

Plan Local d'Urbanisme intercommunal – Habitat  
**MONTÉLIMAR AGGLOMÉRATION**

# C'est quoi un PLUi-H ?

Guide méthodologique  
à destination du public

# Sommaire

|    |  |  |
|----|--|--|
| 1  | Le contexte territorial de Montélimar Agglomération  |  |
| 2  | Les 27 communes de Montélimar Agglomération  |  |
| 3  | L'histoire de la planification urbaine   |  |
| 4  | Le contexte législatif et réglementaire du PLUi-H  |  |
| 5  | Zoom sur le SCOT Rhône Provence Baronnies  |  |
| 6  | Qu'est-ce qu'un PLUi ? Quelles sont les grandes fonctions d'un PLUi ? Et celles du volet Habitat du PLUi-H ? |  |
| 7  | Zoom sur les thématiques abordées par le PLUi-H  |  |
| 8  | Quels défis pour le PLUi-H ?   |  |
| 9  | Quelles pièces constituent le PLUi-H ?   |  |
| 10 | Zoom sur la partie réglementaire   |  |
| 11 | Zoom sur la partie programmatique et opérationnelle  |  |
| 12 | Zoom sur la thématique Habitat   |  |
| 13 | Zoom sur l'Evaluation Environnementale   |  |
| 14 | Quel calendrier pour la procédure d'élaboration ?  |  |
| 15 | Quel rôle pour les élus et les partenaires ?   |  |
| 16 | Quelle participation des citoyens ?  |  |
| 17 | Foire aux questions  |  |
| 18 | Acronymes en toutes lettres  |  |

# Le contexte territorial de Montélimar Agglomération

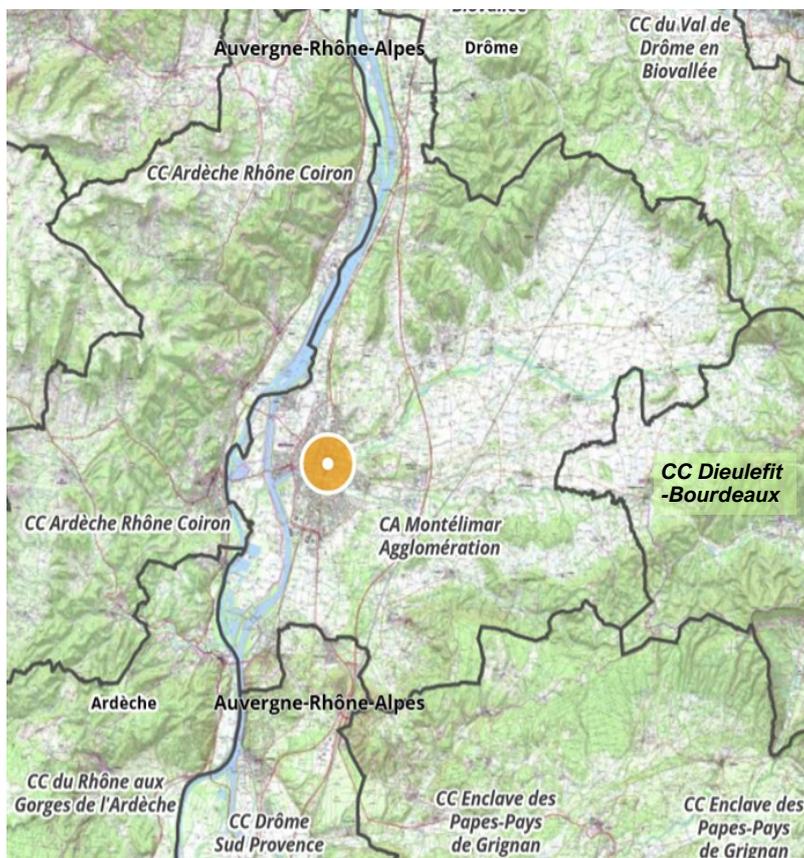
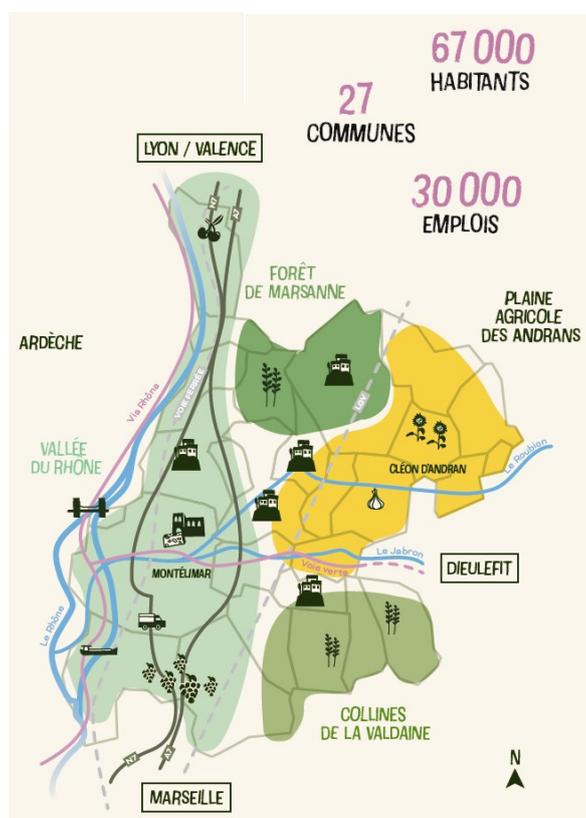
Située en **Région Auvergne-Rhône-Alpes**, et dans le **Département de la Drôme**, Montélimar Agglomération est entourée de **6 communautés de communes** :

## 4 en Drôme :

- Val de Drôme en Biovallée
- Enclave des Papes—Pays de Grignan
- Dieulefit-Bourdeaux
- Drôme Sud Provence

## 2 en Ardèche :

- Du Rhône aux Gorges de l'Ardèche
- Ardèche-Rhône-Coiron



A l'Ouest de Montélimar Agglomération, la **vallée du Rhône** (le fleuve, le canal et les îles) constitue un **axe de circulation nord/sud** important et sert de limite avec le massif du Coiron, premier relief du département de l'Ardèche voisin.

Au Sud, le territoire est ceinturé par les **collines de la Valdaine**.

A l'Est, l'agglomération s'étale sur la quasi-totalité de la **plaine agricole des Andrans** qui prend fin avec les reliefs du pays de Dieulefit.

Au Nord, ce sont les **collines boisées de la Forêt de Marsanne** qui séparent le territoire de la vallée de la Drôme.

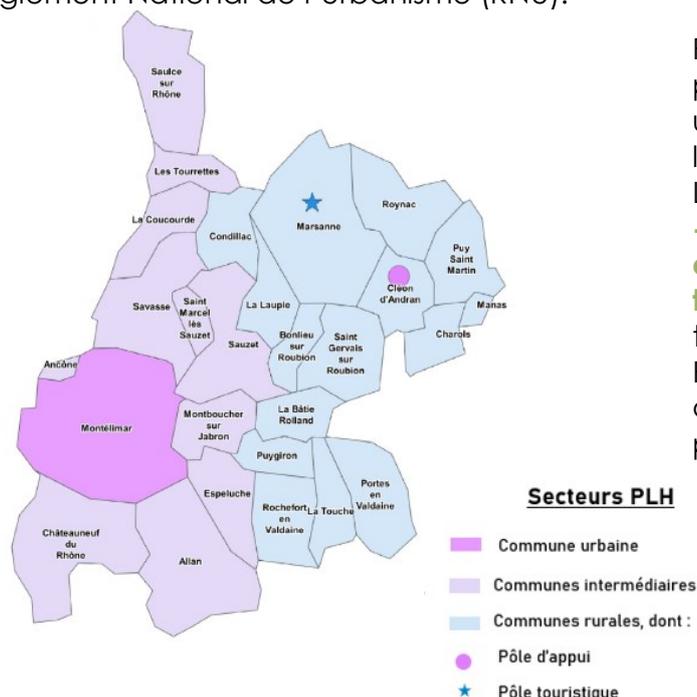
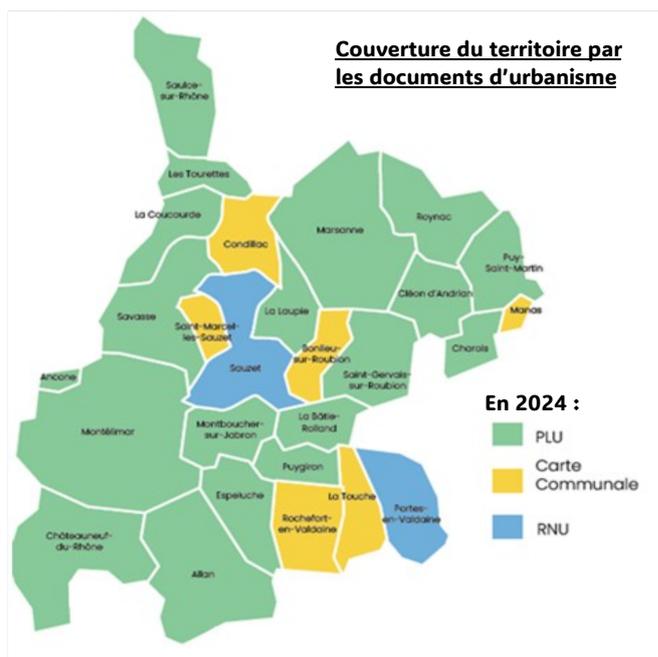
## Les 27 communes de Montélimar Agglomération

Lors du lancement du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Montélimar Agglomération en juin 2018, la collectivité comptait 26 communes. Elle s'est agrandie le 1<sup>er</sup> janvier 2021 avec l'intégration de la commune de Puy-Saint-Martin. En avril 2024, la délibération modificative du PLUi-H a acté l'**extension du périmètre du PLUi** en cours d'élaboration pour intégrer Puy-Saint-Martin au document d'urbanisme et l'intégration du volet Habitat.

Toutes les communes de l'agglomération sont concernées par le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal – Habitat :

**Allan, Ancône, La Bâtie-Rolland, Bonlieu-sur-Roubion, Charols, Châteauneuf-du-Rhône, Cléon-d'Andran, Condillac, La Coucourde, Espeluche, La Laupie, Manas, Marsanne, Montboucher-sur-Jabron, Montélimar, Portes-en-Valdaine, Puy-Saint-Martin, Puygiron, Rochefort-en-Valdaine, Roynac, Saint-Gervais-sur-Roubion, Saint-Marcel-lès-Sauzet, Saulce-sur-Rhône, Sauzet, Savasse, La Touche, Les Tourrettes.**

Actuellement, les 27 communes sont couvertes par des documents de planification différents (Plan Local d'Urbanisme (PLU), Carte Communale (CC)) ou n'ont pas de document propre et sont soumises au Règlement National de l'Urbanisme (RNU).



Pour le volet Habitat, la structure territoriale prise en compte jusqu'à présent est celle utilisée au sein du Programme Local de l'Habitat.

Le territoire y est structuré autour de la **ville-centre de Montélimar** et de son **pôle d'appui** Cléon d'Andran. Un **pôle touristique** se dégage, celui de Marsanne. Autour de Montélimar et sur la vallée du Rhône, les communes périurbaines sont dites **intermédiaires**. Autour du pôle d'appui, les communes sont dites **rurales**.

## L'histoire de la planification urbaine

Si la planification urbaine existe depuis l'antiquité et a traversé toutes les époques, elle s'est largement développée en France au XIX<sup>ème</sup> siècle et au début du XX<sup>ème</sup> siècle en lien avec la révolution industrielle et l'arrivée massive de population rurale dans les villes. L'organisation des services publics, la création de grandes infrastructures de transports ou d'équipements culturels, la création de logements à loyer modéré pour les ouvriers, l'émergence de l'hygiénisme notamment par la percée de grandes voies dans les noyaux anciens et la réalisation des premiers espaces verts publics ...

Au début du XX<sup>ème</sup> siècle, au cours de l'entre-deux-guerres, la discipline est marquée par deux grandes lois : la première créant et encadrant les lotissements et la seconde en faveur de la protection du patrimoine.

En 1943, une loi généralise la démarche du Permis de Construire. Au cours des années d'après-guerre, la France fait face aux enjeux de la reconstruction et à une nouvelle période de forte croissance urbaine ...



En 1967, la **Loi d'Orientation Foncière**, première grande loi fondatrice de la planification urbaine contemporaine est promulguée. Elle instaure les **Schémas Directeurs d'Aménagement et d'Urbanisme (SDAU)** qui fixent des grandes orientations d'aménagement à l'échelle de plusieurs communes ou d'une agglomération, et les **Plans d'Occupation des Sols (POS)** qui établissent les règles de constructibilité à l'échelle d'une seule commune. Quelques années plus tard, les plus petites communes peuvent recourir à un outil simplifié : la **Carte Communale (CC)**.

En 2000, la **Loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU)** modifie ces outils de planification et les transforme en **Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)** et **Plan Local d'Urbanisme (PLU)**.

Les notions de développement durable, de protection de l'environnement, de lutte contre l'étalement urbain, et de renforcement de la solidarité sociale s'imposent au cours des décennies suivantes. Elles font désormais partie intégrante des principes de l'urbanisme et sont traités au sein des différents documents de planification. Viendront notamment pour les intégrer : les **Lois dites "Grenelle I et II"** de 2009 et 2010, (créant la Trame Verte et Bleue) la **Loi d'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR)** de mars 2014, La **Loi Climat et Résilience** d'août 2021 et la **Loi dite ZAN2** d'octobre 2023 imposant un cadre plus stricte à la consommation foncière ...

## Le contexte législatif et réglementaire du PLUi-H

Le PLUi-H s'inscrit dans un cadre législatif et réglementaire complexe, fait d'un emboîtement de nombreuses lois et documents administratifs.

Le PLUi-H devra notamment prendre en compte :

- ◆ les **directives européennes** (comme la directive 2001/42/CE qui impose l'évaluation environnementale des plans et programme ou le réseau Natura 2000),
- ◆ les **lois nationales** (Loi SRU, ALUR, Climat et Résilience, ZAN2...),
- ◆ le **Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET)** de la Région Auvergne Rhône Alpes,
- ◆ le **Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)** Rhône Provence Baronnies (cf p5),
- ◆ le **Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET)**

Le PLUi-H s'inscrit dans un contexte réglementaire précis. Le futur document devra respecter les lois et documents-cadres qui s'appliquent à l'Agglomération selon un rapport de compatibilité ou de prise en compte.



### Quelques définitions importantes pour comprendre le PLUi-H Prise en compte, rapport de compatibilité, de cohérence ou de conformité ?

- ◇ La **prise en compte** : c'est la relation la moins contraignante entre deux documents. La prise en compte tend à ne pas ignorer un document de norme supérieure (ex : PLU/PCAET).
- ◇ Le **rapport de compatibilité** impose le respect de « l'esprit » de la règle supérieure. Elle sous-tend que les deux documents ne sont pas en contradiction, qu'il n'y a pas de contrariété majeure entre eux (ex : PLU/SCoT). La compatibilité du PLU avec le SCOT doit s'apprécier globalement et non disposition par disposition.
- ◇ La **cohérence interne** entre les pièces d'un PLU : au-delà de la compatibilité mais en-deçà de la conformité, elle impose que les documents ne se contredisent pas entre eux (ex : le Règlement avec le PADD, une OAP avec le Règlement...)
- ◇ La **conformité** interdit toute différence entre la norme et la mesure d'exécution. Elle implique le strict respect de la règle supérieure, hors dérogation prévue par la loi (ex: permis de construire/ Règlement du PLUi-H).

## Zoom sur le SCoT Rhône Provence Baronnies

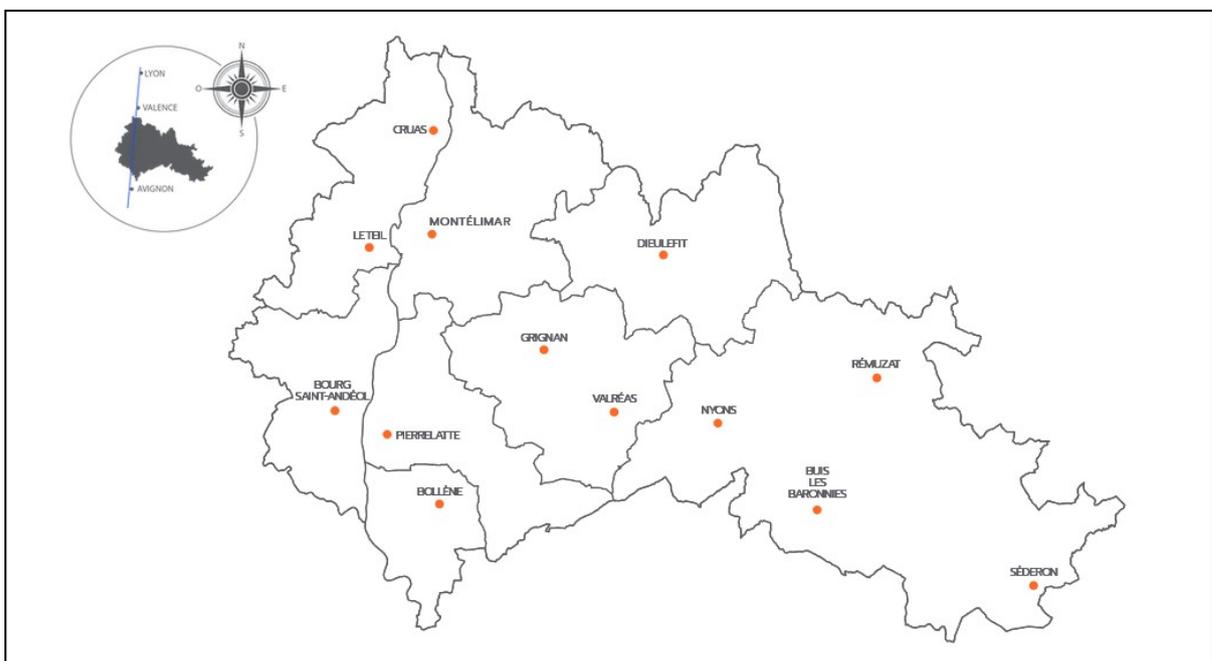
L'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) dont le périmètre a été déterminé dès 2016 a été prescrite le 27 avril 2021. Le syndicat qui mène cette élaboration a été créé fin 2018. Les études sont en cours, et l'approbation est prévue pour 2027.

**C'est un document stratégique sectoriel qui fixe les grandes orientations pour 20 ans.**

Il comprend plusieurs pièces :

- Les diagnostics, évaluation environnementale
- le projet d'aménagement stratégique (PAS)
- le document d'orientation et d'objectifs (DOO)
- le document d'aménagement artisanal, commercial et logistique (DAACL)
- les annexes, notamment le programme d'actions (PA)

Les prescriptions du SCoT s'imposent au PLUi-H selon un rapport de compatibilité.



### Les chiffres clés :

177 communes  
 8 EPCI (1 communauté d'Agglomération et 7 communautés de communes)  
 3 Départements  
 2 Régions  
 233 300 habitants  
 Superficie : 3 184 km<sup>2</sup>  
 Densité de population : 71 habitants au km<sup>2</sup> (France : 108)  
 Nombre d'habitants (2021) : 234 329 habitants  
 Commune la plus peuplée (2021) : Montélimar (26) – 40 639 habitants  
 Commune la moins peuplée (2021) : Pommerol (26) – 6 habitants  
 Nombre d'emplois (2017) : 84 611 emplois


**SYNDICAT**  
**RHÔNE**  
**PROVENCE**  
**BARONNIES**

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

Un Plan Local d'Urbanisme est un document d'urbanisme qui permet de gérer et de réglementer le droit du sol et de la construction sur une commune. Lorsqu'il est intercommunal, il est élaboré à l'échelle d'une Communauté de Communes ou d'une communauté d'Agglomération.

C'est un document juridique **opposable aux tiers**, c'est à dire que les dispositions qu'il indique s'imposent à tous lors de la réalisation de travaux. Il dit : **où, quoi et comment construire**.

## Quelles sont les grandes fonctions d'un PLUi ?

**Document stratégique** : il a pour objectif de faire évoluer durablement le territoire pour les 10-12 prochaines années environ, en tenant compte des prévisions économiques et démographiques, des besoins des habitants, et des ressources naturelles du territoire, dans l'intérêt général.

**Document de planification urbaine** : il structure l'armature territoriale basée sur les complémentarités et les connexions entre communes. Il doit se référer aux grandes orientations établies aux échelles régionales et départementales et à celles du SCoT quand il existe.

**Document réglementaire** : il détermine l'utilisation et l'occupation du sol en fixant les règles qui s'imposeront aux autorisations d'urbanisme : déclaration préalable, permis de construire, de démolir, d'aménager.

**Document de programmation** : il détermine les zones qui sont immédiatement constructibles et celles qui le seront plus tard. Il peut décrire ce que devra être l'aménagement d'un secteur, le type d'activités ou d'habitat attendu, la voirie et les équipements à réaliser...

**Document intercommunal** : document unique, il couvre le territoire des 27 communes en remplaçant tous les documents d'urbanisme communaux en vigueur. Tout en recherchant une cohérence d'ensemble et en offrant un cadre commun, il prendra en compte les particularités de chacune des communes.

**Document intégrateur et transversal** : au sein d'un projet global, il doit permettre la traduction des grands principes du développement durable (L101-2 du Code de l'Urbanisme) et concerne de nombreuses politiques publiques : besoins en mobilité, qualité urbaine, architecturale et paysagère, prévention des risques naturels, lutte contre le changement climatique et l'artificialisation des sols ...)

## Et celles du volet Habitat du PLUi -H ?

Un PLUi doit être compatible au Programme Local de l'Habitat (PLH). En réalisant un « PLUi valant PLH » ou « PLUi-H », les deux documents sont fusionnés, permettant de définir en même temps comment et où satisfaire les besoins en logements de la population actuelle et future. Le volet Habitat renforce alors la fonction **de programmation** du PLUi et ajoute **des objectifs et des actions**, par exemple en matière d'accompagnement technique et financier à la réhabilitation, de partenariats à renforcer, ou d'études spécifiques à lancer.

## Zoom sur les thématiques abordées par le PLUi-H

La fonction première du PLUi-H est d'encadrer les constructions pour organiser spatialement la vie des villes et villages, ce qui nécessite de prendre connaissance et d'interagir avec de très nombreuses politiques publiques, et de les intégrer en partie, au sein du PLUi-H.



### Quelques exemples de liens entre des réflexions et politiques thématiques et le PLUi-H

#### **Ecologie**

Où sont les espaces de nature sur le territoire ? Où sont les haies, les arbres, les zones humides à protéger ? Quelles continuités à préserver pour former la Trame Verte (corridors végétaux) et Bleue (corridors formés par les cours d'eau et les points d'eau) ?

#### **Agriculture**

Où construire des bâtiments agricoles pour les agriculteurs ? Comment protéger les zones de culture ?

#### **Economie**

Quelles filières économiques développer et où les autoriser ? Comment optimiser le foncier en zone d'activités ? Comment redynamiser les centres-bourgs ?

#### **Mobilité**

Comment accéder aux équipements, aux services ? Où développer des pistes cyclables ? Comment développer la ville pour favoriser la marche à pied, l'utilisation des transports en commun ?

#### **Habitat**

Où implanter de nouvelles opérations d'habitat ? Comment favoriser la mixité sociale ? Quel type d'habitat (forme et taille) ? Comment lutter contre la vacance des logements ?

#### **Paysage et Patrimoine**

Quel est le patrimoine bâti et naturel du territoire ? Comment le préserver pour affirmer notre identité ?

#### **Équipements**

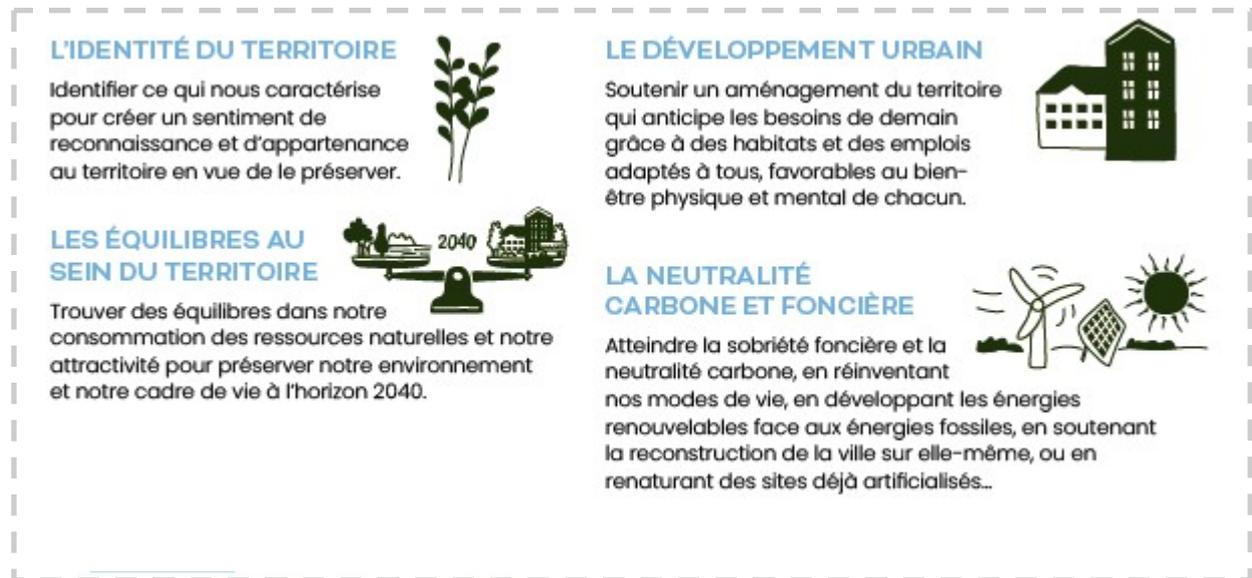
Quels nouveaux équipements par rapport à la croissance démographique ? Où renouveler les secteurs d'équipements (sportifs, culturels, ...) ?

#### **Foncier et urbanisme**

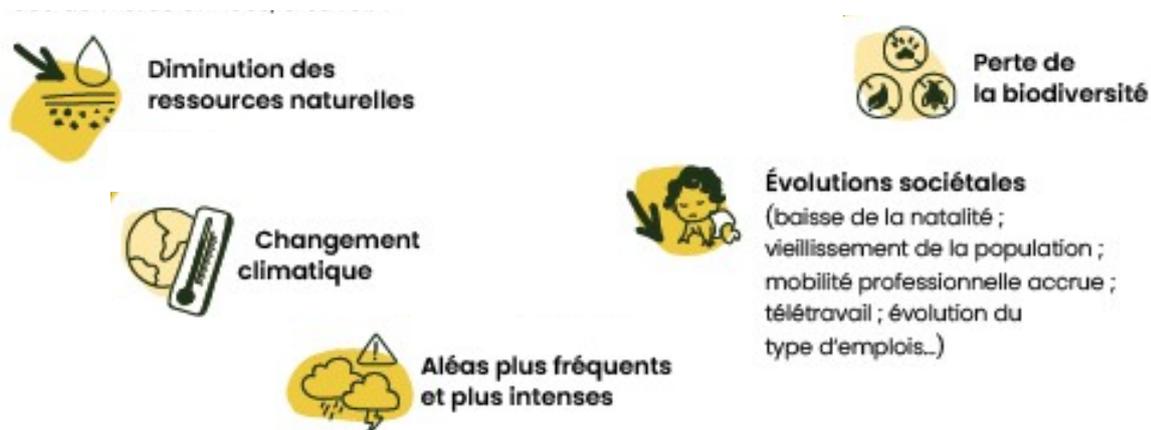
Comment renouveler la ville sur elle-même pour lutter contre l'étalement urbain ? Comment tendre vers la Zéro Artificialisation Nette (ZAN) ?

## Quels défis pour le PLUi-H ?

- ◆ Le PLUi-H doit permettre de répondre à **4 grands défis stratégiques** :



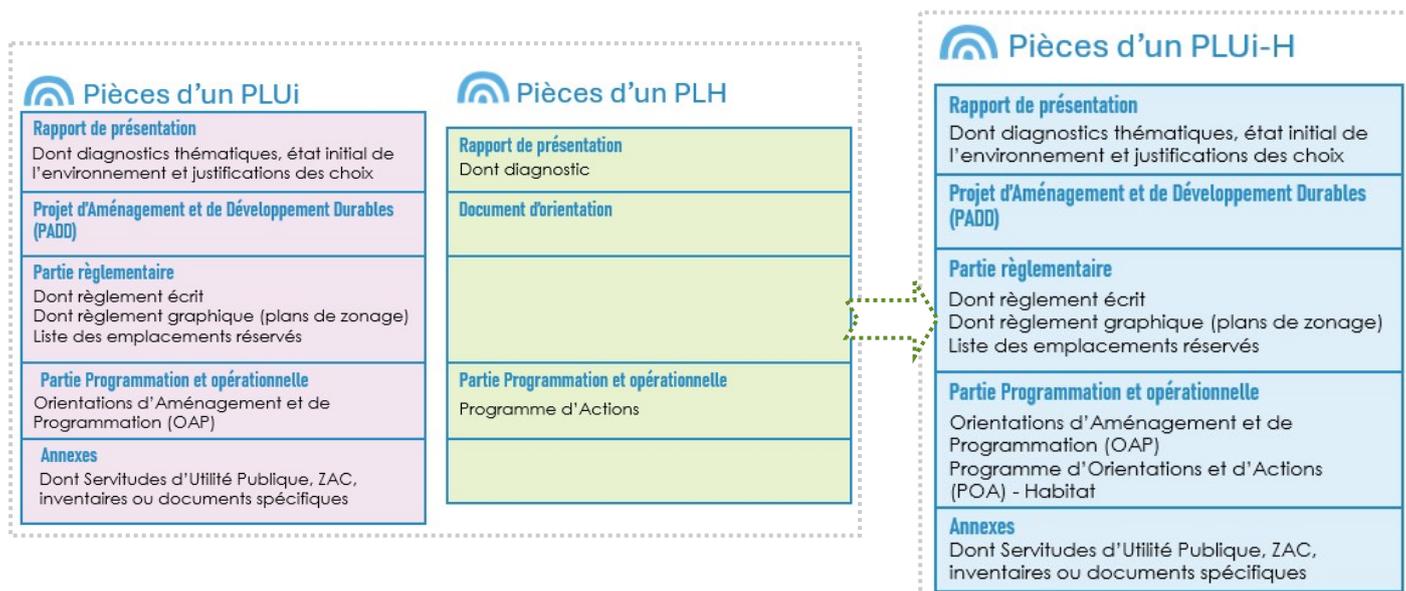
- ◆ Le PLUi-H doit également permettre de **féderer les communes** dans le respect de leurs spécificités, pour construire un **territoire vivant à l'horizon 2040**, favorable au **bien-être et à la santé** de la population, au bien-vivre ensemble, dans un environnement préservé.
- ◆ Enfin, il doit prendre en compte les **constats observés** ces dernières années sur le territoire :



## Quelles pièces constituent le PLUi-H ?

Le Code de l'urbanisme précise les pièces et les documents que doit obligatoirement comporter le PLUi-H, à savoir :

- le **Rapport de Présentation**, qui intègre tous les diagnostics thématiques et l'état initial de l'environnement. Il permet de réaliser le portrait du territoire et de décrire sa situation et ses tendances, au regard du contexte démographique, économique, social, patrimonial, environnemental et de mettre en lumière les principaux enjeux identifiés. Il dresse le bilan de la consommation foncière et des besoins en logements et décrit la méthodologie d'élaboration du document dans son ensemble. Il justifie des choix retenus et comprend l'évaluation environnementale du projet.
- le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**, document donnant les grandes orientations du projet territorial choisi par les élus. Il sert de clé de voute à l'ensemble du document et la partie règlementaire doit respecter le cadre qu'il fixe.
- La **partie règlementaire** : opposable aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de conformité, le Règlement fixe les conditions d'occupation et d'utilisation du sol. Il est composé d'un Règlement écrit et d'un Règlement graphique (plan de zonage).
- les **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** : opposables aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de compatibilité, elles précisent les principes de programmation et d'aménagement de certains secteurs (OAP sectorielles) ou de certaines thématiques (par exemple : OAP Environnement, OAP Patrimoine...).
- le **Programme d'Orientations et d'Action (POA)** est le document de référence et de mise en oeuvre de la **politique Habitat** au sein du PLUi.
- les **Annexes** rassemblent les documents utiles, administratifs, et les documents s'imposant au PLUi comme les Servitudes d'Utilité Publique.



## Zoom sur la partie réglementaire

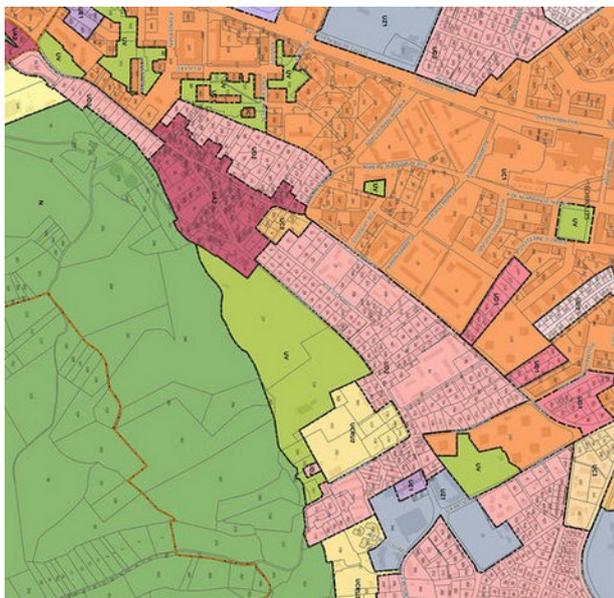
Le Règlement du PLUi-H couvre l'ensemble du territoire sans exception. Les autorisations d'urbanisme y sont soumises dans un rapport de conformité (à suivre à la lettre). Il permet la mise en œuvre du projet des élus, défini dans le PADD.

Il est composé d'un **Règlement écrit** et d'un **Règlement graphique** (ou plan de zonage). Il détermine les droits à construire : **où, quoi et comment construire ?** A ce titre, il est indispensable de le consulter pour concevoir un projet de construction ou d'aménagement de toute parcelle.

Le **Règlement graphique** détermine 4 grands types de zone :

- \*les zones agricoles (A)
- \*Les zones naturelles (N)
- \*Les zones urbaines (U)
- \*Les zones à urbaniser ouvertes (1AU)
- \*Les zones à urbaniser fermées (2AU)

Il peut décliner ces zones en autant de sous-zones spécifiques que nécessaire, pour s'adapter aux réalités territoriales.



Le Règlement graphique peut édicter **des protections et des prescriptions** particulières : espaces boisés classés (EBC), emplacements réservés (ER), prescriptions paysa-

gères, recul à respecter par rapport à la route... Il est suffisamment précis pour que les règles en vigueur sur chaque parcelle soient clairement identifiables.

Le **Règlement écrit** se structure autour de trois grands axes :

- \*l'affectation des sols et la destination des constructions ;
- \*la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ;
- \*les équipements, les réseaux.



Quelle hauteur maximale ?



Quelle destination est autorisée ?



Quel % minimum d'espaces verts ?



Combien de places de stationnement exigées ?

Il précise **toutes les règles en vigueur** dans **chacune des zones et sous-zones** : destination des constructions, mixité sociale attendue, hauteur, emprise au sol, implantation/recul, clôtures, couleur des façades et des toiles, places de stationnement, plantations et espaces verts à réaliser, insertion paysagère, desserte par les réseaux...

La **liste des emplacements réservés** (surfaces à acquérir pour réaliser des projets publics) ainsi que celle **des bâtiments agricoles pouvant changer de destination** (pour y faire un logement, un gîte) y sont annexées.

## Zoom sur la partie programmatique et opérationnelle

### Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles

En complément du Règlement graphique et écrit, des Orientations d'Aménagement et de Programmation sont édictées sur les zones à aménager, qu'elles soient à vocation d'habitat ou économique, ou sur certains secteurs à enjeux (entrées de ville, parcelle « dent creuse » ...).

Ces orientations définissent les principes d'aménagement et le programme attendu sur le secteur en question : densité, forme urbaine, desserte routière, cheminements doux, espaces verts à créer, préservation des paysages ...

Un échéancier prévisionnel fixe la temporalité des ouvertures à l'urbanisation des zones à urbaniser (zone AU) ainsi que celle de la réalisation des équipements nécessaires.

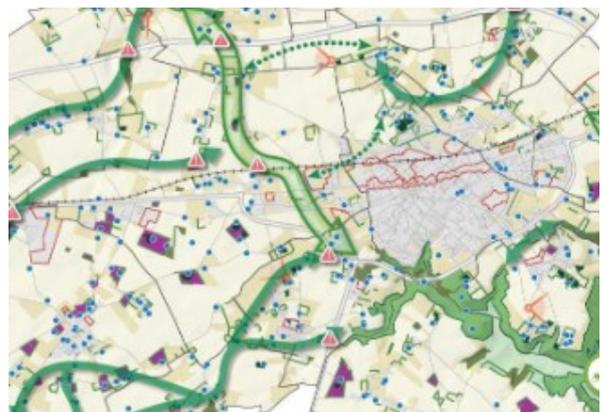
Les autorisations d'urbanisme doivent être compatibles avec les OAP.

Certaines OAP peuvent être plus précises et font alors office de Règlement écrit. Il s'agit des « OAP –Règlement ».



### Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques

Certaines OAP sont thématiques et ont une approche plus globale sur un enjeu transversal : l'environnement, le patrimoine bâti, les centralités urbaines ... Dans ce cadre, elles privilégient les actions et opérations nécessaires à la protection ou à la mise en valeur du thème abordé.



## Zoom sur la thématique Habitat

### Calculer les besoins en logements

Les besoins en logements dépendent du volume et de l'état du parc existant mais également des évolutions démographiques : vieillissement, baisse de la natalité, migrations ... et des évolutions sociétales et économiques : séparation des ménages, niveau de vie, attentes en termes de confort ...

### Typologie et répartition des logements

Le PLUi-H programme le nombre des logements nécessaires, et en détermine également les caractéristiques : la typologie (individuel, collectif ou semi-collectif, nombre de pièces, gamme de prix ...) et la répartition de la production sur le territoire, entre les communes et les différents quartiers. Ces précisions vont venir enrichir les outils opérationnels du PLUi (OAP et règlement).

### Les différentes opérations de production



Produire du logement ne veut pas toujours dire construire ... Le PLUi-H devra également déterminer des objectifs de retour sur le marché des logements aujourd'hui vacants ou de réutilisation de friches autres. Ce sont alors des opérations de rénovation, de transformation, de renouvellement urbain (îlot entier), ou simplement d'adaptation aux nouveaux modes de vie de logements existants devenus inadaptés.

### Les besoins des publics spécifiques

Le volet Habitat du PLUi-H comprend également des objectifs pour des publics spécifiques : personnes âgées, saisonniers, étudiants ou jeunes ménages ... et fixe également des objectifs en terme d'hébergement.

**Au sein du PLUi-H**, le volet Habitat est essentiellement intégré sous la forme :

- \* d'**orientations spécifiques** au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durables
- \* du **Programme d'Orientations et d'Actions (POA)** : c'est un document non opposable qui rassemble les informations et mesures servant à la mise en œuvre des politiques d'habitat choisies. Il comprend tous les objectifs chiffrés en termes de logements et d'hébergements et toutes les actions d'animation, d'accompagnement technique et financier à mener : nombre de logements à produire, taux de logements conventionnés attendu, taux de retour sur le marché des logements vacants ...
- \* des objectifs (quantité et qualité) de production de logements au sein de la partie programmatique des **Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP)** . Ces objectifs font alors partie intégrante des caractéristiques de l'opération attendue et s'imposeront dans un rapport de compatibilité aux autorisations d'urbanisme.



## Zoom sur l'Évaluation Environnementale

L'évaluation environnementale est obligatoire. Elle vise à faciliter l'**intégration des enjeux environnementaux** dans les documents d'urbanisme. Basée sur une connaissance fine de l'environnement local, elle évalue les incidences « notables » que pourrait avoir le PLUi-H, soit directement, soit à travers les projets qu'il permet, **sur les milieux naturels du territoire**. Cette évaluation constitue un process d'**aide à la décision**. La nature rend de nombreux services à l'homme et participe de son bien-être. L'évaluation environnementale doit permettre de privilégier un développement qui préserve au maximum ces apports fondamentaux.



L'évaluation environnementale requiert :

- \* de réaliser un diagnostic spécifique et approfondi des différents milieux naturels présents sur le territoire (faune, flore, sols, eaux, air ...) et de leur bon état de fonctionnement, appelé « **Etat initial de l'Environnement** ». Pour réaliser cet état des lieux, de nombreuses données sont collectées à l'échelle nationale, régionale et locale et de nombreux partenaires sont associés.
- \* d'effectuer une **évaluation environnementale** qui consiste à apprécier **les incidences notables** des choix d'aménagement retenus dans le PLUi-H ainsi que celles des projets rendus réalisables par le document. Cette évaluation prend place au sein du rapport de présentation.
- \* de soumettre le dossier réalisé, pour avis, à l'**autorité environnementale** (Mission Régionale d'Autorité Environnementale-MRAE). Son avis portera à la fois sur la qualité du rapport et sur la prise en compte de l'environnement par le document.



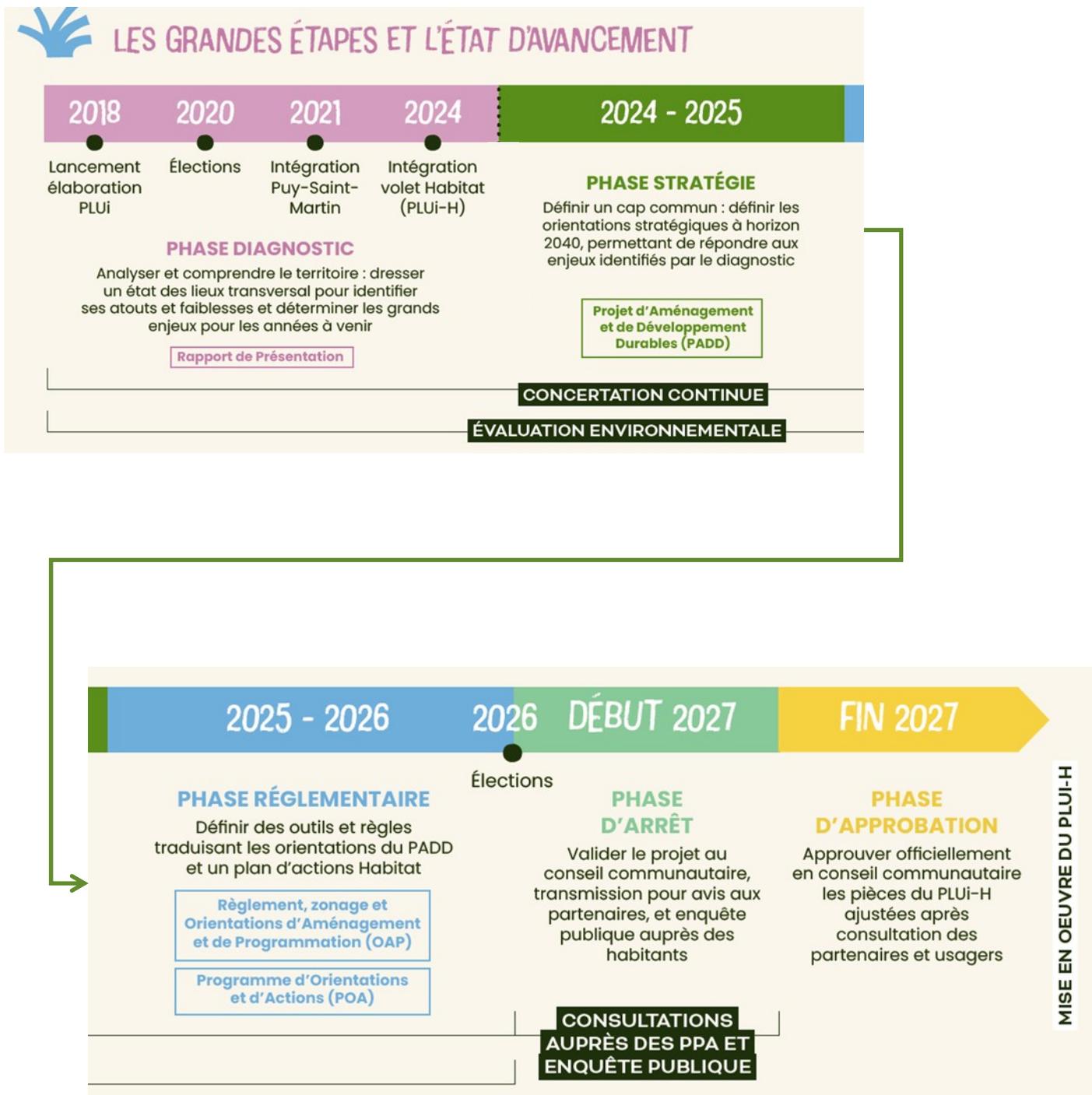
### La démarche Eviter-Réduire-Compenser (ERC)

La démarche ERC est un outil réglementaire qui fait partie de l'évaluation environnementale. Elle sert à la fois d'**action préventive** et de **correction des risques d'atteintes** à l'environnement. Elle est mise en œuvre en priorité à la source, autrement dit : avant la réalisation du projet ou la mise en œuvre du document de planification qui est la source de ces risques.

Pour les documents de planification, il s'agit ainsi :

- **prioritairement**, d'éviter les atteintes prévisibles à l'environnement ;
- **à défaut** de pouvoir éviter certaines de ces atteintes, d'en réduire au maximum la portée ;
- **en dernier recours**, de compenser les atteintes qui n'ont pu être ni évitées ni réduites. Il s'agit alors d'équilibrer le bilan en opérant des actions favorables aux milieux naturels, à la hauteur des dégradations prévues et inévitables.

# Quel calendrier pour la procédure d'élaboration ?



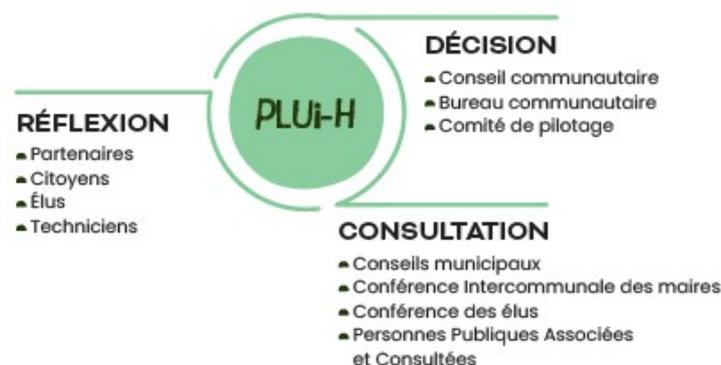
## Quel rôle pour les élus et les partenaires ?

|   |   |
|---|---|
| <br><b>ÉLUS</b>          | <b>Conseil Communautaire</b><br><b>Valide le projet</b> aux étapes clés: débat du PADD, tire le bilan de la concertation, arrête puis approuve le PLUi-H  |
|   | <b>Comité de Pilotage (CoPIL)</b> <i>Président + 6 VP : urbanisme, habitat, développement économique, agriculture et monde rural, eau et mobilités durables</i><br><b>Impulse et participe aux décisions:</b> réuni tous les 2 mois pour débattre des propositions, suivre l'état d'avancement et pré-arbitrer les choix du PLUi-H  |
|   | <b>Conférence intercommunale des Maires (CIM)</b> <i>Les maires des 27 communes et VP membres du CoPil non maires</i><br><b>Impulse et participe aux décisions:</b> réunie à chaque grande étape de l'élaboration du PLUi-H, avant les débats/délibérations en conseil communautaire, pour valider les choix du PLUi-H  |
|   | <b>Conseils municipaux des 27 communes (CM)</b><br><b>Relaient:</b> donnent leur avis sur le projet aux étapes clés   |
|   | <b>Conférence des élus</b> <i>Tous les élus du territoire</i><br><b>Informe les élus:</b> assure une cuture commune et une information identique à l'ensemble des élus du territoire  |
| <br><b>PARTENAIRES</b> | <b>Commissions</b> <i>Commission Aménagement, Développement Économique et Environnement</i><br><b>Proposent leurs réflexions</b> pour les différentes étapes du PLUi-H pour participer à l'élaboration du projet intercommunal  |
|   | <b>Personnes Publiques Associées (PPA) et Consultées (PPC)</b> <i>Représentants de l'État, du département, de la région, des chambres consulaires, du SCoT, CNR, syndicats...</i><br><b>Rôle d'association et de validation:</b> associées tout au long de la démarche pour assurer que le projet intègre les enjeux réglementaires, législatifs et les objectifs définis dans les différents documents-cadres : rôle de conseil et de validation. Elles formulent un avis sur le projet de PLUi arrêté |
|   | <b>Comité technique (agents de l'agglo concernés), associations, syndicats, bailleurs sociaux, promoteurs...</b><br><b>Rôle d'association:</b> complètent l'état des lieux du territoire et attirent l'attention des autres instances de travail sur des points spécifiques grâce à leurs expertises  |

### Le rôle des élus communaux dans la démarche

- ▲ Apport de connaissances locales (nombre logements vacants)
- ▲ Relais entre la population et les élus communautaires pour expliquer le projet politique stratégique à l'horizon 2040
- ▲ Présence aux réunions de suivi de projet: échange et participation active à la construction d'un projet partagé
- ▲ Partage de la responsabilité collective du projet établi

### LA GOUVERNANCE



## Quelle participation des citoyens ?

Habitants, actifs, étudiants, touristes ou visiteurs de passage ...

La concertation est organisée pour que tous puissent :

- \* s'informer régulièrement et obtenir les informations essentielles sur l'état d'avancement des travaux
- \* participer à la réflexion sur les différentes problématiques abordées au sein du PLUi-H et apporter sa contribution à la construction du document
- \* émettre un avis ou déposer une requête personnelle.



### Tous les moyens pour s'informer régulièrement

- \* Une lettre d'info du PLUi-H est publiée aux grandes étapes clés
- \* Des articles sont publiés dans le Mag' de l'Agglo pour indiquer où en sont les travaux
- \* L'actualité est mise à jour sur le site internet de l'Agglo
- \* Plusieurs réunions publiques sont organisées pour présenter le dossier

**Pour suivre l'avancée du dossier, regarder la vidéo, consulter les lettres d'infos ...**



### Tous les moyens pour s'exprimer

- \* Par mail à [plui.concertation@montelimar-agglo.fr](mailto:plui.concertation@montelimar-agglo.fr)
- \* en écrivant sur les registres de concertation présents en mairies et à la Maison Intercommunale des Projets, quartier Saint-Martin, 26200 MONTÉLIMAR (à côté de l'office de tourisme)
- \* En écrivant à son Maire ou au service Planification de MONTÉLIMAR-AGGLOMÉRATION, Maison des Services Publics, 1 avenue Saint-Martin, 26200 MONTÉLIMAR

### Tous les moyens pour participer à la construction du document

- \* En tant que particulier, en participant aux réunions publiques
- \* En tant que membre d'une association, en faisant remonter des informations ou des observations ou en participant aux réunions partenariales sur invitation



**LAURENT CHAUVEAU**

Vice-Président en charge de l'aménagement du territoire et de la planification urbaine

Aujourd'hui, la production de logements, la transformation urbaine de nos quartiers, l'articulation de nos déplacements, le développement économique, l'organisation de nos loisirs... s'organisent "sur le terrain", le plus souvent à l'échelle intercommunale, dans un cadre fixé par des documents supra-intercommunaux.

C'est le sens du PLUi-H que la Communauté d'Agglomération de Montélimar met en chantier. Un espace de réflexion et de concertation qui va permettre des choix politiques pour dessiner le territoire de demain.

Cet outil vous concerne toutes et tous, que vous soyez habitant ou usager du territoire, puisqu'il s'intéresse à toutes les politiques publiques (équipements, mobilité, cadre de vie, habitat, emplois...).

Nous avons besoin de tous les avis pour rendre ce projet le plus riche possible : questionnaire, réunions publiques... plusieurs outils seront mis en œuvre, durant les 3 prochaines années pour que chacun puisse participer à ce projet, et le suivre. >>>

## Foire aux questions

### « Si j'envoie une requête, vais-je recevoir une réponse individuelle ? »

Au regard du nombre de requêtes transmises, il sera difficile de répondre individuellement à chacune d'elles. Toutefois, TOUTES les demandes réceptionnées, inscrites sur les registres de concertation en mairie ou envoyées par courrier ou par mail à Montélimar Agglomération, seront étudiées. Une réponse globale sera apportée dans le cadre du bilan de la concertation, établi avant l'arrêt du projet de PLUi-H. Ce bilan sera public et disponible sur le site internet.

### « Comment savoir si mon terrain sera constructible, et qui en décide ? »

La constructibilité d'un terrain dépend de nombreux facteurs (localisation, réseaux, risques éventuels, protections paysagères ou patrimoniales potentielles, besoins estimés en surface constructible...).

Sur la base du projet de développement et d'aménagement qu'ils ont défini, les élus identifient les terrains constructibles, dans l'esprit du projet, de l'intérêt général et dans le respect du cadre législatif qui s'impose au PLUi-H (lois, servitudes d'utilité publique, Schéma de Cohérence Territoriale...).

L'étalement urbain est de plus en plus contraint : l'objectif est d'atteindre le zéro artificialisation net de terres agricoles ou naturelles en 2050, selon une trajectoire définie par la Loi.

### « Est-ce que je vais être informé personnellement d'un changement sur les documents disponibles ? »

Conformément aux articles L.103-2 et suivants du Code de l'urbanisme, les habitants sont associés à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, qui fait l'objet d'une concertation avec l'ensemble des acteurs du territoire. Par conséquent, les documents sont mis à disposition au fur et à mesure de l'avancée des études avec communication à chaque étape (sites internet, annonces légales diffusées dans la presse, affichage dans chacune des 27 Mairies du territoire et au siège de l'Agglomération. Des réunions publiques et des permanences d'élus seront également organisées.

Le territoire de MONTÉLIMAR AGGLOMÉRATION étant composé d'environ 64000 parcelles, et moitié moins de propriétaires (~30000), il est techniquement très compliqué d'informer individuellement chaque habitant. C'est pourquoi vous êtes invités à consulter régulièrement les informations mises à disposition sur les plateformes de communication.

### « Les règles d'urbanisme en vigueur sur ma commune vont-elles disparaître ? »

En attendant l'approbation du PLUi, les documents d'urbanisme existants continuent de vivre et peuvent évoluer sous certaines conditions, afin de permettre de nouveaux projets. Les documents d'urbanisme communaux s'effaceront à l'entrée en vigueur du PLUi-H (programmée à ce jour en 2028) qui fixera alors les nouvelles règles d'urbanisme pour tout le territoire, tout en respectant les spécificités et identités communales. Les autorisations d'urbanisme continueront à être délivrées par le Maire de chaque commune en fonction des règles définies par le PLUi-H.

### « Mon projet aujourd'hui, peut-il être refusé ? »

Cela arrive rarement mais une demande d'autorisation pour un projet qui irait à l'encontre du projet stratégique de territoire défini par les élus au sein du PADD, pourrait faire l'objet d'un « Sursis à statuer » : la décision sera suspendue et pendant un délai de 2 ans, en attendant d'affiner les outils règlementaires.

## Acronymes en toutes lettres

**EBC** : Espace Boisé Classé

**ENAF** : Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers.

**ER** : Emplacement Réservé

**OAP** : Orientations d'Aménagement et de Programmation

**PADD** : Projet d'Aménagement et de Développement Durables

**PCAET** : Plan Climat-Air-Energie Territorial

**PLH** : Programme Local de l'Habitat

**PLU** : Plan Local d'Urbanisme

**PLUi** : Plan Local d'Urbanisme intercommunal

**PLUi-H** : Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat

**POA** : Programme d'Orientations et d'Actions

**PPA** : Personnes Publiques Associées (Etat, Chambres consulaires, Région, Département ...)

**PPC** : Personnes Publiques Consultées (Syndicat d'eau, de rivière, Bailleur social ...)

**RNU** : Le Règlement National d'Urbanisme fixe les règles applicables en l'absence de document d'urbanisme.

**SCoT** : Le Schéma de Cohérence Territorial est un document de planification à l'échelle d'un territoire de projet ou d'un bassin de vie, qui détermine l'organisation spatiale et les grandes orientations de développement et qui s'impose au PLUi-H.

**SRADDET** : Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires est un document de planification élaboré à l'échelle régionale et qui s'impose au SCoT.

**SUP** : Les servitudes d'utilité publique (SUP) sont des limitations administratives au droit de propriété, autorisées par la loi au bénéfice de personnes publiques. Elles grèvent de plein droit des terrains ou bâtiments.

**ZAN** : L'objectif du « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN) est de ralentir l'artificialisation des sols selon une trajectoire permettant d'atteindre zéro consommation foncière pour l'année 2050, sauf à compenser en renaturant des espaces artificialisés à part égale.

**ZONE A** : Zone agricole

**ZONE N** : Zone naturelle

**ZONE U** : Zone urbaine

**ZONE AU** : Zone à urbaniser