



Le PLUi  
en

20

QUESTIONS



## Qu'est-ce qu'un PLUi ?

Comme le Plan d'Occupation des Sols (POS) et le Plan Local d'Urbanisme (PLU), le **Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi)** est un document de planification qui couvre tout le territoire de la Communauté de Communes de Bièvre Est (CCBE). Il prend en compte son fonctionnement et détermine un projet global d'urbanisme et d'aménagement pour les 10/15 ans à venir. En conséquence, le PLUi fixe des orientations en matière de développement urbain, de politique de logements, de mobilité et de transport, de préservation de l'environnement, de développement économique et commercial, d'agriculture, de valorisation des paysages et du patrimoine. Ces objectifs et orientations se traduisent par des règles d'urbanisme applicables à chaque commune et pour tous les habitants.

Le PLUi est la traduction, puis la mise en œuvre d'un projet partagé par toutes les communes pour le territoire intercommunal. Il détermine les conditions d'un aménagement du territoire respectueux des principes du développement durable (en particulier par une gestion économe de l'espace) en répondant aux besoins de développement local et des politiques nationales et territoriales d'aménagement.

Enfin Le PLUi doit respecter les orientations obligatoires fixées par différents documents de planification de rang supérieur à l'échelle communale et intercommunale.



## Pourquoi la CCBE engage-t-elle un PLUi ?

A travers l'élaboration du PLUi, la Communauté de Communes de Bièvre Est souhaite mettre en œuvre son Projet de Territoire adopté en 2010 par les élus des 14 communes de l'intercommunalité. Ce document cadre les politiques publiques conduites par et sur le territoire.

Le Projet de Territoire a été le point de départ d'une démarche globale en matière d'aménagement et de développement. Il a notamment permis de mettre en exergue la nécessité de maîtriser et de lutter contre l'étalement urbain. En effet le développement de l'habitat ainsi que des zones d'activités, sont trop consommateurs d'espaces agricoles et naturels, générateurs de déplacements. Par ailleurs, le modèle de développement poursuivi exige l'adaptation des capacités des équipements et services (alimentation en eau potable, assainissement...). Le PLUi est un cadre pertinent offrant une traduction réglementaire aux orientations du Projet de Territoire.

[ NB : LES ÉVOLUTIONS LÉGISLATIVES SUCCESSIVES (LES LOIS GRENELLE, LOI ALUR) ONT NOTAMMENT POUR OBJECTIF DE PLACER LE PLUi AU CŒUR DE LA PLANIFICATION DES TERRITOIRES. DÉSORMAIS LES PLU COMMUNAUX SONT L'EXCEPTION. ]

# 3

## Quelles réflexions avant d'engager cette démarche ?

Afin de mesurer les conséquences de l'élaboration d'un PLUi, les élus de la CCBE ont engagé un travail à l'échelle du territoire, mais sans portée réglementaire.

Cette démarche a permis de :

- ▶ Exprimer une vision commune du territoire
- ▶ Formaliser les objectifs partagés par les communes de la CCBE
- ▶ Se mettre en posture de décider de l'engagement effectif d'un PLUi
- ▶ De produire une ébauche de Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), document simple et concis qui fixe les objectifs poursuivis par le territoire en matière d'aménagement et de développement et qui soulève les questionnements encore en suspens auxquels le futur PLUi devra répondre.

Les travaux menés, ont conduit les élus des 14 communes à considérer que l'intercommunalité est **l'échelle la plus pertinente** pour coordonner les politiques d'urbanisme. **Les objectifs poursuivis par l'élaboration du PLUi ont été entérinés lors du Conseil Communautaire du 9/11/15.**

# 4

## Pourquoi les communes ont-elles transféré la compétence PLU à la CCBE ?

Le PLUi permet la construction d'une vision collective partagée du projet de territoire, un gage de cohérence et de solidarité. C'est un des outils qui permet la mise en œuvre du projet de territoire. Face à des obligations et contraintes réglementaires de plus en plus fortes, les communes ont également fait le choix de transférer cette compétence dans l'optique de mutualiser les moyens et de rassembler "les forces" pour tenter de répondre aux enjeux soulevés par les Lois Grenelle ainsi que par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Région Urbaine Grenobloise (RUG).

# 5

## Quel lien entre le SCOT et le PLUi ?

Le SCOT est un document de planification qui couvre un grand territoire et concerne plusieurs EPCI de la région grenobloise. Le SCOT de la RUG s'inscrit dans le cadre du Grenelle de l'environnement. Ce document d'urbanisme, établit les grandes options qui devront être suivies par la collectivité pour l'aménagement et le développement du territoire pour les 10-15 ans à venir.

**Le SCOT de la RUG s'impose au PLUi.**

# 6

## Quelle différence entre un PLU communal et un PLUi ?

Que ce soit sur la forme ou sur le fond, **un PLUi est semblable au PLU communal**. Le PLUi permet de s'affranchir des limites de chaque commune pour prendre en compte un territoire dans son ensemble. Les obligations de contenu ainsi que la procédure d'élaboration sont identiques à un PLU communal.

# 7

## Quelles pièces composent un PLUi ?

Le contenu du PLUi est imposé et normé par le Code de l'Urbanisme. Il se compose de :

- ▶ **Un rapport de présentation : le mode d'emploi du PLUi**  
Le rapport de présentation explique les choix effectués notamment en matière de consommation d'espace, en s'appuyant sur un diagnostic territorial et une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.
- ▶ **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) : le projet politique, clef de voûte du PLUi**  
Il expose le projet d'urbanisme. Il arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, l'agriculture, les communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble des communes. Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.
- ▶ **Le règlement et ses pièces graphiques (dont le plan de zonage) : la traduction réglementaire du projet**  
Il délimite les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N), et fixe les règles générales d'urbanisation.
- ▶ **Les plans de secteurs**  
Afin de tenir compte de certaines spécificités locales, des plans de secteurs peuvent être inscrits sur la totalité du périmètre d'une ou plusieurs communes. Ainsi des communes, réunies autour d'un même enjeu (écologique, paysager...) et pour lequel le règlement de PLUi commun à tout le territoire ne peut répondre, pourront être couvertes par un plan de secteur, disposant ainsi d'un règlement et d'orientations d'aménagement et de programmation propres aux enjeux locaux.
- ▶ **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation**  
Les OAP, comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements sur l'intégralité du territoire ou par quartier ou secteur.
- ▶ **Les annexes**  
Les annexes capitalisent les données et obligations qui, directement ou indirectement, encadrent le PLU.

8

## Qui est compétent pour élaborer un PLUi ?

La collectivité compétente pour élaborer un PLUi est l'EPCI (établissement public de coopération intercommunale), en conséquence ici la CCBE.

9

## Quels rôles et implications des communes dans la conception du PLUi ?

Les communes sont des acteurs essentiels dans l'élaboration du PLUi. Le code de l'urbanisme prévoit que les communes sont obligatoirement associées à la démarche. Les modalités de cette collaboration ont été entérinées lors du Conseil Communautaire du 14/12/15. Mais surtout ce sont elles qui vont travailler sur les zonages et le règlement de la commune.

10

## Par quelles étapes passe la conception d'un PLUi ?

### PRESCRIPTION

Par délibération de l'EPCI compétent fixant les objectifs poursuivis et les modalités de concertation.

### ÉTUDES-PROJET

En collaboration avec les communes et les personnes publiques associées.

### DÉBAT PADD

Au sein du conseil communautaire et des conseils municipaux.

### ARRÊT

Par délibération du conseil communautaire.

### CONSULTATION

Des personnes publiques associées dont les communes qui peuvent émettre un avis défavorable sur les OAP ou toutes les dispositions réglementaires qui les concernent.

### ENQUÊTE PUBLIQUE

En collaboration avec les communes et les personnes publiques associées.

### APPROBATION

Par délibération du conseil communautaire.

### MISE EN ŒUVRE ET SUIVI

L'application du droit du sol demeure une compétence communale.

La procédure associe l'ensemble des personnes publiques (Etat, Région, Département, SCoT, Chambres consulaires...) définies par le code de l'urbanisme et assure une concertation permanente avec la population .

11

## Combien de temps dure l'élaboration d'un PLUi ?

Plusieurs années sont nécessaires pour l'élaboration du PLUi. La CCBE s'est donné comme objectif d'approuver son PLUi avant le 31 décembre 2019. Il serait ainsi applicable dès 2020.

# 12

## Qu'est-ce que la concertation avec le public ?

La concertation consiste à associer toutes les personnes qui pourraient être concernées par le projet. Il s'agit de mener des actions pour informer le public (état d'avancement de la démarche, éléments du projet, traduction réglementaire...) mais également de recueillir ses observations, suggestions et contributions.

[ NB : LES MODALITÉS DE CONCERTATION ET LES DÉLIBÉRATIONS SONT ACCESSIBLES SUR LE SITE DE LA CCBE : [WWW.BIEVRE-EST.FR](http://WWW.BIEVRE-EST.FR) ]

# 13

## Pourquoi suis-je concerné par le PLUi ?

Au même titre qu'un POS ou un PLU, le PLUi fixe les règles légales que je dois respecter en matière de construction. Il définit un cadre général en réglementant l'usage des sols sur l'ensemble du territoire. Il détermine pour chaque parcelle les droits à l'utilisation du sol (droits à la construction, espaces naturels, espaces agricoles, etc...).

# 14

## Comment serai-je impliqué dans l'élaboration du PLUi ?

- ▶ Je serai informé lors des réunions publiques prévues : au lancement de la démarche, lors de l'élaboration du PADD, et lors de l'élaboration du règlement et du zonage.
- ▶ Je suis dès à présent informé via des articles sur le site internet de la CCBE. Des publications seront également faites dans le bulletin d'information de la CCBE.
- ▶ Je suis, dès à présent, invité à m'exprimer sur les registres publics, disponibles au siège et sur le site internet de la CCBE.
- ▶ Et enfin, des ateliers participatifs seront organisés.

# 15

## Quand pourrai-je faire part de mes remarques ?

- ▶ Dès à présent et tout au long de la procédure jusqu'à l'arrêt du PLUi :
- ▶ Sur les registres de concertation disponibles au siège et sur le site internet de la CCBE.
- ▶ Lors des permanences qui seront assurées en phase d'avant-arrêt du PLUi.
- ▶ Lors de l'enquête publique auprès du commissaire enquêteur.

[ NB : LES REMARQUES INDIVIDUELLES NE SERONT PAS ABORDÉES LORS DES RÉUNIONS PUBLIQUES. LE TEMPS DES REMARQUES PARTICULIÈRES EST CELUI DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE. A NOTER : À L'ARRÊT DU PLUi, LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE TIRERA LE BILAN DE LA CONCERTATION. ]

16

## Quels rôles et implications des partenaires publics ?

Les organismes publics (État, région, département, collectivités voisines, chambres consulaires...) émettent un avis lors de l'arrêt du projet. De plus, au même titre que la population, ils sont obligatoirement associés à la procédure d'élaboration du PLUi. Sollicités en amont de la démarche, ces partenaires font part des enjeux qu'ils ont déjà identifiés sur le territoire et pour lesquels ils attendent des réponses dans le PLUi.

17

## En attendant l'approbation du PLUi, à quel document je me réfère ?

Pendant toute la durée d'élaboration du PLUi, et jusqu'à son approbation (attendue avant le 31/12/2019), **c'est le document d'urbanisme de ma commune qui continue à s'appliquer.**

18

## Qui instruit et délivre les autorisations d'urbanisme ?

### ► L'instruction :

La CCBE via le service mutualisé d'instruction des autorisations du droit des sols analyse et traite les demandes d'urbanisme pour les communes en remplacement des services de l'État, supprimés depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2015.

### ► La délivrance de l'autorisation :

Cependant la compétence de délivrance des autorisations d'urbanisme demeure communale. **C'est bien le Maire qui délivre les autorisations d'urbanisme et qui les délivrera encore avec le PLUi.**

19

## Quelle durée de vie pour un PLUi ?

Le code de l'urbanisme ne définit pas de durée de vie du PLUi. Il devra cependant faire l'objet d'un bilan tous les 3 ans, pour ajuster notamment les orientations relatives à l'habitat et aux logements.

Le SCOT de la RUG, en revanche, exige que **les PLUi se projettent à un horizon de 10-15 ans.**

20

## Qui peut demander la révision ou la modification du PLUi ?

L'EPCI étant le seul compétent dans le cadre de l'élaboration d'un PLUi, c'est lui qui peut décider d'engager une modification ou une révision. Les modalités devront être définies entre les communes et la CCBE pour convenir des conditions d'engagement de la procédure.



Parc d'activités Bièvre Dauphine  
1352 rue Augustin Blanchet  
38690 Colombe

**Tél. 04 76 06 10 94**

Télécopie : 04 76 06 40 98  
Courriel : [contact@cc-bievre-est.fr](mailto:contact@cc-bievre-est.fr)