



# MA LETTRE DU

JUIN 2017

# PLUi-H

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL & D'HABITAT

n°1



## MON PROJET EN AUNIS SUD !

### EDITO



Jean GORIOUX  
Président de la Communauté  
de Communes Aunis Sud

Pour développer nos communes demain, il faut un cadre clair et des actes forts. Tel est le sens de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal et d'habitat (PLUi-H), qui fixera de manière commune les règles du jeu en matière d'urbanisme.

Ainsi, nos 27 communes se sont engagées dans une même dynamique pour apporter des réponses à des questions telles que :

- **quel visage pour nos communes demain ?**
- **où construire dans le respect de nos identités ?**
- **comment accompagner nos entreprises ?**
- **quelle place pour notre agriculture ?**

Le rôle de ce PLUi-H est donc de garantir une meilleure cohérence des politiques publiques sur l'ensemble de notre bassin de vie.

En clair, plus question de construire sans une vision commune. Il s'agit de trouver un équilibre entre le développement de logements, d'entreprises, d'équipements et la préservation de la qualité de vie. Il en va de l'avenir des générations futures.

C'est un pari que nous nous sommes fixé et qui nous engage pour les 15 années à venir. Le défi en vaut la peine : celui d'une Communauté de Communes dynamique, responsable, conviviale et affirmée au sein de l'espace de coopération métropolitaine.

# LE PLUi-H : QU'EST-CE QUE C'EST ?

Le PLUi-H, Plan Local d'Urbanisme intercommunal et d'Habitat est un document à la fois :

## ➔ STRATÉGIQUE

Il traduit les grandes orientations d'aménagement de la Communauté de Communes Aunis Sud pour les 10 à 15 prochaines années.

## ➔ RÉGLEMENTAIRE

Il réglemente à terme le droit des sols de chaque parcelle, publique ou privée et remplacera l'ensemble des documents d'urbanisme communaux (PLU, carte communale) pour les communes qui en sont dotées.

## ➔ SOLIDAIRE

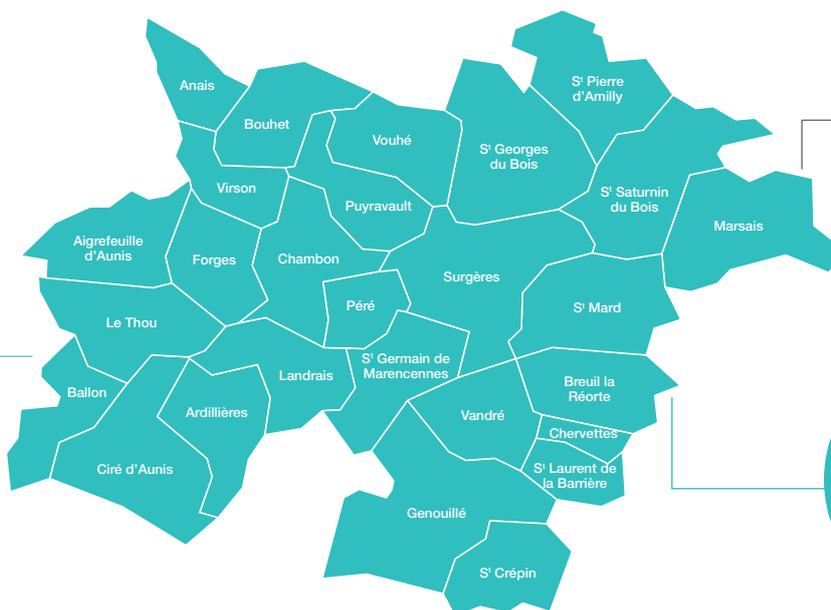
Il garantit la cohérence et la complémentarité du développement des 27 communes de la Communauté de Communes pour répondre aux besoins (logements, équipements...) de l'ensemble de la population.

A NOTER

## UN H POUR HABITAT

Le futur PLUi-H intégrera un volet spécifique dédié à l'habitat pour répondre aux nombreux enjeux de cette thématique (état des lieux de l'offre, logements vacants, aides à la rénovation, logements sociaux...)

31 440  
habitants



464  
km<sup>2</sup>

27  
communes

## 3 QUESTIONS À



Raymond DESILLE

Vice-président de la Communauté de Communes Aunis Sud en charge de l'aménagement et de l'urbanisme

### • En quoi l'élaboration du PLUi-H me concerne-t-elle ?

Déplacements, économie, services, habitat, patrimoine, environnement... Une fois achevé, le PLUi-H aura des conséquences concrètes sur plusieurs facettes de votre quotidien. Il servira notamment de cadre réglementaire pour instruire les permis de construire. Il délimitera également les futurs secteurs d'implantation pour les activités, les équipements et services, devra prévoir la construction de logements adaptés aux besoins de chacun... C'est pourquoi, il est important de participer, dès maintenant, à la construction de ce projet qui nous concerne tous.

### • Avec le PLUi-H, ma commune va perdre la maîtrise du droit des sols ?

Non ! L'élaboration d'un PLUi-H est réalisée en étroite collaboration avec les 27 communes membres de la Communauté de Communes et elles conservent par ailleurs leur compétence en matière d'autorisations du droit des sols.

### • Le PLUi-H, une procédure supplémentaire... est-ce vraiment utile ?

De nombreuses communes du territoire disposent aujourd'hui d'un Plan Local d'Urbanisme antérieur aux lois Grenelle et/ou ALUR qui nécessite de fait, d'être révisé pour répondre aux obligations réglementaires. Dans cette optique, l'élaboration du PLUi-H permet une mutualisation des moyens financiers des communes autour d'un document unique. Le PLUi-H permettra par ailleurs l'harmonisation des règlements d'urbanisme communaux afin de garantir une meilleure lisibilité et un traitement équitable des citoyens quant à l'instruction des autorisations d'urbanisme.

# LE PLUi-H : ÉTAPE PAR ÉTAPE

2017



## DIAGNOSTIC

LE DIAGNOSTIC ET L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

### Quelle est la situation aujourd'hui ?

- ➔ Dresser un état des lieux exhaustif du territoire notamment du point de vue démographique, socio-économique et environnemental, etc.

NOUS  
SOMMES  
**ICI**  
↓

## PADD

LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET  
DE DÉVELOPPEMENT DURABLES



### Quel territoire pour demain ?

- ➔ Définir les grandes orientations du territoire à suivre pour les 15 prochaines années.

### Comment atteindre notre but ?

- ➔ Traduire les orientations du PADD en déterminant « où et comment construire ? » par la définition de nouvelles règles applicables aux autorisations de construire, sur chaque type de zones (urbaines, à urbaniser, naturelles, agricoles)



## LA TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE

## 2018 ARRÊT ET CONSULTATIONS



### Qu'en pensent les partenaires et la population ?

- ➔ Suite à l'arrêt du projet, les personnes publiques associées\* sont consultées une dernière fois tout comme la population à travers l'enquête publique. Il s'agit ainsi de valider définitivement le projet en vue de son entrée en vigueur.

\*Etats, Région, Conseil Départemental, chambres consulaires, etc.

2019

## APPROBATION



- ➔ Le PLUi-H entre en vigueur après son approbation en Conseil communautaire devenant ainsi légal et opposable.

# LE PLUi-H AVEC VOUS !

L'élaboration du PLUi-H doit être le moment privilégié d'un débat destiné à informer les acteurs – élus, habitants et usagers – du territoire. Pour cela :



## DES RENCONTRES PUBLIQUES

aux moments clés de la démarche pour vous permettre de questionner le projet, d'échanger avec élus et techniciens et de faire des propositions.



## DES REGISTRES DE CONCERTATION

mis à disposition du public aux horaires habituels d'ouverture de la Communauté de Communes et dans chaque commune mais aussi pendant les temps de concertation pour recueillir l'ensemble des avis, remarques et interrogations. Une adresse mail est aussi à disposition du public.  
**plui@aunis-sud.fr**



## UN ESPACE DÉDIÉ SUR LE SITE INTERNET

de la Communauté de Communes alimenté tout au long de la procédure pour accéder à tout moment à l'ensemble des informations en lien avec le projet :  
**www.aunis-sud.fr**



## UNE EXPOSITION ÉVOLUTIVE

pour découvrir, à chaque étape de la démarche, le contenu des études et l'évolution du projet.



## DES LETTRES D'INFORMATION PÉDAGOGIQUES



## DES ARTICLES

relayés dans les médias locaux pour s'informer de l'état d'avancement des procédures et des rencontres citoyennes prévues.



Par ailleurs, les élus du territoire seront mobilisés tout au long de l'élaboration du PLUi-H à travers des séminaires, des ateliers thématiques et des réunions de travail tout comme les partenaires du projet (Services de l'Etat, Conseil Régional Nouvelle Aquitaine, Conseil Départemental de Charente-Maritime, chambres consulaires, Syndicat mixte pour le SCOT La Rochelle-Aunis, associations, etc.).

