

## LE PLUi : UN PROJET DE TERRITOIRE PARTAGÉ

Le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) est un document à l'échelle d'un groupement de communes (EPCI) qui étudie le fonctionnement et les enjeux du territoire, qui construit un projet de développement respectueux de l'environnement et le formalise dans des règles d'utilisation des sols.

### Qu'est-ce que le PLUi ?

Le PLUi est le principal document de planification de l'urbanisme. C'est un projet global d'aménagement réalisé par les communes pour le développement du territoire.

Pour rationaliser l'urbanisme et limiter la concurrence entre territoires, la loi Grenelle II a généralisé la réalisation des PLUi.

L'objectif principal du PLUi est de prévoir l'évolution du territoire communautaire sur 10 ou 15 ans et, dans

ce but, d'organiser l'espace en fonction des objectifs retenus pour le développement du territoire.

Le PLUi fixe les règles d'urbanisme pour garantir un développement collectif et durable. Il est composé d'un rapport de présentation, d'un projet d'aménagement et de développement durables, d'un règlement écrit et graphique, d'orientations d'aménagement et de programmation et d'annexes.

### Un outil pour planifier l'aménagement à l'échelle de vie des habitants

L'intercommunalité est l'échelle à laquelle s'organise l'essentiel des activités quotidiennes des habitants. C'est donc l'échelle la plus efficace pour étudier et valoriser les opportunités du territoire, tout en renforçant la complémentarité des communes.

La vie locale ne tient pas compte des limites communales : faire ses achats, aller au restaurant ou au cinéma, travailler ou encore déménager, sont des situations quotidiennes vécues à une échelle intercommunale.

Concilier les différents besoins et les opportunités du territoire est une tâche plus compliquée pour la seule échelle communale : il faut produire des logements répondant aux besoins (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 permet d'optimiser l'espace foncier disponible, en renforçant la complémentarité

et donc l'identité des communes : pôles urbains, pôles relais, pôles ruraux, ... En mutualisant les besoins et efforts consentis, la surface constructible définie dans le PLUi est mieux adaptée, et souvent moins importante que celle de la somme des PLU.

L'échelle communautaire est également la bonne échelle pour traiter du paysage, sujet intercommunal par excellence. Les questions autour de la qualité des entrées de ville, des paysages perçus depuis les grands axes routiers, des espaces agricoles, naturels et forestiers, des villages ou villes, etc... ignorent les limites communales et méritent d'être traitées à l'échelle communautaire.

Planifier un projet intercommunal permet donc de :

- gérer les besoins de manière plus complète,
- concilier les différents besoins et les opportunités,
- valoriser la complémentarité des communes
- éviter la concurrence entre communes
- optimiser l'espace foncier disponible.

## Un outil pour articuler les différentes politiques déployées sur le territoire

Le PLUi permet de donner de la perspective au projet de territoire, en articulant les différentes politiques à déployer sur le territoire : urbanisme, habitat, mobilité, environnement, paysage, activité économique...

Ces politiques sont intrinsèquement liées. Leur mise en cohérence permet donc de renforcer leur justification et leur durabilité : ainsi, des projets de mobilité (liaisons douces par exemple) pourront être reliés à l'objectif de densification du secteur concerné (renouvellement urbain, réhabilitation, avec accueil de nouveaux services ou commerces), lui-même planifié dans le but de limiter l'étalement urbain et préserver les espaces naturels et agricoles.

Plus encore, ces politiques peuvent se fondre et s'enrichir : la trame verte et bleue, appréhendée comme une contrainte (sanctuarisation d'espaces),

peut être valorisée et initier une nouvelle armature urbaine autour de « liaisons douces » ou de secteurs de promenade pour les habitants et les touristes.

Autre exemple : le paysage permet d'aborder tous les sujets de développement (agriculture, forêt, entreprises, logements, etc....) et d'aménagement (les ressources et atouts naturels, la qualité de ce que l'on fait, les aspirations, ...) : lectures historique, humaine, géographique, sensible et économique se croisent et se mélangent.

Le PLUi offre également le choix d'intégrer, dans le projet d'aménagement du territoire, la politique de l'habitat (PLUi tenant lieu de PLH - programme local de l'habitat) et celle des transports et déplacements (PLUi tenant lieu de PDU - plan de déplacements urbains). Cette réflexion globale n'est pas possible dans le cadre d'un PLU communal.

### Les principes fondamentaux qui régissent les PLU(i)



## Un outil participatif

Comme la collaboration intercommunale (voir fiche « transfert de compétence »), la démarche de **concertation** est obligatoire tout au long des études et jusqu'à l'arrêt du projet.

Les formes de la concertation ne sont pas imposées, mais elles doivent permettre un échange réel avec la population, les associations locales et autres personnes concernées : elles ne peuvent pas se limiter à une simple information du public.

Le dialogue et la concertation avec la population locale tiennent une place importante dans l'élaboration du PLUi. La concertation peut prendre des formes diverses selon le territoire : ateliers, enquêtes, expositions, réunions publiques ou supports d'information. Autant d'opportunités d'échanges qui doivent permettre à tous les habitants de s'impliquer activement et d'enrichir le projet.

Le PLUi est ainsi l'occasion de conduire une réflexion collective qui peut être très participative.

## Le coût d'élaboration et les aides disponibles

Au cours des années 2016 à 2018, pour l'attribution de la dotation générale de décentralisation (DGD), les PLUi ont été préférentiellement dotés par rapport aux PLU communaux. Les PLUi élaborés dans l'Eure ont ainsi bénéficié de cette dotation à raison d'environ 3 000 € par commune pour chacun d'entre eux.

Les coûts d'élaboration des PLU intercommunaux constatés dans le département oscillent entre 220 000 € et 425 000 € HT. Rapporté au nombre de communes et d'habitants, cela fait environ 11 000 € par commune et 6€50 par habitant.