

Un **PLUi** c'est quoi ?

**C'est un Plan Local
d'Urbanisme Intercommunal**

bâtir un projet d'ensemble

Choisir les règles

Qui nous concerneront tous !

**Comment
favoriser le
maintien et la
création de
services et
équipements de
proximité ?**

**Quelle politique
du logement pour
répondre à nos
besoins ?**

**Quelle place pour
l'agriculture ?
Le commerce ?
L'artisanat ?
L'industrie ?**

**Quelle place pour
la nature dans
nos communes ?**

**Comment
assurer la qualité
du cadre de vie
sur notre
territoire ?**

**Comment
organiser et
développer
l'urbanisation ?**

On vous explique tout



Un PLUi c'est quoi ?

C'est un document d'urbanisme qui définira les modalités d'occupation des sols. Il s'appliquera sur l'ensemble des communes membres de la communauté de communes.

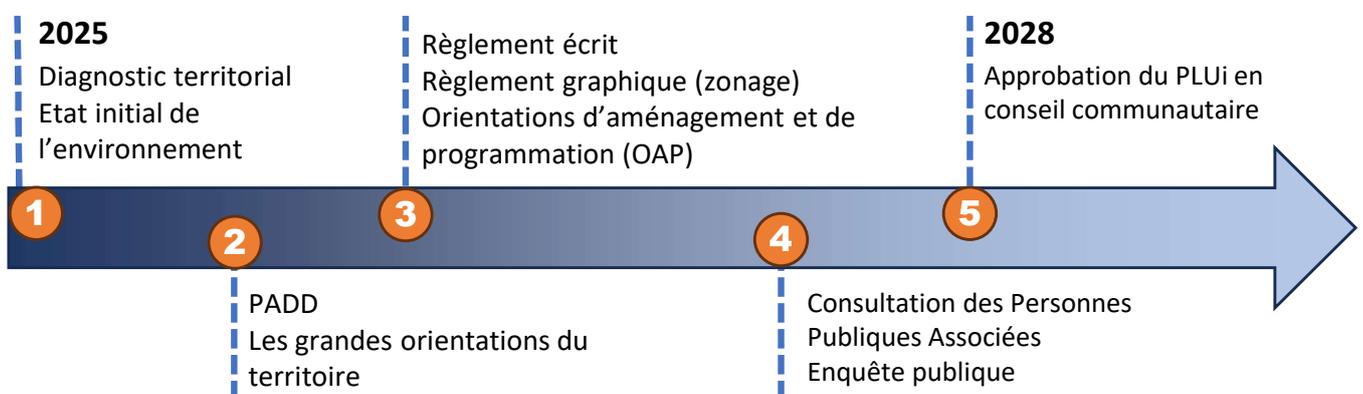
Le PLUi visera à la fois à **simplifier** les règles et à les **harmoniser** à l'échelle intercommunale.

Ainsi, il fixera pour les 33 communes du territoire :

- **Les règles précises d'occupation des sols** (zones naturelles ou agricoles, zones à vocation d'activités économiques, zones d'habitat récent ou historique...).
- **Les règles de constructibilité** (hauteurs maximales, implantation des bâtiments, aménagement des espaces extérieurs...).
- **La prise en compte de thématiques transversales :** paysage et biodiversité, risques, qualité de l'air, développement urbain...
- **Les autorisations d'urbanisme** (permis de construire, déclarations préalables...) seront instruites sur la base des règles inscrites dans le PLUi.

Il exprimera un projet de territoire pour les 10 à 15 années à venir, en réfléchissant au développement intercommunal. Le PLUi tiendra compte des spécificités de chaque commune tout en définissant les priorités en matière d'urbanisme, d'aménagement, de développement économique, de mobilité et d'environnement, etc... sur l'ensemble du territoire.

Les principales étapes de l'élaboration du PLUi



La totalité de la démarche d'élaboration du PLUi devrait prendre **au moins 4 ans**. Ainsi, notre PLUi pourrait commencer à s'appliquer d'ici fin 2028.

De quoi se compose un **PLUi** ?

1/ Le rapport de présentation qui présente la situation de l'intercommunalité. Il s'appuie sur un diagnostic territorial et présente une analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

2/ Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) qui expose le projet d'urbanisme de l'EPCI et définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. Il arrête les orientations générales d'aménagement et fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace.

3/ Le zonage (des cartes) et le règlement (écrit) sont les parties du PLUi qui intéressent plus précisément les administrés. Elles déterminent les zones constructibles ou non pour chaque commune et les règles qui s'y appliquent. Pour chaque zone, il est possible de voir également quelles constructions peuvent être réalisées (zone U : habitat ; zone A : agricole ; zone N : naturelle ; zone AU : à urbaniser ; etc...).

4/ Les Orientations générales d'aménagement et de programmation (OAP) visent à définir des intentions et orientations portant sur un secteur ou un quartier donné ; avoir une approche plus globale sur un enjeu spécifique ou croiser ces 2 approches.

5/ Des annexes constituées notamment par les servitudes d'utilité publique : périmètres de monuments historiques, Plans de Prévention des Risques Inondations (PPRI), zones de captage d'eau potable,...

Le document doit également prendre en compte l'ensemble des lois nationales régissant l'aménagement du territoire (loi SRU, grenelle de l'environnement, ELAN...) et, depuis 2023, la loi Climat et Résilience et le ZAN (zéro artificialisation nette) qui prévoit que l'artificialisation des sols doit limiter toute extension de l'urbanisation d'ici à 2050 et être divisée par deux d'ici 2030.

Comment se construit un **PLUi** ?

Ce travail d'élaboration d'un PLUi mobilisera les 33 communes de la communauté de communes sur au moins **les quatre prochaines années**. Le temps de la réflexion quand on parle d'aménagement de l'espace est essentiel. **Chaque commune et ses habitants** pourront être acteurs sur leur territoire et participer à la réflexion et à l'élaboration de ce projet d'ensemble, cohérent et solidaire, tout en préservant les spécificités locales.

Comment participer ? Quand ?

Pendant toute la durée de la procédure, une **concertation avec le public** est menée afin de faire connaître et mieux appréhender les règles d'urbanisme qui s'appliqueront les 10 à 15 prochaines années sur les communes du territoire.

Elle permet au public, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance du projet, d'accéder aux informations relatives à ce projet et aux avis requis et de formuler des observations.

Les dispositifs prévus

Les modalités de concertation avec la population ont été définies dans la délibération de prescription de lancement du PLUi. Les objectifs de la concertation seront d'une part d'exposer les orientations des élus en matière de développement et d'aménagement du territoire, exposer les enjeux et contraintes auxquels la communauté de communes sera confrontée et d'autre part de recueillir les observations et propositions des habitants. Il est prévu :

UNE PAGE INTERNET Une page dédiée au PLUi sur le site internet de la communauté de communes : <https://www.cc-montbardois.fr/plan-local-urbanisme-intercommunal>

DES ARTICLES DANS LES BULLETINS MUNICIPAUX La communauté de communes communiquera auprès des mairies pour des insertions éventuelles dans les bulletins municipaux et sur leur site internet.

DES RÉUNIONS PUBLIQUES Afin de partager le travail sur le PLUi avec les habitants et la communauté de communes, des réunions publiques seront organisées à plusieurs moments de la procédure.

UNE ENQUÊTE PUBLIQUE Un mois d'enquête publique est prévue pour vous exprimer sur le projet final en phase d'approbation (autour de début 2028).

En attendant le **PLUi...**

Pendant toute la durée d'élaboration du PLUi, et jusqu'à son approbation par le conseil communautaire, **la réglementation qui s'applique aujourd'hui ne change pas** (PLU, carte communale, RNU,...).

Une fois opposable aux tiers lorsqu'il aura fait l'objet d'une enquête publique et une délibération d'approbation par le conseil communautaire, le PLUi s'appliquera sur toutes les communes du territoire et se substituera aux autres règles existantes.

En revanche, **les maires conserveront leur compétence** sur les autorisations du droit des sols : ils continueront de signer les autorisations d'urbanisme et la mairie restera le point d'entrée unique des demandes d'autorisations d'urbanisme.