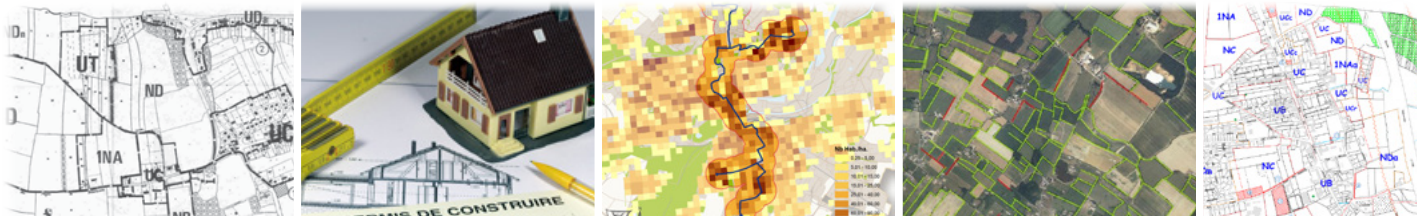


# LE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUi)

PÔLE METROPOLITAIN CAEN NORMANDIE MÉTROPOLE



Depuis la loi « Solidarité et Renouvellement Urbains » (SRU) du 13 décembre 2000, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est devenu le principal document de planification de l'urbanisme et de gestion de l'utilisation des sols. Si l'élaboration d'un PLU intercommunal était une possibilité offerte aux intercommunalités, sauf pour la communauté urbaine où il a toujours été obligatoire, il est devenu la norme. À l'instar des métropoles et des communautés urbaines, le PLU doit être élaboré à l'initiative et sous la responsabilité des intercommunalités à compter du 27 mars 2017.

À court terme, les collectivités devront donc s'engager ensemble dans cette démarche. Cette évolution permet une meilleure articulation des politiques publiques sectorielles (aménagement, urbanisme, habitat, transport...) et définit un projet à une échelle plus pertinente. Cette publication est le produit d'une collaboration entre les services de Caen la mer, du Pôle métropolitain Caen Normandie Métropole et de l'Aucame. Elle se propose de faire le point sur le contenu de ce document, et ainsi de comprendre les évolutions apportées par le législateur.

## LE PLUi, C'EST QUOI ?

### Le principal document d'urbanisme...

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document d'urbanisme au même titre que le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) et la carte communale. Il remplace le Plan d'Occupation des Sols (POS) depuis la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000, dite loi SRU.

Plus ambitieux que le POS, **le PLU est un document ayant une visée opérationnelle et stratégique en matière d'aménagement.** Outre le fait de définir les principales règles opposables à l'utilisation des sols, **il se doit de définir un projet global d'aménagement dans un souci de développement durable.**

Élaborer un PLU à l'échelle intercommunale permet une **meilleure articulation des politiques publiques sectorielles** (habitat, urbanisme, déplacements, ...). Il permet de dépasser les frontières communales et de **proposer ainsi un projet à une échelle étendue.**

### ... élaboré à l'initiative et sous la responsabilité des intercommunalités

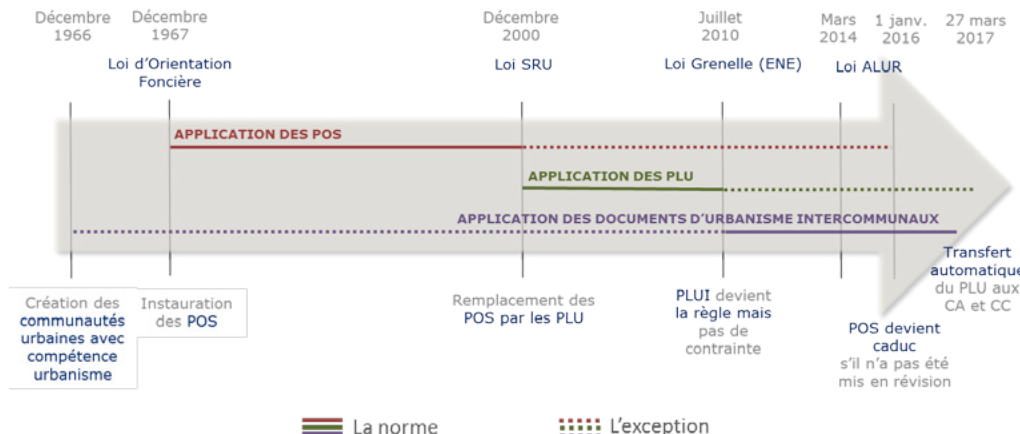
Si dès l'instauration des POS les intercommunalités avaient la possibilité d'élaborer un document d'urbanisme, les dernières évolutions législatives imposent cette échelle dans le paysage de l'urbanisme réglementaire. La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Renouveau (ALUR) impose que **le PLU soit élaboré à l'initiative et sous la responsabilité des intercommunalités (PLUi).** Cette **compétence sera automatiquement transférée aux intercommunalités à compter du 27 mars 2017** sauf en cas de minorité de blocage.

**La communauté urbaine et la métropole font exception puisque l'urbanisme réglementaire est une compétence obligatoire.** Dès leur création, elles exercent de plein droit, en lieu et place des communes membres, cette compétence. Elles ne sont donc pas soumises à la minorité de blocage.

Depuis la loi Grenelle, le périmètre du PLUi est celui de la communauté compétente et concerne par conséquent toutes les communes membres.

### La minorité de blocage

Cette règle, instaurée par la loi ALUR, implique que les communes opposées au transfert doivent s'exprimer. Ce refus doit être exprimé par 25 % de communes représentant 20 % de la population.



## LEXIQUE

- SCoT :**  
 le Schéma de Cohérence Territoriale est un document d'urbanisme supra-intercommunal visant à mettre en cohérence les politiques d'urbanisme, d'habitat, de déplacements et d'équipements commerciaux dans un environnement préservé à l'échelle d'un bassin de vie.
- PDU :**  
 le Plan de Déplacements Urbains régit à l'échelle d'un Périmètre des Transports Urbains (PTU) les principes d'organisation des transports, de circulation et de stationnement des voyageurs et des marchandises.
- PLH :**  
 le Programme Local de l'Habitat est le principal dispositif en matière de politique du logement au niveau local. Il programme et définit les actions en matière de politique du logement à l'échelle d'un territoire intercommunal pour une durée de 6 ans.
- PLU :**  
 le Plan Local d'Urbanisme est l'outil réglementaire qui définit les règles d'usage des sols sur un territoire. Il est aujourd'hui intercommunal (PLUi).
- PADD :**  
 le Projet d'Aménagement et de Développement Durable est le document politique exprimant le projet de la collectivité dans un SCoT ou un PLU.

- OAP :**  
 pièces constitutives du PLU, les Orientations d'Aménagement et de Programmation exposent les choix de la collectivité en matière d'aménagement et de restructuration de certains secteurs de son territoire.

## UN DOCUMENT CODIFIÉ PAR LE CODE DE L'URBANISME

### Des objectifs qui restent les mêmes que ceux du PLU

Si le PLUi est élaboré à l'échelle intercommunale, **les objectifs restent les mêmes que ceux d'un PLU communal :**

- Expression du projet durable** à travers son Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et sa traduction spatiale (zonage, règlement),
- Mise en cohérence** de ce projet avec les objectifs généraux supérieurs (SCoT, PLH, loi littoral, par exemple),
- Outil de gestion** des droits à construire (zonage et règlement) et de planification.

### Un contenu identique au PLU

Chaque PLUi doit contenir un certain nombre de pièces précisées dans le code de l'urbanisme. L'essentiel de ce contenu reste le même que celui des PLU communaux : rapport de présentation, PADD, zonage,....



### Exemples d'utilisation des plans de secteur

Certaines communautés urbaines ont déjà expérimenté les plans de secteur.

#### Communauté urbaine de LYON

Le PLUi distingue deux plans de secteur ayant des règlements différents : l'un applicable à Lyon et Villeurbanne (zone centrale) et l'autre aux zones périphériques.

#### Communauté urbaine de LILLE

Le PLUi distingue cinq plans de secteur dotés d'un règlement propre pour les zones urbaines. Les règles applicables aux zones naturelles sont identiques pour toutes les communes membres.

## DES POSSIBILITÉS SUPPLÉMENTAIRES OFFERTES

### Le PLUi peut tenir lieu de PLH et/ou de PDU

Depuis la loi Grenelle, modifiée par la loi ALUR, les intercommunalités peuvent renforcer leur politique d'habitat et de déplacements à travers leur document d'urbanisme. Ce dernier **peut donc tenir lieu de Programme Local de l'Habitat (PLH) et/ou de Plan de Déplacements Urbains (PDU)**.

Dans ce cas, le PLUi comprend les objectifs et les contenus des PLH et des PDU inscrits dans les codes de la construction et de l'habitation (art. L.302 et suivants) et/ou des transports.

Deux pièces supplémentaires sont créées :

- Une pièce obligatoire : le Programme d'Orientations et d'Actions (POA)**

Il précise et détaille les orientations et les objectifs en matière d'habitat et/ou de déplacement inscrits dans le PADD. Il comprend notamment toute information nécessaire à leur mise en œuvre (coût, calendrier,...).

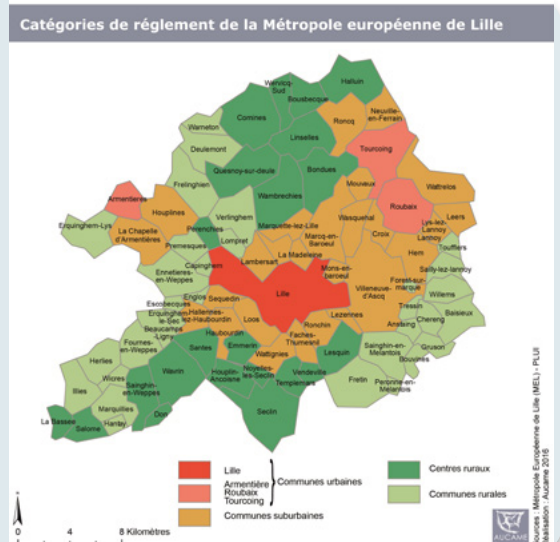
- Des pièces optionnelles : les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques habitat et/ou déplacement (OAP)**

Si les OAP « aménagement » restent obligatoires, la collectivité a la possibilité, si nécessaire, de réaliser des OAP spécifiques habitat et/ou déplacement. Ces dernières précisent les opérations d'aménagement visant à répondre aux objectifs poursuivis du PLH et/ou du PDU.

### Le PLUi peut contenir un ou plusieurs plan(s) de secteur

Depuis la loi ALUR, le législateur **donne la possibilité** à l'intercommunalité **de déterminer des secteurs spécifiques** à l'intérieur de son périmètre. L'objectif est de **créer des règles différentes** pour mieux s'adapter à la diversité des tissus urbains présents sur le territoire.

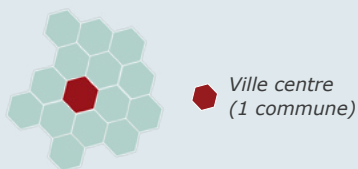
Ces plans précisent les OAP et le règlement spécifiques à chaque secteur. Le rapport de présentation et le PADD ne peuvent pas être sectorisés et demeurent communs à l'ensemble du PLUi.



## Plan de secteur : exemples de cas

### 1<sup>er</sup> cas : 1 plan de secteur

Une communauté rurale homogène avec une ville centre.

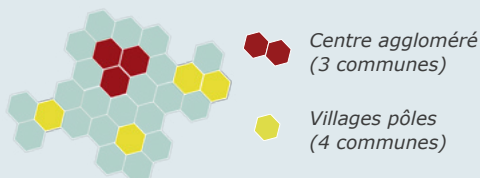


Les 14 autres communes rurales disposent d'une morphologie comparable.

Seule la ville centre dispose d'un plan de secteur. Les règles du PLUi s'appliquent sur les 14 autres communes.

### 2<sup>ème</sup> cas : 2 plans de secteur

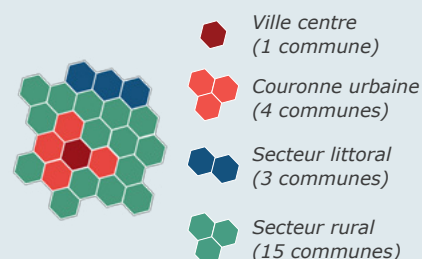
Une communauté structurée autour d'une agglomération centrale et de pôles principaux à la morphologie identique.



Les trois communes du centre et les villages pôles disposent d'un plan de secteur spécifique. Les règles du PLUi s'appliquent sur les 21 autres communes.

### 3<sup>ème</sup> cas : 4 plans de secteur

Une agglomération littorale organisée autour d'une ville centre importante.



Chaque ensemble de communes est intégré dans un plan de secteur spécifique.

Source : Mairie-conseils / Réalisation : AUCAME

Outre le fait que le plan de secteur doit couvrir l'intégralité du territoire d'une ou de plusieurs communes, le code de l'urbanisme est relativement souple. C'est l'intercommunalité qui décide des possibilités en fonction de la structuration de son territoire :

- **Les communes** d'un même plan de secteur ne sont **pas forcément contiguës**.
- **Seules certaines communes peuvent être concernées** par des plans de secteur.
- **Les plans de secteur peuvent être de composition différente** : un plan peut concerner une seule commune tandis que d'autres regroupent plusieurs communes.
- **Le plan de secteur peut concerner un type de zone** (par exemple, les zones urbaines) tandis que le règlement du PLUi s'applique pour les zones naturelles.

## UN DIALOGUE RENFORCÉ ENTRE L'INTERCOMMUNALITÉ ET LES COMMUNES

Si le PLUi s'élabore sous l'autorité de l'intercommunalité, le dialogue avec les communes est assuré pendant toute la procédure d'élaboration du document.

### La conférence intercommunale des maires : une instance de débat

La loi prévoit la mise en place d'une conférence intercommu-

nale qui rassemble l'ensemble des maires. Elle doit se réunir au minimum à deux occasions :

- **Avant la délibération de prescription du PLUi** afin de déterminer les conditions de collaboration des communes tout au long de la procédure.
- **Avant la délibération approuvant le PLUi** afin de discuter des éventuelles modifications à apporter au document.

### Le conseil municipal : un acteur incontournable de la procédure

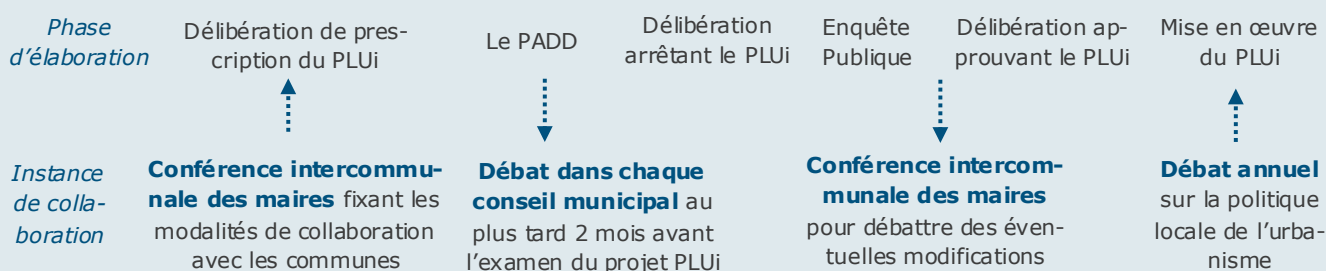
Si le dialogue avec la commune se fait tout au long de l'élaboration du document, le conseil municipal s'exprime à deux moments :

- **Au moment du PADD**, un débat doit être organisé dans chaque conseil municipal au plus tard 2 mois avant l'arrêt du projet de PLUi.
- **Au moment de l'approbation**, les conseils municipaux peuvent s'exprimer directement sur les dispositifs réglementaires qui les concernent lors de la conférence intercommunale des maires.

### Un débat annuel : un outil de suivi de mise en œuvre du PLUi

Un débat sur la politique locale de l'urbanisme doit être mené tous les ans au sein du conseil communautaire. Ce débat porte notamment sur la mise en œuvre du document et sur les éventuelles évolutions.

## Les moments clés de dialogue avec les communes sous la responsabilité de l'intercommunalité



## LES PLUi : UNE DYNAMIQUE BIEN LANCÉE

D'après l'étude menée par le club national PLUi en fin d'année 2014, 354 EPCI ont pris la compétence PLUi en France, soit plus de 16 % des intercommunalités existantes.

Le Calvados est un département où cette prise de compétence est relativement importante. A cette même date, huit intercommunalités s'étaient lancées dans cette procédure, dont :

- **deux PLUi approuvés** : les communautés de communes du Pays de Livarot et du Pays de l'Orbiquet.
- et **un PLUi arrêté** : communauté de communes de Vire.

Depuis cette date, de nouveaux EPCI du Calvados ont délibéré sur la mise en place d'un PLUi.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2016, 21 métropoles et communautés urbaines sont créées. Elles disposent de plein droit de la compétence PLUi.

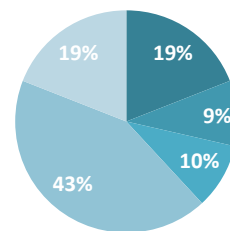
Près de la moitié de ces intercommunalités ont fait le choix d'élaborer un PLUi tenant lieu de PLH et de PDU. A titre d'exemple, les PLUi dits « HD » de Lille Métropole et de la communauté urbaine de Bordeaux sont approuvés. Brest Métropole Océane fait figure d'exception avec son PLUi « facteur 4 » puisque ce dernier intègre également un volet climat-énergie.

## Plan local d'urbanisme intercommunal 2015



Source : site extranet du Club PLUi

### Les PLUi dans les métropoles et les communautés urbaines



- PLU
- PLU Déplacement
- PLU Habitat
- PLU Habitat-Déplacement
- non renseigné

**Si le contenu et les objectifs du PLU intercommunal sont identiques à ceux du PLU communal, la nouveauté réside dans le changement d'échelle souhaité par le législateur. L'élaboration d'un plan local d'urbanisme sur des territoires vastes et hétérogènes peut s'avérer complexe.**

**Au-delà des compétences techniques nécessaires, la réussite de cette démarche réside dans la définition d'objectifs communs au territoire et dans la mise en place d'une gouvernance adaptée : pilotage de la démarche, organisation du processus décisionnel, collaboration avec les communes, concertation des partenaires et mise en œuvre du projet.**

- [www.territoires-ville.cerema.fr/le-club-plui-a-son-extranet-a810.html](http://www.territoires-ville.cerema.fr/le-club-plui-a-son-extranet-a810.html)
- [www.territoires.gouv.fr/plan-local-d-urbanisme-intercommunal-plui-et-plan-local-d-urbanisme-plu](http://www.territoires.gouv.fr/plan-local-d-urbanisme-intercommunal-plui-et-plan-local-d-urbanisme-plu)
- [www.gridauh.fr](http://www.gridauh.fr)
- *Le PLU intercommunal : Un outil pour dessiner son projet de territoire, intérêts, cadre, organisation, JUIN 2015, Mairie-conseils et Caisse des dépôts*
- *Code de l'urbanisme—Version consolidée au 1<sup>er</sup> février 2016 : articles L.131-4 à L.131-8 et L.151-1 et suivants*

**Directeur de la publication :** Patrice DUNY  
**Contact :** [soazig.vannier@aucame.fr](mailto:soazig.vannier@aucame.fr)

**Réalisation :** AUCAME -  
Pôle Métropolitain Caen Normandie Métropole - Caen la mer  
**Textes & illustrations :** AUCAME  
**Mise en page :** AUCAME 2016



**Agence d'urbanisme  
de Caen Normandie Métropole**  
19 avenue Pierre Mendès France - 14000 CAEN  
02 31 86 94 00  
[www.aucame.fr](http://www.aucame.fr)

**PÔLE METROPOLITAIN  
CAEN NORMANDIE MÉTROPÔLE**

**Pôle métropolitain  
Caen Normandie métropole**  
19 avenue Pierre Mendès France  
CS 15094 - 14050 CAEN Cedex 4  
02.31.86.39.00  
[www.caen-metropole.fr](http://www.caen-metropole.fr)



**Communauté d'agglomération Caen la mer**  
16 Rue Rosa Parks  
CS 52700 - 14027 CAEN CEDEX 9  
02 31 39 40 00  
[www.caenlamer.fr](http://www.caenlamer.fr)