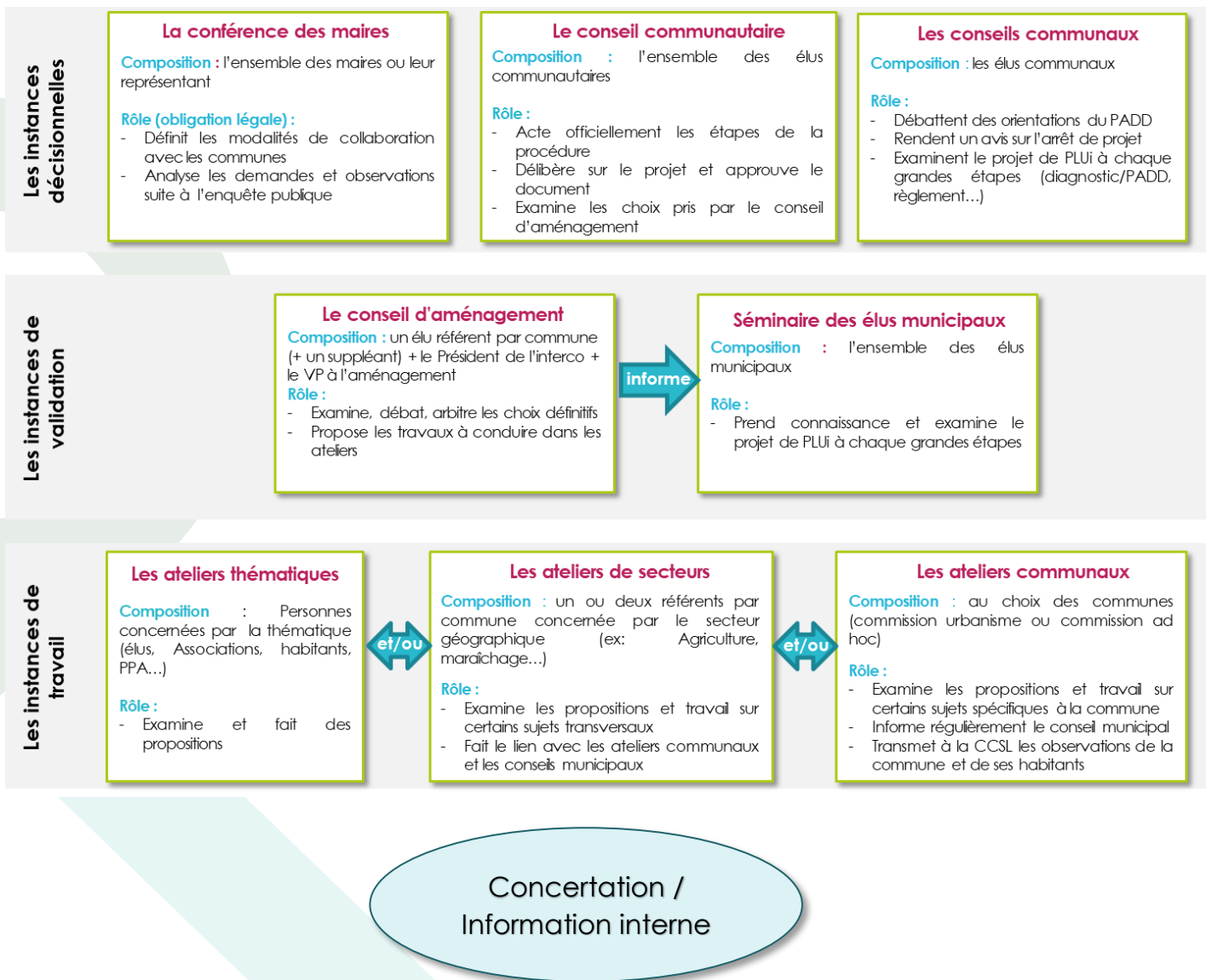
Le maire pourra décider de surseoir à statuer, dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme, sur les demandes d'autorisation d'urbanisme qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur PLUi dès lors qu'aura lieu le débat sur les orientations générales du PADD.

Cet ancrage est particulièrement indispensable car le maire et les élus communaux restent la référence du citoyen.

# Les principes et les moyens d'une co-construction

La collaboration entre la Communauté de Communes Sèvre & Loire et ses communes membres pourra s'organiser autour de différentes instances, permettant une concertation, une participation et une information de chacun aux différentes phases de la procédure.

## Schéma prévisionnel d'organisation de la gouvernance



La plateforme dématérialisée de partage de document mis en place pendant la démarche Pré-PADD accessible à l'adresse suivante : <https://ccsl.interstis.fr> sera maintenue. Tous les élus communaux y auront accès. Cette plateforme sera garante de la communication des documents et supports et compte-rendu de réunions, ainsi que d'échanges d'informations.

# Les modalités d'application de la compétence

Une fois compétente en matière de documents d'urbanisme, la communauté de communes exerce son autorité sur l'ensemble des documents d'urbanisme en vigueur sur son territoire. Les dispositions des PLU applicables sur le territoire de la CCSL continuent à s'appliquer tant que le PLUi n'est pas adopté. Il n'est plus possible de lancer de révision générale de PLU communal.

Cependant, d'autres procédures sont possibles pour adapter les PLU communaux :

- La procédure de Déclaration de projet au titre du code de l'urbanisme permet de mettre en compatibilité de manière simple et accélérée des documents d'urbanisme (SCOT / PLU) afin de faciliter la réalisation d'actions ou d'opérations d'aménagement reconnu d'intérêt général. Cette procédure peut être menée afin de créer une nouvelle zone à urbaniser pour la réalisation d'un parc d'activités économiques ou d'un projet d'habitat public ou privé (ZAC, lotissement, ...).
- Si une commune souhaite ouvrir à l'urbanisation une zone 2AU, une procédure de modification de droit commun est possible sauf exceptions.
- Pour réduire ou supprimer une protection environnementale (EBC, espaces paysagers...) une révision allégée pourra être menée si l'évolution ne porte pas atteinte aux orientations du PADD.
- Le règlement ou une OAP pourront être modifiés via une procédure de modification simplifiée ou une modification de droit commun si les possibilités de construction ne sont pas majorées de plus de 20% et que l'évolution ne porte pas atteinte aux orientations du PADD.

La CCSL est responsable de toutes les procédures sauf dans le cadre des Déclarations d'Utilité Publique où c'est l'Etat.

La communauté de communes devient également titulaire du Droit de Préemption Urbain. Le Président de la Communauté de Communes propose de déléguer le Droit de Préemption Urbain aux communes qui le souhaitent pour les projets d'intérêt communal.

Les communes membres seront actrices dans les modalités d'application de la compétence :

- A travers les procédures d'évolutions engagées avant et pendant l'élaboration du PLUi (1)
- A travers le PLUi après adoption du document d'urbanisme (2)

## 1. Procédures engagées avant et pendant l'élaboration du PLUi

### Procédures engagées avant le lancement du PLUi

À la date du transfert de la compétence, il est possible que des procédures d'élaboration ou d'évolution des PLU, engagées par les communes, soient encore en cours. Ces procédures seront menées à leur terme quel que soit leur état d'avancement. Elles seront achevées par la communauté de communes qui devra obtenir au préalable l'accord de la commune concernée.

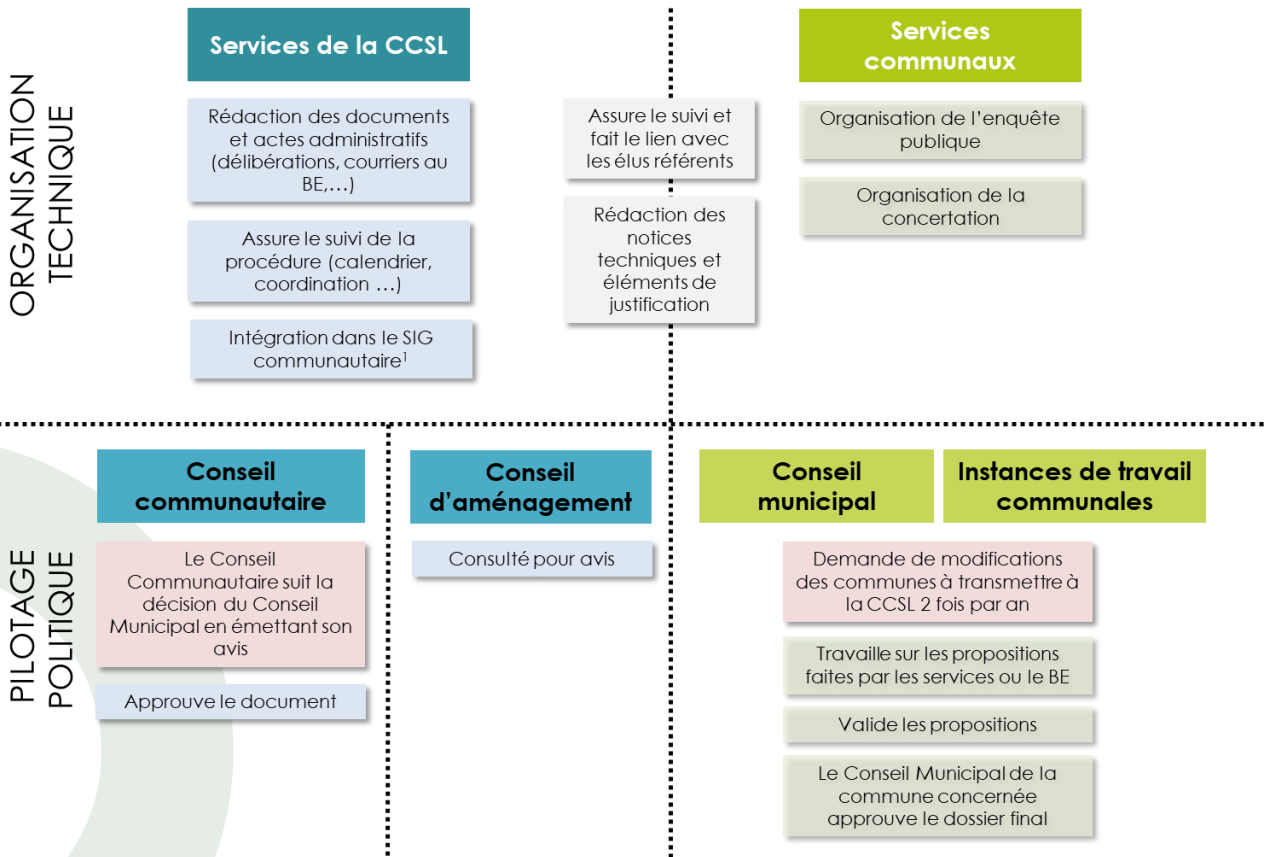
### Procédures engagées pendant l'élaboration du PLUi

Les procédures engagées après la prise de compétence et avant l'adoption du PLUi relèveront également de la responsabilité de la CCSL. La commune sera associée dans les phases décrites dans le schéma ci-après et aura le rôle de validation des propositions et du dossier final.

La Communauté de Communes pourra réaliser en régie certaines procédures en fonction de l'objet de la procédure et du plan de charge du service.

Il est convenu que la CCSL, dans une approche négociée, ne s'oppose pas aux évolutions souhaitées par les communes. Le Conseil Municipal délibèrera en amont du Conseil Communautaire. Ce dernier devra suivre la décision du Conseil Municipal.

Les procédures seront menées selon les modalités suivantes :



Afin de s'adapter aux besoins des communes tout en limitant une augmentation des dépenses que pourrait impliquer une multiplication des procédures, la CCSL pourra organiser deux fois par an une procédure de modifications et de révisions allégées pour toutes les demandes des communes.

Le Conseil d'Aménagement analysera les procédures d'évolutions des PLUs communaux à envisager.

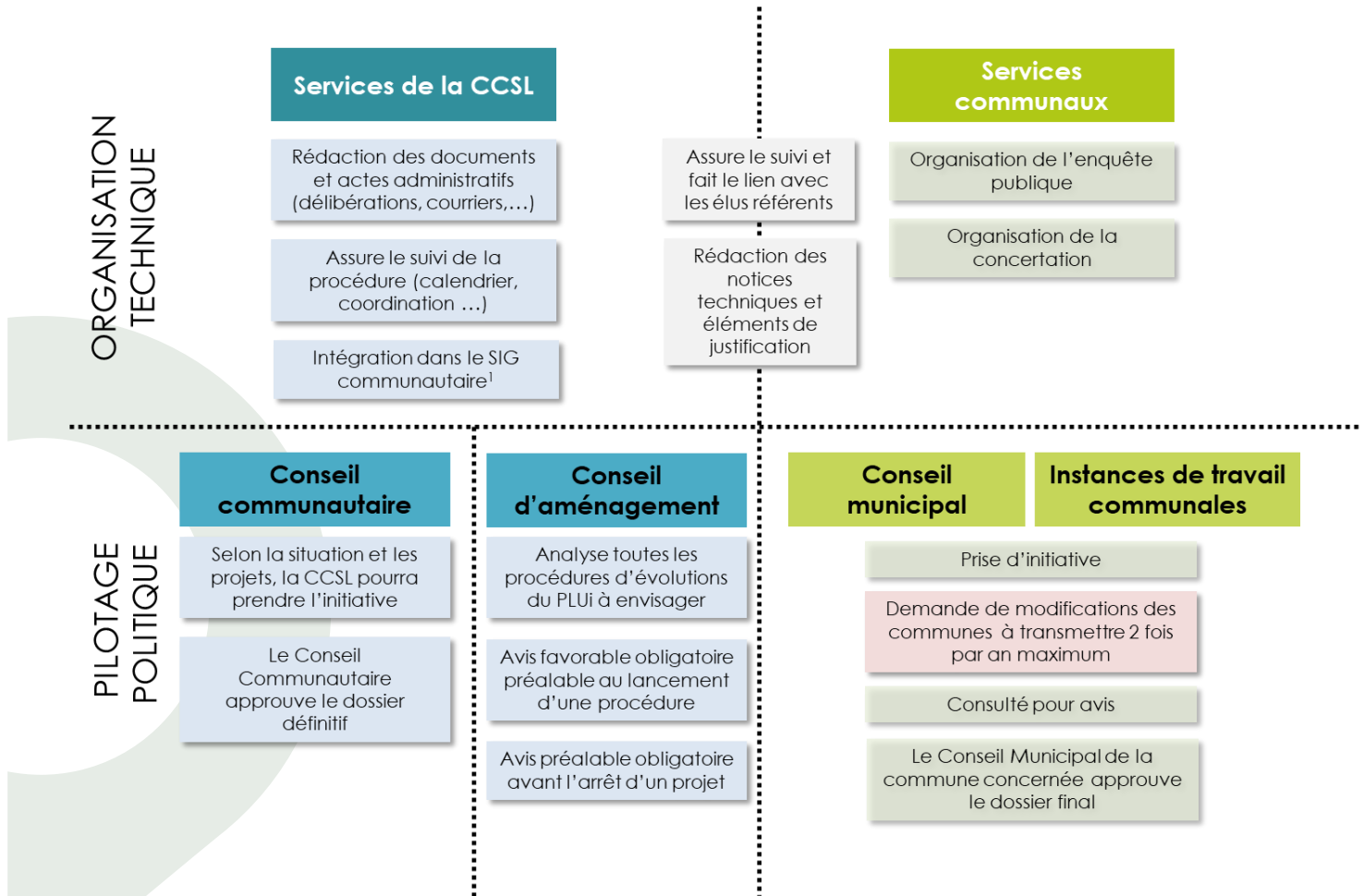
A titre exceptionnel ou en cas d'urgence avérée, il pourra être lancé une procédure pour un seul objet.

Ces procédures seront soumises au conseil communautaire qu'en cas d'avis favorable du Conseil d'aménagement.

<sup>1</sup> **RAPPEL** : Au 1<sup>er</sup> janvier 2020, la publication des documents d'urbanisme sur le Géoportail de l'Urbanisme (GPU) sera indispensable afin de les rendre exécutoires. Actuellement, aucun document d'urbanisme en vigueur sur le territoire n'est conforme aux exigences du format GPU.

## 2. Procédures engagées après l'approbation du PLUi

Les procédures seront menées selon les modalités suivantes :



Les communes et la CCSL en cas de projet de compétence communautaire devront solliciter le Conseil d'Aménagement pour faire évoluer le PLUi.

Ce dernier analysera toutes les procédures d'évolutions du PLUi à envisager.

A titre exceptionnel ou en cas d'urgence avérée, il pourra être lancé une procédure pour un seul objet.

Ces procédures seront soumises au conseil communautaire qu'en cas d'avis favorable Conseil d'Aménagement.

La Communauté de Communes pourra réaliser en régie certaines procédures en fonction de l'objet de la procédure et du plan de charge du service.



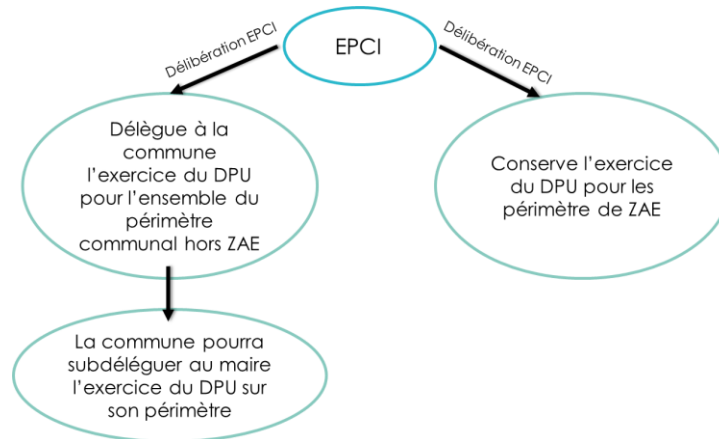
### 3. Modalités d'exercice du Droit de Prémption Urbain (DPU)

**Ce que prévoit la loi :**

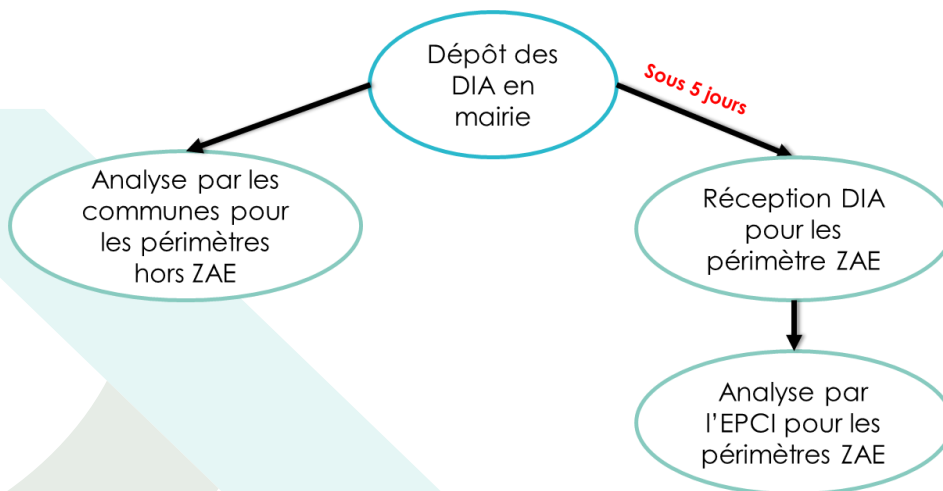
- La communauté de communes deviendra titulaire du Droit de Prémption Urbain sur les périmètres établis par les communes (article L.211-2 du Code de l'urbanisme)
- Une délégation à la commune pour une partie du périmètre communal ou ponctuellement ou pour une compétence est possible - Article 213-3 du code de l'urbanisme
- Une délégation au président pour tout ou une partie du périmètre conservé par la CCSL est possible - Article L.5211-9 du CGCT modifié par la loi ALUR
- Les Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA) continueront d'être déposées en mairie quelque soit le délégataire du droit de prémption.

**Ce que les communes membres et la CCSL souhaitent :**

- La CCSL délègue à la commune l'exercice du DPU sur certaines zones à définir avec les Communes. Elle conserve en toute hypothèse, le DPU à l'intérieur des périmètres des zones d'intérêt communautaires listées dans ses statuts et sur une partie des zones Ue, 1 AUE et 2 AUE des PLU.



- Les communes membres envoi à la CCSL les DIA situées les périmètres des ZAE sous 5 jours ouvrables (version papier et dématérialisée via le logiciel commun <http://cartads.cc-sevreloire.fr/adscs/>).



En fonction des études réalisées dans le cadre de l'élaboration du PLUi notamment, d'autres périmètres d'exercice du Droit de Prémption Urbain pourront être institués par délibération.

## 4. Projet Urbain Partenarial

### Ce que prévoit la loi :

Dans les zones U et AU délimitées par les PLU lorsqu'une ou plusieurs opérations d'aménagement ou de construction nécessitent la réalisation d'équipements publics une convention de projet urbain partenarial (PUP) prévoyant la prise en charge financière de tout ou partie de ces équipements peut être conclue entre :

- les propriétaires des terrains,
- les aménageurs,
- les constructeurs,
- la commune ou l'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme

Article L332-11-3 du code de l'urbanisme.

La convention fixe principalement :

- le périmètre concerné,
- la liste des travaux à financer,
- le coût des équipements publics à réaliser et la répartition par les différents intervenants,
- les modalités de paiement (contribution financière ou apports de terrains bâtis ou non bâtis)
- la durée d'exonération de la Taxe d'Aménagement.

Le PUP reste un outil uniquement financier et la collectivité doit réaliser ces équipements sous sa propre maîtrise d'ouvrage.

### Ce que les communes membres et la CCSL souhaitent :

La signature d'une convention tripartite (commune – aménageur – CCSL) selon les modalités suivantes :

	Initiative du PUP	Négociation PUP	Rédaction PUP	Signataire	Suivi des travaux
Commune	Si compétence communale <i>Exemple : zone habitat</i>	X	X	X	X <i>Exemple : voirie</i>
Aménageur		X		X	
CCSL	Si compétence EPCI <i>Exemple : zone économique</i>	X	X	X	X <i>Exemple : assainissement</i>

## 5. Délivrance des autorisations d'urbanisme et instructions des demandes

La prise de compétence en matière de document d'urbanisme est sans incidence sur la délivrance des autorisations d'urbanisme, qui reste du ressort du pouvoir de police du Maire. De la même façon, l'instruction des demandes d'autorisation des droits des sols continue à être assurée par le service urbanisme de la Communauté de Communes Sèvre & Loire.

Le maire pourra décider de surseoir à statuer, dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme, sur les demandes d'autorisation d'urbanisme qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur PLUi dès lors qu'aura lieu le débat sur les orientations générales du PADD.

# La concertation avec la population

Les modalités de concertation avec les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées doivent être définies dans la délibération prescrivant l'élaboration du PLUi.

Elles devront être adaptées aux enjeux du projet afin de permettre au public :

- **D'accéder aux informations relatives au projet, par le biais :**
  - de publications régulières dans les bulletins municipaux
  - d'une plateforme collaborative dédiée au PLUi
  - de l'affichage au siège de la communauté de communes et dans toutes les communes des délibérations et des informations pour les réunions publiques
  
- **De formuler des propositions et des observations, par le biais :**
  - de réunions publiques
  - d'une exposition évolutive itinérante
  - de permanences ouvertes au public d'une demi-journée par mois par un élu ou un agent de la communauté de communes
  - de mise à disposition d'un registre destiné aux observations de toute personne intéressée au siège de la Communauté de Communes aux jours et heures d'ouverture habituels, celles transmises aux communes devront être transmises aux techniciens de la CCSL pour être étudiées.

D'autres modalités pourront éventuellement venir renforcer la concertation, notamment en fonction des propositions émises par les élus, les techniciens ou l'AMO.

## Par ces dispositions, les élus de Sèvre & Loire entendent :

- Affirmer qu'à travers l'élaboration du PLU intercommunal chaque commune soit pleinement partie prenante de la construction du projet du territoire communautaire,
- Acter le caractère évolutif de la présente charte, laquelle pourra être amendée par décision concordante du conseil communautaire, de la conférence intercommunale des maires et des conseils municipaux.

### **M. PERROUIN Pierre-André**

*Président de la communauté de communes – Maire de Le Pallet*

M. AGASSE Thierry <i>Maire de Saint-Julien-de-Concelles</i>	M. BALEYDIER Patrick <i>Maire de Mouzillon</i>
M. BARON René <i>Maire de La Regrippière</i>	M. BERTIN Pierre <i>Maire de Le Landreau</i>
M. BOUHIER Maurice <i>Maire de La Boissière du Doré</i>	Mme BRAUD Christelle <i>Maire de Divatte-sur-Loire</i>
Mme CHOBLET Anne <i>Maire de La Remaudière</i>	M. CORBET Paul <i>Maire de Le Loroux-Bottereau</i>
M. TEURNIER Jean <i>Maire de la Chapelle-Heulin</i>	M. MARCHAIS Jérôme <i>Maire de Vallet</i>