

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Un document stratégique qui définira les nouvelles priorités d'aménagement sur le territoire

L'élaboration du PLUi a été prescrite le 14 décembre 2021 par délibération du conseil communautaire de Saintes Grandes Rives, l'Agglo.

Jean-Luc MARCHAIS, maire de Bussac-sur-Charente et vice-président en charge de la planification de l'urbanisme, supervise ce dossier au sein de l'intercommunalité, assisté par une équipe technique chargée de rédiger les pièces du futur PLUi.

A son terme, le PLUi remplacera tous les documents d'urbanisme communaux en vigueur sur le territoire intercommunal (PLU, Cartes Communales). Il s'agira d'un document unique pour l'instruction des autorisations d'urbanisme (permis de construire...).

Les futures règles du PLUi seront les mêmes pour toutes les communes de Saintes Grandes Rives, l'Agglo. Finis, les règles d'urbanisme à géométrie variable et les exigences d'aspects des constructions différentes d'une commune à l'autre !

L'élaboration du PLUi est longue. Elle s'étalera jusqu'en 2027. Il s'agit d'une étude complexe jalonnée par plusieurs étapes.

Une première phase de diagnostic du territoire a été menée, à travers laquelle ont été étudiés l'environnement, le patrimoine, la population, l'économie ou encore le logement. Celle-ci a été close en fin d'année 2023.

Ce diagnostic a intégré plusieurs temps de travail collaboratif avec les élus des différentes communes, qui ont partagé ensemble une vision commune du territoire, ses enjeux, ses problématiques et ses défis à venir. L'intercommunalité garde le souci de maintenir les communes au cœur de l'élaboration du PLUi. Il ne s'agit pas d'en faire un document purement technique, déconnecté du terrain et imposé d'en haut !



Le territoire



Emplois

13 zones d'activités

35 410 actifs habitant sur le territoire
26 665 emplois recensés sur le territoire
32 % d'employés
27 % de professions intermédiaires



Lieux de travail

63,8 % de déplacements domicile-travail s'effectuent en dehors de la commune de résidence
Un territoire qui attire les actifs
venus de l'extérieur : pour **deux actifs** quittant le territoire quotidiennement pour aller travailler, **3 actifs y entrent depuis l'extérieur !**

Comment puis-je suivre et participer à l'élaboration du PLUi ?

Une rubrique lui est spécifiquement dédiée à l'adresse :

<https://www.agglo-saintes.fr/les-projets/516-plan-local-d-urbanisme-intercommunal.html>

Des réunions publiques sont prévues courant 2025. Par ailleurs, vous pouvez adresser vos observations et contributions à Saintes Grandes Rives, l'Agglo :

- En les consignnant sur le registre mis à votre disposition dans votre mairie et au siège de Saintes Grandes Rives, l'Agglo
- En les adressant par écrit à Monsieur le Président de Saintes Grandes Rives, l'Agglo au 12, boulevard Guillet Maillet à Saintes
- En les consignnant sur le registre dématérialisé accessible depuis le lien Internet <https://www.registredemat.fr/plui-cdasaintes>



Biodiversité

Un territoire d'eau, de forêts et de vignes
30 % d'espaces naturels (bois, prairies...)

3 sites Natura 2000

9 % du territoire (4 080 hectares)

239 km de cours d'eau

(Coran, Charente, Seugne, Antenne, Arnoult)

Depuis le début 2024, s'est ouverte une seconde phase correspondant à la rédaction d'une autre pièce du PLUi. Il s'agit du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Le PADD est le « cœur » politique du PLUi, à travers lequel les élus vont définir leurs ambitions pour le territoire : mise en valeur du patrimoine, développement économique, lutte contre le changement climatique, revitalisation des bourgs ruraux, attractivité du territoire pour les entreprises et les familles. Il s'agira de prioriser le développement du territoire en fonction de son organisation (pôles d'emplois, résidentiels, d'équipements, de commerces et de services) mais également de tenir compte des grands projets tels que le « Ferrocampus » à Saintes, futur écosystème d'activités, de recherche et de développement autour des mobilités ferroviaires de demain.

A compter de 2025, les services techniques de Saintes Grandes Rives, l'Agglo étudieront avec les élus les diverses traductions réglementaires du futur PLUi : définition des zones ouvertes à la construction, règles définies selon les vocations des zones... Ces règles feront l'objet d'une évaluation environnementale, rendue obligatoire par la loi.

A ce stade, l'aboutissement du dossier est prévue pour 2026, sous réserve de contraintes techniques et législatives imprévues. Il s'en suivra l'avis des personnes publiques associées ainsi qu'une enquête publique ouverte à la participation de tous.

En attendant ces échéances, nous vous invitons à rester informé(e)s sur l'état d'avancement du PLUi depuis la page <https://www.agglo-saintes.fr/les-projets/516-plan-local-d-urbanisme-intercommunal.html>



Logement

33 427 logements

87,7 % de résidences principales

78,2 % de maisons individuelles

27,2 % de logements antérieurs à 1946

33,8 % de locataires



Population

60 447 habitants (2021)

+0,4 % de population supplémentaire entre 2014 et 2020

13 seniors pour **10 jeunes**

6 arrivants sur 10 ont moins de 40 ans

Pourquoi réaliser le PLUi et quelles conséquences sur mon quotidien ?

Les documents d'urbanisme tels que le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) sont un incontournable pour les communes, sans lesquels les autorisations d'urbanisme ne peuvent être instruites avec clarté, efficacité et équité.

En la matière, nul ne peut se prévaloir de bénéficier de « droit acquis » en matière de constructibilité de sa ou ses propriétés. Ces droits sont légitimement questionnés lors de la révision régulière de ces documents. Par ailleurs, le législateur contraint dorénavant les communes et leurs groupements intercommunaux à mettre en conformité leurs documents d'urbanisme avec une trajectoire nationale de lutte contre l'étalement urbain.

Cette dernière, définie par la loi « Climat et Résilience », vise **un objectif de « zéro artificialisation nette » des sols à l'horizon 2050**, essentiellement pour des raisons de protection de l'environnement. Cet objectif s'impose aux élus locaux, qui de fait, doivent questionner les modalités de développement de leur territoire.

Réduire l'étalement urbain est une nécessité, surtout lorsque l'on sait que le territoire compte de nombreux logements vacants et autres biens à l'abandon qui attendent d'être réhabilités. Le changement climatique et toutes ses conséquences (risques naturels...) imposent également d'envisager différemment l'aménagement du territoire. Cela se traduira nécessairement par une réduction des surfaces ouvertes à l'urbanisation.

Les grandes étapes du PLUi

