



# Les communautés et l'Urbanisme

Séminaire AdCF / Mairie Conseils  
7 juillet 2010



## **L'urbanisme intercommunal : un enjeu territorial ?**

## ▪ **Une réponse locale à apporter aux enjeux du Grenelle**

✓ *Gaz à effet de serre / déplacements...*

✓ *Etalement urbain / consommation foncière / forme urbaine*

✓ *Biodiversité*

✓ *...*

## ▪ **Un fonctionnement des territoires qui dépasse souvent le cadre communal**

✓ *Parcours résidentiel*

✓ *Zones de chalandise / organisation des commerces*

✓ *Unité paysagère / agriculture*

✓ *Biodiversité*

✓ *Déplacements*

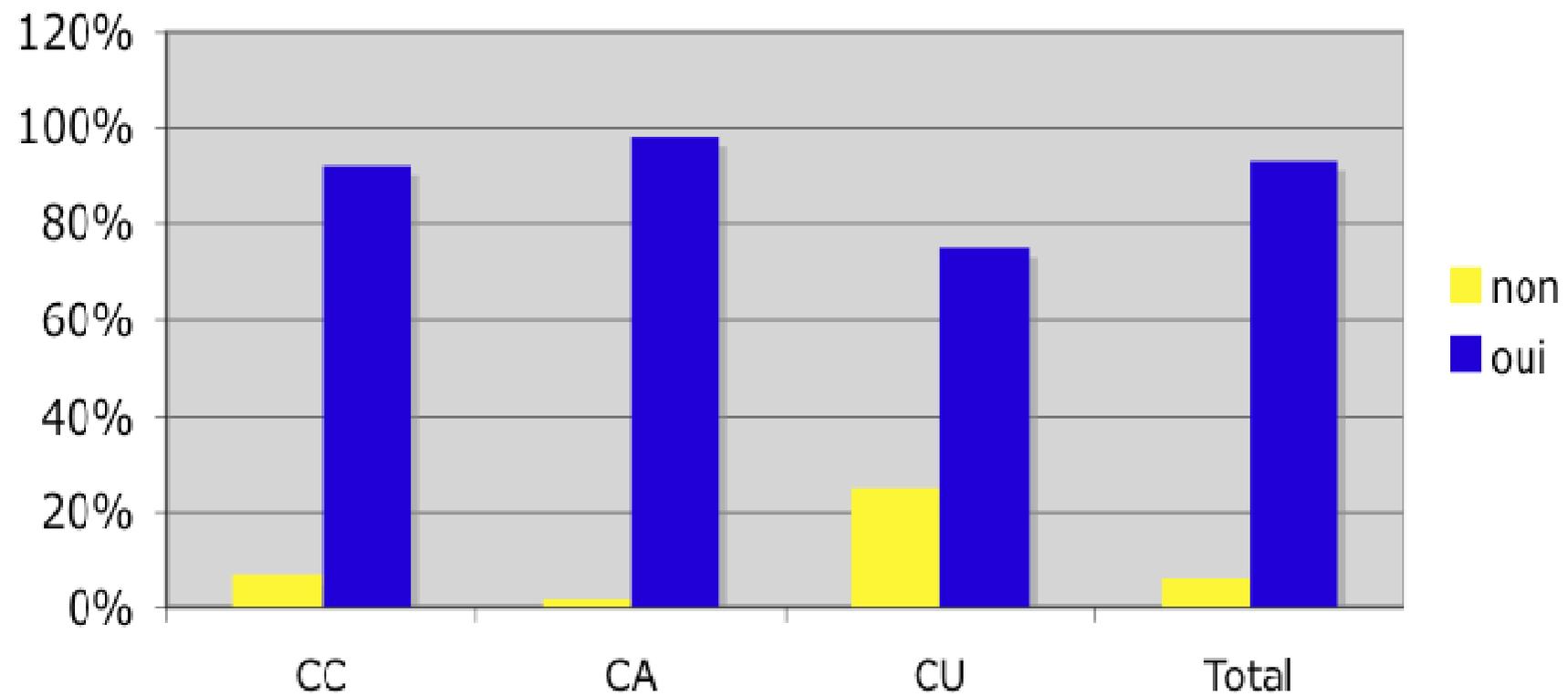
✓ *Zones d'emplois*

✓ *...*



## **L'urbanisme intercommunal : un enjeu de construction communautaire ?**

## La communauté pourrait-elle avoir un rôle plus efficace qu'aujourd'hui ?



**PLH**

**PPI foncière**

**SCOT**

**Agenda 21**

**Schéma directeur  
d'assainissement**

**Schéma  
dvlpt économique**

**PDU**

**Projet Agri Urbain**

**Charte paysagère**

**Charte de  
dvlpt commercial**

**Charte de PNR**

**Charte de  
dvlpt de l'éolien**

**Charte de pays**

**L'articulation entre tous ces documents**

**est jugée**

**Facile pour 18 %**

**Moyenne pour 58 %**

**Difficile pour 23 %**

PIH

PPI foncière

SCOT

Agenda 21

Schéma directeur  
d'assainissement

Schéma  
d'implantation

ADU

Projet Agri Urbain

Charte paysagère

Charte de

développement local

Charte de  
développement de l'éolien

Charte de pays

Charte de PNR



# **Une interpellation croissante des communautés sur l'urbanisme**

# « **Vivre ensemble** » d'Olivier Guichard

Novembre 1976

*Le rapport envisageait la création de 3600 communautés de communes et de 750 communautés urbaines à qui étaient confiés l'urbanisme et la délivrance des autorisations d'urbanisme*

# Déclaration du Président de la République

## Décembre 2007

*Les politiques de l'urbanisme « Les politiques de l'urbanisme doivent être visionnaires, accompagnatrices, profondément à l'écoute des ressorts profonds des besoins locaux et des choix individuels d'installation. Elles doivent être cohérentes avec les logiques du logement, des équipements publics, des transports et de l'emploi. Le niveau le plus adapté pour répartir ces différents besoins, c'est celui de l'intercommunalité.*

*(...) Doivent désormais émerger des collectivités qui disposent de tous les leviers juridiques et financiers. Doivent émerger des collectivités qui agissent sur un territoire suffisamment vaste pour mutualiser les efforts (...). Il ne s'agit évidemment pas d'effacer nos communes qui sont des réalités humaines, des réalités sociales et qui font vivre la démocratie au plus près des Français. Mais je veux que les décisions d'urbanisme traduisent des choix d'aménagement du territoire qui soient à la fois communs, volontaristes et durables »*

**Nicolas Sarkozy,**

Extrait du discours prononcé à Vandoeuvre-lès-Nancy, le 11 décembre 2007.

# Rapport Attali

Janvier 2008

Pour construire plus, le rapport préconise six mesures

(décisions 165 à 170) :

- "accroître la hauteur autorisée des immeubles, tout en s'efforçant de préserver des espaces non construits, en particulier des espaces verts »
- "permettre aux promoteurs de réaliser directement les aménagements collectifs auxquels ils contribuent financièrement »
- "donner aux préfets le pouvoir de relever d'autorité le coefficient d'occupation des sols (COS) s'il est manifestement malthusien" ;
- "permettre une différenciation du COS selon le type de locaux : logements, bureaux, commerces, etc." ;
- "assouplir les règles de changement d'affectation des locaux, de façon à faciliter la transformation de bureaux et commerces en logements" ;
- "regrouper à l'échelon intercommunal les compétences locales en matière d'urbanisme et d'habitat,

# Projet de loi relative à la modernisation de la démocratie locale

Automne 2008

*« Les Communautés de communes de plus de 50 000 habitants et les communautés d'agglomération existant à la date d'entrée en vigueur de la présente loi et qui ne sont pas compétentes en matière de PLU, le deviennent de plein droit le premier jour du sixième mois suivant la publication de la présente loi, sauf délibérations contraires des deux tiers des conseils municipaux représentant la moitié de la population totale (ou l'inverse) ».*

# Loi de mobilisation pour le logement

## février 2009

*« Lorsqu'ils sont élaborés et approuvés par des établissements publics de coopération intercommunale dont ils couvrent l'intégralité du territoire, les plans locaux d'urbanisme intègrent les dispositions des programmes locaux de l'habitat définis aux articles L. 302-1 à L. 302-4 du code de la construction et de l'habitation et tiennent lieu de programmes locaux de l'habitat. »*

(art.28)

# Comité Balladur

Mars 2009

*« le Comité recommande que les PLU relèvent systématiquement de l'échelon intercommunal ou métropolitain, les décisions individuelles demeurant prises au niveau des actuelles communes. »*

# Engagement national pour l'Environnement Grenelle 2009

- *Le PLU intercommunal est affiché comme la règle générale ; le PLU communal comme l'exception*
- *Débat sur l'amendement « Piron »*



## **L'urbanisme, une préoccupation déjà croissante des communautés**

- Un transfert de la compétence PLU opéré dans 120 communautés
- Un appui à l'élaboration des PLU communaux organisé dans 20 % des communautés
- Une instruction communautaire des AU en fort développement

## Un PLU communautaire. Quelles motivations ?

67%

➤ la volonté de **spatialiser** les orientations du projet de territoire

54%

➤ la mise en **œuvre opérationnelle** de projets communautaires

46 %

➤ une recherche **d'économie d'échelle**, une mutualisation des moyens

43%

➤ la conduite de **projets particuliers** d'aménagement dépassant les limites communales

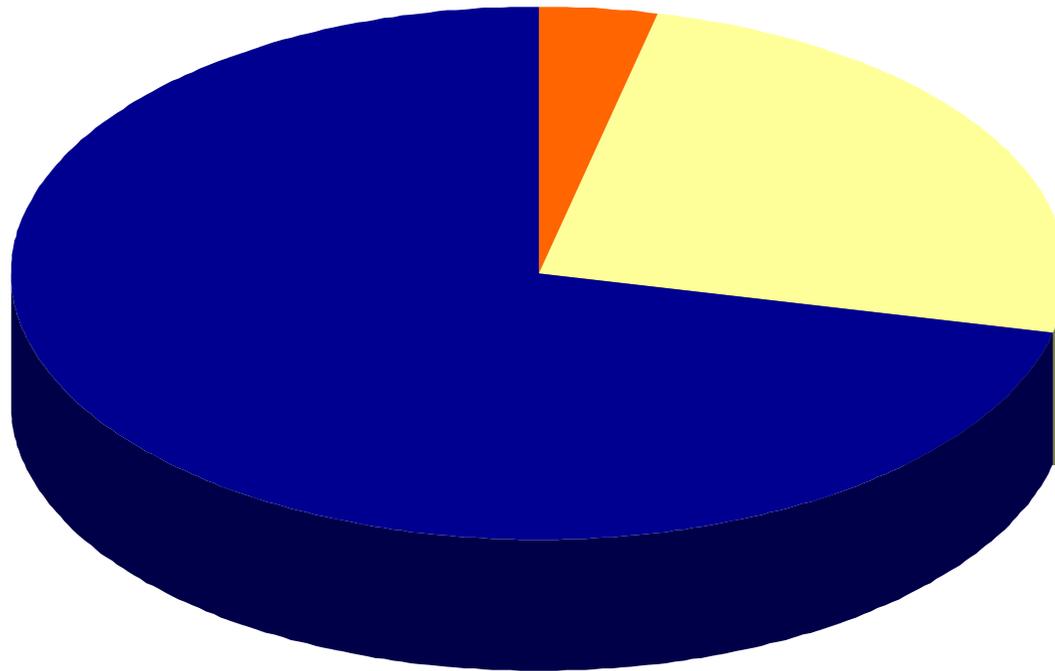
40%

➤ une volonté politique de **palier l'absence de documents** d'urbanisme sur la totalité ou une partie du territoire communautaire

27%

➤ des **raisons historiques**, la compétence est héritée d'une ancienne structure (district, syndicat...)

## La compétence PLU et l'esprit communautaire



- Elle encouragé le repli sur soi des communes
- Elle a été sans incidence notable dans les relations communes / communauté
- Elle a renforcé l'esprit communautaire

## Enquête AdCF auprès des présidents de communautés :

- 45 % jugent opportun un transfert du PLU organisé par la loi (26 % le jugent inopportun)
- 41 % considèrent que le transfert doit être étendu sans référence à un seuil démographique particulier

*NB : enquête réalisée avant l'abandon de la disposition PLU de l'avant projet de loi réforme des CT  
(septembre 2009)*



# **L'urbanisme intercommunal et le Grenelle de l'Environnement**

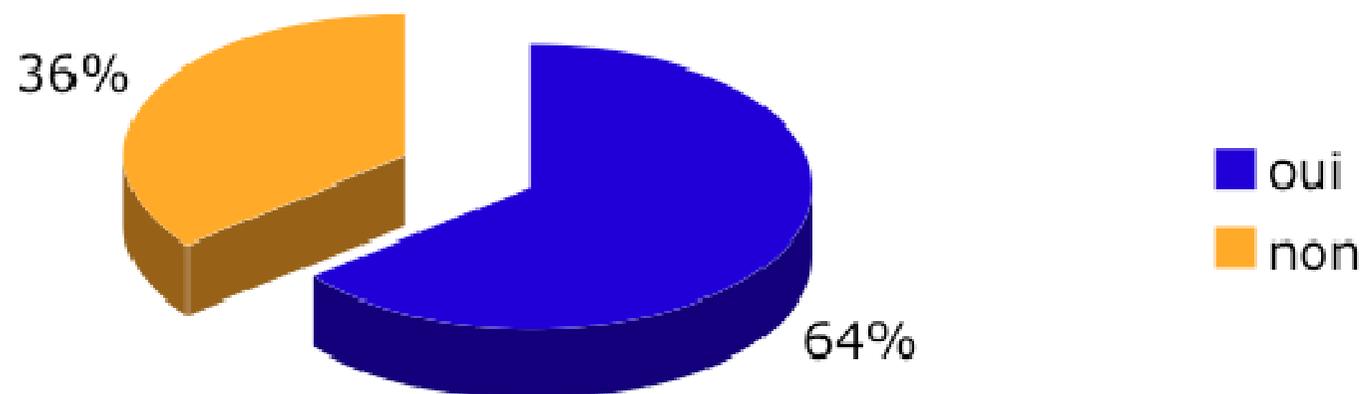
- Le PLU intercommunal est affiché comme le principe général (le PLU communal comme l'exception à défaut)
  
- Le PLU intercommunal est redéfini
  - ✓ *Un PADD unique valant document d'urbanisme communautaire*
  - ✓ *Une possibilité de déclinaison par secteurs*
  
- La relation commune / communauté est reprécisée
  
- La fusion PLU / PLH / PDU est prévue
  
- Des mesures transitoires sont définies
  
- La stricte distinction entre la planification urbaine et la délivrance des AU est maintenue

## **L'urbanisme intercommunal : un sujet sensible au contexte local**

## **Une compétence PLU sensible à :**

- La morphologie de la communauté
- La morphologie du territoire
- La gouvernance politique de la communauté
- L'organisation technique de la communauté
- Aux bilans et compétences de la communauté

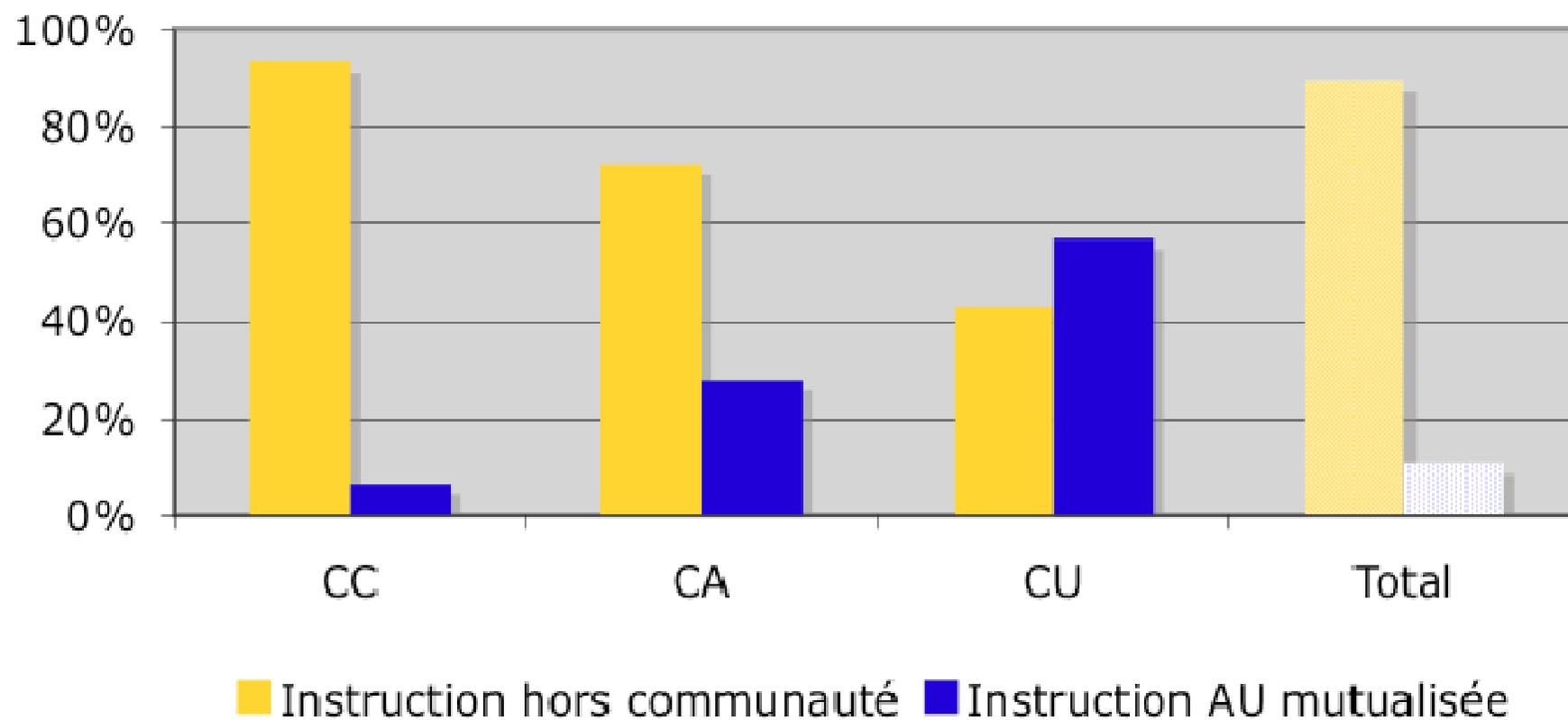
**Votre communauté offre t-elle le périmètre pertinent pour planifier l'aménagement de l'espace ?**





# **Les communautés et l'Application du Droit des Sols (ADS)**

## La mutualisation de l'instruction des AU



**La mutualisation de l'instruction des autorisations d'urbanisme trouve prioritairement sa motivation dans :**

une réponse locale au « <b>désengagement</b> » de la DDE	90%
une recherche <b>d'économie d'échelle et/ou de moyens</b>	64%
une volonté de <b>proximité</b> avec les pétitionnaires et de réactivité	49%
une volonté d'augmenter localement <b>l'expertise technique ou juridique</b>	40%
un prolongement naturel de la communauté en matière de <b>PLU</b>	33%
une volonté de <b>mise en cohérence</b> des politiques urbaines	33%



# Les communautés et l'Urbanisme

Séminaire AdCF / Mairie Conseils  
7 juillet 2010