



l'atelier
des **territoires** du CAUE34
POUR LES ÉLUS ET LES PROFESSIONNELS

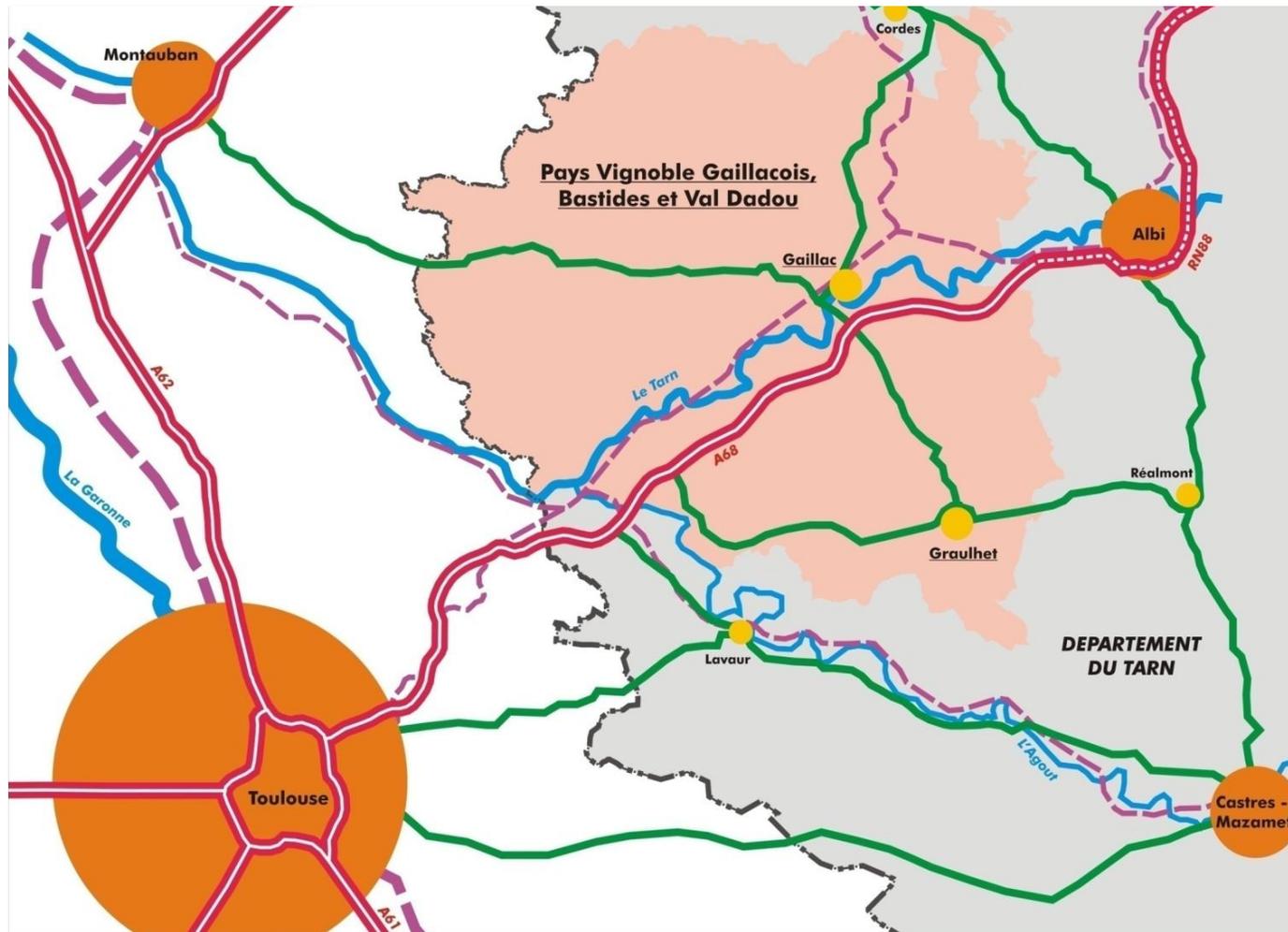
L'échelle intercommunale pour la mise en œuvre de la compétence Planification des documents d'urbanisme

L'exemple de la communauté de communes Vère Grésigne-Pays Salvagnacois (81)

*Extrait du témoignage de Paul Salvador, Président de la Communauté de communes
• le 14 avril 2016 à Assignan*

La CC Vère-Grésigne-Pays Salvagnacois intégrée dans un SCOT, cadre des documents d'urbanisme

Approuvé en mai 2009, modifié en 2013, les communes disposent de 3 ans
pour mettre en compatibilité leurs documents d'urbanisme



Agir sur l'aménagement et l'urbanisme: quelle échelle privilégier?

Le SCoT a été un véritable levier d'action par rapport à l'évolution de la politique d'aménagement strictement « communale »:

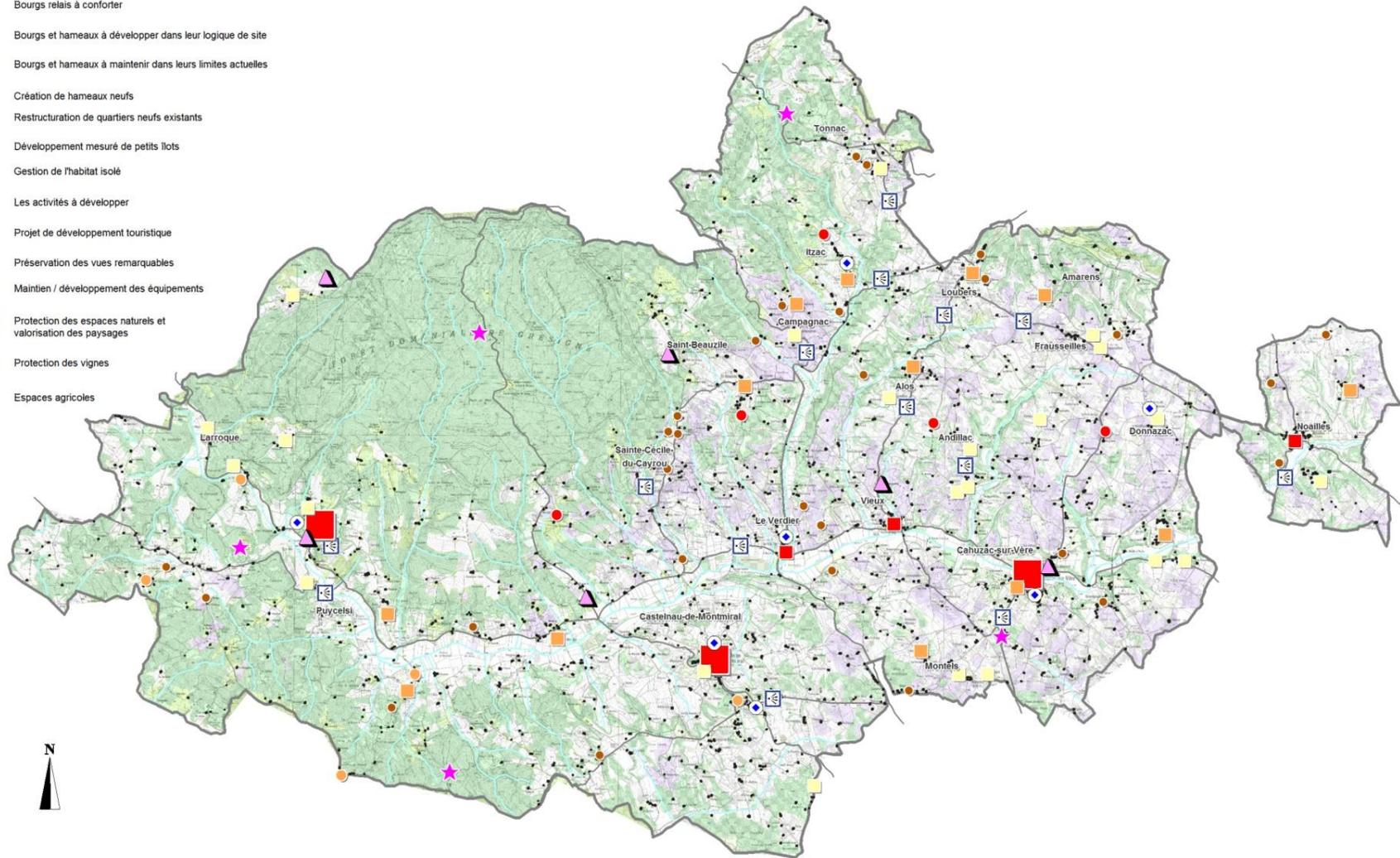
- mise en œuvre de PLU groupés sur 2 CC (Tarn et Dadou et Rabastinois) : mutualisation technique et financière (5 PLU groupés de 2 à 10 communes)
- Élaboration d'un PLU intercommunal sur l'ex CC Vère Grésigne approuvé fin 2012
 - Territoire de 19 communes
 - Prise de compétence PLU en 2009: 1 POS, 7 cartes communales, 11 RNU
 - PLUi accompagné d'une charte paysagère et architecturale
 - Fusion de la CC en 2014 avec la CC Salvagnacois: révision du PLUi pour intégrer le nouveau territoire

Caractéristiques du territoire (ex Vère-Grésigne)

- 4 491 habitants (INSEE 2007)
 - 19 communes: 2 communes de 1000 habitants, 1 commune de 500 habitants, 12 communes entre 100 et 300 habitants et 4 communes à moins de 100 habitants
 - Vaste territoire de 28 643 hectares, dont :
 - 44 % du territoire en surface forestière avec des enjeux environnementaux forts + sites classés et inscrits
 - 45 % du territoire dédié à l'activité agricole
 - 11 % dédiés à l'urbanisation et aux infrastructures diverses.
 - Territoire partagé entre les agriculteurs et les habitants: élaboration d'un diagnostic foncier, rural et agricole
 - Territoire riche au niveau patrimonial : bastides (qualité architecturale et paysagère travaillée à travers un cahier de recommandations), hameaux et bâtiments agricoles anciens, paysages remarquables...)
 - Plus de 25 % de résidences secondaires (en réhabilitation éparse)
 - Des corridors écologiques identifiés (trame verte et bleue)
- => approche qualitative sur les enjeux agricoles, de paysage, des formes et de la qualité urbaine, des économies d'énergies**

Le PLU intercommunal de l'ex CC Vère-Grésigne: PADD débattu en conseil communautaire

- Pôles d'équilibre à conforter
- Bourgs relais à conforter
- Bourgs et hameaux à développer dans leur logique de site
- Bourgs et hameaux à maintenir dans leurs limites actuelles
- Création de hameaux neufs
- Restructuration de quartiers neufs existants
- Développement mesuré de petits ilots
- Gestion de l'habitat isolé
- Les activités à développer
- Projet de développement touristique
- Préservation des vues remarquables
- Maintien / développement des équipements
- Protection des espaces naturels et valorisation des paysages
- Protection des vignes
- Espaces agricoles



> Les avantages de l'échelon intercommunal

- Appréhender les enjeux territoriaux dans une logique de solidarité communautaire = **pratique de travail en commun**
- **Mutualiser les moyens d'ingénierie** et financiers (1/2 ETP au niveau de la CC)
- Asseoir le portage politique du PLU avec **une dimension « projet » plus lisible**
- Une qualité de travail du BE reconnue et une méthodologie inédite + expertise en matière d'urbanisme

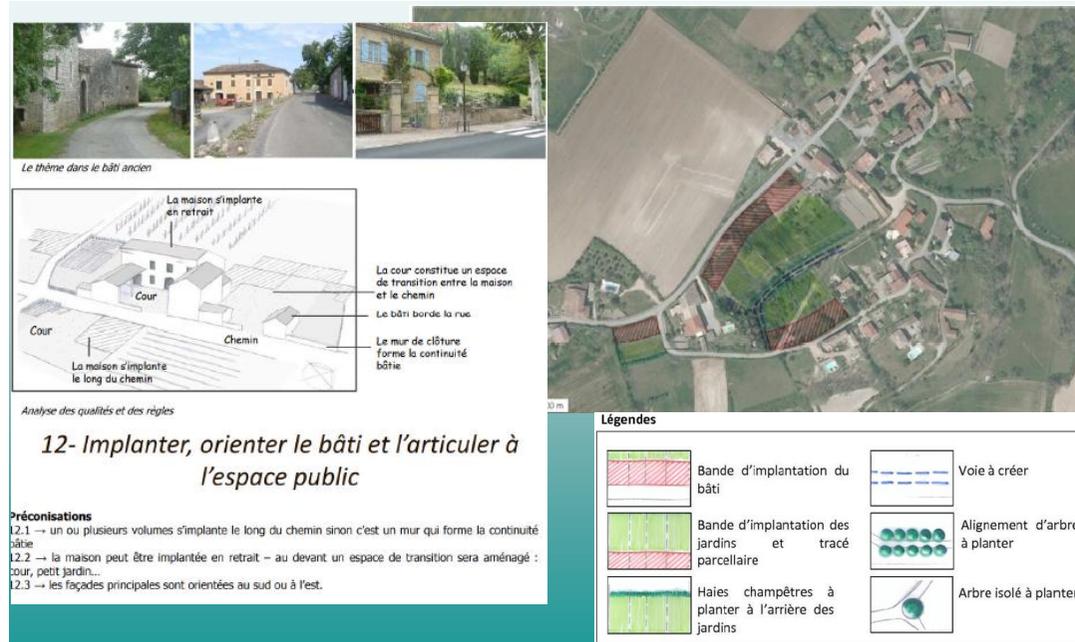
Les avantages de l'échelon intercommunal

- Doter les petites communes d'un 1er document d'urbanisme (sous RNU, bloquées dans leur développement ou POS et cartes communales non adéquats)
- Se mettre en compatibilité avec le SCoT (capacités foncières disponibles, maîtrise du foncier constructible, identification trame verte et bleue, etc.)
- Evoluer sur de nouvelles missions communes : SPANC, SIG, site internet, instruction ADS, interventions foncières, urbanisme opérationnel,...

> Renforcer la cohérence territoriale

- **Volonté de conserver le caractère identitaire affirmé du territoire** avec une préservation du patrimoine bâti et paysager

Extrait
Charte et OAP >



- Réaliser des opérations d'aménagement communautaire : compromis économique intercommunal avec 1 seule Zone d'Activités
- Mieux répartir l'accueil des nouveaux arrivants en leur proposant différents types de logement

Pour l'élaboration du PLUI : nécessité d'une ingénierie technique

1 personne à mi-temps (mise à disposition par le Smix) pour animer le projet :

- Appui technique aux études /études préparatoires
- Relai / Bureau d'Etudes et aux Elus soit **1 seul interlocuteur**

Préparation Commissions, Bureaux et Conseils communautaires liés au PLUi (+ présence ponctuelle en conseil municipal)

- **Organisation pratique et administrative**

Et aussi - Mise en œuvre de la phase de concertation

- Terrain (zones futures de développement, habitat, vacance, repérage du bâti patrimonial...)

Et autres missions liées:

- Veille juridique, fiscalité, réseau environnemental, communication,
- Appui ponctuel ADS
- Mission du SIG en relation avec le technicien – Contrat d'assistance juridique ...

Éléments sur les moyens financiers

- **Frais: Total de 300 000 €**

Coût de l'étude PLUi: 150 000 €

+ Grenellisation du PLUi: 23 000 €

Coût diagnostic foncier et agricole : 35 000 €

Cartographie (numérisation cadastre + orthophoto) : 15 000 € Coût du personnel : 75 000 € / 3 ans

Coûts de fonctionnement inclus dans le budget général de la CC

Subventions: Total de 110 000 €

- DGD: 60 000 €

- Subvention PLH (via la DREAL) : 50 000 €

⇒ Coût de 14€ / habitant / an

+ technicien SIG partagé sur le Pays + animatrice OPAH partagée sur 3 CC

- Cette dépense est maintenue suite à l'approbation du PLUi pour le service d'instruction ADS (1/2 ETP transformé en 2014 en 1 ETP instructeur en plus).

Les partenaires de l'élaboration

- **Ont été associés tout au long de la procédure d'élaboration:**
la DDT, le SMix (SCoT) et la Chambre d'agriculture
 - aux réunions avec les PPA: toutes les PPA classiques
 - aux réunions thématiques, les personnes ressources
 - la Chambre d'Agriculture a réalisé le diagnostic foncier, rural et agricole
- -Travail particulièrement étroit avec **l'UDAP, le CAUE, les chargés de mission habitat des autres CC**, notamment pour mener à bien la Charte architecturale et paysagère, le règlement écrit, le diagnostic du PLH (programme local de l'habitat) et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
- Association et concertation des **PPA** primordiales pour un projet de PLUi
Permet pendant l'élaboration de désamorcer tous les points d'achoppement
Au moment de la consultation officielle des PPA après l'arrêt du projet, peu de réserves à lever au moment de l'approbation (et moins de risque de recours également).

>>> film avec témoignages d'élus et de la responsable de l'urbanisme de la CC.