

**PLUi**

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

**CHARTRE DE GOUVERNANCE  
POUR L'ELABORATION DU PLUi-H  
DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES  
DU PAYS D'IROISE**

<b>A. PREAMBULE</b>	<b>3</b>
<b>1. UN CONTEXTE LOCAL RICHE D'UN PARTENARIAT ETROIT</b>	<b>4</b>
<b>2. LES ENJEUX</b>	<b>4</b>
<b>3. UNE CO-CONSTRUCTION AFFIRMEE ET ORGANISEE</b>	<b>5</b>
<b>4. S'ADAPTER À LA DIVERSITÉ DE NOTRE TERRITOIRE</b>	<b>5</b>
<b>C. LA GOUVERNANCE : LES INSTANCES DE COLLABORATION MISES EN PLACE</b>	<b>6</b>
<b>1. LES INSTANCES DECISIONNELLES</b>	<b>7</b>
Le Conseil Communautaire	7
<b>2. LES INSTANCES DE DEBAT ET DE VALIDATION</b>	<b>7</b>
2.1. Les 19 Conseils Municipaux	7
2.2. La Conférence Intercommunale des Maires	7
<b>3. LES INSTANCES DE D'ORGANISATION, DE PROPOSITION ET D'ARBITRAGE</b>	<b>8</b>
3.1. La Commission Développement Territorial	8
3.2. Le Comité de Pilotage (COFIL)	8
<b>4. LES INSTANCES DE SUIVI ET DE TRAVAIL</b>	<b>8</b>
4.1. Les comités de suivi communaux	8
4.2. Le Comité Technique	9
4.3. Les groupes de travail thématiques	9
<b>5. LES INSTANCES PARTENARIALES</b>	<b>10</b>

## A. PREAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme a désormais vocation à être élaboré à l'échelle Intercommunale. La Loi ALUR rend de fait inéluctable cette évolution qui doit cependant être aussi appréhendée comme une opportunité pour le territoire. Cette orientation politique locale s'est ainsi affichée dans le projet de territoire de la communauté de communes du Pays d'Iroise, approuvé en novembre 2014.

L'échelle intercommunale est une réalité incontournable. Elle est devenue notre véritable échelle du quotidien : celle de nos parcours résidentiels, de nos déplacements, celle des périmètres d'établissements scolaires de nos enfants, celle de nos modes de consommations et de loisirs, celle du respect de notre environnement.

Pour autant, les communes restent l'échelon pertinent du maintien et du développement des services de proximité au bénéfice de tous les publics. La commune est la première collectivité territoriale à partir de laquelle les territoires s'organisent. Elle représente le lieu privilégié de l'identité d'appartenance de l'ensemble des habitants.

Dans le cadre des démarches de lancement de leurs Plans Locaux d'Urbanisme Intercommunaux (PLUi), les territoires concernés peuvent ancrer leur projet dans une charte qui scellera la vision, la méthode et l'approche partagées tout au long de ce parcours innovant.

C'est l'esprit de cette charte, nourrie de l'expérience d'autres territoires et des préoccupations et observations formulées au niveau de notre territoire communautaire.

Obligation mais aussi principe d'adhésion, le PLUi doit être élaboré de manière partagée, afin de traduire spatialement un projet politique communautaire, et permettre la réalisation des objectifs communaux dans le respect des enjeux communautaires.

Si le PLUi ne doit et ne peut être l'addition des différents PLU communaux, il doit nécessairement être le produit d'un travail devant se nourrir des réalités locales de terrain, dans la mesure où sa traduction réglementaire se fera à l'échelle de la parcelle et que la délivrance des autorisations d'urbanisme par les Maires sera conservée.

La démarche de co-construction permettra d'aboutir à un projet négocié respectant les intérêts de chacun dans une ambition communautaire.

La mise en œuvre de notre PLUi nécessitera une mobilisation de l'ensemble des acteurs et partenaires et s'inscrira dans un calendrier de construction relativement long. Les délais de son élaboration impliquent d'avoir une approche transversale très claire, et d'adopter une gouvernance et une organisation bien définies pour répondre à cet objectif.

## B. LES VALEURS POUR LE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUi-H)

### 1. UN CONTEXTE LOCAL RICHE D'UN PARTENARIAT ETROIT

La Communauté de Communes du Pays d'Iroise s'est dotée, à l'issue de longues réflexions et d'échanges nourris, d'une stratégie de développement à travers l'approbation d'un projet de territoire.

Outre, cette feuille de route pour le mandat, la CCPI s'est construit des outils de planification et notamment de son Programme Local de l'Habitat (PLH) qui a vocation à s'articuler finement avec le PLUi.

La CCPI, à la demande des communes, a progressivement investi le domaine de l'aménagement de l'espace et de l'urbanisme en se dotant d'un référentiel foncier, d'un inventaire des zones humides, en lançant la construction d'un schéma directeur d'assainissement pluvial. Autant de documents nécessaires à l'élaboration des PLU communaux. Autant de témoignages attestant de la volonté du territoire de vouloir faire les choses ensemble, élus communautaires et municipaux, dans l'écoute et le respect des intérêts de chacun.

### 2. LES ENJEUX

Le passage au PLU intercommunal, dans le contexte d'une révision du SCOT à l'échelle du Pays de Brest, doit être l'opportunité d'une réflexion stratégique partagée, en cohérence avec les orientations du projet de territoire, sur les enjeux démographiques, d'habitat, d'économie (dont le tourisme et le commerce), de mobilité, d'environnement, d'énergie et de climat, d'aménagement...

Ce PLUi intercommunal constitue une opportunité d'affirmer l'identité du Pays d'Iroise et de chacune de ses communes au sein du Pays de Brest.

Le renforcement de la dynamique collective du territoire passera par la concertation et la collaboration entre les communes et la Communauté sur le plan politique et technique par une vision partagée de l'aménagement du territoire.

Cette démarche de longue haleine entend favoriser la mise en œuvre d'un urbanisme durable et respectueux des caractéristiques des communes qui composent l'intercommunalité. Des principes d'équilibre et de solidarité territoriaux seront au cœur de la construction de ce projet porteur d'avenir et de perspectives pour l'ensemble du territoire.

Dans un contexte fortement évolutif (modes de vie, développement du numérique, évolutions du monde économique, enjeux climatiques...), la démarche PLUi nous invitera, à la fois, à adopter une vision prospective et une capacité à s'adapter régulièrement aux besoins mouvants du territoire. Il nous amènera aussi sans doute à enrichir le projet de territoire en rendant cohérent les choix de développement avec les compétences communautaires : développement économique, habitat (PLH), mobilités, environnement (déchets, eau, assainissement, trame verte et bleue).... Le PLUi nous permettra de répondre ensemble aux besoins des habitants actuels mais aussi de réfléchir aux besoins futurs liés à l'attractivité du territoire.

Cette réflexion à l'échelle du territoire communautaire confortera également notre apport à la mise en œuvre du SCOT et à gérer la compatibilité du SCOT du Pays de Brest pour l'ensemble des communes.

D'un point de vue pratique, l'élaboration d'un PLUi nous conduira à homogénéiser la réglementation, ce qui facilitera par ailleurs l'instruction des actes ADS, grâce à l'appui d'un document unique. La définition partagée de cette réglementation unique - des convergences ou similitudes existent déjà- s'attachera aussi à prendre en compte les spécificités ou particularités locales (formes urbaines, Loi littoral...).

Dans un contexte de raréfaction de l'argent public, la mise en œuvre du PLUi constituera une mutualisation des coûts induits par la production d'un document unique au profit des communes membres.

Dans un contexte de complexification des normes et de judiciarisation, l'élaboration du PLUi devra répondre à un enjeu de sécurité juridique. Pour ce faire, une ingénierie dédiée sera à mettre en œuvre comme le recours à une assistance externe pour aider les élus, communautaires et municipaux, à structurer leur projet.

Car, au final, le PLUi est conçu, non seulement comme un cadre juridique nécessaire, comme porteur d'une ambition de territoire : un outil au service du projet.

### 3. UNE CO-CONSTRUCTION AFFIRMEE ET ORGANISEE

Le principe que nous affirmons est celui d'une co-construction du PLUi et ce à l'ensemble des phases de son élaboration comme de sa révision ultérieure.

Le document « PLUi » doit ainsi être permettre le développement d'une culture commune, d'une stratégie partagée. Le PADD aura ainsi notamment vocation à la formaliser. Il doit aussi permettre d'élaborer une réponse aux préoccupations de chacun. Le PLUi doit être un cadre négocié pour traduire spatialement un projet politique communautaire et rendre possible les projets des communes.

Il est souligné que les élus des communes, avec l'assistance de leurs techniciens, auront une place pleine et entière dans l'élaboration du PLUi, et spécialement dans la détermination des zonages qui doit se faire à partir d'une analyse fine de l'histoire et des situations de terrain dont les communes sont les plus à même d'en apprécier les enjeux locaux. Ce zonage veillera néanmoins à répondre aux objectifs et orientations définis par le SCOT comme par le PADD.

Aussi, chaque commune sera au cœur de l'élaboration du PLUi. Cette collaboration s'organisera autour de différentes instances, permettant une information et une participation à chacun des différents stades de la procédure. Un aller-retour permanent entre communauté et communes sera institué pour garantir cette collaboration en continue.

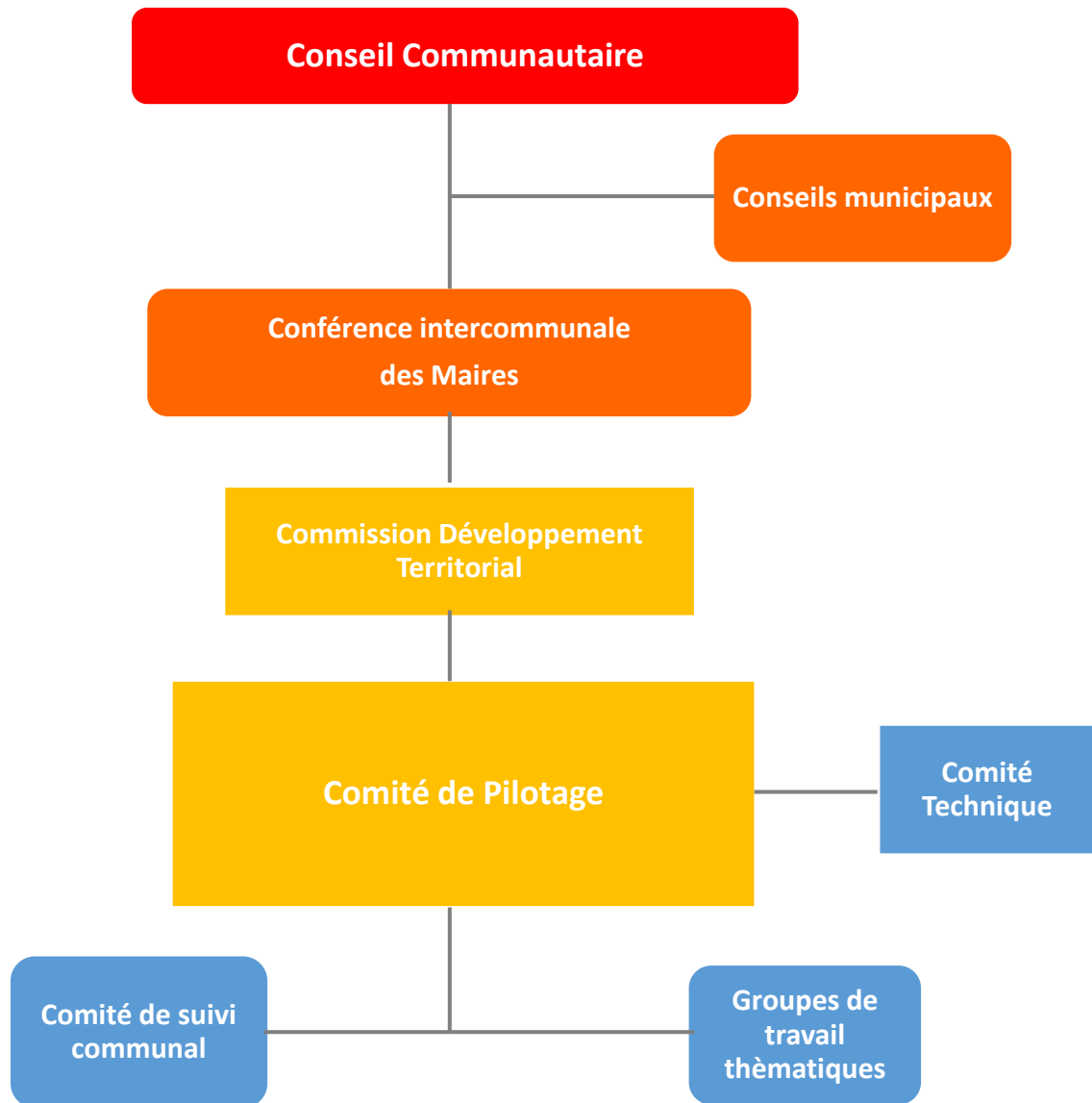
### 4. S'ADAPTER À LA DIVERSITÉ DE NOTRE TERRITOIRE

La mise en place d'un PLUi permettra de fixer ensemble les « règles du jeu » en matière d'urbanisme, tout en préservant les identités communales. Il s'agira de faire du PLUi, un outil adapté aux spécificités locales, tout en assurant une cohérence globale au travers du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable).

L'objectif est d'adapter la réglementation de façon pertinente, en fonction des territoires.

## C. LA GOUVERNANCE : LES INSTANCES DE COLLABORATION MISES EN PLACE

La collaboration menée avec l'ensemble des communes de la Communauté pour l'élaboration du PLUi est principalement fondée sur les instances suivantes :



Instances décisionnelles



Instances de débat et de validation



Instances de d'organisation, de proposition et d'arbitrage



Instances de suivi et de travail

## 1. LES INSTANCES DECISIONNELLES

### Le Conseil Communautaire

- Arrête les modalités de collaboration avec les communes,
- Prescrit l'élaboration du PLUi et précise les objectifs poursuivis et les modalités de concertation,
- Débat sur les orientations générales du PADD,
- *A partir du rendu exécutoire de la délibération de débat du PADD du PLUi, se pose la question de l'opportunité de surseoir à statuer, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur PLUi à au moins 2 étapes (PADD débattu ou PLUi arrêté),*
- Débat sur l'opportunité de mettre en place des plans de secteurs,
- Tire le bilan de la concertation avec la population,
- Arrête le PLUi,
- *Ré-arrête le PLU à la majorité des 2/3 des suffrages exprimés, si une commune a donné un avis défavorable aux OAP et règlement la concernant,*
- Approuve le PLUi à la majorité des suffrages exprimés.

## 2. LES INSTANCES DE DEBAT ET DE VALIDATION

### 2.1. Les 19 Conseils Municipaux

- Désignent leur représentant au sein du COPIL (1 élu référent 'Urbanisme) par commune,
- Désignent leurs représentants au sein des comités de suivis communaux (au moins 2 élus ou commission urbanisme communale, dont l'élu référent 'Urbanisme'),
- Débattent sur les orientations générales du PADD,
- Donnent leurs avis sur les OAP et le règlement les concernant au stade du PLUi arrêté.

### 2.2. La Conférence Intercommunale des Maires

Composée des maires, elle se réunit sur demande du Président et arbitre les choix stratégiques avant la validation par le conseil communautaire à au moins 2 étapes du projet obligatoires mentionnées par le Code de l'Urbanisme :

- Modalités de collaboration avec les communes avant la délibération de prescription de l'élaboration du PLUi (art. L153-8 du CU),
- Présentation des avis issus de la consultation des services, des observations émises lors de l'enquête publique et du rapport du Commissaire Enquêteur avant la délibération d'approbation (L.153-21 du CU).

Afin de ne pas multiplier les instances et surcharger l'ordre du jour du bureau communautaire, il a été proposé qu'il n'y ait qu'une seule instance qui suive le PLUi : la Conférence Intercommunale des Maires. Elle se réunira donc régulièrement, en plus des réunions réglementaires, au minimum pour débattre et valider chaque étape clé de l'avancée du projet (diagnostic, PADD, OAP, règlement écrit et graphique, annexes).

## 3. LES INSTANCES DE D'ORGANISATION, DE PROPOSITION ET D'ARBITRAGE

### 3.1. La Commission Développement Territorial

Cette instance préexistante à l'élaboration du PLUi est composée de Vice-Présidents de la CCPI, de Maires et de Conseillers Municipaux des communes.

Elle sera chargée d'examiner :

- Les grandes phases du projet avant leur passage en conseil communautaire,
- Les étapes clés de l'avancée du projet (diagnostic, PADD, OAP, règlement écrit et graphique, annexes).

### 3.2. Le Comité de Pilotage (COPIL)

Il est présidé par le Vice-président en charge de l'aménagement de l'espace et du PLUi. Il est composé d'un représentant par commune (l' élu référent 'Urbanisme'). Le Président, le Vice-président à l'habitat et aux transports, le Vice-président au développement économique et le Vice-Président à l'environnement sont également membres de droit du COPIL. Il est l'instance politique coordinatrice du projet.

Le COPIL :

- Assure le bon suivi du projet et du calendrier du PLUi (collecte et centralisation des données, transmission des documents, mise en place du planning, convocations aux réunions...),
- Valide les grandes orientations et les différentes étapes d'avancée de la procédure,
- Prend connaissance des documents de concertation avant leur présentation au public,
- Peut participer aux réunions publiques de concertation ainsi qu'aux réunions de collaboration avec les communes,
- Établit l'ordre du jour de la conférence intercommunale des maires du PLUi,
- Est le relais des groupes de suivi communaux et assure leur information,
- Reçoit les personnes publiques associées et les services de l'Etat en tant que de besoin (au moins aux 3 étapes : PADD, arrêt, approbation),
- Assure la bonne articulation des projets stratégiques (thématiques ou territoriaux) en pilotant les groupes de travail thématiques.

## 4. LES INSTANCES DE SUIVI ET DE TRAVAIL

### 4.1. Les comités de suivi communaux

Dès le démarrage de la mission, il est nécessaire que chaque commune identifie un groupe d'élus apte à porter la réflexion et les choix politiques.

Chaque comité de suivi communal pourrait comprendre au minimum l' élu référent 'Urbanisme' de la commune et un autre élu, qui seront plus particulièrement mobilisés tout au long du processus pour faire le lien avec le Conseil Municipal. Ces comités de suivis communaux peuvent correspondre aux commissions 'Urbanisme' communales



lorsqu'elles existent. Ces comités de suivi communaux contribuent aux différentes études et étapes d'élaboration du PLUi.

Un référent 'Urbanisme' désigné par chaque commune assure le lien avec les services communautaires pour les relais d'informations nécessaires. L' élu référent 'Urbanisme' peut être l'adjoint à l'urbanisme.

Le comité de suivi communal :

- Complète et précise l'analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis (référentiel foncier) à l'intérieur des enveloppes urbaines des bourgs, des villages et des 'hameaux',
- Analyse et affine les propositions du règlement graphique (délimitation des zones en particulier les zones urbaines et à urbaniser) et de règlement écrit,
- Analyse et affine les propositions d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (par quartiers ou secteurs urbains, par secteurs ou par thématiques d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique et pour les zones urbaines ou à urbaniser dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires).

## 4.2. Le Comité Technique

Selon l'ordre du jour, il peut être composé de tout ou partie des personnes suivantes : DGS de la CCPI, DGS ou secrétaires des communes, Direction de l'Ingénierie Territoriale et de l'Aménagement (voire d'autres services communautaires selon les thèmes) et des référents 'Urbanisme' des communes.

Le comité technique :

- Assure le suivi technique et administratif de la procédure,
- Suit l'avancement des études d'élaboration du PLUi.

## 4.3. Les groupes de travail thématiques

Ils comprennent un des Vice-présidents référents du COPIL selon les thèmes, les élus 'Urbanisme' référents et des personnes ressources (services de l'Etat, PPA, acteurs locaux...).

Ces groupes de travail nourrissent le diagnostic partagé et la formalisation de la réflexion stratégique dans le PADD et les OAP thématiques. Ils seront mobilisés en tant que de besoin. Leur format et leur composition seront adaptés aux thématiques qu'il est souhaitable d'approfondir mais avec à chaque fois au moins un élu référent de la CCPI selon la thématique abordée. Ils peuvent être organisés sous forme d'ateliers qui pour être efficaces ne doivent pas mobiliser un nombre trop important d'acteurs.

Ils peuvent également être mobiliser pour travailler sur des secteurs géographiques du territoire ayant les mêmes problématiques.

## 5. LES INSTANCES PARTENARIALES

Les instances partenariales inscrites au code de l'urbanisme correspondent aux :

- **Services de l'Etat** : Préfet, Sous-Préfet, Service Planification de la DDTM, PAT, ARS... ;
- **Personnes Publiques Associées de droit** : Conseil Régional (CR Bretagne), Conseil Départemental (CD29), Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI29), Chambre des Métiers et de l'Artisanat (CMA29), Chambre d'Agriculture (CA29), Section Régionale de la Conchyliculture (SRC Bretagne Nord), EPCI en charge du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT Pays de Brest), Parc Naturel Régional d'Armorique (PNRA), Autorité Organisatrice de la Mobilité (AOM de Brest Métropole), Centre Régional de la Propriété Forestière (CRPF de Bretagne) ;
- **Autres Personnes Publiques consultées** : Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe de Bretagne), Commission Départementale de la Nature des Sites et des Paysages (CDNPS), Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH de Bretagne), Institut National de l'Origine et de la qualité (INAO), Parc Naturel Marin d'Iroise (PNMI).
- **Personnes Publiques consultées à leur demande** : communes voisines, EPCI voisins, organismes HLM propriétaires ou gestionnaires de logements situés sur le territoire de la CCPI, associations locales d'usagers agréées, associations de protection de l'environnement agréées.

D'autres instances pourront être sollicitées par la CCPI, selon les problématiques, pour participer aux groupes de travail thématiques :

- **Représentants locaux** : SAGE Bas Léon, gestionnaires sites Natura 2000, Parc Marin d'Iroise, associations industriels/ commerçants et artisans de la CCPI, associations tourisme/ patrimoine/ nautisme...
- **Autres structures** : Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE29), Agence d'urbanisme du Pays de Brest (ADEUPa)...