

# Grand Angle

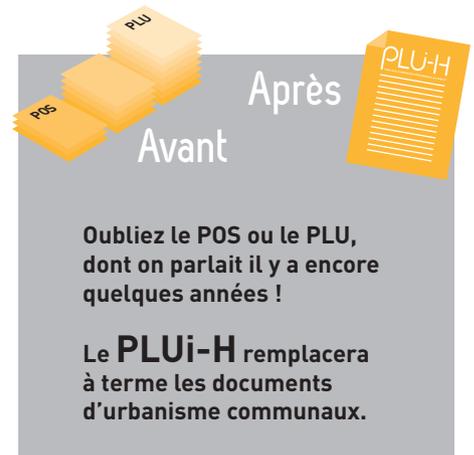
## PLUi-H, mode d'emploi

La Communauté de Communes Aunis Sud s'est engagée dans l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal et d'Habitat (PLUi-H). Objectif : un nouveau cadre de vie pour une meilleure qualité de vie ! Jusqu'à son entrée en vigueur définitive en décembre 2019, ce document d'urbanisme stratégique se fera avec vous. Commençons donc les présentations par le début : un PLUi-H, qu'est-ce que c'est ?



### UN TEXTE RÉGLEMENTAIRE

Le PLUi-H est un document unique de planification et de réglementation. Il **régleme**nte l'occupation des sols du territoire à travers des règles de constructions applicables à chaque parcelle et pour toutes les communes d'Aunis Sud. Il devra rester compatible avec les documents "de rang supérieur", comme par exemple le Schéma de Cohérence Territoriale (ScoT) ou le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE).



Oubliez le POS ou le PLU, dont on parlait il y a encore quelques années !

Le **PLUi-H** remplacera à terme les documents d'urbanisme communaux.

### UNE DÉMARCHE STRATÉGIQUE

Le PLUi-H traduit les **grandes orientations d'aménagement du territoire**. Un maître mot : la cohérence. Il s'agit de concilier les enjeux de construction de logements et d'équipements, de développement des services et des entreprises, de protection du patrimoine et de l'environnement ou encore de mobilité. En ce sens, le PLUi-H représente une véritable **continuité du projet de territoire**.

### UN PROJET SOLIDAIRE

Le PLUi-H est réalisé à l'échelle intercommunale, en impliquant tous les acteurs locaux et en étroite collaboration avec les 27 communes d'Aunis Sud. L'objectif de cette mutualisation est de répondre aux besoins de chacune d'entre elles, tout en garantissant un développement du territoire harmonieux. **Avoir les mêmes règles, c'est assurer un traitement équitable des habitants en matière d'urbanisme !**

Et pour les permis de construire, qui sera mon interlocuteur ?



En pratique, aucun changement : vous continuerez à déposer votre demande de permis de construire en mairie. Elle l'enregistrera, avant de le transmettre pour analyse et avis aux instructeurs de la CdC Aunis Sud. **Comme avant, le maire de votre commune conservera la responsabilité de l'avis final.**

## H COMME HABITAT

Une lettre, ce n'est pas rien ! Le "H" de "PLUi-H" signifie que le document intégrera un volet spécifique consacré à l'**habitat**. Un enjeu concret et essentiel, englobant les thématiques de l'offre d'hébergement, des logements sociaux ou encore des aides à la rénovation.



# Grand Angle

## UN PLUi-H, ça se prépare

Projet collectif et outil de concertation, un PLUi-H est une démarche de long terme, qui se construit étape par étape. En Aunis Sud, il mobilise depuis deux ans élus, techniciens et acteurs économiques. Retour sur l'organisation d'une procédure qui demande travail collaboratif, pédagogie et ouverture au dialogue.

### 2015

#### DÉFINIR MÉTHODES & OBJECTIFS

Tout a commencé en juin 2015, dès le vote par la Communauté de Communes d'une nouvelle compétence : la mise en œuvre d'un PLUi-H. Le service Planification-Urbanisme a alors ouvert une première phase de réflexion.

Comme sur un chantier, la réussite d'un projet repose sur **une bonne préparation des fondations** : prescrire les méthodes à employer, préciser les modalités de collaboration avec les communes, déterminer les étapes clés et les objectifs prioritaires.



### 2016

#### TRAVAILLER AVEC DES EXPERTS

La CdC Aunis Sud compte depuis novembre 2016 sur l'accompagnement d'un cabinet d'études en urbanisme. Sans ingérence sur la stratégie proprement politique du PLUi-H, le cabinet propose son **expertise** et sa **médiation** dans un dossier complexe, à la croisée de multiples enjeux et contraintes technico-juridiques.

C'est avec lui qu'a été finalisé le diagnostic de territoire et que sera élaboré le prochain PADD (voir ci-contre).



### 2017

#### DIALOGUER AVEC LES ÉLUS

Les élus municipaux se sont largement mobilisés pour participer aux premières étapes d'élaboration du PLUi-H. Un séminaire de lancement a été organisé à Saint Georges du Bois le 25 janvier 2017, suivi d'une **série d'ateliers thématiques** en avril dernier, en compagnie des forces vives du territoire (État, Département, Chambre d'Agriculture, Club des entreprises, secrétaires de mairies, etc.). Ces temps de travail en groupes sont essentiels pour préciser la **stratégie communale**, le tout dans un esprit convivial propice à l'échange.



## Les prochaines étapes du PLUi-H



ÉTÉ 2017

**Conception du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**

SEPTEMBRE 2017

**Débat du PADD** au Conseil communautaire de la CdC Aunis Sud

AUTOMNE 2017

**Lancement des premières réunions publiques** pour permettre aux habitants et aux acteurs locaux de s'exprimer et d'enrichir le PLUi-H

2018

**Traduction réglementaire** : mise en place des règles juridiques qui permettront de remplir les objectifs formalisés dans le PADD et début du travail de zonage cartographique

## Quel territoire pour demain ?

Véritable colonne vertébrale de la démarche, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) constitue la prochaine grande étape de l'élaboration du PLUi-H. À la suite de la phase précédente de diagnostic, il formalisera les objectifs et les actions à porter. Quatre enjeux principaux ont d'ores et déjà été identifiés.



### ENJEU

## N°1

#### Paysages naturels et urbains

- Améliorer le traitement paysager des franges des exploitations agricoles et des entrées de villes
- Faire vivre les cœurs de villes et les hameaux grâce à des services de proximité
- Préserver le patrimoine bâti et le petit patrimoine associé aux canaux (ponts, écluses, vannes...)

### ENJEU

## N°2

#### Équipements et transports

- Faciliter l'accès aux transports collectifs et développer les liaisons douces (voies piétonnes et cyclables)
- Encourager la construction d'équipements culturels pour la jeunesse
- Mutualiser les équipements sportifs pour diversifier la pratique du sport

# LES 5 GRANDS AXES DU PLUi-H



Identité rurale

Cadre de vie

Développement durable

Dynamisme économique

Attractivité du territoire

### ENJEU

## N°3

#### Environnement et ressources naturelles

- Préserver les ressources en eau à travers la protection des cours d'eau et des zones humides
- Prendre en compte l'environnement sonore dans la localisation et la morphologie des projets urbains
- Poursuivre la production d'énergies renouvelables et la dynamique vertueuse de traitement et de valorisation des déchets

### ENJEU

## N°4

#### Développement économique

- Maintenir le foncier à des prix compétitifs afin d'attirer les investisseurs
- Améliorer les aménagements et les services au sein des parcs d'activités économiques
- Protéger les terres agricoles et encourager la diversification des activités agricoles

# Grand Angle

## PLUi-H : tous concernés !

Le PLUi-H est plus qu'un simple document réglementaire d'urbanisme : il porte des enjeux essentiels pour tou(te)s les Sud-Aunisien(ne)s. Des enjeux que vous ne manquerez pas de rencontrer dans votre quotidien ou au moment de confirmer vos projets de vie. Le PLUi-H, c'est du concret ! La preuve en exemples.



Camille  
et Johan

ÉTUDIANTS DIPLÔMÉS DE 21 ET 23 ANS, ILS SONT SUR LE POINT D'ENTRER DANS LA VIE ACTIVE

Après leurs études supérieures, les deux jeunes gens souhaiteraient s'installer en Aunis Sud, où ils ont grandi. Problème : le jeune couple n'a pas encore les moyens d'acheter ou de louer une grande maison.



**Le PLUi-H a identifié le manque de logements de taille modeste en Aunis Sud : il prévoit la construction de logements sociaux de type T2 et T3, plus adaptés et plus abordables pour les jeunes, les primo-accédants ou les petites familles.**



Antoine  
et Maya

À 34 ANS, LE COUPLE A DÉJÀ DEUX FILLES ET ATTEND LA NAISSANCE DE SON TROISIÈME ENFANT

Dans leur maison de centre-bourg, la famille risque de manquer de place avec l'arrivée d'un petit nouveau. Vite, il faut construire une autre chambre pour bébé !



**Le PLUi-H fixera les règles de construction en précisant les conditions techniques des extensions, dans le respect de l'architecture locale et du patrimoine de la commune concernée.**



François

MARAÎCHER DE 30 ANS, IL DÉMARRE SON ACTIVITÉ AGRICOLE EN AUNIS SUD

Il a fait le choix d'une exploitation de taille modeste et voudrait proposer ses légumes sur place, en vente directe.



**Le PLUi-H pourra autoriser la construction des équipements indispensables à l'accueil des clients (stationnement, espace de vente). Une manière de soutenir l'agriculture et d'accompagner le développement des circuits courts !**



Violette  
et Marius

À 75 ANS, ILS VIVENT SEULS DANS UNE MAISON UN PEU ISOLÉE, QU'ILS N'ONT PLUS L'ÉNERGIE NI LES MOYENS D'ENTREtenir

Ils aimeraient la vendre et acheter une maison plus petite dans le centre-bourg du village le plus proche.



**Le PLUi-H proposera la construction de logements adaptés aux besoins des personnes en perte d'autonomie et incitera à la création de services de proximité pour toutes les générations dans les centres-bourgs. Faire un PLUi-H, c'est créer des espaces publics vivants !**



Jean-Luc

## PROFESSEUR À LA RETRAITE DE 62 ANS, IL S'EST INSTALLÉ EN AUNIS SUD POUR SES PAYSAGES

Il est tombé sous le charme du canal de Charras et de la zone de marais autour de Ciré d'Aunis. Sensible à la protection de l'environnement, il s'inquiète pourtant des menaces qui pourraient peser sur son cadre de vie.



Marie



## À 38 ANS, ELLE EST PASSIONNÉE DE THÉÂTRE ET CHERCHE UN LOCAL POUR RÉPÉTER AVEC SA TROUPE

Son fils de 11 ans, Gaël, est déjà un grand sportif et rêve de devenir basketteur professionnel.

→ **Le PLUi-H permettra le développement des équipements culturels, notamment pour améliorer l'accueil des artistes. La mise à niveau et la gestion mutualisée des équipements sportifs permettront également à Gaël de pratiquer son sport préféré dans les meilleures conditions. Les loisirs, c'est sacré !**



**Le PLUi-H définira les secteurs d'implantation à l'écart des sites naturels remarquables. Un inventaire des zones humides accompagnera d'ailleurs la mise en place du PLUi-H pour assurer la protection des ressources et des richesses écologiques du territoire, notamment les vallons humides et les marais mouillés.**



Christine

## À 41 ANS, ELLE HABITE UN BOURG PROCHE DE LA NOUVELLE HALTE TER

Elle doit prendre le train tous les jours pour se rendre au travail et tient à se déplacer à vélo.



**Le PLUi-H a pour objectif de renforcer la mobilité sur le territoire, marqué par d'importants flux domicile/travail. Cela passe par le développement de "liaisons douces", ces voies réservées à la circulation non-motorisée, avec une attention particulière accordée à l'aménagement des pistes cyclables.**



Yanis

## À 28 ANS, IL VIENT D'OBTENIR DES GARANTIES BANCAIRES POUR LE FINANCEMENT DE SA PREMIÈRE ENTREPRISE

Attiré par le prix du foncier en Aunis Sud, il souhaite trouver un cadre de travail moderne et innovant pour lancer son activité.



**Le PLUi-H renforcera l'aménagement des zones d'activités et la qualité des services qu'elles proposent aux entrepreneurs. Priorité sera donnée à la mise à disposition d'une offre numérique performante et aux liaisons avec les pôles gares.**

# Grand Angle

## PLUi-H : je m'informe et je participe !

Jusqu'en 2019, la mise en œuvre du PLUi-H offrira de nombreux moments d'échanges avec les habitants, invités à s'en approprier les enjeux et à devenir ainsi acteurs de l'avenir de leur territoire. Des rendez-vous réguliers et des dispositifs d'information dédiés vous donneront l'opportunité de participer à la réflexion et de tout savoir sur l'avancement de la démarche.



### DES RENCONTRES PUBLIQUES

Les rencontres publiques seront des moments clés de la démarche PLUi-H. Face aux problématiques urbanistiques et à leur vocabulaire parfois complexe, ces **étapes de dialogue** permettront de clarifier vos interrogations sur les grandes orientations d'aménagement du territoire ou sur des enjeux plus thématiques. **N'hésitez pas à prendre la parole sur les sujets qui vous tiennent à cœur !**



### DES REGISTRES DE CONCERTATION

Vous habitez, vivez et travaillez en Aunis Sud : **vos avis nous intéressent** ! Mis à disposition du public au siège de la CdC et dans toutes les mairies, ces registres de concertation recueilleront vos avis et remarques. Un courriel est aussi à disposition du public : [plui@aunis-sud.fr](mailto:plui@aunis-sud.fr) **Utilisez-le comme une boîte à idées !**



### UN ESPACE WEB DÉDIÉ

Le site internet de la Communauté de Communes Aunis Sud sera alimenté tout au long de la démarche. Vous y retrouverez les dates des rencontres publiques, les restitutions des échanges, ainsi que l'ensemble des documents d'information concernant le PLUi-H.

**Rendez-vous sur [www.aunis-sud.fr](http://www.aunis-sud.fr)**



### UNE LETTRE D'INFORMATION

Quoi de mieux qu'une lettre pour rester en contact ? Tous les semestres, **Ma lettre du PLUi-H** représentera un rendez-vous à ne manquer sous aucun prétexte si vous souhaitez prendre connaissance des dernières actualités du dossier. Un courrier qui sera distribué dans sa version papier mais qui vivra aussi sous format numérique, bien sûr. **Cinq minutes de lecture et vous saurez tout !**



### UNE EXPOSITION ITINÉRANTE

Lors de chaque rencontre ou événement autour du PLUi-H, **une exposition pédagogique** vous présentera la démarche et ses évolutions. Une présentation claire des différents enjeux urbanistiques pour mieux comprendre des sujets qui concernent notre cadre de vie et notre avenir commun.



### LE SERVICE INSTRUCTEURS

Le service des instructeurs de la Cdc Aunis Sud possède trois qualités : proximité, disponibilité et connaissance du PLUi-H. **Pour toute question spécifique, n'hésitez pas à le contacter : 05 46 07 22 33.**



### Programme des rencontres publiques :

Salle des fêtes à Forges  
**25 septembre (19h)**

Salle des fêtes à Landrais  
**26 septembre (19h)**

Salle des fêtes à St Georges du Bois  
**11 octobre (19h)**

Salle des fêtes à Vandré  
**12 octobre (19h)**

