

HABITAT

ÉCONOMIE

DÉPLACEMENTS

ENVIRONNEMENT

AGRICULTURE



# PLU-i-H

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL & D'HABITAT



Ma Communauté  
de Communes

FAQ site internet

# FOIRE AUX QUESTIONS



## A quoi sert le PLUi-H ?



Un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal sert à exprimer spatialement le projet d'aménagement et de développement du territoire pour les 10 à 15 prochaines années. Pour mettre en œuvre ce projet de manière concrète le PLUi-H réglemente le droit des sols de chaque parcelle, publique ou privée c'est-à-dire qu'il définit ce qu'on peut ou non construire à tel ou tel endroit et la manière dont on peut le réaliser.



Le PLUi-H aura aussi valeur de PLH (Programme Local de l'Habitat). Il s'agit de la feuille de route de la politique d'Aunis Sud en matière d'Habitat. Des actions en faveur de l'amélioration de l'habitat, de la lutte contre la vacance des logements, ou encore de l'aide au logement des publics spécifiques y seront définies.



## Pourquoi passer d'un PLU au PLUi ?

Le passage du PLU au PLUi-H est motivé par plusieurs raisons :

- **Une réalité quotidienne** : Aujourd'hui, la Communauté de Communes est l'échelle de notre quotidien. On habite dans une commune, on travaille dans une autre, on pratique un loisir, des sorties sur l'ensemble du territoire.... Il est donc logique que cette échelle soit aussi celle choisie pour définir le devenir du territoire en matière d'aménagement.
- **Une incitation forte du législateur** : Les lois Grenelle puis ALUR ont en effet systématisé le transfert de la compétence d'élaboration des Plans Locaux d'Urbanisme aux Communautés d'Agglomération (ou de Communes) en vue de l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) notamment pour faciliter la mise en cohérence avec les autres politiques publiques élaborées à cette échelle.
- **Un coût maîtrisé** : sur le territoire d'Aunis Sud les PLU en vigueur sont pour certains antérieurs aux lois Grenelle et/ou ALUR. Ils nécessitent donc d'évoluer, pour répondre aux obligations réglementaires majeures portées par ces lois. L'élaboration d'un PLUi permet dans ce contexte une mutualisation de l'ingénierie et des moyens mobilisés.

## En passant du PLU au PLUi-H n'éloigne-t-on pas le citoyen de la prise de décision ?

Non. L'élaboration d'un PLUi-H est réalisée en étroite collaboration avec les Communes membres d'Aunis Sud et ces dernières conservent leur compétence en matière d'autorisations d'urbanisme (permis de construire...). Le Maire continue à signer les différentes autorisations des droits du sol.

## Pourquoi certains terrains peuvent-ils devenir inconstructibles avec le PLUi-H ?



A l'échelle nationale on estime que l'urbanisation consomme l'équivalent en surface d'un département moyen tous les 6 à 7 ans. Partant de ce constat, la législation récente (lois Grenelle, ALUR) demande aux collectivités de fixer dans leurs documents d'urbanisme des objectifs de modération de la consommation d'espace notamment pour limiter l'urbanisation des terres agricoles et naturelles.



Plusieurs solutions sont mises en œuvre pour parvenir à cet objectif :



- **Reconstruire la ville sur la ville** : en réutilisant des ressources bâties et foncières au sein des espaces déjà urbanisés ;



- **Réduire les zones constructibles** : afin de diminuer la consommation foncière ;



- **Limiter le nombre de villages/hameaux constructibles** : afin de prioriser le développement urbain dans les bourgs : lieux concentrant la population, les équipements, les commerces et les services. Afin de lutter contre le mitage des paysages ruraux et limiter aussi la dépendance à l'automobile (cf : lutte contre le réchauffement climatique)

- **Optimisation du foncier pour les nouvelles constructions** : pour produire le même nombre de logement tout en diminuant les surfaces constructibles, le PLUi-H fixe sur les zones de projet, une densité minimale de logement par hectares.

### *Pourquoi lutter contre l'étalement urbain ?*

*A l'échelle d'Aunis-Sud : au cours des 10 dernières années, 24 ha d'espaces naturels ou agricoles ont été artificialisés par an, soit près de 3 terrains de foot chaque mois ! 73% de cette consommation foncière est dédiée à l'habitat.*

## Qu'est-ce qu'une OAP (Orientation d'Aménagement Programmée) ?

Les OAP expliquent comment la Communauté de Communes souhaite encadrer l'aménagement de secteurs stratégiques donnés.

Elles peuvent concerner des secteurs bâtis ou non, une ou plusieurs parcelles, quel que soit le ou les propriétaire(s) et leur statut : public ou privé.

Une OAP comporte un schéma qui définit des principes d'aménagement (avec une légende détaillée) et un encart « programme » qui explique le nombre et le type de constructions attendus, précise les densités à respecter et les éléments naturels et patrimoniaux à préserver.

## Qui décide ?

Le PLUi-H est élaboré par les élus des communes d'Aunis Sud. Les grands principes sont décidés par le Comité de Pilotage (composés des 24 référents communaux). **Les nouveaux plans de zonage sont**

**définis à l'échelle de chaque commune par les élus municipaux.** L'ensemble du projet de PLUi-H sera approuvé par le Conseil Communautaire d'Aunis Sud après avoir recueilli l'avis de toutes les communes.



Il est par ailleurs soumis à l'avis des Personnes Publiques Associées (représentants de l'Etat, Conseils Départemental et Régional, Chambre d'Agriculture...) qui s'assurent de la bonne prise en compte de la législation en vigueur dans le PLUi-H et s'assure de son équilibre global.



## Les habitants sont-ils consultés?



Les habitants et les acteurs du territoire ont participé à l'élaboration du PLUi-H lors de plusieurs événements : 4 réunions publiques, ateliers en phase diagnostic, réunions de travail avec les Personnes Publiques Associées, etc.). Ces événements, riches en débats, ont permis aux élus de construire un projet partagé par la population.



L'information au sujet du PLUi-H est notamment relayée via des lettres d'information régulières, des articles dans le bulletin communautaire et un onglet dédié sur le site de la Communauté de Communes.



Enfin, avant l'approbation du PLUi-H, il est prévu :

- de nouveaux événements de concertation (suite de l'exposition, permanences sur des marchés alimentaires, réunions publiques).
- une enquête publique d'un mois à l'échelle d'Aunis Sud afin de recueillir toutes les observations de la population et répondre aux courriers des particuliers.

## Si je veux réaliser un projet aujourd'hui, quelle est la réglementation en vigueur en matière d'urbanisme sur ma commune ?

Les PLU communaux restent en vigueur tant que le PLUi-H, en cours d'élaboration, n'est pas approuvé. Il faut donc se référer à ce document pour connaître la réglementation en vigueur sur votre commune.

Cependant, la communauté de communes Aunis Sud peut décider de surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur PLUi-H (possibilité donnée à la CDC depuis le débat au sein du conseil communautaire le 12 septembre 2017 sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables).

## Quand s'appliquera le PLUi-H ?

**2020**, c'est l'objectif que se sont fixé les élus d'Aunis Sud pour mettre en application le PLUi-H.