

Elaboration du Plan local d'urbanisme intercommunal de la communauté de communes des Rivières

La Communauté de communes des Rivières a entamé depuis maintenant quelques mois l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme intercommunal, « PLUi », dans le but de poursuivre et d'affirmer son souhait de cohérence locale concernant le fonctionnement du territoire.

Plusieurs communes sont actuellement couvertes par un Plan d'Occupation des Sols ou par une carte communale, documents d'urbanisme qui peuvent ne plus être adaptés à l'échelle de vie de l'intercommunalité. Le « PLUi » permettra à l'ensemble des communes d'adapter leur réglementation en termes d'urbanisme et d'aménagement de l'espace, en respectant notamment les nouveaux textes législatifs telle que la loi Grenelle II, mais aussi en assurant une compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale « SCoT » du Parc Naturel Régional de la Forêt d'Orient (PNRFO).

En effet, ce document supra communal s'impose à tous et les préconisations définies à plus large échelle doivent être prises en compte.

Rappelons au passage que les communes de la Communauté ont fait le choix de travailler ensemble et de signer (pour la quasi-totalité) la Charte d'objectifs du PNRFO.

Le PLUi est aujourd'hui l'occasion de mettre en œuvre de manière concrète et réglementaire la vision et les souhaits communs à la Communauté.

Cette démarche répond à la nécessité pour l'intercommunalité de permettre un développement territorial, économique ou encore démographique tout en assurant la préservation d'un cadre de vie d'une grande qualité mais aussi de la richesse des milieux naturels en présence.

En effet, située à proximité immédiate des Grands Lacs, l'intercommunalité est soumise à des enjeux importants. Les élus, partenaires et acteurs du territoire doivent penser un développement à moyen et long termes et anticiper les besoins locaux ainsi que les problématiques et les enjeux qui ressortent du contexte dans lequel s'inscrit le territoire intercommunal.

Afin de réaliser ce document, la Communauté de communes des Rivières a fait appel au bureau d'étude C.D.H.U, spécialisé en urbanisme.

Le contenu du document.

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal se compose de plusieurs phases de travail, découlant des conclusions établies lors de la précédente phase, aboutissant chacune à une partie spécifique du document.

Dans un premier temps, un diagnostic territorial sera réalisé, lequel portera sur des thèmes variés. Par exemple : l'environnement naturel, le patrimoine architectural, l'état initial du développement économique et démographique ou encore la morphologie de la trame urbaine.

Dans le cadre du « PLUi », la question de l'habitat sera elle aussi abordée de manière fine, puisque le document fera office de Plan Local de l'Habitat « PLH ».

Le diagnostic sert à mettre en évidence les enjeux et problématiques existants sur le territoire et à essayer de comprendre de quelle manière ils peuvent être pris en compte et agir en conséquence.

De ce diagnostic découlera un **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** ou « PADD ». Ce document sert de colonne vertébrale au reste du projet. Il définit les grands axes de développement retenus par la Communauté de communes pour les années à venir, notamment sur des thèmes tels que l'environnement, l'habitat, le tourisme, l'économie, les déplacements, l'agriculture,...

La troisième phase consistera à tracer les plans de zonage, c'est-à-dire à traduire les axes du « PADD » de manière graphique et précise. Un plan comprend 4 zones principales :

- Zone urbanisée (U) : constructible immédiatement,
- Zone à urbaniser (AU) : à aménager et à construire,
- Zone agricole (A) : réservée au développement agricole,
- Zone Naturelle (N) : réservée à la protection des milieux.

Chaque zone pourra être elle-même divisée en sous-zones correspondant à une réalité précise. Par exemple, en zone « U », le cœur d'un village habité et une périphérie économique n'auront pas le même nom, ni le même règlement.

En fonction de ce zonage la Communauté de communes proposera des Orientations d'Aménagement et de Programmation. Celles-ci consistent à définir de façon claire les conditions d'aménagement futures de certains secteurs ouverts à l'urbanisation (quartier, petit îlot,...).

Enfin, un règlement sera rédigé pour chacune des zones (U, AU, A et N) et sous-zones définies précédemment. Ce zonage permet de définir les occupations du sol autorisées ou non, l'implantation des bâtiments, les caractéristiques des voiries, la création des réseaux,...

Le zonage et le règlement seront les documents opposables au tiers. Ils doivent être compatibles avec le « PADD ».

La démarche.

L'ensemble des études se fera en collaboration avec les différents acteurs concernés. Ainsi, les services de l'Etat sont conviés aux réunions de travail afin de suivre l'évolution du document et de conseiller l'intercommunalité au fur et à mesure de l'élaboration. Ces études devraient durer environ 24 mois. Plusieurs autres acteurs seront associés tel que le PNRFO, la Chambre de Commerce et d'Industrie, la Chambre des métiers, les associations locales, ...

De plus, les habitants de la Communauté de communes seront tenus informés par le biais de réunions de présentation, de panneaux d'exposition évolutifs et de plusieurs articles dans le bulletin intercommunal. Pour rappel, un cahier de concertation est mis à disposition en Mairie pour recueillir les idées et remarques de chacun.

Enfin, une enquête publique sera réalisée avant de soumettre le projet à M. le Préfet de l'Aube.

A noter : lorsque le « PLUi » aura été approuvé, les « POS » et carte communales existants actuellement disparaîtront.