

Communauté de Communes des Terres du Val de Loire

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal avec des volets Habitat et Déplacements (PLUI-H-D)

Charte de gouvernance

I - Préambule

Par délibération n°2021-127 du 8 juillet 2021, le Conseil communautaire a décidé, à l'unanimité des suffrages exprimés, de transférer à la Communauté de Communes des Terres du Val de Loire (CCTVL) la compétence Plan Local d'Urbanisme avec des volets Habitat et Déplacements (PLUI-H-D).

Les Conseils municipaux des communes membres devaient se prononcer par délibération jusqu'au 15 octobre 2021 sur cette prise de compétence. A défaut de délibération dans ce délai, leur avis était réputé favorable.

Vingt-quatre des vingt-cinq communes représentant 98,3% des 49786 habitants du territoire ont approuvé le transfert de compétence.

Il convient dès maintenant de prescrire l'élaboration du PLUI-H-D en concertation avec les communes membres.

Une charte de gouvernance est nécessaire pour travailler ensemble à la co-construction du PLUI-H-D. En effet, si ce document d'urbanisme a pour objectif de traduire les prescriptions et les objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) actuellement en cours d'élaboration, il permet surtout de retranscrire de manière opérationnelle la stratégie transversale du projet de territoire intercommunal.

Qu'il s'agisse des besoins croissants en mobilités, de l'équilibre entre le développement économique et les contraintes environnementales, de l'équilibre entre l'étalement urbain et la reconquête des centres-villes, de la mise en valeur du patrimoine local et du fort potentiel de développement touristique, les élus constatent que l'avenir du territoire fait face à des enjeux d'aménagement qui se complexifient, et cela alors que les réglementations pèsent sur les collectivités.

Pour ce faire, l'aménagement de l'espace doit nécessairement répondre à des exigences qui dépassent le cadre communal. Il est ainsi nécessaire d'élaborer un Plan Local d'Urbanisme intercommunal, avec des volets Habitat et Déplacements (PLUI-H-D) qui soit conditionné par le strict respect de l'identité des communes membres et des attentes de la population. Ces conditions sont inscrites dans la présente charte de gouvernance.

II - Les engagement et les objectifs de l'élaboration du PLUI-H-D

A - Exprimer le projet de territoire

Le PLUI-H-D est un outil au service des projets : il est la traduction réglementaire du souhait de développement et d'aménagement du territoire pour les 10 à 15 ans à venir. Elaborer un PLUI-H-D permet de construire ensemble la transversalité du projet de territoire intercommunal.

B - Dialogue et représentativité des communes

La commune constitue la meilleure échelle de représentativité. La maille communale est le substrat sur lequel le PLUi doit reposer et s'ériger. En effet, les élus municipaux et les habitants sont certainement les meilleurs experts de leur territoire. Les instances et les circuits de gouvernance s'appuieront sur les conseils municipaux lors de la construction du PLUI-H-D. Des groupes de travail publics et institutionnels seront également organisés à l'échelle communale pour alimenter les réflexions. Le dialogue sera assuré grâce à un comité de pilotage intercommunal. Les communes pourront ainsi exprimer leur réflexion à l'échelle intercommunale.

C - Simplicité et modes de travail adaptés au territoire

Si le projet de territoire se veut transversal et partie prenante de son environnement, il doit rester accessible pour l'ensemble des représentants des 25 communes membres. Chaque étape d'élaboration du PLUI-H-D devra être synthétisée et communiquée grâce à des outils qui auront été décidés par les instances de gouvernance. La diffusion régulière de supports synthétiques et schématiques comprenant des cartographies, des schémas synoptiques, ou la mise à disposition d'outils de communication en ligne permettront un dialogue permanent.

Afin de ne pas alourdir les processus de construction du PLUI-H-D, les organes de gouvernance devront rester simples, flexibles et ouverts à la remontée d'informations.

D - Identité communale

Le territoire intercommunal, fort de 25 communes sur 660 km² contient trois entités paysagères (plateau agricole de la Beauce, couloir Ligérien et forêt de Sologne). Les communes membres s'étalent sur un gradient d'urbanité presque complet (de la première couronne périurbaine d'Orléans Métropole, aux communes rurales de la Beauce). Cette diversité est une richesse que le PLUI-H-D devra impérativement mettre en exergue. Cela se traduit par la constitution de cahiers communaux, lesquels inscriront les spécificités locales de chaque commune, qui elle-même devra participer activement à son élaboration. Les grands principes des PLU et cartes communales actuellement opposables ou en cours de révision seront intégrés au PLUI-H-D.

E - Cohérence et harmonisation : édification de règles d'arbitrage

Le PLUI doit être compatible avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale, il s'agit de traduire les objectifs en prescriptions locales opérationnelles.

La logique des bassins de vie et de l'armature urbaine du territoire devra être prise en compte. Les fonctions des pôles de centralité (Beaugency, Meung-sur-Loire), des pôles complémentaires (Baule, Beauce la Romaine, Chaingy, Cléry-Saint-André, Dry, Epieds-en-Beauce, Lailly-en-Val, Saint-Ay, Tavers) et des pôles de vie (Baccon, Binas, Charsonville, Coulmiers, Cravant, Huisseau-sur-Mauves, Le Bardon, Mareau-aux-Prés, Messas, Mézières-lez-Cléry, Rozières-en-Beauce, Saint-Laurent-des-Bois, Villermain, Villorceau) seront confortées.

Les communes ne devront pas se confronter mais s'harmoniser en prenant en compte les différents intérêts du territoire, avec un objectif commun : le développement durable du territoire au service des habitants toujours plus mobiles et attachés à la qualité des services publics.

F - Maintien de la compétence de chaque maire

Le PLUI-H-D est la construction d'un socle réglementaire commun en matière d'urbanisme. Néanmoins, le Maire conserve la compétence de délivrance des autorisations d'urbanisme sur sa commune. Le Maire et les élus communaux restent les interlocuteurs privilégiés du citoyen. La Communauté de Communes des Terres du Val de Loire est un outil au service des communes et des habitants.

III. Organisation de la gouvernance

La collaboration entre la Communauté de Communes des Terres du Val de Loire et ses communes membres s'organisera autour de différentes instances, permettant une information et une participation de chacun aux différentes phases de la procédure.

A – Composition et rôle des organes de la gouvernance

➤ **Le conseil communautaire : instance décisionnaire**

Composition : l'ensemble des délégués communautaires des 25 communes

Rôle :

- Prescrit le PLUI-H-D et les modalités de concertation ;
- Echange sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ;
- Valide la stratégie, les objectifs et les orientations ;
- Examine et délibère sur les choix proposés par le Comité de pilotage ;
- Arrête le projet de PLUI-H-D avant l'enquête publique ;
- Approuve le PLUI-H-D.

➤ **La conférence des maires : instance consultative et de validation**

Composition : tous les maires ou leur représentant ainsi que les membres du Bureau de la Communauté de Communes des Terres du Val de Loire

Rôle :

- Propose et détermine les modalités de collaboration avec les communes ;
- Valide et réoriente si nécessaire les orientations stratégiques et assure la cohérence du projet ;
- Valide et réoriente si nécessaire les différentes étapes importantes d'avancée du projet : diagnostic du territoire, PADD, Orientation d'Aménagement et de programmation (OAP), Zonage, Règlement ;
- Statue sur les éventuelles modifications à apporter au PLUI-H-D dans le prolongement des conclusions de l'enquête publique.

Au-delà des deux Conférences des Maires obligatoires (définition des modalités de la gouvernance et analyse des demandes après l'enquête publique), des réunions régulières auront lieu afin de faire le point sur l'état d'avancement de la procédure et de débattre collectivement sur le projet.

➤ **Le comité de pilotage du PLUI-H-D : instance de pilotage**

Composition : le Président de la CCTVL, le Vice-Président en charge de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme et un élu par commune qui est le référent PLUI-H-D

Rôle :

- Assure le suivi de la procédure ;
- Fixe le calendrier des ateliers thématiques/territoriaux, des événements de communication ou de concertation avec le public, des échéances données au bureau d'études ;
- Cadre, suit, contribue et analyse le travail produit par le bureau d'études ;
- Détermine et organise les réflexions thématiques et géographiques selon les besoins, en fixe le bilan en hiérarchisant les enjeux retenus/problématiques soulevées ;
- Détermine et organise la concertation avec le public ;
- Arrête les choix stratégiques avant leur passage en conférence des maires et/ou en conseil communautaire.

➤ **Les conseils municipaux : instances de propositions**

Composition : les conseillers municipaux des communes

Rôle :

- Suivent et participent aux études d'élaboration du PLUI-H-D, notamment en phase réglementaire ;
- Transmettent toute information utile au comité de pilotage ;
- Débattent du PADD.

➤ **Les groupes de travail thématiques et territoriaux : instances opérationnelles**

Composition : élus concernés et/ou intéressés, ainsi que de partenaires extérieurs. Les agents des communes ou de la CCTVL pourront si besoin être associés à ces groupes de travail.

Rôle :

- Etudient de façon plus approfondie et ponctuelle, une problématique transversale à plusieurs communes comme par exemple : environnement, agriculture, tourisme, économie, habitat...

➤ **Le comité technique : instance technique**

Composition : le Directeur Général des Services, la DGA du pôle développement territorial et solidarité, le responsable du service ADS, le chargé de projets ORT/PVD, les DGS et Secrétaires de Mairie des communes membres et sur invitation tout agent communautaire ou municipal, ou toute personne extérieure, en capacité d'apporter son expertise sur une question, un domaine donné

Rôle :

- Assure le suivi administratif et technique tout au long de l'élaboration du PLUi-HD, interlocuteur technique privilégié du bureau d'études ;
- Conseille les membres du comité de pilotage, de la Conférence des Maires, du conseil communautaire et des Conseils municipaux, sur une question précise liée au PLUi-HD.

➤ Référent communal PLUI-H-D

Rôle : Chaque commune désigne un référent communal titulaire et un référent communal suppléant à qui sont transmis les documents de travail ainsi que les comptes rendus tout au long de la procédure. Le référent communal titulaire a pour charge d'en informer régulièrement le Conseil municipal. Il sera également l'interlocuteur privilégié de la Communauté de Communes pour transmettre les observations du Conseil municipal ou des habitants.

NOTA :

La commission communautaire Aménagement du Territoire - Urbanisme (ATU) ne fait pas partie du processus d'élaboration du PLUI-HD. Les élus actuellement membres de cette commission pourront, s'ils le désirent, représenter leur commune au sein du comité de pilotage PLUI-HD. La Commission ATU pourra être réunie en cas de nécessité pour des dossiers liés à l'Urbanisme hors cadre du projet de PLUI-H-D.



B - Les engagement mutuels pour travailler ensemble

➤ La Communauté de Communes s'engage à :

- Fournir aux participants des réunions les documents de travail suffisamment en amont des réunions pour qu'ils aient le temps d'en prendre connaissance ;
- Intervenir à la demande des communes, lors d'une séance de conseil municipal, pour assister les élus municipaux au moment du débat relatif au PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) ;
- Produire des comptes rendus des diverses réunions tenues par les différentes instances de gouvernance communautaires dans le cadre de l'élaboration du PLUI-H-D qui seront adressés

par mail aux destinataires concernés afin qu'ils prennent connaissance de l'avancement du projet PLUI-H-D ;

- Arrêter le bilan de la concertation et le joindre au dossier d'enquête publique.

➤ **Les communes s'engagent à :**

- Transmettre à la CCTVL les décisions du Conseil municipal qui ont trait à l'élaboration du PLUI-H-D ;
- Débattre du PADD et du projet arrêté de PLUI-H-D en temps voulu et communiquer la délibération afférente ;
- Récolter et transmettre au bureau d'études et au comité de pilotage le maximum d'informations utiles contribuant à l'élaboration du diagnostic territorial ;
- Informer la Communauté de Communes de leurs souhaits d'aménagement, projets urbanistiques (à titre d'exemples : équipements d'intérêt collectif, infrastructures, élargissement/création voies/carrefours, réseaux, zones d'activités...) afin qu'ils puissent être étudiés pour une éventuelle intégration au sein du PLUI-H-D ;
- Réaliser les actions de communication prévues par le comité de pilotage envers les habitants conformément aux prérogatives qui lui auront été données ;
- Informer le comité de pilotage de toute action d'information supplémentaire qu'il désire réaliser envers la population et en conserver la trace ;
- Conserver en mairie et transmettre à la Communauté de Communes l'intégralité des observations écrites des habitants, associations et entreprises relatives au projet de PLUI-H-D.

IV. Concertation avec la population

La Communauté de Communes des Terres du Val de Loire s'engage à mettre en œuvre, dans le cadre de l'élaboration de son PLUI-H-D, les modalités suivantes de concertation avec la population :

- Information de la population par le biais d'articles disponibles sur le site internet de la Communauté de Communes, dans les bulletins communautaires et municipaux, dans la presse locale ;
- Information de l'avancement du PLUI-H-D et mise à disposition des documents inhérents validés par le Conseil communautaire au siège de la Communauté de Communes et sur le site internet de la Communauté de Communes ;
- Affichage public au siège de la Communauté de Communes des délibérations prises par la Communauté de Communes relatives au PLUI-H-D ;
- Mise à disposition d'un « registre PLUI-H-D » tout au long de la procédure dans chaque mairie et au siège de la Communauté de Communes. Ces registres seront accessibles aux jours et horaires habituels d'ouverture des collectivités en question. Ils ont pour vocation de permettre aux administrés de poser des questions, émettre des observations et faire des propositions sur la démarche ou le contenu du PLUI-H-D ;
- Organisation de réunions publiques

Eventuellement, d'autres modalités pourront venir renforcer la concertation.

V / Modalités d'application de la compétence

Une fois compétente en matière de documents d'urbanisme, la Communauté de Communes des Terres du Val de Loire exercera son autorité sur l'ensemble des documents d'urbanisme en vigueur sur son territoire, qui continueront à s'appliquer tant que le PLUI-H-D n'est pas adopté. Elle deviendra également titulaire du Droit de Préemption Urbain. Enfin, la compétence en matière de documents d'urbanisme emporte également compétence sur différentes procédures, dont notamment les Sites Patrimoniaux Remarquables (ex-AVAP).

Des modalités particulières sont prévues pour les procédures de modification ou de révision des documents d'urbanisme :

A - Procédures d'élaboration, de révision, de modification ou de mise en compatibilité engagées avant la prise de compétence

Les procédures initiées par les communes qui sont encore en cours au moment de la prise de compétence seront menées à leur terme selon les modalités suivantes :

- Les révisions impliquant une réécriture du PADD seront menées à leur terme si le stade du PADD est dépassé. Si la réflexion sur le PADD est seulement en cours, il sera proposé de raccrocher la procédure au futur PADD communautaire ;
- Les procédures ne nécessitant pas de réécriture du PADD (révisions allégées, modifications, mises en compatibilité...) seront menées à leur terme normalement ;
- La CCTVL s'engage à accompagner les communes dans la finalisation de leurs procédures en cours. Chaque commune adressera une demande de poursuite par délibération du conseil municipal et la CCTVL actera cette décision par délibération ;
- Les différentes étapes de la procédure seront réalisées en étroite collaboration avec la commune concernée et le projet arrêté sera présenté en conseil municipal avant approbation par le conseil communautaire ;
- Pour toutes les procédures menées à leur terme, la CCTVL aura la charge administrative et financière des études, mais la commune concernée continuera à piloter la démarche aux niveaux technique et politique. Un processus de transfert de charges sera prévu.

B – Procédures de modifications et mises en compatibilité engagées après la prise de compétence et avant l'adoption du PLUI-H-D.

Celles-ci relèvent de la responsabilité de la Communauté de Communes des Terres du Val de Loire. Afin de garantir l'efficacité des démarches, une planification sera établie dès que possible pour les modifications à prévoir, en concertation avec les communes membres. Les demandes devront parvenir à la Communauté de Communes avant la fin du mois de novembre 2021 afin que le cahier des charges pour l'élaboration du PLUI-H-D soit le plus exhaustif possible. En cas de demande urgente en cours de procédure de marché public, le Comité de Pilotage examinera le bien-fondé de cette demande. Pour mémoire, il est rappelé que toute démarche de révision se limitant à un document d'urbanisme communal est impossible durant la phase transitoire.

C - Procédures de révision, modification ou mise en compatibilité engagées après l'adoption du PLUI-H-D

Les communes auront la possibilité de demander à la Communauté de Communes d'initier de telles procédures. Les demandes devront parvenir à la Communauté de Communes au cours du premier trimestre pour être traitées dans l'année. Chaque demande sera examinée en comité de pilotage.

D - Modalités d'exercice du Droit de préemption urbain (DPU)

L'article L211-2 du code de l'urbanisme stipule que la CCTVL est de plein droit titulaire du droit de préemption urbain et qu'elle peut déléguer son droit à une collectivité locale

Les modalités de la délégation sont à déterminer avec les communes et feront l'objet d'une délibération du conseil communautaire. En effet, la question de l'articulation de la décision entre la commune et la CCTVL est importante et doit faire l'objet d'une réflexion approfondie.

E - Procédures des sites patrimoniaux remarquables

Le dispositif des Sites Patrimoniaux Remarquables se traduit par un plan de gestion du territoire qui peut prendre deux formes :

- Soit un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, qui est un document d'urbanisme ;
- Soit un Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine, qui est une servitude d'utilité publique.

Une fois compétente en matière de document d'urbanisme, la CCTVL exercera son autorité sur l'ensemble des procédures « Sites Patrimoniaux Remarquables » en cours. Toutefois, comme le permet le code du patrimoine, l'élaboration, la révision ou la modification d'un projet de Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine sera déléguée par la CCTVL à la ou aux communes qui en font la demande par délibération.

F - Délivrance des autorisations d'urbanisme et instructions des demandes :

Il est rappelé que la prise de compétence PLUI-H-D en matière de documents 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'autorisations des droits du sol continuera à être assuré par le service compétent, à savoir le SADSI.

Conclusion

Par ces dispositions, les élus de la communauté de communes des Terres du val de Loire entendent :

- **Affirmer qu'à travers l'élaboration du PLU intercommunal avec des volets Habitat et Déplacements, chaque commune est partie prenante de la construction du projet d'urbanisme communautaire** et s'engage à s'investir pleinement pour contribuer à la réussite de ce projet ;
- **Acter le caractère évolutif de la présente charte**, laquelle pourra être amendée par décision concordante du conseil communautaire de la Communauté de Communes des Terres du Val de Loire, de la Conférence des Maires et des Conseils municipaux de ses 25 communes membres.

Signatures du Président de la CCTVL et des 25 maires