

## Compte-rendu GTLU 21 septembre 2017

### Sujets :

PLU et PLUI : actualités drômoises et outils de modernisation des documents d'urbanisme  
Logements communaux

### Etaient présents :

BARRAY Evelyne	KOUKLEVSKY Marie
BOMPARD Frédérique	LECOQ Marie
BOUCHARDEAU Philippe	LESIEUR Matthieu
BOUVIER Valentin	MENNERON Adeline
BRUN Odile	MOREL Sandrine
BUARD Claudie	NONY Marie Pierre
COSSERAT Claire	PAGE Helene
DELAPLACE Annick	PELLOUX Audrey
DRAGON Olivier	PILLAT Elisabeth
EBEL Jacques	PLEYNET Robert
ENJOLRAS Véronique	PLUNIAN René
FAURE Thomas	POUDEVIGNE Frédéric
FRANCES Pascale	REYNAUD Sophie
FREMAUX Michèle	ROCHER Laurence
GALLET Laurent	SCHULZ Thomas
GOURY Michel	STOLZENBERG Isabelle
GOURY-BAILLEU Michèle	VINCENT Isabelle
GUERIMAND Flavien	

### Excusés :

BERANGER Valérie	MASSARDIER Christophe
CARPENTIER Samuel	PERTUSA Pascal
DARAGON Nicolas	ROCHIER Thomas
LACOSTE Philippe	

## 1. Informations diverses

### 1.1 prochain GTLU

**jeudi 25 janvier 2018**

Prochains thèmes :

- TVB notamment en secteur urbain et périurbain,
- urbanisme et énergie, PCAET/TEPOS /PTRE,
- actualités juridiques avec la loi Logement,
- évaluation environnementale ...

### 1.2 informations ADIL

- rencontre du 5 Octobre 2017 : programme dans la pochette participant
- l'ADIL organise avec SOLIHA une manifestation sur le logement indigne avec la participation de Christophe Robert le jeudi 28 septembre 2017
- formation sur les logements communaux le en janvier 2018
- présentation de Sophie Reynaud, en contrat à l'ADIL, en charge de l'observatoire local des loyers à l'ADIL et Valentin Bouvier apprenti pour l'année universitaire

- le projet Avizon - Recherche de partenaire pour développer l'application
- Maison de l'Habitat
- Deux publications récentes : les hébergés, et synthèse sur l'offre d'habitat pour les personnes âgées en Drôme

### 1.3 informations CAUE

- expo 20-21 intervenir sur l'architecture du XXe à la Cité de la Musique de Romans du 9 au 27 octobre avec un temps fort le 13 octobre 2017 à 18h (échange avec les architectes, soirée en musique)
- Rencontre départementale *(A)ménager son territoire Participation – Sobriété – ressources locales* le 9 novembre 2017 de 9h15 à 16H30 à Miribel

## 2. Point d'avancement de l'enquête sur les logements communaux

L'ADIL a enquêté sur les logements communaux, leur occupation, leur état, ....

Flavien Guérimand présente les résultats de l'enquête (diaporama disponible dans le dossier)

Isabelle Vincent :

- difficultés à trouver des locataires ? Non, avec peu de rotation.
- Quel financement ? Des difficultés pour financer des travaux.
- Pascal Albert : la Région qui finançait ne finance plus. Les bailleurs sociaux ne programment pas de toutes petites opérations et la maîtrise d'ouvrage communale est une bonne solution pour venir en substitution pour les petites communes.
- DDT : plus de subvention de l'Etat mais un agrément qui ouvre droit à un prêt de la CDC, une TVA à 5,5 % et à une aide éventuelle du Département. Souvent, la commune ignore qu'elle a des logements conventionnés. Il y a une grande diversité de situation. La gestion locative est compliquée.
- P Albert : certaines communes se débrouillent très bien pour la gestion locative. Les loyers sont effectivement faibles mais le parc est souvent de mauvaise qualité.
- Des solutions d'aide à la gestion locative sont proposées par SOLIHA
- Isabelle Vincent : au vu des taux en vigueur, les maires se demandent si ça vaut le coup de conventionner. Il peut y avoir un parc locatif communal non conventionné qui se développe.
- F Bompard : il y a quand même une surprise sur le montant faible des loyers par rapport aux loyers HLM. La gestion locative est sûrement la raison.

P Albert : factotum pour réhabiliter entièrement un logement communal.

Des travaux sont souvent effectués au changement de locataire.

VRA : pas d'actions spécifiques sur les logements communaux.

SOLIHA propose à certaines communes des deux communautés d'agglomération VRA et Montélimar Agglo, où la demande sociale est forte et qui sont ciblées par les financeurs, un appui pour mobiliser du patrimoine par bail emphytéotique. D'autres secteurs seront ciblés dans un second temps.

La formation proposée par l'ADIL permettra de rentrer dans le détail du montage proposé.

L'ADIL relance les EPCI qui n'ont pas été enquêtés et qui peuvent être intéressés.

### **3. PLU et PLUi actualités drômoises et outils de modernisation des documents d'urbanisme**

Michèle Fréaux introduit le sujet en rappelant les débats qui se sont déroulés en mars 2017, avec l'échéance du transfert de compétence PLU des communes aux EPCI. 3 EPCI drômois ont finalement décidé de prendre la compétence : CC du Diois, CC Val de Drôme et CA Montélimar Agglo.

Elle remercie les représentants de ces trois EPCI qui vont témoigner sur la façon dont ils ont conduit les débats, les conséquences, les méthodologies, ....

En 2020, le débat devra reprendre pour les autres EPCI et il y a sûrement nécessité d'anticiper et de bénéficier de l'expérience de ceux qui sont déjà compétents.

#### **3.1. Le transfert de compétence Plan Local d'Urbanisme aux EPCI**

##### **3.1.1. Témoignages croisés des représentants d'intercommunalité drômoises compétentes**

###### **Montélimar Agglo : Monsieur Plunian, VP à l'aménagement**

En 2014, la fusion avec la CC du Pays de Marsanne a relancé le débat sur le PLH car cette EPCI n'en avait pas. La CA a rendu visite à chaque commune pour évoquer le PLH. Les communes ont réalisé le fait qu'elles devaient prendre en compte les contraintes d document. Le PLUi s'est alors imposé pour trouver une cohérence dans un document unique. L'échéance de mars 2017 avec l'exercice de la minorité de blocage approchait et la réflexion a été lancée avec les maires et les adjoints à l'urbanisme. Cette compétence est une des dernières que les communes exercent après une série de transfert, les maires y sont attachés et la concertation a été nécessaire.

Il a fallu une cinquantaine de réunions pour 26 communes. C'est donc compliqué pour une CA qui comptent beaucoup plus de communes comme VRA.

Après les premières approches, si des avis plutôt négatifs s'étaient exprimés, le débat se serait arrêté.

Au fil des rencontres, l'idée est venue d'écrire une charte de gouvernance : comment on allait élaborer le PLUi ? Comment les communes trouveraient leur place. Il s'agissait d'un transfert de compétence mais pas un transfert de décision, les élus communaux allaient rester maître de leur décision : la charte indique que toutes les décisions seront prises en concertation avec les communes. Le PLUi n'a pas été présenté comme une contrainte supplémentaire mais comme un document qu'il fallait anticiper avant qu'il soit imposé. La concertation a duré deux ans.

Au final, 21 communes sur 26 ont délibéré favorablement. 5 oppositions se sont manifestées. Ces communes étaient en cours d'élaboration de leur PLU et elles ont craint de perdre leur pouvoir de décision.

Une charte politique a été également établie pour préciser ce que chaque commune devait faire. Cette démarche conçue par les maires a été appréciée.

Les deux chartes ont été évoquées en conseil communautaire mais pas délibéré car elles n'ont pas de valeur juridique.

Le coût global a été réparti entre les communes au prorata du nombre d'habitants car le programme d'investissement n'avait pas prévu cette dépense. Les communes vont donc financer. Le coût est estimé à la moitié d'un document communal.

### **CC du Diois : Pascal Albert**

Les communes qui étaient en cours d'élaboration ou de révision de leur document d'urbanisme se sont inquiétées et ont été informées que l'EPCI se chargerait des démarches mais que les décisions resteraient communales pour finir les documents d'urbanisme en cours. Le principe a été acté que le conseil municipal approuverait au préalable toutes les décisions que devra prendre l'intercommunalité. L'EPCI a choisi de suivre le rythme de chaque commune. Les marchés en cours avec les BE prestataires sont transférés à l'EPCI à leur stade d'avancement. Deux ans ont été nécessaires pour mener cette concertation.

M. Plunian : avez-vous été accompagné par des élus ? Oui, 5 élus ont été fortement impliqués.

### **Thomas Shulz-Belin : Comment s'est fait le lien avec l'Habitat ?**

#### **CA Montélimar Agglo**

Ce n'est pas un PLUih. Il sera compatible avec le PLH.

Odile Brun ne conseille pas le PLUi H. L'intégration du volet habitat reste compliquée du fait de la mouvance des périmètres des EPCI.

### **CC du Diois**

Les élus font souvent remonter qu'ils ont du mal à tout suivre et intégrer tous les documents dans un seul PLUi peut paraître attrayant. Les étapes d'évaluation sont différentes entre PLUi et PLH et la CC n'a pas l'obligation d'un PLH. Donc le PLUi aura un volet logement mais sans lui donner la valeur d'un PLH. Le PLUi permettra néanmoins le développement du logement social.

### **CCVD : Isabelle Vincent**

Politiquement, il y a eu une volonté de parler du transfert de compétence à toutes les communes car, contrairement aux autres compétences, c'est un transfert automatique qu'on peut refuser. Des commissions d'initiative locale par bassin, animés par des VP ont débuté en novembre 2016 pour expliquer la démarche dans un esprit d'échanges avec les communes. Elles craignaient la perte de cette compétence importante. La CC a demandé l'expression de l'accord par des délibérations positives même si elles ne sont pas nécessaires.

6 communes représentant 4 000 habitants ont délibéré contre.

Depuis, les discussions portent plus sur l'achèvement des PLU en cours que sur le PLUi. Il y a un PLH depuis très longtemps et les communes ont l'habitude d'avoir un document intercommunal qui s'impose.

Sur 20 communes dotées d'un document d'urbanisme, 17 sont en cours de procédures. C'est un travail énorme.

Une charte très légère a été délibérée avec des principes de travail. La CC s'engage à poursuivre les procédures en cours en transférant les marchés. Un cabinet juridique a vérifié la légalité des accords. Les communes ont délibéré pour donner leur accord pour que la CC poursuive les procédures en cours. La CC a délibéré le principe de finir les documents d'urbanisme de toutes les communes qui le souhaitent. Le transfert des marchés est en cours.

Les élus ont été attentifs au fait que le service instructeur de la CC gère 20 documents différents et que le PLUi apporterait de la lisibilité et de la cohérence. La proximité apportée par le service instructeur a joué en faveur du PLUi.

L'argument de pouvoir travailler par bassins de vie cohérent avec des règlements qui peuvent être différents a joué.

**Adeline Ménneron** : vous conduisez les PLU jusqu'au bout puis ensuite le PLUi ou vous avez arrêté les procédures de PLU et commencé le PLUi ?

**CCVD** :

Les PLU étaient plutôt en fin de procédure mais une commune avait délibéré juste avant le transfert et la commune a été rencontrée pour éviter de lancer un PLU.

Une commission habitat urbanisme animée par un VP et la conférence des maires commencent à se réunir. Tous sont d'accord pour lancer rapidement le PLUi.

**Montélimar Agglo** :

Les documents d'urbanisme en cours ont été transférés à la CA qui a pris en charge le reste du coût qui a été pris en compte dans le coût global réparti entre les communes. Le lancement du PLUi a été mis en veille en attendant la prise de poste de Mme Brun qui a pris ses fonctions cet été.

La CA a décidé de finir le PLH et les DU en cours puis de commencer le PLUi en 2018.

Rassurer le pouvoir de police des maires pour l'ADS a été déterminant.

Mme Brun : il est capital de mener de front l'achèvement des documents d'urbanisme et le démarrage du PLUi. Le dimensionnement des moyens techniques, humains et financiers doit être réfléchi car il faut mener double étude au début.

Claire Cosserat : y a-t-il eu transfert de personnel et recrutement ?

**CCVD** :

Le fonctionnement est en débat. Au moins un poste créé pour le PLUi et du personnel transféré partiellement.

**Montélimar agglo** :

Il n'y a pas eu pas de transfert de personnel mais un calibrage des besoins. Un temps de préparation est nécessaire pour définir où les élus veulent mettre le curseur : un document d'urbanisme à minima ? Ou on va plus loin pour mettre en évidence des questions plus sensibles sur la mobilité, la mixité sociale, ... ? Comment on collabore avec les maires ? Comment on consulte la population ? A quelle échelle ?

Le coût des BE ou le recrutement peuvent être très différents selon ces choix.

**CCD** :

Il faut trouver l'articulation pour suivre les procédures très précisément avec des outils de pilotage. Il n'y a pas de moyens humains dans les communes donc pas de transfert de personnel. La CC a recruté une personne à partir de décembre sur le PLUi et la finalisation des documents d'urbanisme. Les profils de poste sont repris pour essayer d'être le plus possible dans la collaboration y compris avec la commune. L'expérience positive de l'instruction facilite cette articulation. La répartition entre les BE, les communes et l'équipe interne reste à préciser avec le rôle des communes. La CC souhaite que les communes continuent à travailler et apporter une contribution. Comment calibrer le cahier des charges pour internaliser des missions, en laisser aux communes et être accompagnés. Donc, il faut d'abord se mettre d'accord sur qui fait quoi.

**Montélimar Agglo** :

Pour le transfert du droit de préemption urbain, la CA a laissé la décision aux communes : l'EPCI sollicite les communes pour la préemption. Les élus souhaitaient continuer à préempter au niveau communal.

**CCVD :**

Ce sont les communes qui décident de préempter. Il y a peu de préemption.

**CCD :**

La gestion des DIA nécessite de s'organiser mais c'est aussi l'occasion d'accéder à un observatoire foncier local.

Par ailleurs, à l'échéance de novembre 2018, il faut se préparer à l'obligation de proposer un service numérique pour le dépôt des demandes d'autorisation de construire.

**Adeline Menneron :**

Quels sont les arguments qui ont fait déclic et emporté la décision de transfert ?

**CCVD :**

- Rassurer sur les craintes
- Cout deux fois moins cher
- Couverture des toutes petites communes qui n'ont pas de document d'urbanisme
- Espoir d'avoir plus de cohérence dans les documents d'urbanisme
- Cohérence avec les services de l'Etat à rechercher par bassins, par secteurs,

**Montélimar Agglo :**

- Coût moins élevé
- Beaucoup de compétences ont déjà été transférées, et le PLUi accompagnait ce mouvement avec la planification et la mise en cohérence de compétences déjà prises comme le transport, le logement puis la GEMAPI en 2018, l'eau en 2020, ...
- le service ADS avec plus de cohérence dans un document unique
- En 2020, la compétence PLUi risque d'être obligatoire : il vaut mieux anticiper et disposer d'un document unique en amont de l'obligation.
- Plus simple d'aborder le SCoT avec un PLUi car on saura ce qu'on veut faire de notre territoire.
- Un élu convaincu, mobilisé et qui prend son bâton de pèlerin. Il est essentiel d'avoir un élu qui porte la démarche dans la durée.

**Adeline Ménneron**

- Les communes qui finissaient leur PLUi n'ont pas évoqué le risque de voir leur projet remis en cause ?

**CCD :**

Il faut le temps de le faire ce PLUi donc les PLU ont le temps de s'achever et vivre leur vie.

Le fait de prendre ou pas la compétence va au-delà de la simple planification. La plupart des sujets qui font débat n'est pas en rapport avec le PLUi mais peut être abordée à travers le PLUi. Faire un document d'urbanisme ensemble permet de travailler un projet de territoire et ça fait sens : coopérer, réfléchir sur ce qu'on a envie de faire ensemble puis se donner les moyens de le faire avec des actions concrètes. C'est la durée qui permet de comprendre que c'est un pari mais qu'on prend ensemble. Les deux ans de concertation ont permis de comprendre ce que les communes avaient à faire ensemble.

Robert Pleyner : comment envisagez-vous la durée d'élaboration du PLUi ?

**CCD :**

Le diagnostic et si possible l'ébauche du PADD pourraient être réalisés avant la fin du mandat.

### **3.1.2. Conséquences juridiques de la (non) prise de compétence**

Claudie Buard présente un diaporama sur les conséquences de la (non) prise de compétence (diaporama diffusé dans le dossier participant):

- la DGF bonifiée

Pour la CC Royans : perte de 150 000 euros environ

- les compétences annexes

Montant de la DGD pour un PLUi ? Difficile d'anticiper. Il faut disposer du marché pour la solliciter. 60% de l'enveloppe régional est fléché sur les PLUi.

Chaque année, des appels à projet sur les PLUi sont diffusés et peuvent permettre un financement complémentaire. Attention toutefois, ils ont vocation à cesser, le PLUi devenant le droit commun.

### **3.2. Modernisation du contenu des PLU(i)**

Elisabeth Pillat et Claudie Buard présentent un diaporama (joint dans le dossier participant).

La posture des instructeurs est largement interrogée par cette évolution des PLU : une adaptation du métier d'instructeurs qui ont actuellement des formations juridiques sans paysagiste, sans architectes, ...

René PLUNIAN : d'une commune à l'autre, les élus peuvent interpréter différemment des règles communes en créant un risque de contentieux.

Les BE s'interrogent beaucoup sur la justification. Il va falloir questionner les élus sur le projet.

Une OAP sans règlement s'entend sans aucune disposition réglementaire donc sans servitude de mixité sociale, sans emplacement réservé.

Nicolas Antoine : le pétitionnaire risque d'avoir plus de difficultés à faire le lien entre document graphique et les règles.

Effectivement, on n'est plus sur une lecture pure et simple du document. En plus, l'obligation de verser les documents d'urbanisme sur Géoportail sera obligatoire en 2020, laissant le pétitionnaire le découvrir seul.

Adeline Menneron : quel regard sous la destination activités commerciales et artisanales ? Les petites ZA peuvent accueillir des activités artisanales mais pas les activités de commerces de détail.

Il n'y a pas d'outil qui permet de dissocier artisanat et commerce de détail. C'est la même sous destination.

Odile Brun : on rencontre les mêmes difficultés pour les activités industrielles.

Elisabeth Pillat renvoie sur la lecture du décret.

Le rôle des dispositifs de conseil architectural est important dans la mise en œuvre de ces nouvelles dispositions.

Nicolas Antoine : le niveau d'exigence sur les BE est relevé.

Il sera intéressant d'identifier des retours d'expériences de PLU modernisé.