

Contenu pour page web – Présentation de la démarche



PLUⁱ

PAYS DU SAINTOIS

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Le PLUi : une démarche pour penser durablement notre territoire de demain

Document d’urbanisme réglementaire planifiant l’aménagement du territoire intercommunal, le Plan Local d’Urbanisme intercommunal (PLUi) du Pays du Saintois définit et règlemente l’occupation des sols sur l’ensemble des secteurs des communes membres de la Communauté de communes et détermine les droits à construire de chaque parcelle, publique ou privée.

Au-delà, la réflexion sur le PLUi doit permettre de développer une stratégie commune pour les dix ans à venir et ainsi donner une nouvelle envergure au Pays du Saintois. Il est l’expression du projet de territoire de la Communauté de communes en matière de logements, de développement économique, d’agriculture, de transports en commun, d’offre en équipements, de préservation du cadre de vie, de respect de l’environnement et de protection des paysages, etc. Toutes les thématiques stratégiques pour l’avenir du Pays du Saintois seront abordées dans ce document à la fois transversal, prospectif, opérationnel et transparent. De fait, la réflexion agira sur le fonctionnement du territoire mais aussi son visage et son identité.

Dès son approbation, le PLUi s’impose à tous – particuliers, entreprises, administrations, etc. – et sert de référence à l’instruction des demandes d’occupation et d’utilisation du sol tels que les permis de construire, d’aménager ou de démolir. Ils remplacent ainsi les documents d’urbanisme communaux.

Document stratégique, l’élaboration du PLUi constitue une occasion unique de mettre en cohérence les projets de développement locaux à l’échelle intercommunale dans un souci de réponse aux besoins de ses habitants et au service d’un territoire volontaire, authentique et ouvert.

Les étapes d’élaboration du PLUi



L'élaboration du PLUi est un processus complexe, au long cours, qui s'enrichit, chemin faisant, au fur et à mesure des étapes franchies. Chacune d'entre-elles alimente la suivante pour aboutir, à terme, à l'approbation du document avant son entrée en vigueur :

De quoi est composé le PLUi ?

D'un rapport de présentation. Il permet de comprendre l'ensemble de la démarche de construction du projet : il présente le diagnostic du territoire, explique les choix retenus pour établir le projet et fixer les différentes règles mais aussi évalue l'impact de ces choix sur l'environnement.

D'un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Pièce maîtresse du PLUi, il formalise de manière simple et lisible les grandes orientations d'aménagement et de développement du Pays du Santois pour les dix prochaines années. Prônant un urbanisme ambitieux et respectueux de l'environnement, il traduit le choix des élus dans un document qui se veut fédérateur.

D'orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Elles permettent de préciser les grandes lignes directrices de l'aménagement futur de certains secteurs ou de décliner des principes spécifiques à certaines thématiques sur l'ensemble du territoire intercommunal. De fait, elles représentent l'un des instruments règlementaires de la mise en œuvre du projet. Avec les OAP, obligatoires depuis le Grenelle de l'Environnement, le PLUi n'est donc plus un simple document de réglementation de l'usage des sols mais s'inscrit dans une véritable logique de projets.

D'un règlement. Le règlement traduit de façon concrète les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Il précise, à travers une série d'articles complémentaires, les règles d'aménagement et constructibilité applicables sur chaque zone et qui s'imposent afin d'organiser et d'encadrer le développement du Pays du Santois.

D'un plan de zonage. Le plan de zonage divise le territoire en zones et secteurs dans lesquels l'occupation des sols est soumise à des réglementations différentes. Ce découpage est construit à partir du zonage des documents d'urbanisme communaux en vigueur tout en prenant en compte les caractéristiques du tissu urbain qui seront identifiées dans le diagnostic : morphologie et formes du bâti, nature des constructions, centralités répertoriées, présence d'équipements, de services, de commerces ou d'activités économiques, sites de projet, espaces verts, etc. De la même manière, la construction du plan de zonage vise à répondre aux orientations et aux objectifs du Pays du Santois décrits dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Chaque zone correspond à une entité particulière que ce soit dans la morphologie de ses constructions, la nature des fonctions qu'elle accueille (habitat, commerces, équipements, activités économiques, espaces verts, etc.) ou encore dans le développement qui est attendu/prévu. Dans chacune d'entre elles s'appliquent les règles, propres à chacune d'entre-elles, édictées dans le règlement.

Le PLUi prévoit également des prescriptions graphiques qui traduisent des règles spécifiques en application du Code de l'Urbanisme : les différents espaces naturels et paysagers, les emplacements réservés, les linéaires commerciaux, le patrimoine bâti protégé, les cœurs d'ilots à préserver, etc. Elles sont elles aussi inscrites sur le plan de zonage.

D'annexes. Elles regroupent l'ensemble des documents règlementaires qui s'imposent au PLUi et aux autorisations de construire.