PLUi
Je participe !

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Pays d'Orthe

Des outils règlementaires au profit du projet communautaire

ARTELIA
PAYSPAYSAGES

pays d'ORTHE et ARRIGANS
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

METHODE DE DELIMITATION DES ZONES URBAINES ET A URBANISER

1er temps : quantifier le nombre d'hectares de zones constructibles à l'échelle du PLUi et répartition entre les communes en s'appuyant sur le SCoT du Pays d'Orthe.

2er temps : Localisation des zones U en priorisant le potentiel de densification et les centres bourgs des communes

de division de parcelles déjà construites

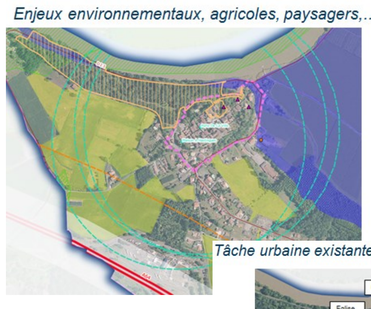
Ce sont généralement des espaces de jardins, majoritairement clôturés, ayant perdu toute vocation agricole ou naturelle.

du comblement de « dents creuses »

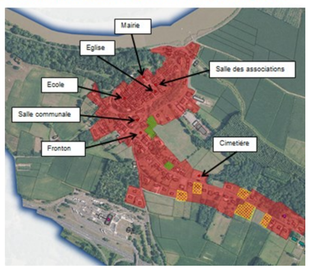
Ce sont des parcelles ou groupes de parcelles de taille réduite non bâties, insérées dans le tissu urbain.
Elles n'ont plus n'ayant de plus de vocation agricole ou naturelle pérenne de par leur situation

3eme temps : localisation des zones AU en priorisant des secteurs d'extension d'urbanisme en fonction des enjeux du territoire et des volontés communales en matière développement de leur centre bourg

Enjeux environnementaux, agricoles, paysagers,...



Tâche urbaine existante et éléments stratégiques



4eme temps : localisation des zones A et N Traduction de la TVB en zone N et A

UNE CO-CONSTRUCTION ETROITE AVEC LES COMMUNES PRESENTEE AUX HABITANTS

- La volonté de la CCPOA a été de réaliser cette traduction réglementaire en collaboration étroite avec les communes.
- En ce sens, il a été réalisé :
- plus d'une soixantaine de réunions de travail en commune pour les zonages et les OAP afin de correspondre au maximum aux volontés des élus communaux
- plus d'une dizaine de groupes de travail thématique et Copil afin de trouver un consensus sur les différentes règles du futur PLUi.

- Décembre 2018 -

Par délibération du 22 décembre 2015, le Conseil communautaire du Pays d'Orthe s'est engagé dans l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi). Lors de la fusion des Communautés de communes du Pays d'Orthe et de Pouillon, qui ont formé la Communauté de communes du Pays d'Orthe et Arrigans (CCPOA) au 1er janvier 2017, il a été décidé de conserver 2 PLUi : un pour le secteur du Pays d'Orthe et un pour le secteur Arrigans.

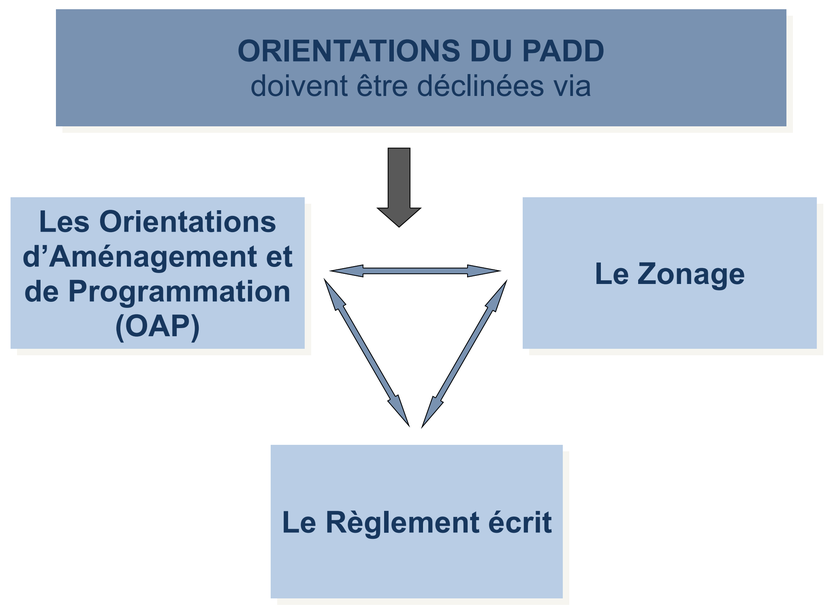
Dans le cadre de la concertation permanente sur le PLUi, la présente exposition vise à mettre en lumière les éléments du projet communautaire, qui en découlent.

LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PLUi

Suite à l'élaboration du diagnostic et du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, les élus se sont lancés dans l'élaboration de la transcription réglementaire du PADD (Voir dossier de concertation).

Cette transcription réglementaire se décline en 3 pièces : le zonage ou règlement graphique, le règlement écrit et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

La transcription réglementaire est un jeu d'articulation entre ces trois pièces. En effet, lorsque le pétitionnaire pose une autorisation d'urbanisme, seules ces trois pièces sont opposables aux autorisations du droit du sol (permis de construire, …)



LE ZONAGE ou LE REGLEMENT GRAPHIQUE

Sur la base des orientations du PADD, le PLUi délimite ainsi plusieurs types de zones :

des zones urbaines (U) : secteurs déjà urbanisés et secteurs où les équipements publics ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

des zones à urbaniser (AU) : secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone

des zones agricoles (A) : secteurs équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles

des zones naturelles et forestières (N) : secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique; soit de l'existence d'une exploitation forestière; soit de leur caractère d'espaces naturels; soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles; soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones

LE REGLEMENT ECRIT

L'écriture du règlement est un moment fort de l'élaboration du PLUi. En effet, ***cette pièce définit les règles applicables à l'intérieur de chacune des zones*** et permet de traiter ***différentes thématiques en fonction qui dessineront le futur paysage du territoire*** (forme urbaine, densité, caractéristiques architecturales, environnementales et paysagères ,équipements et réseaux, ...).

Les élus se sont donc positionnés et des arbitrages ont été réalisés afin d'uniformiser les règles sur les 15 communes.

Cependant, toutes les communes, du fait de leur histoire, ne possèdent pas les mêmes formes urbaines et certaines règles seront différentes pour s'adapter aux spécificités de chaque commune.

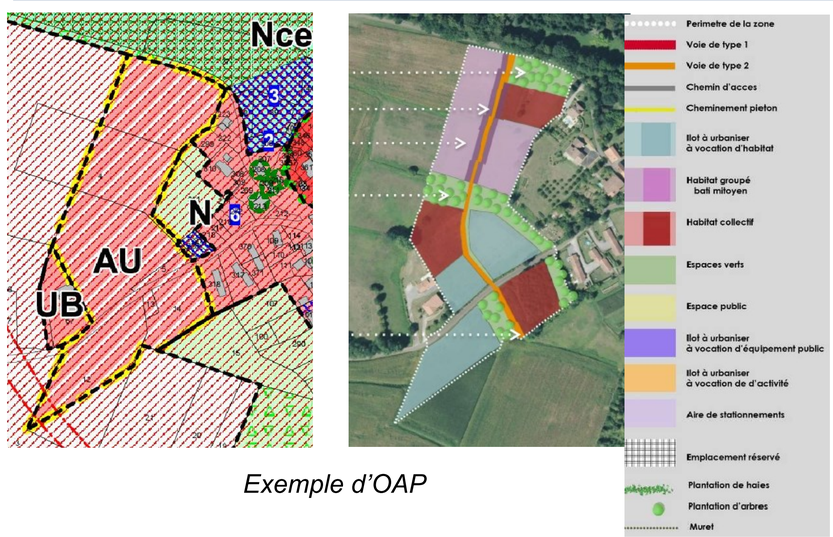
Par exemple, les règles au sein des Bastides ne peuvent pas être appliquées au sein des autres communes du territoire.

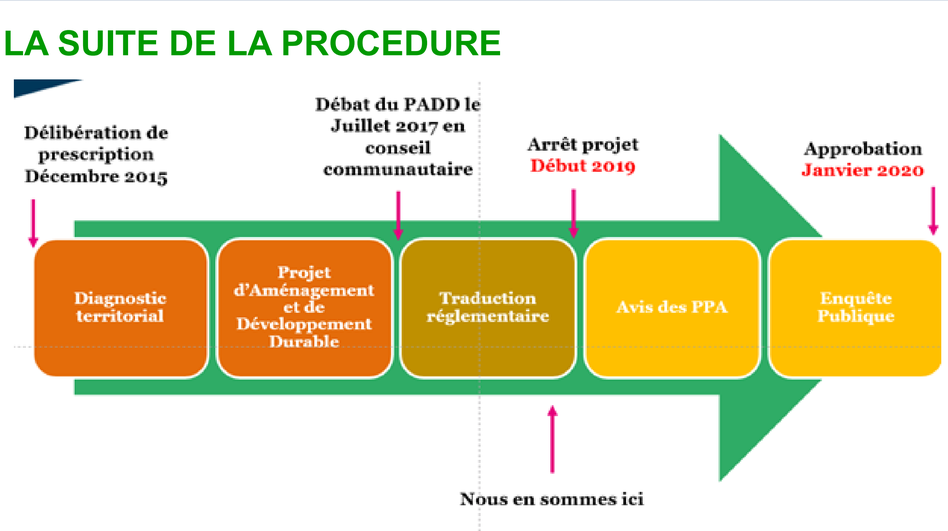
LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les OAP visent à définir des principes d'aménagement sur un secteur donné, quelle qu'en soit l'échelle (îlot, quartier, commune, groupe de communes, territoire intercommunal…) fixée par les élus.

Ainsi, une OAP fixe des principes d'urbanisation à un aménageur, public comme privé sur différentes thématiques : densité, accès, voirie, paysage, réseaux, gestion des eaux pluviales, …

L'objectif des OAP est d'apporter de la qualité dans les futurs aménagements, d'optimiser les aménagements et de protéger les communes d'opérations non adaptées au contexte communal.



Exemple d'OAP

LA SUITE DE LA PROCEDURE