

Focus sur

le PLUi-H

L'ÉLABORATION D'UN PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL INTÉGRANT LE VOLET HABITAT A ÉTÉ ADOPTÉ AU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 17 OCTOBRE 2023.

Penser le territoire de demain à l'échelle intercommunale permet de s'inscrire dans la réalité d'un bassin de vie. La vie locale s'affranchit des limites communales : les activités commerciales et récréatives, les déplacements domicile-travail ou les parcours résidentiels, les enjeux environnementaux... sont autant d'éléments souvent déployés à une échelle intercommunale.

Par délibération en date du 13 juin 2023, **Liffré-Cormier Communauté** a décidé de prendre la compétence « **plan local d'urbanisme et document en tenant lieu** » sur l'ensemble du territoire et par délibération en date du 17 octobre 2023, a décidé de prescrire **l'élaboration d'un plan local d'urbanisme intégrant le volet Habitat.**

Dans quel contexte le projet est-il né ?

Cette délibération reflète la volonté de Liffré-Cormier Communauté de penser et de **façonner son territoire de manière durable**, en accord avec le contexte réglementaire de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant sur la lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience, introduisant des objectifs de sobriété foncière pour lutter plus efficacement contre l'étalement urbain et protéger les espaces naturels agricoles et forestiers.

La motivation de Liffré-Cormier Communauté à acquérir cette compétence découle de la poursuite de divers objectifs, un objectif final, **atteindre le «zéro artificialisation nette des sols» en 2050** ; un objectif intermédiaire, **réduire de moitié la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers entre 2021 et 2031** par rapport à la décennie précédente (2011-2021).

Le PLUi-H couvrira l'ensemble des 9 communes du territoire, se substituera au Programme Local de l'Habitat et aux documents d'urbanisme communaux existants. Cela impose à tous les territoires d'intégrer dans leur document de planification cette trajectoire ZAN (Zéro Artificialisation Nette des sols).

Qu'est-ce qu'un PLUi-H ?

Le **Plan Local d'Urbanisme et Habitat Intercommunal** est un outil stratégique et opérationnel à l'échelle d'un ensemble de communes, qui traduit l'expression du projet politique d'aménagement et de développement durable du territoire concerné. C'est également un outil réglementaire qui fixe les règles et modalités de mise en œuvre de ce projet en définissant l'usage des sols et les règles de construction.

Saisissant l'opportunité de mener une politique de l'habitat cohérente et équilibrée à l'échelle du territoire, les conseil municipaux des 9 communes de Liffré-Cormier Communauté ont validé la prescription d'un PLUi-H qui intégrera un volet Habitat et se substituera au Programme Local de l'Habitat.

Le PLUi-H constitue un document stratégique et opérationnel visant à :

- Allier la **connaissance** fine du terrain des élus communaux à la lecture d'ensemble du territoire ;
- Se doter de **règles** et **moyens réglementaires** traduisant les projets communaux et communautaires ;
- **Accompagner** le développement des communes et la déclinaison opérationnelle de leurs projets ;
- **Définir** un projet opérationnel en phase avec la réalité du fonctionnement de l'organisation des territoires ;
- **Assurer** l'application de la **réglementation** d'une commune à l'autre, par un droit des sols **harmonisé** et cohérent, mais tenant compte des spécificités des communes ;
- **Articuler** et **mettre en cohérence** les différentes politiques publiques et valoriser la complémentarité des communes, en définissant les priorités d'aménagement du territoire pour concilier notamment les enjeux de **construction** de logement, de **mobilité**, de qualité du **cadre de vie**, de **développement** économique et de l'emploi et de **protections** des espaces naturels et agricoles ;
- **Garantir** l'efficacité des stratégies territoriales en matière de sobriété foncière ;
- **Organiser** une planification coopérative, articulée localement.

Un projet impliquant les habitants et acteurs du territoires.

Une **concertation publique** sera ouverte dans le courant du 1^{er} semestre 2024 et perdurera jusqu'à l'arrêt du projet de PLUi-H. Ensuite le projet de PLUi-H sera soumis à enquête publique.

Dans le cadre de ces procédures de consultation des registres seront ouverts : un registre dans chaque commune, au siège de **Liffré-Cormier Communauté** et un registre dématérialisé consultable depuis le site internet de Liffré-Cormier Communauté. **Une information en continu sur la progression de cette procédure sera réalisée et des réunions publiques seront organisées.**

Et les PLU communaux ?

Les PLU restent en vigueur et peuvent faire l'objet de modifications jusqu'à l'approbation du PLUi.-H

Liffré-Cormier Communauté devient le maître d'ouvrage de ces procédures.

Les autorisations d'urbanisme (Permis de construire, déclaration préalable...) reste de la compétence du maire et il conserve son pouvoir de police.

