



*La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 26 mars 2014 fixe de nouvelles orientations en matière d'urbanisme, pour construire les projets de territoires à de nouvelles échelles.*

*Si la loi ALUR n'impose pas l'élaboration des Plans Locaux d'Urbanisme Intercommunaux (PLUI), elle instaure le principe du PLUI de plein droit pour les communautés de communes et pour les communautés d'agglomération. Ainsi, le transfert de compétence des communes vers les intercommunalités interviendra dans un délai de trois ans à compter de la publication de la loi (soit le 27/03/2017), sauf minorité de blocage s'y opposant (25 % des communes représentant 20 % de la population).*

*Dans cet exercice particulier, les communes doivent s'interroger sur l'articulation du niveau communal avec le niveau intercommunal. Ces deux échelles ne doivent pas s'opposer mais s'harmoniser pour une prise en compte des enjeux aux niveaux les plus pertinents, en intégrant éventuellement les thématiques habitat et /ou transports et déplacements.*

*Certains territoires, qui souhaitent réaliser des économies d'échelles tout en faisant face à des problématiques de développement complexes dans un contexte de concurrence territoriale forte, se sont d'ores et déjà dotés d'un projet intercommunal en mutualisant des moyens d'ingénierie*

*(dans le Rhône, c'est notamment le cas de l'ex CAVIL et du Grand Lyon).*

### Intérêts de la démarche intercommunale :

#### - Une échelle territoriale plus pertinente :

Les démarches de PLU renvoient souvent à des problématiques à traiter à l'échelle intercommunale. C'est par exemple le cas du développement économique, qui mérite d'être étudié à minima à une échelle intercommunale afin d'éviter, d'une part, les concurrences (développements endogènes, c'est-à-dire par simple déplacements d'activités d'un lieu à un autre) et de réfléchir d'autre part aux implantations pertinentes de zones d'activités pour une meilleure structuration d'ensemble du territoire.

La question des transports, envisagée à l'échelle d'une petite commune sans articulation avec la périphérie, ne peut pas non plus être traitée de façon pertinente.

D'autres thématiques nécessitent une prise en compte à l'échelle intercommunale : c'est le cas des questions concernant les espaces naturels, l'habitat, l'eau, etc...

#### - Des échelles « modulables » :

Pour élaborer les différentes pièces du document, le choix des échelles est modulable. Si le PADD est obligatoirement à l'échelle communautaire, le règlement, lui, peut être élaboré à l'échelle communautaire ou à l'échelle de secteurs. Plusieurs communes membres de l'intercommunalité peuvent également demander à être couvertes par un plan de secteur pour répondre à des enjeux spécifiques.

#### - Un contenu et une dynamique territoriale renouvelés :

En s'appuyant sur le territoire de réflexion pertinent, il devient plus aisé de donner davantage de cohérence et de corps au projet. Une réflexion à une échelle s'approchant davantage de celle d'un bassin de vie, d'emploi, etc.. permettra aussi de mieux restituer les problématiques et de proposer des orientations adaptées.

Enfin, l'échelle des schémas de cohérence territoriaux est parfois perçue comme moins évidente pour la prise de décision collégiale, avec une mise en œuvre longue dans les PLU par rapport au « temps politique ». Le PLUI est, comme le PLU, un document rapidement opposable.

#### - Une vision d'ensemble favorable à l'émergence de projets urbains :

Le PLUI permet de renforcer la vision prospective du projet urbain tout en garantissant, grâce à la vision d'ensemble des besoins (équipements, habitat...) une localisation optimale. Ceci implique de concevoir le document comme un cadre de programmation opérationnel en intégrant, suffisamment en amont dans le processus, les questions liées à la qualité urbaine, à l'accompagnement de l'émergence de projets à l'échelle intercommunale, à l'échelle de secteurs, etc...



## Quelle gouvernance ?

L'expérience des intercommunalités ayant élaboré un PLUI montre l'intérêt d'élaborer un projet en s'assurant de certains pré-requis :

- un temps suffisant et une animation soutenue en continu ;
- une bonne organisation du processus décisionnel ;
- une volonté politique forte et un poids politique fort de l'intercommunalité ;
- un travail amont permettant la mise en commun de réflexions et d'analyse à la nouvelle échelle.

La gouvernance proposée doit permettre une concertation de qualité d'une part et la construction de relations étroites entre intercommunalité et communes d'autre part.

Les enjeux soulevés autour de la concertation renvoient à l'essence même du nouveau projet : est-il seulement un document intégrant les projets communaux ou s'agit-il d'une démarche appelant une réflexion et une concertation renouvelée ?

Cela est d'autant plus vrai lorsque la démarche de PLUI intègre un volet supplémentaire (habitat et/ou déplacements).

En résumé, des liens étroits entre l'intercommunalité et les communes doivent être tissés pour co-construire un projet partagé :

- allers-retours et lieux de réflexion suffisants en nombre ;
- organisation souple intégrant élus, techniciens et partenaires extérieurs à des niveaux différents et avec des validations régulières aux moments clefs.

## PLUI : temporalité et contenus

### - Quelle temporalité ?

La loi ALUR organise le transfert automatique de la compétence PLU aux intercommunalités. Les communautés de communes et communautés d'agglomérations existantes à la date de la loi ou celles créées ou issues d'une fusion après le 26 mars 2014 **deviennent compétentes en matières de PLU, POS ou carte communale dès le 27 mars 2017** (soit 3 ans après la publication de la loi).

Une minorité de blocage de 25 % des communes représentant au moins 20 % de la population peut s'y opposer dans les trois mois précédant le 27 mars 2017.

### - Contenus possibles : volet « habitat » / volet « déplacements »

L'ensemble des EPCI compétents peuvent élaborer des PLU tenant lieu de **Plan local de l'Habitat (PLH)** ou de **Plan de déplacements urbains (PDU)**, sans qu'un seuil minimal de population ne soit requis pour leur élaboration.

Cette possibilité est offerte aux PLUI sans être obligatoire (contrairement aux dispositions prévues antérieurement par la loi Grenelle).

Dans le cadre de l'élaboration d'un PLUI-H et/ou -D, le document produit intègre un **programme d'orientations et d'actions (POA)**, lequel reprend l'ensemble des mesures et informations nécessaires à la mise en œuvre de la politique de l'habitat et/ou des transports et déplacements.



## Débat annuel et conférence intercommunale

La loi ALUR a apporté des évolutions dans le processus de collaboration : le PLUI s'élabore désormais en collaboration entre l'EPCI et les communes membres et **un débat sur la politique de l'urbanisme a lieu tous les ans**. Une **conférence intercommunale** rassemblant l'ensemble des maires des communes concernées devra être réunie avant d'arrêter les modalités de cette concertation.