



n°2

# PLUi

## PAYS DU SAINTOIS

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

# LA LETTRE

### ÉDITO

Jérôme KLEIN

Président de la communauté de communes du Pays du Saintois

L'élaboration du PLUi suit son cours malgré la période toute particulière que nous vivons actuellement.

D'une part, les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) se précisent et vous seront présentées d'ici la fin d'année. D'autre part, une nouvelle étape est en train de débiter : l'élaboration du zonage.

La communauté de communes du Pays du Saintois a souhaité que chacune des communes puissent réfléchir et proposer un zonage sur son territoire. Cet exercice essentiel doit prendre en compte le territoire tel qu'il est aujourd'hui mais nécessite également une projection dans le futur. Il s'agit de s'interroger sur

le développement que nous souhaitons pour demain. Un développement qui devra intégrer des exigences et contraintes réglementaires fortes en matière de réduction de l'artificialisation des sols tout en accueillant de nouveaux habitants, de nouveaux porteurs de projets économiques mais également en préservant les qualités environnementales et paysagères de notre territoire.

C'est pourquoi cette étape majeure est structurante pour notre collectivité ; elle se doit d'être réfléchie et analysée à bien des égards. Les communes mais également les citoyens de notre collectivité seront amenés à donner leur avis sur ce sujet.

### RAPPEL

## LE PLUI : QU'EST-CE QUE C'EST ?

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) définit les grandes orientations en matière d'aménagement du territoire pour les dix prochaines années afin d'organiser le développement du Pays du Saintois. Le PLUi encadrera les droits à construire de chaque parcelle, publique ou privée, sur les 55 communes du territoire. Le PLUi se construit en quatre grandes étapes :



#### Le diagnostic

Un état des lieux du territoire pour mieux cerner les enjeux à prendre en compte et défis à relever



#### Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Une stratégie et des objectifs de développement pour le Pays du Saintois à horizon 10 – 15 ans.



#### La traduction réglementaire

La définition de nouvelles règles applicables aux autorisations d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire,...)



#### Arrêt & approbation

par le conseil communautaire à la suite de la consultation des personnes publiques associées (PPA) et de l'enquête publique.

# UN PADD EN PHASE D'ÊTRE ACHEVÉ

Pièce maîtresse du PLUi, le PADD définit les grandes orientations du développement du Pays du Saintois, en matière d'urbanisme, d'habitat, de développement économique, de cadre de vie, de mobilité, d'espaces verts ou encore de patrimoine naturel et bâti.

Depuis fin 2019, les élus travaillent à la définition des grands axes et objectifs qui conduiront le développement du territoire pour les 10 prochaines années. Dès sa validation en conseil communautaire, le PADD sera présenté aux habitants dans le cadre d'une lettre d'information dédiée.

## Les élus ont décidé d'orienter le développement autour de 3 axes structurants :

1

**Un Pays du Saintois volontaire pour faire valoir les solidarités, gage du bien vivre ensemble** à travers la promotion du cadre de vie attractif et d'une offre quotidienne adaptée aux besoins de chacun ; ainsi qu'en misant sur le développement d'une économie de proximité pour dynamiser l'emploi local.

2

**Un Pays du Saintois déterminé pour affirmer une identité rurale verte et partagée**, en pérennisant l'identité paysagère du Saintois et en renouvelant son image, notamment au travers de la construction d'une identité touristique autour des ressources agro-naturelles et patrimoniales du territoire, ainsi qu'en œuvrant en faveur d'une croissance mesurée et respectueuse de ses ressources.

3

**Un Pays du Saintois engagé pour relever les défis de la transition**, en protégeant durablement les richesses du socle agro-naturel, en optant pour un parti d'aménagement économe en espace et résilient ainsi qu'en engageant des actions pour un développement durable.

Plus d'informations dans la prochaine lettre

## PROCHAINE ÉTAPE : LE RÈGLEMENT !

En parallèle de la finalisation du PADD, les élus ont débuté le travail sur le règlement. Celui-ci précise les règles qui s'appliquent aux nouvelles constructions, en définissant des zones dans lesquelles il existe un règlement spécifique. Il comprend deux ensembles de documents :



**Le règlement graphique** qui comprend lui-même le zonage composé de 4 catégories de zones (U, AU, N et A) et les prescriptions graphiques qui permettent d'ajuster les règles localement.



**Le règlement écrit** qui fixe les règles de chaque zone et précise notamment ce qui peut être construit sur la parcelle, dans quelles mesures et qui donne des indications sur les équipements et les réseaux (eau potable, assainissement, électricité, etc.).



# LE ZONAGE : COMMENT CA MARCHE ?

Le plan de zonage divise le territoire en zones et sous-secteurs dans lesquels l'occupation des sols est soumise à des réglementations différentes, c'est-à-dire que chaque zone correspond à une entité particulière dans laquelle s'appliquent des règles propres à chacune. Il s'agit au travers du zonage de penser au développement du Saintois d'un point de vue global et non pas uniquement en termes de délimitation des zones constructibles ou non sur chaque commune. En effet, pour définir le zonage il est indispensable de prendre en compte la dimension intercommunale dans un esprit de cohérence. Ainsi dès son élaboration, il s'agit de s'interroger sur :

OÙ VONT POUVOIR S'INSTALLER LES SERVICES ET LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ?

QUELS SERONT LES ESPACES NATURELS ET LES ZONES AGRICOLES PRÉSERVÉES ?

OÙ VAIS-JE POUVOIR CONSTRUIRE ?

ZOOM SUR

## LES 4 CATÉGORIES DE ZONES

ZONE

U

**Les zones urbaines** : ce sont les zones urbanisées dans lesquelles on retrouve par exemple les cœurs de villages, l'habitat pavillonnaire, l'habitat collectif, les grandes demeures ou châteaux, les hameaux, les équipements publics et commerces ou encore les zones d'activité économique.

ZONE

N

**Les zones naturelles** : elles sont identifiées pour veiller à les préserver étant donné leur intérêt naturel ou paysager. Il s'agit par exemple des secteurs boisés, de jardins ou d'espaces de loisirs en extérieur.

ZONE

A

**Les zones agricoles** : ce sont les zones relatives aux espaces agricoles à préserver et pouvant même revêtir des qualités paysagères importantes.

ZONE

AU

**Les zones à urbaniser** : elles sont identifiées comme des zones de développement futur (plus d'informations en pages 6 et 7).

Ces 4 zones sont elles-mêmes découpées en sous-secteurs.

## ET CONCRÈTEMENT À L'AVENIR POUR MES PROJETS ?



1



REPÉRER VOTRE PARCELLE SUR LE PLAN DE ZONAGE GÉNÉRAL

2



IDENTIFIER LA ZONE AU TRAVERS DE SON CODE ALPHABÉTIQUE (EX : UA, UB...)

3



CONSULTER LE RÈGLEMENT DE LA ZONE CONCERNÉE SUR LE SITE DE LA COMMUNE

4



CRÉER/ADAPTER VOTRE PROJET

# PARTICIPEZ À L'ÉLABORATION DU PLUi

Au-delà des obligations réglementaires qui imposent aux collectivités d'associer les habitants et acteurs du territoire à l'élaboration du PLUi, le Pays du Saintois a souhaité engager une véritable concertation permettant à chacun de faire part de ses avis et éventuelles préoccupations.

Ainsi, divers dispositifs sont mis en place tout au long de la démarche permettant au plus grand nombre de s'informer et de s'exprimer. L'objectif ? Réfléchir ensemble et construire un projet durable et partagé.

## VOUS INFORMER



› **Une page web** dédiée au PLUi sur le site de la CCPS : [www.ccpaysdusainois.fr](http://www.ccpaysdusainois.fr)



› **Des articles** publiés dans les bulletins communautaires et municipaux mais également dans la presse locale sur l'avancée de la démarche.



› **Des lettres d'information** diffusées aux grandes étapes d'élaboration du PLUi, disponibles dans les 55 mairies du territoire mais également sur la page web dédiée au PLUi.



› **Une exposition pédagogique** se tiendra au siège de la communauté de communes au cours des différentes phases du projet.

## VOUS EXPRIMER



› **Des registres de concertation** sont disponibles dans les mairies des 55 communes du territoire ainsi qu'au siège de la communauté de communes du Pays du Saintois



› **Un forum numérique** est accessible sur la page web dédiée à la démarche : [www.ccpaysdusainois.fr](http://www.ccpaysdusainois.fr)



› **Des réunions publiques** seront organisées aux grandes étapes d'élaboration du PLUi