

Ambition 9 du Projet de Territoire

« Donner de la visibilité à l'action et à l'espace public »

La communauté des communes de l'Estuaire est devenue compétente en matière de plan local d'urbanisme à compter du 1er juillet 2021. Elle a ensuite, par délibération du 14 mars 2022, prescrit le lancement de son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant programme local de l'Habitat (PLUi-h)

POURQUOI UN PLUI-H ?

Le PLUi : un document à dimension Intercommunale

Le PLU est un document de planification territoriale qui s'impose à l'ensemble du territoire d'une commune et dont l'objectif est d'organiser l'aménagement de l'espace et du territoire à horizon 10-15 ans.

Nota : Le PLU n'est pas le seul document de planification qui peut être adopté par la commune. La carte communale est un autre document pouvant être utilisé. Plus simple, elle offre moins de latitude aux communes dans la mise en œuvre de leur projet politique.



Contrairement au PLU qui est élaboré sur une seule commune, le PLUi est un document de planification à l'échelle d'un groupement de communes. C'est un document d'urbanisme relativement récent, puisqu'il a été introduit par la loi Grenelle II du 12 juillet 2010.

Depuis le 1er juillet 2021, la compétence en matière de document d'urbanisme a été transmise automatiquement aux établissements de coopération intercommunale (EPCI). Les communes avaient la possibilité de s'opposer à ce transfert de compétence, ce qui n'a pas été le cas sur le territoire de la communauté des communes de l'Estuaire qui a donc décidé de lancer l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal à l'échelle des 14 communes du territoire.

Ce choix se justifie par le fait que le PLUi offre de nombreux avantages :

- Une mutualisation des moyens financiers et humains nécessaires à l'élaboration de documents qualitatifs
- La création d'un projet plus intégré et coconstruit entre toutes les communes membres
- Une réflexion à une échelle de territoire plus pertinente (le bassin de vie) eu égard aux enjeux soulevés par le document
- Une capacité à mieux répartir les besoins en habitat et en foncier à l'échelle de la collectivité, qui permet de mieux préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers.
- Un document modernisé, en adéquation avec les dernières dispositions législatives et documents de

planification locaux (Lois Grenelles, Loi Elan, Schéma de Cohérence Territoriale, Schéma Régional d'Aménagement)

- Un document uniformisé à l'échelle de toute la communauté de communes, donc facilitateur pour les particuliers et porteurs de projet.

Le PLUi-h : un document intégrant des objectifs en matière d'habitat

Le programme local de l'habitat est un document stratégique en matière d'orientation, de programmation et de suivi de la politique de l'habitat à l'échelle intercommunale. Il permet d'encadrer et d'accompagner au mieux les besoins en matière de logement sur le territoire.

La CCE, autorité compétence en matière d'habitat sur le territoire, a souhaité intégrer au sein de son PLUI une dimension habitat afin de mieux planifier et accompagner les demandes et besoins en logement sur le territoire compte tenu des nombreux enjeux de cette thématique (rénovation énergétique, économie de foncier, logements vacants, logements insalubres...) ce qui lui permet par ailleurs de répondre à l'ambition 4 du projet de territoire : « Favoriser l'accès à un logement digne et adapté aux besoins de chacun ».

LA COMPOSITION DU PLUI-H



Sa procédure d'élaboration ainsi que les pièces qui le constituent sont les mêmes que pour un PLU. Seule l'échelle d'analyse est différente ainsi que la présence du Programme Local de l'Habitat, qui n'est pas obligatoire.

- **Le rapport de présentation :**
C'est le diagnostic du territoire. Il est composé d'un état initial de l'environnement des communes ainsi que d'un portrait du territoire dans toutes ses composantes principales (socio-économique, démographique, urbain, paysager, agricole...). Il est donc le socle sur lequel s'appuyer pour élaborer le reste du document.
- **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)**
C'est le projet politique élaboré par les élus du territoire. C'est donc la pièce essentielle du PLU puisqu'elle énumère les orientations stratégiques des communes et de l'intercommunalité. C'est un document prospectif, une vision au long cours de ce que les élus souhaitent pour le territoire et ses administrés. Il doit prendre en compte l'ensemble des politiques publiques d'aménagements existantes pour aboutir au projet le plus cohérent et pertinent possible.
- **Le Programme d'Orientation et d'Action (POA)**
Pièces constitutives du Programme Local de l'Habitat (PLH), c'est sa traduction pratique que l'on intègre dans le PLU. Il fixe les grandes orientations et objectifs que la collectivité souhaite en matière d'habitat.
- **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**
Elles se concentrent sur un enjeu spécifique (OAP thématique par exemple le paysage) ou bien sur un secteur précis (OAP sectorielle par exemple une zone stratégique en coeur de ville). Les OAP permettent de réglementer plus finement ce que l'on souhaite pour le territoire d'une commune et d'encadrer strictement les projets de développement afin qu'ils soient en cohérence avec la vision politique.
- **Le règlement (écrit et graphique)**
Sa partie graphique est ce que l'on appelle couramment le zonage. Il divise le territoire en grandes zones (zone urbaine, zone agricole, zone naturelle...). Il est accompagné par un règlement écrit qui précise, pour chaque zone, ce qui est interdit, autorisé ou soumis à restriction (hauteur, emprise, aspect, implantation...)

- Les annexes

Elles sont constituées de toutes les informations et réglementations autres que l'urbanisme, qui peuvent avoir un impact sur les possibilités de construire. Les annexes sont soit des servitudes d'utilité publique (liée au patrimoine, au risque ou aux nuisances), soit des périmètres spécifiques (droit de préemption, zone d'aménagement), soit des informations sur les réseaux divers (canalisation, schéma d'assainissement et captages d'eau, etc...)

LA RELATION ENTRE LES DOCUMENTS D'URBANISME COMMUNAUX ET LE PLUI-H



A l'heure actuelle, les 14 communes du territoire concerné par le PLUI-h possèdent leurs propres documents d'urbanisme (PLU communal ou Carte Communale).

Ces documents restent en vigueur et donc applicables pendant le temps d'élaboration du PLUI-h.

A partir du moment où le PLUI-h aura été finalisé et approuvé, il se substituera aux documents d'urbanisme communaux sur l'ensemble du territoire de la communauté des communes.

LE CALENDRIER

L'élaboration du PLUI-h n'en est encore qu'au début d'un long travail.

Pour mener à bien ce projet, la communauté des communes sera accompagnée par un bureau d'études spécialisé qui est en cours de recrutement.

Le calendrier qui a été fixé devrait permettre d'aboutir à un arrêt du projet en 2025.



LA CONCERTATION : POUR QUE CHACUN PUISSE S'EXPRIMER

Durant toute la phase d'élaboration du PLUI-h, la population est invitée à s'exprimer et à participer à l'élaboration du document.

L'objectif est de mettre tous les acteurs du territoire autour de la table afin d'aboutir au projet le plus abouti, cohérent et qui convienne au plus grand nombre.

Pour se faire, la collectivité a mis en place plusieurs modalités de participation et d'information du public :

- ❖ **La mise à disposition d'un registre au siège de la communauté des communes :**

Il permet à toutes et tous de faire remonter des informations sur le territoire. Des informations complémentaires sont disponibles au siège de la collectivité.

❖ **La création d'une adresse mail dédiée : concertation@cc-estuaire.fr**

❖ **Des réunions publiques et ateliers participatifs**

Il est prévu d'organiser des réunions avec la population afin de l'informer de l'avancée des études mais aussi de la faire participer activement à l'élaboration du projet.

Les dates seront communiquées par différents canaux de communication en temps voulu.

❖ **Une Plateforme d'information**

Disponible depuis le site web de la communauté de commune, cette plateforme permet au public de mettre en évidence les problématiques du territoire et ses idées pour son développement.

Contact

Cyril GRENIER

Responsable service urbanisme CCE

38 avenue de la République,

33 820 Braud-et-Saint-Louis

05 57 42 61 99

Alexandre DAESCHLER

Chargé de mission PLUi-h

38 avenue de la République,

33 820 Braud-et-Saint-Louis

05 57 42 61 99



Communauté de communes de l'Estuaire

38, Avenue de la République 33820
Braud et Saint-Louis

Tél : 05 57 42 61 99

Fax : 05 57 42 64 40

Horaires d'ouverture

Lundi au jeudi : 9h-
12h30, 13h30-17h

Vendredi : 9h-12h30,
13h30- 16h