

NOMBRE DE MEMBRES	
En exercice :	45
Présents et représentés :	35
Pouvoirs de vote :	0
Absents non représentés :	10

L'an deux mille vingt, le vingt-sept octobre, le Conseil Communautaire s'est réuni, après convocation légale faite le vingt et un octobre, sous la présidence du Président, Monsieur Philippe GERARDY.

Etaient présents :

BAZIN Alain, BERTRAND Chantal, BOUDOT Camille, BOURGON Mickaël, BRIZION Daniel, CHRISTOPHE Gérard, COLIN Jean-Paul, COPPEY Céline, DEBEUX Michel, DOBIN Bernadette, DUPUIS Fabrice, FABE Muriel, FRANCOIS Maryse, FRANIATTE Jean Paul, GAGNEUX Christian, GAUCHE Joël, GERARDY Philippe, HUMBERT Jocelyne, LAHAYE Philippe, LANG Régis, LECLERC Marie Françoise, LEMAIRE Aline, LEPEZEL Christelle, MAGUIN Christophe, MITTAUX Jean Marie, MEYER Pierre Marie, NATALE Jean, PARROT Joël, PATON Jean Christophe, PORCHON Eric, REMY Patricia, RONDEAU Elise, SAIDANI Vincent, SCHMIT Sylvie, VALENCIN Evelyne.

Etai(ent) excusé(s) :

ANDRIN Rémy, BERTOLINI Emmanuel, HABLOT Emeric, HENRY Charlène, LETURC Michel, NICOLAS Jean Michel, LEONARD Robert.

Etai(ent) absent(s) :

FRANCOIS David, LEFORT Francis, PRESSINI Adrien.

Étaient Également présents : Manon POITEVIN, *Directrice Générale des Services* ; Guillaume HOULLE, *Responsable du Pôle Aménagement du territoire et Développement Economique*

20h06 : le Président ouvre la séance

Le Conseil Communautaire désigne Mme DOBIN Bernadette, conseillère communautaire, pour remplir les fonctions de secrétaire de séance.

Sujet à l'ordre du jour : Mise en œuvre d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Intervention de la Direction Départementale de la Meuse : Antoine Konieccka, chef du service Urbanisme et habitat et Camille Voillequin, cheffe de l'unité planification

1) Présentation par la DDT d'un diaporama sur l'exercice des compétences en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire.

Le power-point de présentation est en annexe.

Les éléments clés à retenir de la présentation de la DDT :

- ⇒ **Les 26 communes doivent se prononcer sur le transfert de la compétence « urbanisme et aménagement du territoire » qui se fera de manière automatique au 1^{er} janvier 2021.**
 - Il est possible de s'y opposer si au moins 25% des communes représentant 20% de la population s'y opposent en prenant une délibération entre le 1^{er} octobre 2020 et le 31 décembre 2020.
- ⇒ **D'ici le 27 janvier 2023 tous les documents d'urbanisme existants sur le territoire devront être mis en compatibilité avec le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) ou remplacés par un document intercommunal :**
 - Sur notre territoire, il existe à ce jour : 10 cartes communales, 1 PLU datant d'avant 2014 et 15 communes n'ont aucun outil de planification et sont soumises au règlement national d'urbanisme.
 - Aucun de ces documents n'est – a priori – compatible avec le SRADDET
 - Aucun Schéma de Cohérence territoriale (SCOT) n'existe pour la Meuse, les documents devront être directement compatible avec le SRADDET dans un délai de 3 ans

⇒ **Deux possibilités, pour se mettre aux normes, s'offrent aux communes de la CCPE :**

- Chaque commune peut mettre individuellement son document aux normes (durée environ 3 ans);
- Chaque commune peut transférer cette compétence et participer à la création du PLUI, un outil plus cohérent au service du développement du territoire sur 10 ou 20 ans (durée de l'étude environ 3 à 5 ans).

⇒ **Le PLUI, un coût plus avantageux pour les communes :**

- Mise en place / actualisation d'une carte communale : 9 000 €
 - Actualisation du PLU : entre 19 000 et 29 000 €
 - Mise en place d'un PLUI pour les 26 communes : entre 110 000 et 140 000 € soit entre 4 200 € et 5 400 € par commune
- A noter : le coût du PLUI est supporté intégralement par la CCPE, la refacturation aux communes n'est pas possible.

⇒ **Le PLUI, un outil qui associe les communes aux étapes décisives de son élaboration :**

- La conférence des Maires va définir les modalités de concertation entre l'EPCI et les communes membres ;
 - Suite à la phase d'étude / diagnostic, les communes donneront leur avis sur le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ;
 - Suite à l'arrêt du projet, chaque commune donnera son avis sur les éléments qui la concerne ;
 - Une enquête publique sera organisée sur le territoire.
- ✓ Les communes continueront à signer les autorisations d'urbanisme relatives à leur commune et la mise à disposition gratuite des services de l'état pour l'instruction des autorisations d'urbanisme restera valable si la commune est couverte par un document d'urbanisme et que l'EPCI ne dépasse pas les 10 000 habitants.

2) Echanges de questions et de réponses avec les membres du Conseil Communautaire :

La commune donne un simple avis, ne prend plus de décision ?

La commune reste l'échelon de base pour la prise de décision. La procédure d'élaboration du PLUI doit être conduite en collaboration avec toutes les collectivités. Une conférence des Maires sera organisée dans un premier temps pour définir les modalités de cette collaboration. Ce moment permettra aux Maires de choisir à quel moment ils souhaitent être associés. Dans un second temps, l'organe délibérant de l'EPCI devra arrêter les modalités de cette collaboration, sur la base des éléments définis lors de la conférence intercommunale. La loi engagement et proximité précise que les communes donnent leur avis sur le PADD, elles peuvent intervenir dans le processus de décision et de choix des orientations.

Si le territoire n'a pas de Scot, est-ce que le RNU prévaut ?

C'est la règle de l'urbanisation limitée avec demande de dérogation au Préfet qui va prévaloir.

La règle dite de la constructibilité limitée en l'absence de schéma de cohérence territoriale (SCoT) applicable est définie par les articles L. 142-4 et L. 142-5 du code de l'urbanisme. Ce principe a été initialement introduit par la loi de Solidarité et de Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000. La constructibilité limitée et les dérogations pour l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux espaces ont été précisées par les dispositions des lois n° 2014-366 du 24/03/2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) et n° 2014-1170 du 13/10/2014 pour l'avenir de l'agriculture, de l'alimentation et de la forêt (LAAAF).

Il est ainsi préconisé de meubler les dents creuses avant d'étendre les surfaces constructibles.

Précision dans le cadre d'un projet : si un PLUI est en vigueur, une procédure simplifiée de modification suffit (rapide) et permet de répondre rapidement à de nouveaux enjeux. Procédure plus simple qu'avec un PLU.

Exemple : un projet d'ENR (photovoltaïque) sera compliqué à mettre en œuvre s'il n'y a pas de document de planification. L'implantation sera compliquée, les procédures seront longues. Le PLUI peut planifier ce type de projet.

Comment le SRADDET influe sur le PLU ou autre document ?

Le SRADDET fixe des règles et objectifs à long terme. Il s'applique sur le document d'urbanisme en vigueur sur la commune. Chaque document doit être compatible avec celui-ci. Une mise en compatibilité sera donc nécessaire dans un délai de 3 ans. Deux procédures distinctes :

- La procédure de révision : lorsque le document doit être mis à jour avec les mesures législatives et réglementaire
- La procédure de modification : lorsque l'essence du document n'est pas touchée

Le SRADDET prévoit une règle de réduction de 50% de consommation d'espaces agricoles. L'objectif est de préserver les terres agricoles car les statistiques mettent en lumière que l'équivalent en terre agricole d'un département disparaît tous les 7 ans.

Exemples de projets qui doivent être compatibles avec le SRADDET : logements, trames vertes et bleues, développement des ENR.

Les mises en compatibilité peuvent être accompagnées par la DDT.

Les dents creuses dans les villages sont souvent un héritage de la 1^{ère} GM. Cet aspect n'est pas pris en compte dans le PLUI ?

Le RNU établit la règle : il est nécessaire de prévoir une densification de l'existant plutôt qu'une extension et la consommation de terre agricole.

L'objectif de combler les dents creuses est de réduire les temps de déplacements, économiser des coûts de réseaux et préserver les terres agricoles. Des enjeux environnementaux sont également introduits : diminuer l'artificialisation des sols, diminuer la consommation de foncier.

Le droit de préemption est-il intégré au PLUI ?

Oui seulement dans les zonages U ou AU de la cartographie.

Le transfert du droit de Préemption est débattu avant décision de transférer à la CC.

Mais la porte d'entrée reste la commune qui est saisie et reçoit la déclaration d'intention d'aliéner et donne un avis qui est généralement suivi par l'EPCI.

L'EPCI s'engage actuellement dans refonte de son projet de territoire. Chaque maire pourra en amont de la création du PLUI intégrer les aménagements et orientations nécessaires sur son territoire communal.

Exemples : emplacements réservés. Le PLUI sera un outil incontournable et opposable aux tiers.

Quels inconvénients du PLUI ? des retours d'expériences ?

Il semblerait qu'il n'y ait pas d'inconvénients s'agissant d'un outil d'aménagement du territoire partagé entre l'EPCI et les communes qui le composent, validé à l'issue de la prise en compte des discussions ou négociations pendant la phase d'élaboration.

Aucun EPCI meusien qui a élaboré son PLUI n'a aujourd'hui regretté son choix.

Exemple de retour d'expériences : CC de l'Aire à l'Argonne.

Où ont été élaborés les PLUI en Meuse ?

5 EPCI ont la compétence ou se lancent dans un PLUI : Portes de Meuse, Aire à L'Argonne, CA du Grand Verdun, Stenay et Copary, ces deux derniers sont au stade du recrutement du BE.

Si transfert compétence PLUI, quel est l'intérêt pour le maire de conserver la signature ?

Le PLUI devra établir les règles d'intervention de chacun : instruction par l'Etat, instruction technique EPCI et le maire signe et donne un avis si nécessaire favorable ou défavorable. En général, l'Etat suit l'avis du maire.

La phase d'élaboration reste un espace de discussion.

Rappel des règles d'opposition ?

Si 25 % des communes représentant 20% de la population s'opposent entre octobre et décembre 2020. Si pas de minorité de blocage, le transfert est automatique.

Si pas de transfert, la DDT envoie aux communes un rappel de l'obligation de mise en conformité de leur document avec le SRADDET.

Si refus de la prise de compétence, il est toujours possible pour l'EPCI de prendre la compétence au cours du mandat.

Attention, à terme, le transfert deviendra obligatoire sans possibilité de blocage.

C'est le moment idéal pour se lancer car le SRADDET introduit des obligations pour la planification urbaine sur les territoires. De plus, la CCPE lance son projet de territoire sur le même calendrier.

Le maire pourra-t-il prévoir tous les aménagements, les règles de construction, pour les façades par exemple, ?

Le maire aura la main pour déterminer les zonages et les règlements afin de favoriser l'attractivité de sa commune.

Est-ce que les zonages et les règlements peuvent être différents en fonction des communes ?

Oui, c'est possible mais une cohérence est à rechercher. Les problématiques d'aménagement sur le territoire sont similaires dans les villages.

Le PLUI peut-il limiter les surfaces constructibles dans un village au profit d'un ou d'autres ?

Oui, c'est possible mais sans oublier que le SRADDET introduit des règles d'urbanisation limitée.

Le Bureau d'études établira un diagnostic et déterminera les enjeux.

La règle des 50 % est-elle applicable à chaque commune de la CCPE ?

La règle des 50% ne s'appliquera pas commune par commune mais à l'ensemble de la CCPE. La phase de diagnostic et de concertation permettra de décider collégialement comment répartir ces 50%.

Si une commune a beaucoup consommé, elle n'aura pas forcément le droit de consommer plus.

Si une commune n'a pas consommé, elle n'aura pas plus le droit de consommer aujourd'hui.

Dans le cas où la prise de compétence n'est pas effective, cette règle s'appliquera pour chaque commune de manière individuelle.

Le maire donne un avis mais il ne prend plus de décisions ?

Oui, mais les débats se déroulent en Conseil Communautaire, il s'agit d'une concertation avec les élus de l'ensemble des communes.

Le conseil communautaire n'a pas intérêt à dicter les règles dans chaque commune.

L'enquête publique aura-t-elle lieu dans les 26 communes ?

Pas nécessairement mais l'enquête porte sur la totalité du PLUI.

Réponse apportée par la DDT le 28 octobre 2020 :

l'arrêté définissant les modalités de l'enquête publique est pris par le Président de l'intercommunalité. Ainsi, il revient à l'intercommunalité de déterminer le nombre et les lieux de permanence, qui peuvent au choix n'avoir lieu qu'au siège de la codécom, être démultipliés dans quelques communes supplémentaires ou dans toutes (attention toutefois au coût qui en résulterait).

Le zonage va-t-il permettre d'intégrer la notion de bassin versants et le risque inondation ?

Le PLUI comprend des études environnementales qui vont évaluer les contraintes par rapport aux zonages ainsi que l'étude des différents risques dont l'inondation.

Le PLUI est dit « vivant », mais il peut être modifié autant que possible ?

Oui, il n'y a pas de limitation mais attention au coût et au temps incompressible d'étude à chaque modification.

Quels sont les outils de consultation du PLUI, un SIG est-il prévu ?

Oui, le PLUI est mis en ligne sur le Géoportail de l'urbanisme accessible au public et communicable :

<https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/>

Quel intérêt a une commune d'accepter le PLUI si elle n'a pas de besoins ?

Dans le cas notamment de la règle de l'urbanisation limitée : Si le village comporte des dents creuses, il ne pourra étendre son urbanisation. Idem si le village n'a plus de dents creuses, le PLUI va permettre l'ouverture de terrains à l'urbanisation.

L'urbanisation limitée implique pour les communes de ne pas voir leur nombre d'habitants augmenter, et donc à se résigner à ne pas voir d'enfants arriver dans la commune. La conséquence serait une diminution des effectifs dans les écoles. A ce jour, selon les données démographiques, ce sont 25 enfants en moins chaque année sur la CCPE soit 1 classe par an qui disparaît.

Quel avenir de la dent creuse si le propriétaire ne veut pas vendre ? Quels outils dans le PLUI ?

Il n'y a pas d'outil spécifique dans le PLUI mais d'autres outils existent comme le droit d'expropriation par DUP (Déclaration d'Utilité Publique), le droit de préemption et d'autres cas particuliers.

La commune continue à percevoir la TA (Taxe d'Aménagement) ?

Oui, il n'y a pas d'harmonisation prévue.

Une perte de valeur financière d'un terrain est-elle possible s'il est situé hors périmètre constructible du PLUI ?

Oui et non.

En l'absence de PLUI, le terrain ne sera pas constructible en 2023 et sa valeur pourra baisser.

Si un PLUI est élaboré, le terrain peut être intégré dans les périmètres et sa valeur peut potentiellement augmenter.

Si un propriétaire ne veut pas vendre, est-il possible d'augmenter la TFNB pour l'inciter à vendre (contexte dent creuse) ?

Pas obligatoire. Idem pour une maison vacante.

Rappel du contexte de ce début de mandat :

Refonte du projet de territoire en cours, ce qui nécessitera un diagnostic de territoire complémentaire.

Une étude pré-opérationnelle pour une OPAH (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat) : diagnostic logement est en cours.

Ces études doivent pouvoir servir à l'élaboration d'un PLUI et offriront des outils favorisant sa mise en œuvre.

Il est à envisager une économie d'échelle non négligeable pour le coût global des études car le bureau d'études peut potentiellement travailler sur deux thématiques.

Remarque sur le déséquilibre de poids démographique entre le bourg centre et les villages :

L'objectif sera de déterminer les axes de développement pour chaque commune (mobilités, logements, aménagements particuliers, ...).

Il sera judicieux de recenser les intérêts particuliers dans chaque commune, la valorisation de potentiels selon le choix des maires.

L'élaboration du PLUI sera un travail collectif.

A noter également l'expérience de la ville d'Etain en termes d'élaboration de document d'urbanisme avec la mise en œuvre du PLU en 2005.

Il est enfin rappelé que les conditions sont favorables pour la constitution d'un PLUI avec l'octroi des subventions d'Etat et d'autres complémentaires.

Il s'agit d'incitation aujourd'hui mais ce sera plutôt coercitif à terme et avec moins de financements.

21h50 : le Président ferme la séance

Fait à Etain le 06/11/2020

Le Président,



Philippe GERARDY