



ARCAD / PQE

Agence Régionale  
de la Construction  
et de l'Aménagement  
Durables

CHAMPAGNE-ARDENNE



# PLU

## INTERCOMMUNAL

### FICHE MÉTHODOLOGIQUE URBANISME

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) est un document de planification et de prospective à l'échelle d'un Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI). Il établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement et fixe les règles générales d'utilisation du sol (les zones constructibles, les espaces naturels et agricoles à protéger, les formes urbaines attendues,...) sur le territoire de l'intercommunalité. Les évolutions réglementaires incitent au développement des PLUi plutôt que des PLU, car ils offrent une échelle territoriale plus pertinente pour traiter des thématiques concernées, comme l'habitat. Aussi, ils permettent une économie d'échelle et de moyens pour les communes.



## Le PLUi comprend :

- Un **rapport de présentation** : il présente le diagnostic du territoire, analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Il explique, au regard de ce diagnostic, les choix retenus, notamment en matière de consommation d'espace. C'est l'argumentaire du PADD et du règlement.
- Un **projet d'aménagement et de développement durables** (PADD) : il expose le projet d'aménagement retenu et définit les orientations générales d'aménagement, d'équipement, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. C'est la clé de voûte du PLUi qui expose la vision politique du projet d'aménagement.
- **Des orientations d'aménagement et de programmation** (OAP) : elles comprennent, sur des secteurs à enjeux, des dispositions concernant l'aménagement, l'environnement, les transports et les déplacements dans le respect du PADD.
- Un **règlement** (graphique et écrit) : il délimite les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones naturelles et forestières (N) et les zones agricoles (A). Il fixe, pour chaque zone, les règles de constructibilité en cohérence avec le PADD.
- Des **annexes** (servitudes d'utilité publique, ...).

Le PLUi peut tenir lieu de **Plan Local de l'Habitat** (PLH), et/ou, si l'EPCI est autorité organisatrice de transports urbains, de **Plan de Déplacements Urbains** (PDU). Dans ce cas, il contient également un programme d'orientations et d'actions, qui précise les mesures spécifiques au PLH et au PDU.

### DURÉE ?

L'élaboration d'un PLUi dure entre 2 et 4 ans.

### OÙ ?

Le PLUi doit couvrir l'ensemble du territoire communautaire.

### QUI ?

Une intercommunalité à fiscalité propre compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme.

### QUAND ?

Dès que l'intercommunalité dispose de la compétence Plan Local d'Urbanisme.

### POURQUOI ?

- Avoir une vision collective du territoire intercommunal de 10 à 15 ans.
- Préserver et valoriser l'identité du territoire, tout en permettant son développement.

# CHRONOLOGIE DU PROJET

(2 A 4 ANS EN MOYENNE)

## 1 Transfert de compétences PLU

Les communes de l'EPCI transfèrent la compétence PLU à la communauté de communes. Les communes ont la possibilité de conserver la signature des permis de construire.

Lorsqu'elle le souhaite, et une fois compétente en matière de PLU, l'intercommunalité prescrit une procédure d'élaboration d'un PLUi couvrant l'intégralité de son territoire (article L.123-6 du Code l'Urbanisme).

**//////! Dans les 3 ans suivant la publication de la loi ALUR, soit avant le 27 mars 2017, les communes doivent se prononcer sur le transfert de la compétence PLU à l'EPCI. Si elles ne se prononcent pas, le transfert de compétence se fera automatiquement et l'EPCI disposera de la compétence PLU à la place des communes. Si, dans les 3 mois précédents le 27 mars 2017, au moins 25% des communes représentant au moins 20% de la population s'y opposent par délibération, ce transfert de compétence n'aura pas lieu.**



### Acteurs impliqués

Élus des communes  
et élus du conseil communautaire.

## 2 Organisation de la maîtrise d'ouvrage

Il importe que la maîtrise d'ouvrage s'organise le plus en amont possible afin de fédérer les acteurs et créer des conditions d'échanges favorables tout au long de la démarche.

Généralement, la gouvernance se compose de 2 entités :

- Le comité de pilotage, composé d'élus communautaires (voire d'élus communaux), valide, entre-autres, la stratégie, les objectifs et les orientations du projet.
- Le comité technique, composé des techniciens de l'intercommunalité et, le cas échéant, de partenaires techniques extérieurs (agence d'urbanisme...), veille au bon déroulement de l'étude.

Ces deux instances suivront l'élaboration du PLUi de A à Z.

À cette étape, il est important de réfléchir à la concertation avec les habitants et les acteurs du territoire, dont les modalités devront être définies dans la délibération de prescription du PLUi.



### Acteurs impliqués

Élus des communes,  
élus du conseil communautaire,  
techniciens.

3

## Rédaction du cahier des charges et sélection du prestataire

Le soin apporté à la rédaction du cahier des charges est garant de la qualité de l'étude. Le maître d'ouvrage y définit avec précision ses attentes. Le cahier des charges est généralement rédigé par les techniciens de l'intercommunalité.

La Direction Départementale des Territoires (DDT) peut apporter un soutien méthodologique sur la rédaction du cahier des charges et lors de la réalisation de l'étude.

L'Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU<sub>2</sub>) est l'une des méthodes envisageables.

**//////! Si le PLUi est soumis à une Evaluation Environnementale, celle-ci doit faire l'objet d'une mission complémentaire. En effet, l'AEU ne se substitue pas à une Evaluation Environnementale.**

La sélection du prestataire est une étape importante qui peut s'avérer complexe. La maîtrise d'ouvrage analyse dans les offres : la méthodologie proposée, les références et la composition de l'équipe. Au-delà des compétences requises pour réaliser un document de planification (urbanisme, paysage, architecture, environnement, etc.), l'équipe doit proposer une méthode d'animation efficace afin de faire émerger un projet adapté au territoire.

**//////! Une audition avant le choix définitif du prestataire permet de juger la capacité d'animation du bureau d'études et de clarifier son offre.**



### Acteurs impliqués

Techniciens, élus du conseil communautaire et partenaires (DDT, ARCAD...).



## 4 Réalisation d'un diagnostic territorial

Sur la base des documents communaux et de ceux fournis notamment par l'Etat dans le cadre du porter à connaissance, le bureau d'études réalise l'analyse thématique du territoire (démographie, économie, environnement, social, etc.) et envisage ses perspectives d'évolution. Il anime des groupes de travail avec les techniciens et les élus pour mettre en évidence les atouts, les faiblesses et les besoins du territoire afin d'en identifier les enjeux.



### Acteurs impliqués

Élus, techniciens, bureau d'études, acteurs du territoire.



### Durée de l'étape

Minimum 6 mois.

## 5

## Elaboration du projet communautaire : le projet d'aménagement et de développement durable (PADD)

À partir de l'analyse territoriale et des enjeux définis, le bureau d'études construit plusieurs scénarii. Les élus choisissent le scénario qu'ils souhaitent mettre en œuvre pour le développement de l'intercommunalité. Le PADD établit la feuille de route et les orientations politiques qui mèneront à l'aboutissement de ce projet.

 **Le PADD doit être débattu au sein de l'organe délibérant de l'EPCI et des conseils municipaux au plus tard deux mois avant l'arrêt du projet de PLUi.**



### Acteurs impliqués

Élus, techniciens, bureau d'études, personnes publiques associées (PPA).



Extrait d'un plan de zonage - PERSPECTIVES Urbanisme et Paysage

## 6 Traduction du projet (OAP, règlement graphique et écrit)

Le bureau d'études traduit les orientations du PADD dans les règles d'occupation du sol. Trois outils sont utilisés :

- les OAP précisent les aménagements à réaliser sur des secteurs à enjeux ;
- le plan de zonage délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières ;
- le règlement écrit fixe les règles applicables à chaque zone définie par le plan de zonage.

Quand le PLUi tient lieu de Plan Local de l'Habitat et/ou de Plan de Déplacements Urbains, il faut écrire un Programme d'Orientations et d'Actions qui précise et détaille les orientations et objectifs inscrits dans le PADD.

 *Chaque commune a la possibilité de demander à être couverte par un plan de secteur précisant les orientations d'aménagement et de programmation ainsi que le règlement spécifique au secteur.*



### Acteurs impliqués

Élus, techniciens, bureau d'études, acteurs du territoire, PPA.

## 7

## Arrêt du projet, enquête publique et phase administrative

Une fois la traduction du projet finalisée, le bureau d'études formalise le rapport de présentation qui comprend le diagnostic et l'argumentaire des choix pris dans le PLUi.

Une fois le dossier de PLUi établi, le conseil communautaire arrête le projet. Il est ensuite soumis pour avis aux PPA (à minima), à enquête publique et le cas échéant, à l'autorité environnementale.

Après l'enquête publique, le PLUi (éventuellement modifié pour tenir compte des avis, des observations du public et de la commission d'enquête) est approuvé par délibération du conseil communautaire.

Une fois exécutoire, le PLUi remplace les autres documents d'urbanisme, ses règles s'appliquent désormais à tout projet d'aménagement ou de construction, qu'il requiert ou non une autorisation d'urbanisme.



### Acteurs impliqués

Élus, techniciens, bureau d'études, acteurs du territoire, PPA.



### Durée de l'étape

Minimum 6 mois.

## 8

## Mise en œuvre

La mise en œuvre du PLUi s'appuie sur un dispositif de suivi d'indicateurs reflétant l'impact du document d'urbanisme sur les principaux enjeux (sociaux, économiques, environnementaux...) identifiés sur le territoire. Un tableau de bord établi à cet effet, permettra de conduire, par la conférence des maires, le bilan annuel du document d'urbanisme.

Il permettra également au Conseil communautaire d'évaluer, tous les 9 ans, les résultats d'application du PLUi, pour le faire évoluer, si nécessaire.



### Acteurs impliqués

Élus, techniciens.

## Contacts

- **ARCAD/PQE**  
Agence Régionale de la Construction  
et de l'Aménagement Durables  
en Champagne-Ardenne,  
[www.arcad-ca.fr](http://www.arcad-ca.fr)  
[info.arcad@orange.fr](mailto:info.arcad@orange.fr)  
03 25 94 41 18
- **Directions Départementales des Territoires**
  - DDT Ardennes : 03 24 37 51 17
  - DDT Aube : 03 25 71 18 00
  - DDT Marne : 03 26 70 80 00
  - DDT Haute Marne : 03 25 30 79 79
- **DREAL Champagne-Ardenne**  
Direction Régionale de l'Environnement,  
de l'Aménagement et de Logement  
03 51 41 62 00

## Réglementation

- Code de l'urbanisme : articles L123-1 à L123-20
- Loi ALUR : loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

## Ressources

### RESSOURCE 1

Plan local d'urbanisme intercommunal tenant lieu de PLH et de PDU : la gouvernance, CERTU, juin 2012.

### RESSOURCE 2

Le PLU intercommunal, un outil de projet en faveur du développement durable, FNCAUE, atelier urba, octobre 2011.

### RESSOURCE 3

Le KIT AEU<sub>2</sub>, disponible en téléchargement sur le site [www.arcad-ca.fr](http://www.arcad-ca.fr).

### RESSOURCE 4

Guide de l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme, téléchargeable sur le site [www.developpement-durable.gouv.fr](http://www.developpement-durable.gouv.fr)

### RESSOURCE 5

[www.cr-champagne-ardenne.fr](http://www.cr-champagne-ardenne.fr)  
Rubrique : Actions > Aménagement du territoire > Annuaire des acteurs de l'urbanisme durable

### RESSOURCE 6

L'extranet du Club PLUi : [www.outil2amenagement.certu.developpement-durable.gouv.fr/le-club-plui-dispose-de-son-extranet-a796.html](http://www.outil2amenagement.certu.developpement-durable.gouv.fr/le-club-plui-dispose-de-son-extranet-a796.html).

### RESSOURCE 7

Le site du Ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité : [www.territoires.gouv.fr/plani-fication-territoriale](http://www.territoires.gouv.fr/plani-fication-territoriale)

ARCAD/PQE  
BP 99 - 105 rue Denis Mougeot  
52103 Saint-Dizier cedex  
tél : 03 25 94 41 18 - fax : 03 25 94 40 68  
[info.arcad@orange.fr](mailto:info.arcad@orange.fr) - [www.arcad-ca.fr](http://www.arcad-ca.fr)

L'ARCAD bénéficie du soutien de :



RÉGION  
CHAMPAGNE  
ARDENNE

