



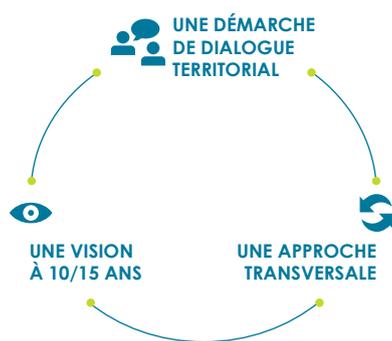
# LE PLUi

## L'expression du projet communautaire en matière d'aménagement et d'urbanisme

Ces dernières années, une (r)évolution significative, concomitante aux évolutions des périmètres institutionnels des collectivités territoriales et à leur prise de compétences, a été conduite en matière de planification territoriale. Ce cycle, enclenché avec la loi ALUR (2014) et qui a fait des PLUi la règle, a été suivi par la loi NOTRe (2015) en faisant du SRADDET le document de référence à l'échelle régionale et s'est clôturé par les ordonnances SCoT (2020), en réaffirmant ce dernier comme le document local de planification stratégique. Pour mieux saisir ces évolutions et les (re)positionnements qu'elles impliquent, l'AUDAP propose à travers une série de 3 livrets (PLUi, SCoT et SRADDET), un regard vulgarisé sur ces démarches et leur croisement. Voici le second consacré au PLUi.

### LE PLUi, UN PROJET STRATÉGIQUE ET OPÉRATIONNEL

Le PLUi, une démarche à horizon 10/15 ans



Le **Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)** est un document de planification locale, organisant l'aménagement et l'urbanisme d'un territoire à l'échelle communautaire (ou infra-communautaire si l'EPCI compte au moins 50 communes et en fait la demande) et facilitant par son échelle et sa dimension spatiale la mise en œuvre des démarches (SCoT, PCAET, PLH, PDU, etc.) portées par ailleurs.

**L'expression du projet de territoire qu'il porte, est l'essence d'une réflexion stratégique parce qu'elle est pensée en transversalité (croisement des thématiques) et à l'échelle du bassin de vie.** Alors que chaque commune doit faire face à diverses problématiques d'habitat, de maintien et d'accès aux soins, aux commerces, aux services et équipements, etc., le PLUi permet de s'affranchir des limites communales qui ne sont plus celles du territoire vécu par les habitants et encore moins des activités économiques.



*Si toutes les communes sont susceptibles d'accueillir des commerces et des services du quotidien, toutes ne le peuvent pas de la même façon, pour des raisons économiques comme d'aménagement du territoire. Le PLUi cherchera dès lors à apporter un niveau de réponse adaptée, participative de l'équilibre territorial recherché.*

Le PLUi est par ailleurs une démarche de projet d'urbanisme opérationnel visant notamment à fixer des objectifs d'amélioration du cadre de vie à un horizon de 10 à 15 ans.

Par exemple, en réponse aux enjeux d'urbanisme et patrimoniaux, il apporte des réponses à une échelle micro qui permet d'encadrer les formes urbaines et l'insertion architecturale des réhabilitations et des constructions. En dépassant la simple régulation du droit du sol, qui vise notamment à protéger les espaces naturels, agricoles et forestiers ou encore la ressource en eau, etc., il permet de penser et programmer des projets d'urbanisme cohérents, articulés entre eux de l'échelle de l'ilot à celle de la ville ou du village. Et il dispose pour ce faire d'un corpus d'outils réglementaires conséquent.



Les politiques sectorielles, portées par divers acteurs de l'aménagement, peuvent participer de la réalisation du projet d'urbanisme, par le recours à des financements, à la mise à disposition d'ingénierie, etc.

## LE PLUI, AU SERVICE DU TERRITOIRE ET DE LA COMMUNE

Bien que d'échelle communautaire, le PLUi nécessite un travail de précision à l'échelle communale. Le lien au bassin de vie ou encore aux territoires voisins dessine un projet dans lequel chaque commune trouve sa place, par la définition d'objectifs transversaux et équilibrés en matière d'offre de logements, de commerces et de services, d'équipements culturels, de maintien de l'agriculture, etc.

## LE PLUI, UNE DÉMARCHE COLLECTIVE ET PARTICIPATIVE

Au regard de la transversalité des objectifs fixés pour un aménagement et un urbanisme qualitatifs, mais aussi des compétences que le projet nécessite, la réflexion s'appuie à la fois sur :

- la vision politique du territoire,
- une ingénierie technique pluridisciplinaire,
- l'implication de la société civile.

Pour gagner en précision, la démarche, en plus de sa gouvernance politique, est conduite et enrichie à l'appui de réunions techniques avec des partenaires publics comme les représentants de l'Etat, du SCoT, le CAUE, l'EPFL, la Chambre d'agriculture, etc.

Répondant à une nécessité de concertation, elle peut, en sus de sa publicité et des registres classiques de prise en compte des avis, être animée par des événements publics et des rencontres avec les habitants ou les acteurs du territoire qu'ils soient agriculteurs, commerçants, artisans, etc.

## LE PLUI, UN PROJET QUI S'INSCRIT DANS UNE VISION PLUS LARGE

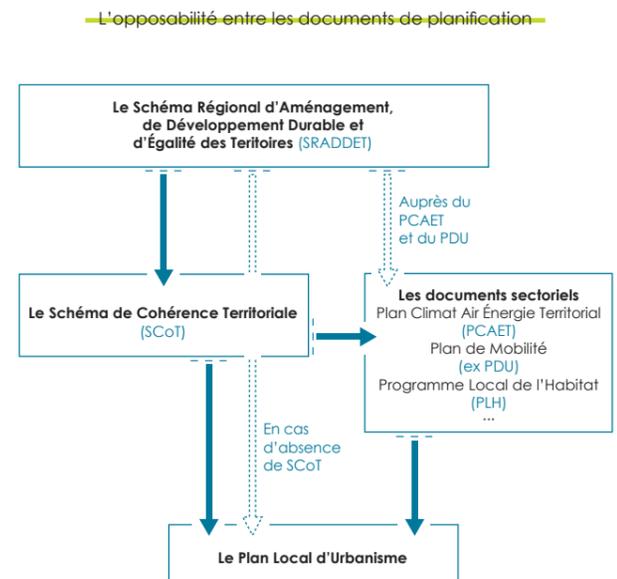
Le PLUi est la traduction d'une politique d'aménagement et d'urbanisme plus globale qui :

- Met en oeuvre des attentes règlementaires, comme l'équilibre entre le renouvellement urbain et un développement urbain maîtrisé ; la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat ou encore l'utilisation économique de l'espace.
- Décline et traduit spatialement et règlementairement les politiques sectorielles communautaires retenues en matière de transition (PCAET), d'habitat (PLH), de mobilité (PDU), etc.
- Tient particulièrement compte du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) qui définit dans le cadre de ses objectifs, la vision stratégique du territoire en matière de planification à plus long terme.



Alors que certaines communes porteront l'enjeu d'inscrire leur développement dans la finesse de leur tissu urbain et de ses qualités architecturales, d'autres communes releveront celui de préserver au mieux les continuités écologiques qui dessinent le territoire.

A noter que lorsque le PLUi est réalisé à l'échelle communautaire, il est possible règlementairement qu'il porte la politique de l'EPCI en matière d'(H)abitat et/ou de (D)éplacements. Il devient alors PLUi-H/D.



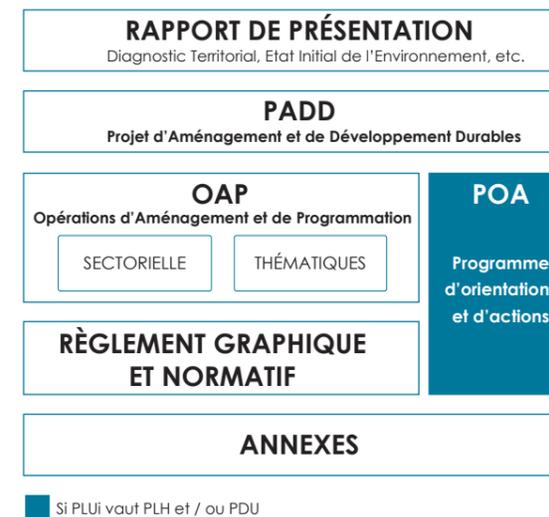
## LE PLUI, UNE STRUCTURE & UN CONTENU

Au-delà du Rapport de Présentation qui comprend notamment le Diagnostic Territorial, l'Etat initial de l'Environnement (EIE), etc., deux documents assoient plus particulièrement le PLUi :

- **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), qui décline la vision politique.** Les ambitions développées en son sein sont intrinsèquement liées. Leur mise en cohérence permet de renforcer leur justification ainsi que leur durabilité. Un projet de transport en commun porté par exemple dans un PDU pourra plus facilement se justifier et s'avérer économiquement viable s'il est relié dans le PLUi à un objectif de densification du secteur concerné (par la production de logements en renouvellement urbain notamment), lui-même justifié dans le but de limiter l'étalement urbain et de préserver les espaces naturels et agricoles.
- **Le Règlement graphique et normatif qui vient préciser les règles en matière d'urbanisme.** Celui-ci peut être complété d'Opérations d'Aménagement et de Programmation (OAP), sectorielles ou thématiques, qui précisent par le dessin des attentes en matière d'aménagement.

Il est à noter que le PLUi est soumis au cas par cas à Evaluation Environnementale (EE).

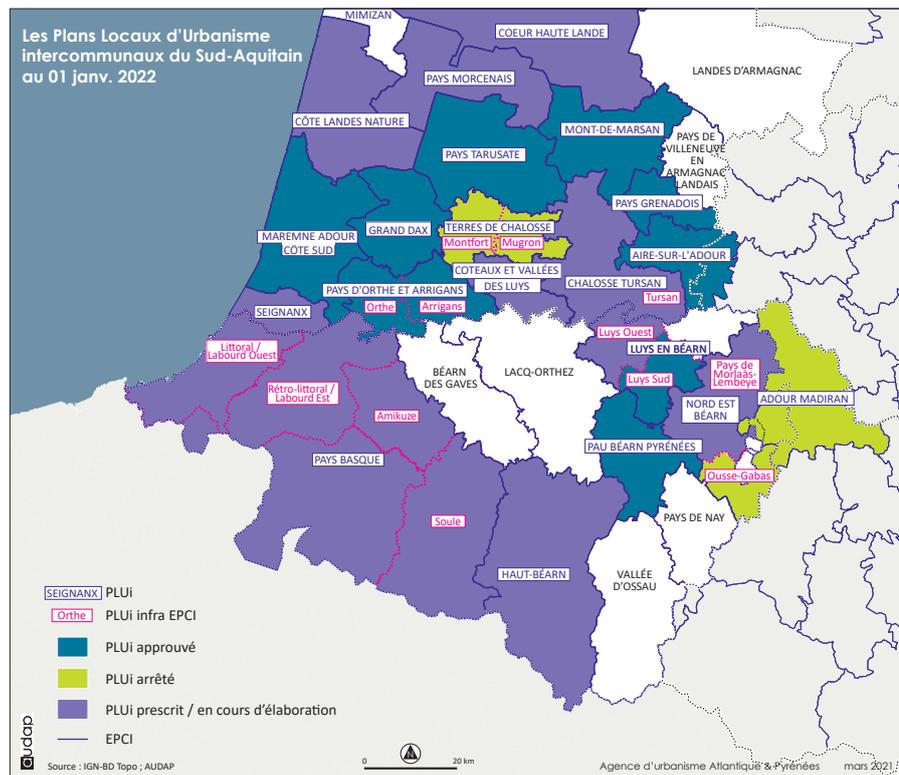
### —La structure et le contenu du PLUi—



## Boîte à outils PLUi

- **OAP > OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**
- **ER > EMLACEMENT RÉSERVÉ,**
- **DPU > DROIT DE PRÉEMPTION URBAINE,**
- **ZAP > ZONE AGRICOLE PROTÉGÉE, ETC.**

LA BOÎTE À OUTILS DU PLUI EST RICHE ET LEUR ARTICULATION AU SEIN DU DOCUMENT D'URBANISME VISE À RATIONALISER LES COÛTS D'AMÉNAGEMENT (CONCERNANT LE RACCORDEMENT AUX RÉSEAUX, L'AMÉNAGEMENT DE VOIRIES OU ENCORE D'ESPACES PUBLICS).



Les PLUi sont protéiformes. Les EPCI étant diversifiés tant par leurs contextes géographique et socio-économique, par leur surface, et plus encore par leur nombre de communes (...)

## PANORAMA DES PLUI DANS LE SUD-AQUITAIN

Les PLUi sont protéiformes, les EPCI étant diversifiés tant par leurs contextes géographique et socio-économique, par leur surface et plus encore par leur nombre de communes. Dans ce dernier cas, le besoin d'élaborer des PLUi à des échelles plus fines, plus proches des bassins de vie, peut se faire ressentir. C'est le cas notamment de la Communauté d'Agglomération Pays Basque qui a fait le choix d'élaborer 5 PLUi infra-communautaires et travaille aujourd'hui à leurs prescriptions. Un choix qui est une possibilité pour tout EPCI d'au moins 50 communes, mais qui reste à la discrétion de l'avis du Préfet.

Les PLUi sont aussi variés dans leur temporalité. Alors que la durée moyenne d'élaboration est de 4 à 5 ans, certaines démarches s'inscrivent dans des laps de temps plus contraints, quand d'autres prolongent celui-ci, en y associant entre autre explication une dimension stratégique plus poussée : lien au SCoT plus affirmé, entrées Habitat et/ou Déplacements associées, etc.

**Se pose alors la question de ce qui prévaut dans l'exercice d'élaboration d'un tel document. La réalisation d'un document détaillé et précis, considérant que face aux risques encourus, une définition la plus aboutie assure une opposabilité forte ; ou un document opposable au plus tôt considérant que l'urbanisme est vivant et que le PLUi est une démarche dynamique et évolutive dans le temps ? ■**

### Agence d'Urbanisme Atlantique & Pyrénées

Petite Caserne  
2 allée des Platanes  
BP 628  
64106 Bayonne Cedex  
Tél. + 33 (0)5 59 46 50 10

4 rue Henri IV - Porte J  
64000 Pau  
Tél. + 33 (0)5 33 64 00 30

#### Directeur de la publication

Denis Caniaux

#### Comité de rédaction

Pascal Gasc, Marion Chaboussie,  
Clovis Nicolas

#### Conception / Réalisation graphique

Ludovic Réau, Emmanuelle Rabant

#### Crédits Photos / Pictogrammes

Toolbox - Maxicons from the Noun Project



Flashez le code  
pour télécharger  
le document



@audap\_org



www.audap.org