

PLUi-HD

Plan Local d'Urbanisme intercommunal
Habitat et Déplacements

**UN OUTIL AU SERVICE DE L'AVENIR
DE NOTRE TERRITOIRE**



Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal, valant Programme Local de l'Habitat et Plan de Mobilité (PLUi-HD)

Le 12 février 2025, le Conseil Communautaire a validé son projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), valant Programme local de l'habitat et Plan de mobilité, appelé PLUi-HD.

Le PLUi-HD : c'est quoi ?

Un document d'urbanisme unique pour un projet commun à tout le territoire de La Cali.

UN DOCUMENT STRATÉGIQUE

Le PLUi-HD dessine les grandes orientations d'aménagement et de développement du territoire à moyen et long terme : développement urbain, accueil de populations, construction de logements, accueil de nouvelles activités économiques, mobilités et déplacements, protection de l'environnement, ...

UNE DEMARCHE CONCERTÉE

Le PLUi-HD permet la définition et la mise en cohérence d'actions coordonnées pour le développement de chaque commune, permettant de répondre aux besoins de l'ensemble de la population et des acteurs économiques du territoire, dans le respect d'un projet global et partagé à l'échelle intercommunale.

UN OUTIL RÉGLEMENTAIRE

Après son approbation, le PLUi-HD règlera le droit des sols pour chaque parcelle, publique ou privée, sur La Cali et deviendra opposable à toutes les autorisations d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager, demande d'installation, ...). Il remplacera les documents d'urbanisme communaux (PLU et cartes communales) et s'imposera aux communes actuellement couvertes par le Règlement National d'Urbanisme (RNU).

En intégrant les volets Habitat et Déplacements, le PLUi-HD permet d'intégrer, au sein du document d'urbanisme, toutes les composantes du programme local de l'habitat et du plan de mobilité, pour en assurer la mise en cohérence au travers de 3 documents de planification :

1- un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), qui encadre les autorisations d'urbanisme et d'occupation du sol, (permis de construire, permis d'aménager, etc.) ;

2- un Programme Local de l'Habitat (PLH) qui définit la programmation des futurs logements, notamment sociaux ;

3- Un Plan de Mobilité (PDM) qui programme les actions et politiques dans le domaine des transports et des mobilités.

Les pièces qui le composent

1. **Le rapport de présentation** : il comprend notamment un diagnostic territorial, une analyse de l'état initial de l'environnement, de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, ainsi que l'explication des choix retenus et des orientations du projet.

2. **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** : il fixe les objectifs politiques et les orientations générales pour les 10 à 12 ans à venir en matière d'aménagement et d'urbanisme, de développement et de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers.

3. Le règlement composé :

- de documents graphiques (plans de zonage), qui découpent le territoire en zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles ;
- d'un règlement écrit qui définit les règles d'urbanisme par zone et par commune.

4. **Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** qui prévoient, en complément du règlement écrit, les conditions d'aménagement et d'équipement des nouveaux secteurs de projets.

5. **Des Programmes d'Orientations et d'Actions (POA)** qui précisent et détaillent les orientations et les objectifs en matière d'habitat et de déplacements inscrits dans le PADD. Ils comprennent également toutes les informations nécessaires à leur mise en oeuvre (intentions programmatiques, coût, calendrier, ...).

Les POA Habitat et Déplacements, bien que non opposables, juridiquement, permettent d'inscrire dans le PLUi toutes les mesures non traduisibles dans le droit des sols concernant le plan de mobilité et/ou le programme local de l'habitat.

Par exemple, il devient possible de mettre en cohérence les objectifs de construction neuve, l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs, les capacités de densification et les projets de lignes de transports publics structurantes.

6. **Les annexes** : elles ont une fonction d'information et regroupent les servitudes d'utilité publique et l'ensemble des éléments et obligations diverses, qui s'imposent et se superposent à l'application du PLUi-HD.

Les ambitions de l'Agglomération pour l'élaboration du PLUi-HD

Élaborer un PLU à l'échelle intercommunale permet une meilleure articulation des politiques publiques sectorielles (habitat, urbanisme, déplacements, environnement...).

Il permet de dépasser les frontières communales et de proposer un projet à l'échelle de l'espace de la vie quotidienne des habitants de La Cali.

Avec la volonté d'élaborer son 1^{er} document d'urbanisme intercommunal, La Cali a choisi de s'engager dans une stratégie de planification urbaine ambitieuse et intégratrice des politiques locales de l'habitat et des déplacements, dans la continuité des actions d'ores et déjà engagées en la matière.

La volonté politique affirmée de La Cali a été de définir un projet de territoire, en s'appuyant sur l'ensemble des potentialités de l'Agglomération et en visant à infléchir ses contraintes.

Au-delà des compétences techniques qui ont été nécessaires, la réussite de la démarche a résidé dans la définition d'objectifs communs et partagés pour le territoire ainsi que dans la mise en place d'une gouvernance adaptée : pilotage de la démarche, organisation du processus décisionnel, collaboration avec chacune des 45 communes membres de La Cali, concertation des habitants et des partenaires institutionnels.

Les enjeux prioritaires fixés ont été les suivants :

- anticiper et organiser le développement urbain au sein du Libournais, du fait du desserrement de la Métropole bordelaise et de l'afflux consécutif de nouveaux ménages vers ses territoires voisins ;
- passer d'une attractivité « subie » à une attractivité « choisie », notamment en préservant et en valorisant l'identité du territoire ;
- faciliter les mobilités intra et extra Cali,
- renforcer l'attractivité des centralités urbaines de La Cali afin que leur développement bénéficie à l'ensemble des communes de l'Agglomération ;
- favoriser la diversité des fonctions urbaines et rurales, la mixité sociale, la répartition équilibrée entre emploi/habitat/commerces et services ;
- renforcer l'autonomie alimentaire du territoire.



Les acteurs de la démarche

La Communauté d'Agglomération du Libournais

Les 45 communes de La Cali

Les partenaires techniques (services, bureaux d'études, Etablissement Public Foncier (EPF), ...)

Les Personnes Publiques Associées (PPA)

La population et les usagers du territoire

Le calendrier

Phase d'élaboration des différentes pièces

Phase administrative

23 septembre 2021

Diagnostic et projet de territoire (PADD)

25 septembre 2024
Débat sur le PADD

Dispositif réglementaire et OAP

12 février 2025
Arrêt du PLUi-HD

Enquête publique et rapport de la commission d'enquête

8 réunions publiques



6 réunions publiques



5 réunions publiques



8 réunions publiques

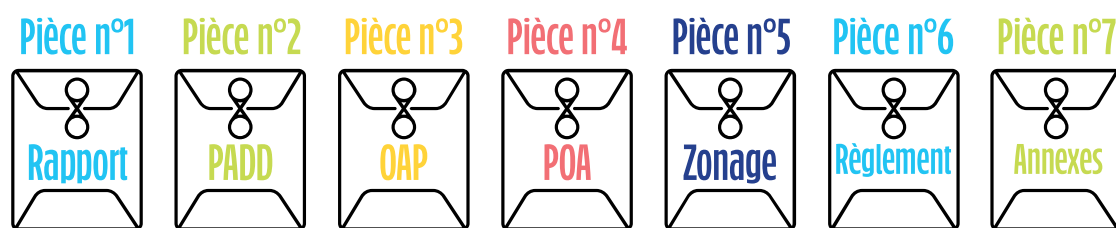


Enquête publique du 29 septembre au 7 novembre



Après son approbation, le PLUi-HD, comment ça marchera ?

1^{ère} étape : Je consulte le Plan Local d'Urbanisme intercommunal



Bon à savoir :

Toutes les pièces du PLUi-HD se complètent. Les pièces 3, 5 et 6 donnent accès aux règles d'urbanisme qui concernent mon projet de construction.

Vous pouvez consulter l'ensemble des pièces du PLUi-HD au service urbanisme de la Communauté d'Agglomération ou les télécharger depuis le site internet de La Cali www.lacali.fr

2^{ème} étape : Je regarde dans quel zonage du PLUi-HD est situé mon projet et je consulte le règlement écrit associé à la zone concernée

Je regarde le plan de zonage de la commune où se trouve ma parcelle. Je demande à consulter le plan papier en me rendant à la mairie concernée ou je consulte directement le site internet de La Cali (pièce 5 du dossier de PLUi-HD).

Je m'assure que mon projet répond aux conditions réglementaires fixées (respect des règles d'implantation, hauteur, emprise au sol, accès, etc.) ... sinon, je le retravaille pour m'assurer qu'il respectera les règles pour pouvoir être accepté (pièce 6 du dossier de PLUi-HD).

3^{ème} étape : Ma parcelle est concernée par une OAP

Si ma parcelle est concernée par une OAP sectorielle indiquée au plan de zonage, je vais consulter l'OAP concernée (pièce 3 du dossier de PLUi-HD).

Une OAP donne des orientations complémentaires au règlement écrit, que doit suivre le porteur de projet : il peut s'agir de préserver un arbre existant, de devoir réaliser un accès à un endroit précis, un nombre minimum de logements à construire, etc.

Bon à savoir :

Une OAP doit être respectée « dans l'esprit », c'est ce que l'on appelle un rapport de compatibilité

4^{ème} étape : Ma parcelle est concernée par une prescription graphique

Je regarde sur le plan de zonage si une prescription graphique est identifiée sur ma parcelle (trame et légende correspondante).

Si c'est le cas, je repère sur la légende du plan de zonage (pièce 5) l'élément concerné et je vais consulter le règlement écrit (pièce 6) pour connaître les règles qui s'appliquent à la prescription*.

*Il peut s'agir d'un emplacement réservé pour un motif d'intérêt général, d'un élément paysager à protéger, d'un espace boisé à conserver, d'une interdiction de construire du fait d'une zone soumise à un risque naturel, etc.

5^{ème} étape : Je finalise mon projet

J'ai désormais toutes les clefs en main pour élaborer mon projet de construction ou d'aménagement et préparer ma demande d'autorisation d'urbanisme.

Cette demande doit être déposée auprès de la Mairie où se trouve le projet. Deux solutions de dépôt sont possibles : par voie dématérialisée sur le guichet unique des autorisations d'urbanisme de la commune, ou en version papier directement en mairie.