



Elaborer un PLUi

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

1. Présentation du Plan Local d'Urbanisme

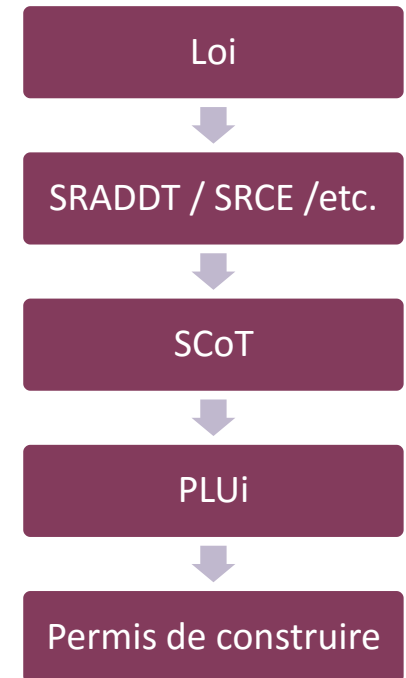
Un outil d'aménagement stratégique et **OPÉRATIONNEL**

Le PLU est un document d'urbanisme qui, à l'échelle d'un EPCI ou d'une commune, étudie le **fonctionnement** et les **enjeux** du territoire, construit un **projet de développement durable**, et le formalise dans des **règles d'utilisation du sol**.

Il doit permettre l'émergence d'un **projet de territoire partagé**, consolidant les politiques nationales et territoriales d'aménagement avec les spécificités du territoire. Il détermine ainsi les conditions d'un aménagement respectueux des principes du développement durable (gestion économe de l'espace, de l'énergie, de l'eau...), tout en répondant aux besoins locaux de développement.

Pour favoriser le développement de ce projet de territoire, le PLU met en place des **règles d'utilisation des sols**. Cet outil est donc prescriptif.

Le PLU **s'inscrit dans une hiérarchie établie des plans et des schémas** ayant un impact sur l'aménagement du territoire. Il doit respecter les orientations fixées par les documents prospectifs de rang supra-communal tels que le SCoT.



1. Présentation du Plan Local d'Urbanisme

Le PLUi peut...

- Réglementer le **droit des sols**
(où est-ce constructible/inconstructible ?)
- Définir la **typologie des quartiers / des maisons/immeubles** *(comment construit-on ?)*
- Définir l'**usage / la destination des constructions** *(que construit-on ?)*
- **Rationaliser / Gérer** le développement de l'**urbanisation** *(que développe-t-on, où et quand ?)*
- **Protéger** certains **éléments paysagers / architecturaux**
- Concrétiser une **politique foncière**
- Élaborer un **projet politique** *(le PADD)*
- Fixer des **objectifs de modération de la consommation foncière**

Le PLUi NE peut PAS...

- Réglementer les **pratiques agricoles**
- Réglementer l'**intérieur des bâtiments**
 - **Subventionner des projets**
- **Établir une gouvernance** sur le territoire
 - **Retirer l'instruction à la commune,**
sans son accord
 - **Retirer,** au maire, la compétence de **délivrer les autorisations d'urbanisme**
- **Retirer,** au maire, son **pouvoir de police** en urbanisme
 - *Simplement tout faire*

2. Pourquoi élaborer un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal ?

Planifier l'aménagement du territoire à l'échelle du bassin de vie

Le PLUi correspond à l'échelle de VIE QUOTIDIENNE

L'intercommunalité est l'échelle à laquelle s'organise l'essentiel des **activités quotidiennes**. Elle apparaît ainsi comme la meilleure échelle pour concevoir les **mesures adaptées aux enjeux du territoire**, tout en **valorisant et renforçant la complémentarité des communes**.

La vie locale s'affranchit des limites communales : les activités commerciales et récréatives, les déplacements domicile-travail ou les parcours résidentiels sont autant d'éléments bien souvent déployés à une échelle intercommunale. Il en va de même pour la nature : les frontières communales sont inconnues aux continuités écologiques !

Concilier les différents enjeux du territoire est une lourde tâche pour la seule échelle communale : il faut produire des logements de manière plus pertinente (diversification de l'offre), tout en apprenant à produire autrement (densification, réhabilitation, ...) afin de préserver et valoriser les espaces naturels et agricoles.

L'échelle intercommunale optimise l'espace foncier disponible, en renforçant la complémentarité – et donc l'identité – des communes : pôles relais, pôles ruraux... En mutualisant les besoins et efforts consentis, la surface constructible définie dans le PLUi est rationalisée.

*2. Pourquoi élaborer un Plan Local d'Urbanisme intercommunal ?
Redonner aux maires les moyens d'agir sur leurs territoires*

Le PLUi permet aux élus de se focaliser sur le POLITIQUE

Les EPCI disposent de moyens financiers et humains plus importants : en **mutualisant l'ingénierie** et en mettant en place des **dispositifs de pilotage à tous les niveaux** (techniciens, directions, délégués, élus), ils **permettent aux élus de se focaliser sur leur rôle politique.**

En mutualisant les aspects techniques, **le PLUi permet de mettre au cœur du débat les choix politiques :**

- Un **débat sur les orientations du PADD** est organisé au niveau de chaque conseil municipal.
- L'ensemble des avis (public, commissaire enquêteur) émis sur le **projet de PLUi** sont présentés en conférence intercommunale. Celle-ci approuve le projet à la majorité des suffrages exprimés. En cas d'**avis défavorable** d'une commune sur les OAP ou le règlement, le conseil communautaire délibère à nouveau.
- Les **permis de construire** restent accordés par les Maires, leur assurant la maîtrise finale des projets.

3. Comment fonctionne un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal ? Le contenu du PLUi

Le contenu du PLU

Rapport de présentation

Explication des choix de consommation d'espace, sur la base du diagnostic territorial

Règlement / Zonage

Règles écrites et documents graphiques fixant les droits de construction (zonage, ...)

Projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

Orientations générales pour l'évolution du territoire

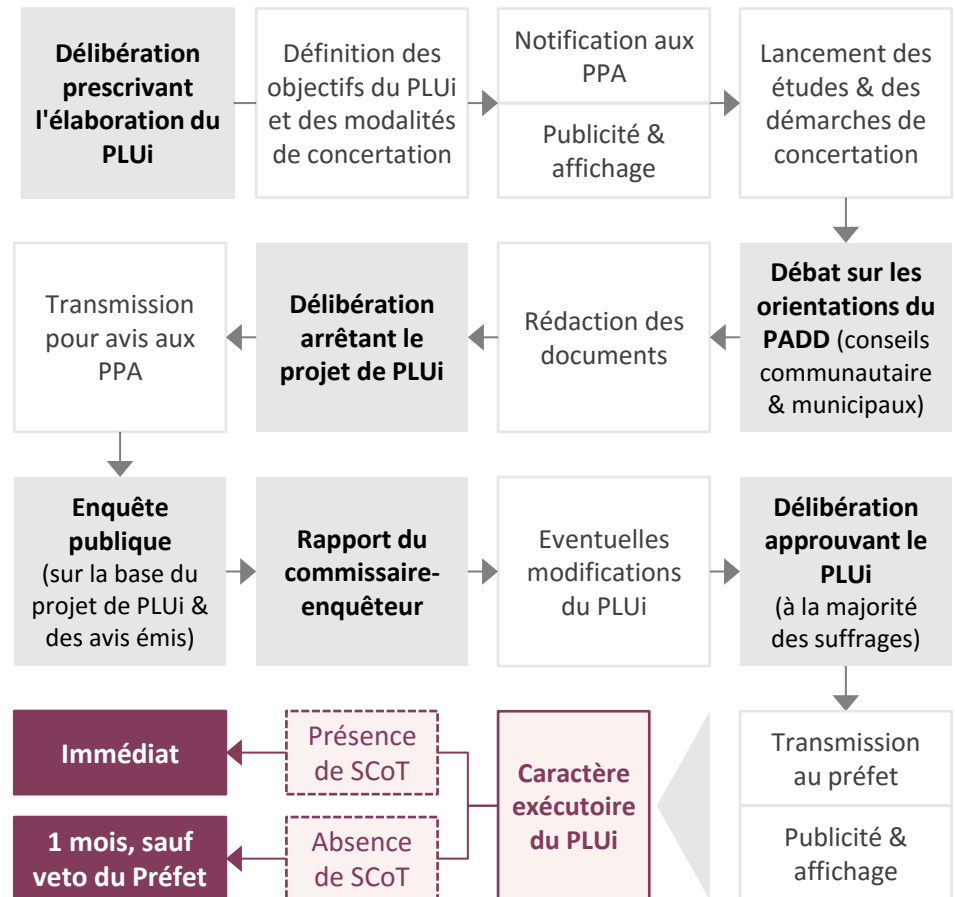
Annexes

Servitudes d'utilité publiques, plan des réseaux, ...

Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Orientations thématiques et/ou sectorielles, opposables aux autorisations d'urbanisme.

Une élaboration démocratique et participative



3. Comment fonctionne un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal ?
Le double rôle des élus

Représenter

&

Décider

Représenter

Rapport de présentation

Explication des choix de consommation d'espace, sur la base du diagnostic territorial

Décider

Règlement / Zonage

Règles écrites et documents graphiques fixant les droits de construction (zonage, ...)

Décider & Représenter

Projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

Orientations générales pour l'évolution du territoire

Annexes

Servitudes d'utilité publiques, plan des réseaux, ...

Décider & Représenter

Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Orientations thématiques et/ou sectorielles, opposables aux autorisations d'urbanisme.

VOUS

Nous avons **besoin de vous** pour :

- Relever et faire remonter **l'avis** de vos administrés, leurs **projets**, leurs **difficultés** rencontrées
- **Affiner la connaissance** que nous avons/aurons de votre territoire
- **Décider du projet** politique, **des règles** à appliquer **des opérations** à mettre en place

NOUS

Nous recueillons vos remarques / interrogations / questions et nous nous engageons à les prendre en compte / les étudier / y répondre.