

# Le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi), un outil au service de l'avenir des territoires



La loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (Alur), fait du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) le document de référence de la planification locale.

L'outil PLUi étant ancien, plus de 570 intercommunalités en France sont à ce jour couvertes par un PLUi approuvé ou en cours d'élaboration. La singularité de l'Ile-de-France est d'avoir très peu de PLUi et de petite taille.

La nouveauté de la loi ALUR réside dans la généralisation du PLUi, avec en corollaire le transfert automatique de la compétence en urbanisme aux intercommunalités à compter du 27 mars 2017 sauf si une minorité de blocage d'au moins 25 % des communes représentant 20 % de la population a été mise en oeuvre trois mois auparavant. Cette compétence ne recouvre pas l'application du droit des sols qui reste un pouvoir du maire.

La caducité des POS et les nombreuses mises en compatibilité avec le SDRIF ou les SCoT dans un délai de trois ans, sont l'occasion pour les communes de repenser leur développement et leurs investissements dans un PLUi qui a un avantage comparatif par rapport au PLU communal.

## Pourquoi un PLUi ? En quoi l'intercommunalité est-elle l'échelle la plus pertinente pour la planification locale ?

L'échelle communale n'est plus suffisante à elle seule pour penser la planification, car la vie locale s'affranchit des limites communales. Les parcours résidentiels, les déplacements de travail ou de loisirs, les zones de chalandises des commerces dépassent largement ces limites, et conduisent naturellement à apprécier les enjeux qui leur sont liés à une échelle plus large.

**Le niveau intercommunal apparaît de fait comme la meilleure échelle pour concevoir les mesures adaptées aux enjeux et aux potentialités du territoire, tout en valorisant et renforçant la complémentarité des communes qui le composent.**

- Le PLUi permet de donner de la perspective au projet de territoire, en articulant les différentes politiques déployées en son sein : urbanisme, habitat, mobilité, environnement, paysage, activité économique... sur la base d'un diagnostic partagé entre élus locaux. Il promeut une meilleure coordination des interventions publiques et des investissements.
- L'intérêt du PLUi est encore accrue dans notre région avec le nouveau SDRIF de 2013. Pour réaliser les projets importants à l'échelle intercommunale, le SDRIF permet dans le cadre d'un PLUi de mutualiser les capacités d'extension non cartographiées offertes à chaque commune. Le PLUi est aussi un bon moyen pour traduire spatialement un SCoT. Rappelons qu'un SCoT couvre en moyenne 50 communes et un PLUi 20 communes au niveau national.
- Enfin, recourir à un PLUi permet des économies d'échelle significatives avec la mise en commun des moyens humains (ingénierie renforcée) et financiers affectés à la réalisation d'un document d'urbanisme unique (voir ci-dessous). **Ainsi, le PLUi permet de réfléchir à l'échelle de vie des habitants, de coordonner les politiques, de mieux accompagner les élus notamment en mutualisant l'ingénierie.**

## Combien coûte un PLUi, est-il plus avantageux ? Est-il mieux financé qu'un PLU ?

Le coût moyen d'un PLUi est très inférieur à la somme du coût des PLU communaux de l'ordre de quatre fois moins (150 000€ à 250 000€ pour un PLUi qui couvre en moyenne plus de 20 communes, contre 40 000€ pour un PLU communal soit au total 800 000€).

D'expérience, le PLUi permet un travail mieux adapté au contexte de chaque commune. On voit moins de règlements types, comme on en retrouve trop souvent dans les PLU communaux. La concentration des moyens permet un travail fin à la commune et le traitement des questions d'échelle intercommunale comme les transports, le paysage, les besoins en logement, en commerce, en immobilier d'entreprise...



En matière de financement, l'État fournit un effort particulier pour l'élaboration de PLUi. Depuis 2010, l'appel à projet lancé par le ministère encourage financièrement les EPCI à se lancer dans l'élaboration de PLU intercommunaux en leur versant une subvention dont le montant varie selon le nombre de PLUi éligibles au niveau national.

Par ailleurs, l'élaboration de PLUi fait également l'objet aujourd'hui d'une dotation globale de décentralisation (DGD) « documents d'urbanisme » bonifiée qui est allouée prioritairement par rapport à celle sollicitée pour des PLU.

## Quel accompagnement puis-je attendre de l'État ?

Au-delà du soutien financier, et parce que le PLUi est un document complexe, les ministères ont créé en 2012 le « club PLUi » qui apporte un appui méthodologique et juridique à l'élaboration de ce document. Par ailleurs, ce club national encourage l'élaboration de PLUi sur le territoire au travers de la création de « clubs territorialisés » qui ont vocation à se généraliser à l'ensemble des régions.

Ainsi, l'État accompagne à ce jour 2 démarches de PLUi seine-et-marnais dans le cadre de l'appel à projets PLUi 2016.

## Quelles sont les modalités de coopération entre les communes pour l'élaboration ou la révision d'un PLUi ?

L'élaboration d'un PLUi nécessite d'organiser la coopération entre les communes et l'intercommunalité. La loi ALUR renforce le caractère collaboratif du PLUi.

Les conditions de la collaboration doivent être définies par une délibération de l'organe délibérant de l'EPCI, à la suite d'une conférence intercommunale rassemblant l'ensemble des maires.

Un débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) est organisé dans chaque conseil municipal et dans l'organe délibérant de l'intercommunalité.

Dans le PLUi, il est possible de créer des plans de secteur. Au cours de la procédure, une ou plusieurs communes peuvent demander à être couvertes par un plan de secteur. L'organe délibérant se prononce sur l'opportunité.

Le PLUi est approuvé à la majorité simple des suffrages exprimés après l'organisation d'une seconde conférence intercommunale.

Une commune membre peut donner un avis défavorable sur les orientations d'aménagements et de programmation (OAP) et les dispositions correspondantes du règlement dans le projet de PLUi arrêté. Dans ce cas, le PLUi doit être à nouveau arrêté et à la majorité des 2/3 des communes.

L'intercommunalité doit organiser chaque année un débat sur la politique locale de l'urbanisme, permettant aux maires et aux conseillers communautaires d'échanger sur le projet de territoire de la communauté et de formuler des propositions.

## Comment passer à l'action ?

- Mettre en place une ingénierie adaptée. L'intercommunalité et les communes agissant ensemble peuvent mettre en place une ingénierie renforcée (marché de prestation, mutualisation des équipes, ajout de compétences...). Cette ingénierie est essentielle pour éclairer les élus sur les choix d'aménagement, veiller à la cohérence du projet et recourir à des expertises spécialisées, selon les problématiques locales.
- Solliciter les aides financières dédiées au PLUi (appel à projets PLUi, DGD, subventions complémentaires...).
- Bénéficier d'une assistance méthodologique et juridique avec notamment le club PLUi.

Pour toute question relative à la planification locale (PLU, carte communale...)	contacter la DDT77/SUO
Pour toute question relative à l'élaboration d'un PLUi	contacter la DDT77/SAPP/PEP
Pour rejoindre le club PLUi ou pour toute question le concernant	- club.plui@developpement-durable.gouv.fr - <a href="http://extranet.plui.territoires.gouv.fr/">http://extranet.plui.territoires.gouv.fr/</a> nom utilisateur : PLUI mot de passe : extr@plui



**Pour en savoir plus**  
Contactez la DDT, service aménagement, planification et prospective - téléphone : 01 60 56 71 71  
La garantie d'une qualité de l'accueil et du service rendu

