



Guide d'élaboration du
Plan Local
d'Urbanisme
intercommunal
valant Programme Local de l'Habitat

Communauté de Communes des Villes Sœurs
12 avenue Jacques Anquetil - 76260 Eu
02 27 28 20 87

Le territoire des Villes Soeurs

28 communes

38 213 habitants en 2015

14 374 emplois en 2015

Source : INSEE, Recensement de la population, 2018



Source :IGN BD-Topo®, atopia



Guide d'élaboration du

PLUi-H

Pour une ambition
partagée à l'échelle
de la Communauté de
Communes des Villes
Soeurs

La loi pour un Accès à un Logement et un urbanisme Rénové (ALUR) de 2014 renforce l'approche intercommunale dans les procédures d'élaboration des documents d'urbanisme ainsi que les objectifs de gestion économe des espaces et de développement maîtrisé et qualitatif de l'urbanisation. Elle insiste également sur la prise en compte de la qualité paysagère et des enjeux environnementaux dans les projets d'aménagement.

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal permettra d'appréhender, à l'échelle d'un territoire de vie, un certain nombre de thèmes liés à l'aménagement : logement, développement économique, gestion des ressources (eau, biodiversité), gestion des risques (naturels et technologiques), structuration de l'offre de services et d'équipements, etc.

Le PLUi vaudra également Programme Local de l'Habitat : la communauté de communes a en effet souhaité se doter d'outils nécessaires à la mise en oeuvre d'une action forte sur son habitat afin d'apporter une réponse et un accompagnement aux problématiques de la vacance, de la rénovation énergétique, du parcours résidentiel etc.

Le PLUi-H, au-delà de son contenu légal, doit également permettre de «faire territoire». Son élaboration est l'occasion inédite de faire émerger une vision partagée et une stratégie commune pour l'avenir de la Communauté de communes des Villes Soeurs.

Qu'est ce que le PLUi-H ?

Le PLU a été créé à l'occasion de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) en 2000. Il a pour vocation de remplacer les Plans d'Occupation des Sols (POS) créés en 1967, en ayant un **regard plus prospectif et stratégique** pour le territoire.

Depuis la loi ALUR de 2014, le PLU revêt désormais une dimension intercommunale, la plus à-même d'avoir un **regard global** sur le fonctionnement du territoire dans son ensemble. Le PLU intercommunal devient la règle et le PLU communal l'exception.

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal est le document d'urbanisme **unique** sur l'ensemble de la Communauté de communes des Villes Soeurs. Il a également vocation à valoir **Programme Local de l'Habitat**, un document dont les objectifs et modalités de réalisation sont détaillées dans les pages suivantes de ce guide.

Il établit le **projet** et la **stratégie de développement** et d'aménagement du territoire.

Tout comme les PLU communaux, le PLUi-H **réglemente** la façon dont les propriétaires peuvent aménager leurs terrains et la manière dont ils peuvent modifier les bâtiments existants, qu'il s'agisse d'espaces urbanisés, agricoles ou naturels. Il s'applique à toutes les opérations de constructions ou de travaux portant sur les terrains privés comme publics. Il est **opposable** aux demandes d'autorisation d'urbanisme.

Le PLUi-H a pour vocation à remplacer l'ensemble des documents d'urbanisme communaux.

Le PLUi-H permettra de définir les orientations stratégiques du territoire, à l'horizon 2035, en matière :



d'environnement & d'énergie



d'agriculture & de gestion forestière



d'économie & de commerce



d'habitat & de construction



de paysage & des espaces naturels



d'équipements & de réseaux numériques



de patrimoine, de tourisme & de loisirs



de déplacements & de mobilités

Pourquoi élaborer ce document ?

Le PLUi-H aura pour mission de répondre à plusieurs objectifs :



- L'organisation du **développement du territoire** selon les secteurs, en adéquation avec les équipements existants, pour répondre aux besoins des populations actuelles et futures



- L'optimisation de la **l'urbanisation future** (dans les limites actuelles et en extension, afin de maintenir un équilibre harmonieux avec l'activité agricole (à conforter et pérenniser) et les zones naturelles et forestières (dont la haute valeur environnementale et paysagère est reconnue).



- La **reconquête des centre-bourgs**, aujourd'hui fragilisés (vacance commerciale, inadaptation des logements notamment) afin d'en améliorer la qualité de vie et l'attractivité.



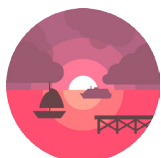
- Le développement des **énergies renouvelables** dans le respect des grands paysages, afin de répondre aux enjeux du changement climatique.



- L'organisation des **zones d'activités économiques** et des sites d'activités isolés pour pérenniser l'emploi local et accompagner les besoins d'extension des entreprises.



- Le maintien, la valorisation et le renforcement de l'**offre touristique et culturelle** du territoire.



- La préservation de la **bande littorale**, en lien avec la gestion des paysages côtiers, la limitation de l'exposition aux risques naturels, etc.

L'élaboration du PLUi-H permettra d'intégrer l'ensemble des dispositions législatives et réglementaires en vigueur en matière d'urbanisme, issues notamment des lois Grenelle II (2010), ALUR (2014) et ELAN (loi portant l'Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique) de novembre 2018.



Que contiendra-t-il ?

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat sera constitué :



d'un **rapport de présentation**, qui expose le diagnostic et les enjeux d'avenir sur lesquels les élus se basent pour élaborer le PLUi-H et qui explique les choix retenus pour la définition des outils réglementaires,



d'un **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** qui synthétise les orientations générales de la politique d'urbanisme et d'aménagement, les intentions de la communauté de communes pour les années à venir et ses perspectives d'évolution, ainsi que le **document d'orientations** spécifiques à l'habitat,



d'**Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**, qui précisent et complètent le PADD sur certains secteurs ou certaines thématiques pour exprimer les intentions d'aménagement ou de réaménagement,



d'un **plan de zonage**, accompagné de son **règlement**, qui fixent les conditions de construction dans chaque zone et sur chaque parcelle, ainsi que le **Programme d'Orientations et d'Actions** du volet habitat.



d'**annexes**, qui rassemblent les autres informations nécessaires aux pétitionnaires et aux constructeurs, comme les servitudes d'utilité publique par exemple.

Comment l'avis des habitants sera-t-il intégré ?

Tout au long de la démarche, sera pris en compte l'avis des habitants à travers les outils de concertation suivants :



Des **ateliers publics Carticipe**, organisés du 23 au 25 janvier 2019 puis courant 2020, pour aller à la rencontre des habitants,

Des **réunions publiques** seront organisées dès le PADD et des **panneaux de présentation** seront réalisés pour présenter chaque phase d'avancement,



Un **registre de concertation** mis à disposition dans toutes les mairies du territoire et au siège de la Communauté de communes,

Des **articles** publiés dans la presse quotidienne régionale et les bulletins d'information municipaux,



Un espace sur le site internet <http://villesoeurs>, et la plateforme de concertation pluivillesoeurs.debatomap.com pour recueillir les avis jusqu'à l'arrêt du projet

Comment sera intégré le volet PLH dans le PLUi ?

Le PLUi-H intégrera également le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la communauté de communes des Villes Soeurs.

Le programme local de l'habitat (PLH) est un document stratégique de programmation qui inclut l'ensemble de la politique locale de l'habitat : parc public et privé, gestion du parc existant et des constructions nouvelles, populations spécifiques.

Le PLH comprend un programme d'actions détaillé par commune et, le cas échéant, par secteur géographique. il indique pour chaque commune ou secteur :



- le **nombre** et les **types** de logements à réaliser (individuels/collectifs, sociaux/ accession/parc privé libre),



- les **moyens** à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs et principes fixés, en termes fonciers, financiers, d'implication des particuliers par exemple,



- l'**échancier prévisionnel** de réalisation de logements et du lancement d'opérations d'aménagement de compétence communautaire,



- les **orientations** relatives à l'application des dispositions du code de l'urbanisme, favorisant la construction de logement.



Comment sera intégré le volet PLH dans le PLUi ?

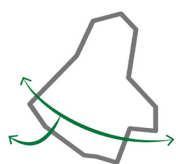
L'intégration du PLH dans le PLUi-H consiste à assembler les deux documents de manière cohérente et efficace, tout en laissant une place aux aspects du PLH qui ne concernent pas strictement l'urbain (amélioration du parc existant, politiques en faveur de la mixité, accompagnement des parcours résidentiels, lutte contre la précarité énergétique, actions en faveur des publics spécifiques ...).

Il s'agit ainsi non pas de juxtaposer ou de simplement coordonner les deux documents, mais véritablement de valoriser les synergies et complémentarités par une démarche intégrée. Ainsi, le volet Habitat du PLUi-H sera traité en parallèle des 3 grandes phases de son élaboration.

Durant la phase de diagnostic du territoire, Le diagnostic habitat sera fondé sur :



- un croisement des différentes **analyses statistiques**,
- l'étude de **documents stratégiques**,
- le résultat de cette première phase du **groupe de travail** dédié à la question de l'habitat,
- une quinzaine d'entretiens avec les **acteurs locaux**.



Durant la phase de réalisation du PADD, le document d'orientations du PLH, prenant appui sur le diagnostic, présentera les **principes** et les grands objectifs d'une **stratégie partenariale** d'intervention en matière d'habitat.

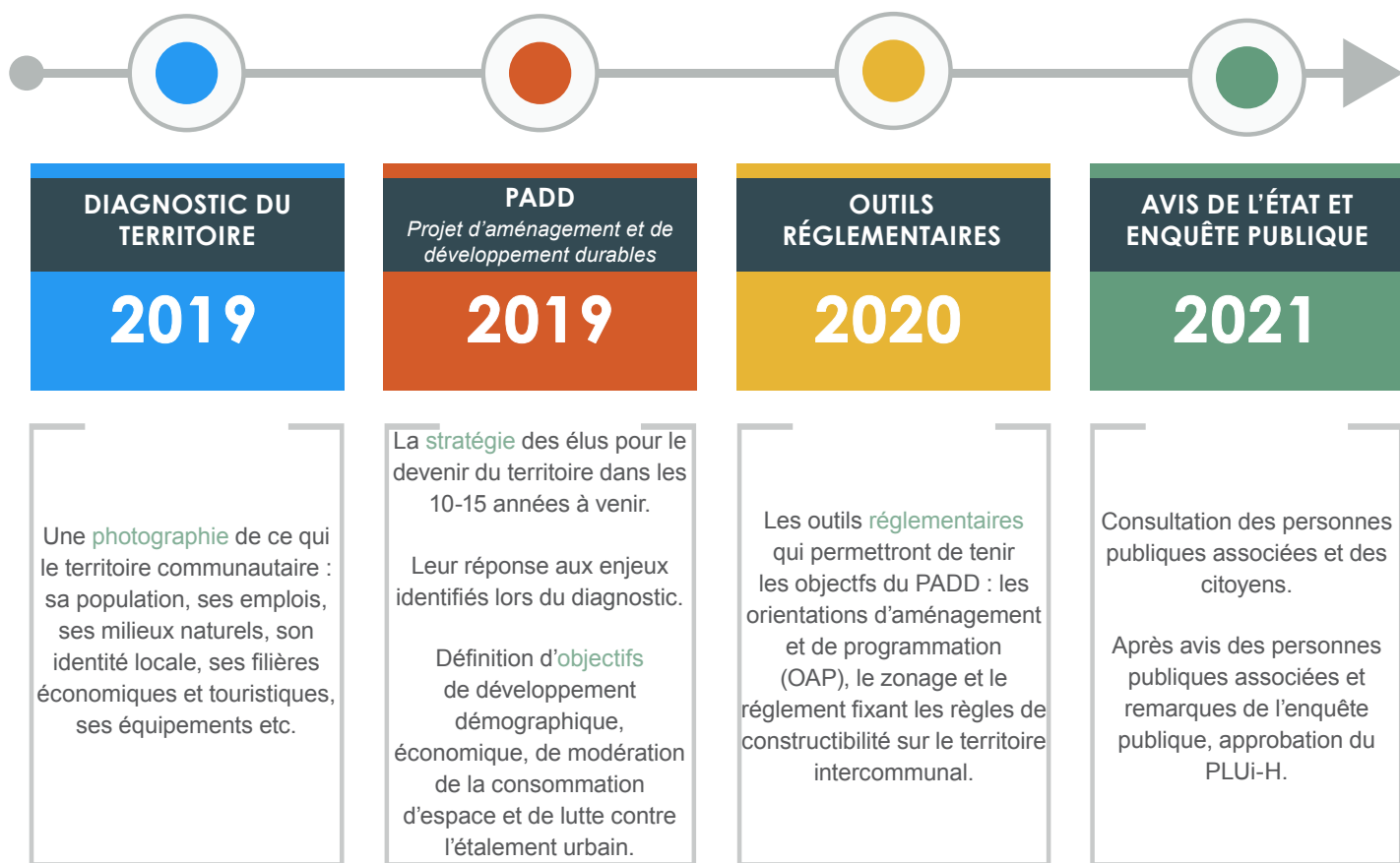


Durant la phase de définition des outils réglementaires et opérationnels, il sera réalisé un document spécifique à l'habitat : le **Programme d'Orientations et d'Actions (POA)**. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation, le zonage et le règlement permettront de traduire les conditions nécessaires à la bonne tenue du POA de manière réglementaire : il s'agira par exemple de définir des emplacements réservés pour des logements publics, de favoriser certaines typologies de logement selon les zones, etc.



Comment va se dérouler son élaboration ?

La procédure d'élaboration du PLUi-H a débuté en octobre 2018 et devrait durer 3 ans. Elle sera terminée lorsque les élus communautaires auront approuvé le document, après avis des personnes publiques associées et enquête publique auprès de la population.



En tant qu' élu, comment serais-je impliqué dans sa préparation ?

À chaque moment de la démarche d'élaboration, des réunions seront organisées avec les élus, différentes selon l'avancement du projet.

Ateliers territorialisés
Des rendez-vous avec les élus des communes regroupées en trois secteurs pertinents par rapport à l'armature territoriale, seront organisés pour nourrir la réflexion à chacune des étapes du PLUi-H.

Conférence des maires
Le rassemblement de tous les maires des communes pour échanger sur l'avancement du projet à chaque phase.

Carrefours PLUi-H
Des temps de travail qui se déroulent en trois phases : une présentation des éléments de lecture du territoire, des travaux en ateliers et une restitution commune.

Comités de pilotage
Les maires du territoire, qui réunissent aux moments clés de la démarche pour préparer le processus décisionnel.



Qui puis-je contacter au sujet du PLUi-H ?

AU SEIN DE LA COMCOM DES VILLES SOEURS

Chargé de mission PLUi-H :

Arthur Follain

plui@villes-soeurs.fr / 02 27 28 05 99

Communauté de Communes des Villes Soeurs - 12 avenue Jacques Anquetil - 76260 Eu
02 27 28 20 87