

PLUi



Plan Local d'Urbanisme

Intercommunal / PAYS D'ORTHE

Dossier # 1

Qu'est-ce que le PLUi ?

SOMMAIRE

- P.3 Qu'est-ce que le PLUi ?
- P.4 Une forte implication des communes
- P.5 Les pièces constitutives du PLUi
- P.6 Quelles sont les zones du PLUi ?
- P.7 Que réglemente un PLUi lors de la construction de ma maison ?
- P.8 Le langage de la planification en urbanisme
- P.10 Quelques définitions

CONTACT

Communauté de communes du Pays d'Orthe et Arrigans
Service développement territorial / urbanisme
Tél : 05 58 73 60 03
Mail : plui@orthe-arrigans.fr
www.pays-orthe-arrigans.fr

QU'EST CE QUE LE PLUi ?

Les plans locaux d'urbanisme ont succédé, depuis la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, aux « Plans d'Occupation des Sols » (POS) décentralisés en 1983.

Le **Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)** est un **document d'urbanisme** qui, à l'échelle de l'intercommunalité, traduit un projet global d'aménagement et d'urbanisme. Il fixe en conséquence les **règles d'aménagement et d'utilisation des sols** qui seront appliquées lors de l'instruction des permis de construire et autres autorisations du droit du sol.

LE PLUi / SECTEUR PAYS D'ORTHE

La décision d'engager l'élaboration du PLUi du Pays d'Orthe a été prise par délibération du Conseil communautaire le 22 décembre 2015. La Communauté de communes s'est fixée comme objectif de terminer le PLUi pour **janvier 2020**.

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 au 1^{er} janvier 2017, il a été décidé de conserver **2 PLUi : un pour le secteur du Pays d'Orthe et un pour le secteur Arrigans**.



SECTEUR PAYS D'ORTHE

15 communes
14 255 habitants
215 km² de superficie

UNE FORTE IMPLICATION DES COMMUNES

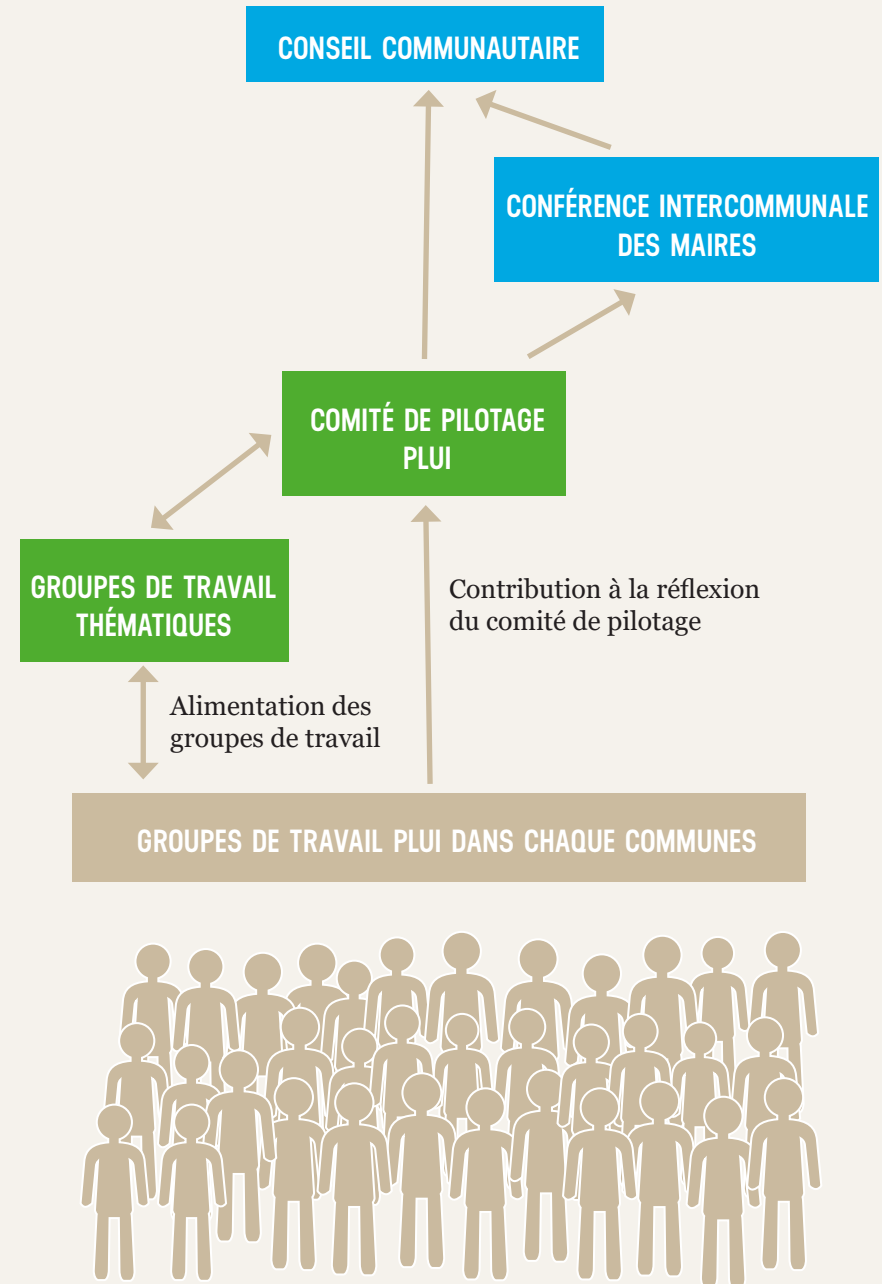
Avant de commencer les études techniques et notamment le diagnostic territorial, les élus communautaires se sont attachés à préciser les modalités de travail entre la Communauté de communes et les communes lors de la **conférence intercommunale**.

Cette conférence, qui regroupe l'ensemble des maires, a permis de mettre en avant la volonté des élus d'impliquer au maximum les communes, afin de bénéficier de leur connaissance du territoire. Cette volonté transparaît dans la **charte de gouvernance** qui a été adoptée par la Communauté de communes et l'ensemble des communes. Celle-ci met en place un système de gouvernance précis et rigoureux avec notamment un **comité de pilotage**.

Ce comité de pilotage aura pour mission de cadrer et de prendre les décisions importantes pour la suite du PLUi. Il est composé de représentants de chaque commune qui auront en charge le bon déroulé de l'étude et la prise en compte des spécificités de territoire de chaque commune.

En bref :

- 1 délégué et 1 suppléant par commune au comité de pilotage
- Des communes concernées tout au long de la procédure
- Des groupes de travail ouverts aux élus et aux techniciens



LES PIÈCES CONSTITUTIVES DU PLU APPROUVÉ

UN RAPPORT DE PRÉSENTATION

Il comprend :

Le diagnostic territorial présentant les atouts et faiblesses du territoire en matière de population, d'habitat, d'environnement, d'activité, d'agriculture.....

La justification des choix de zonage et des différentes règles du PLUi.

L'évaluation environnementale qui permet une plus grande prise en compte de l'environnement dans le document d'urbanisme.

UN PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

Le PADD expose le projet de territoire de la Communauté de communes au travers de grandes orientations d'aménagement.

DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

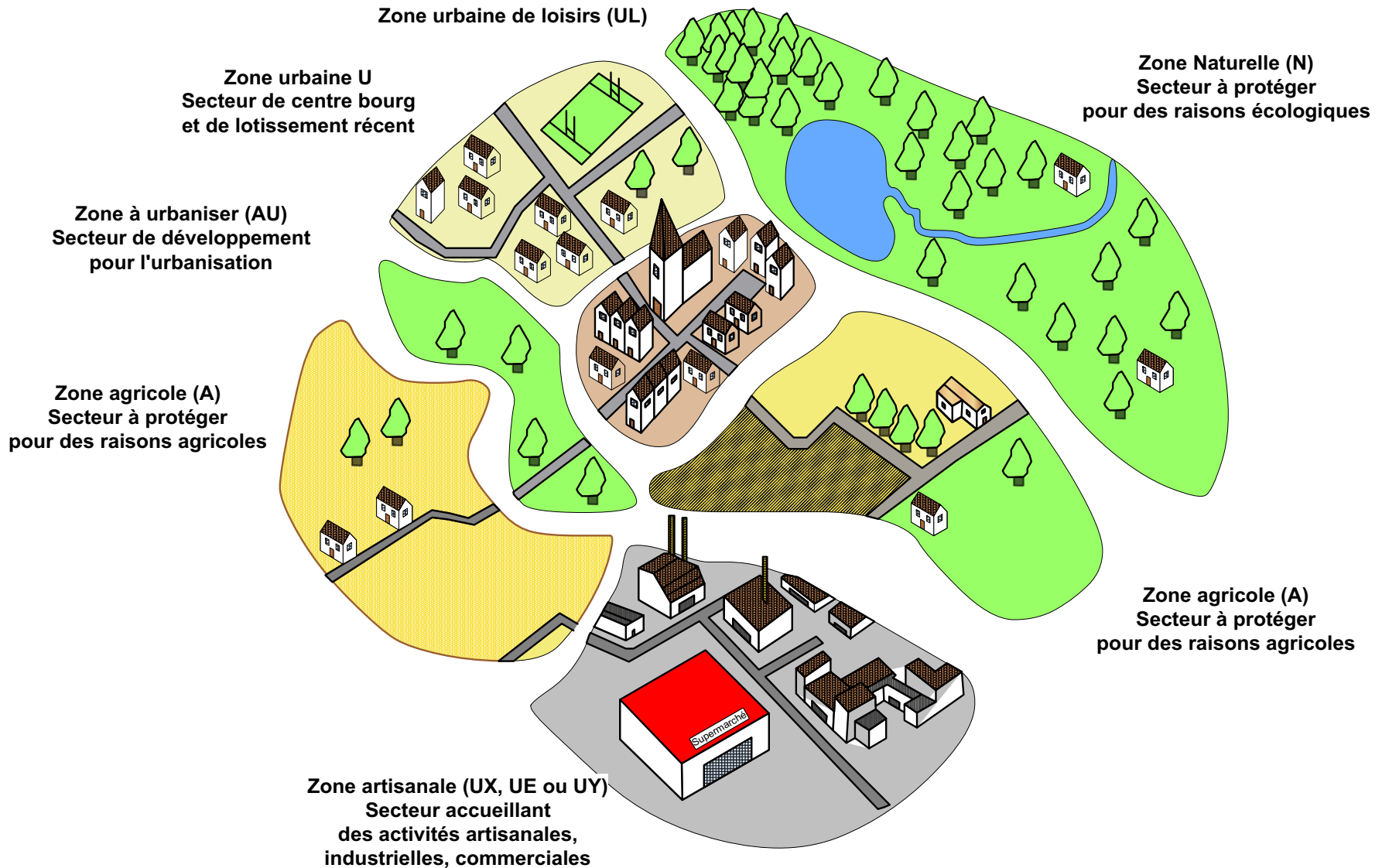
Les OAP donnent des indications sur la façon dont devront être aménagés les secteurs à enjeux fort



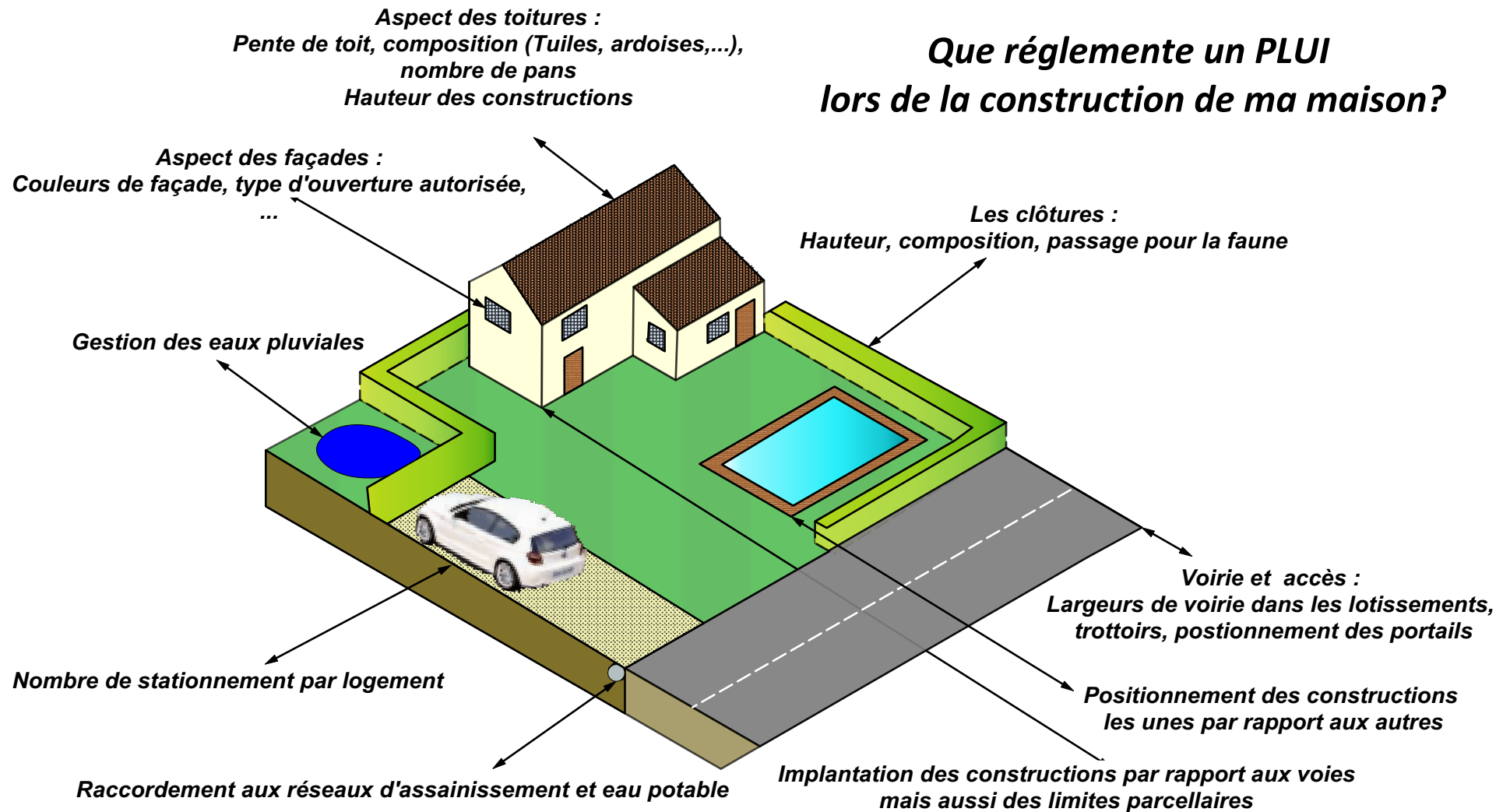
UN RÈGLEMENT

Le règlement écrit fixe les dispositions applicables pour chaque zone du territoire et des pièces graphiques qui découpent le territoire en zone. Il définit donc les secteurs constructibles de chaque parcelle du territoire.

QUELLES SONT LES ZONES DU PLU ?



QUE RÉGLEMENTE UN PLU LORS DE LA CONSTRUCTION DE MA MAISON ?



LE LANGAGE DE LA PLANIFICATION EN URBANISME

ABF	Architecture des bâtiments de France	EBC	Espace boisé classé
ADS	Application du droit des sols	EHPAD	Établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes
AEU	Approche Environnementale de l'Urbanisme	ENE	Loi Engagement National pour l'Environnement
AEP	Alimentation en Eau Potable	ENL	Loi Engagement National pour le Logement
ALUR	Loi Accès au logement et un urbanisme rénové	EPFL	Etablissement Public Foncier Local
AVAP	Aires de mises en valeur de l'Architecture et du Patrimoine	ER	Emplacement Réservé
BBC	Bâtiment Basse Consommation	ERP	Etablissement Recevant du Public
BIMBY	Build In My Back Yard = construisez dans mon jardin	HLL	Habitation légère de loisirs
CAUE	Conseil d'architecture, d'urbanisme et d'environnement	HLM	Habitation à loyer modéré
CC	Carte Communale	HQE	Haute Qualité Environnementale
CCI	Chambre de commerce et d'industrie	ICPE	Installation Classée pour la Protection de l'Environnement
CDAC	Commission départementale d'aménagement commercial	IGN	Institut Géographique National
CDCEA	Commission départementale de consommation des espaces agricoles	INRAP	Institut national des recherches archéologique préventives
CDNPS	Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites	MAPAD	Maison d'accueil pour personnes âgées dépendantes
CD	Conseil Départemental	MH	Monument Historique
CGCT	Code Général des Collectivités Territoriales	NATURA 2000	Réseau Européen de protection d'espaces naturels (Directive Habitats, Directive Oiseaux)
COS	Coefficient d'occupation des sols	NTIC	Nouvelles Technologies de l'information et de la Communication
CU	Certificat d'urbanisme ou Code de l'urbanisme	OAP	Orientations d'Aménagement et de Programmation
DAC	Document d'Aménagement Commercial du SCOT	OPAH	Opération programmée d'amélioration de l'habitat
DDT	Direction départementale des territoires Ex : DDE	PA	Permis d'aménager
DGALN	Direction Générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature	PAC	Porter à connaissance
DIA	Déclaration d'intention d'aliéner	PADD	Projet d'aménagement et de développements durables
DOO	Document d'orientation et d'objectifs du SCOT	PAE	Programme d'aménagement d'ensemble
DP	Déclaration préalable	PAPI	Programme d'actions de prévention des inondations
DPE	Diagnostic de Performance Energétique	PAVE	Plan de mise en accessibilité de la voirie et des aménagements des espaces publics
DPU	Droit de préemption urbain	PC	Permis de construire
DRAC	Direction régionale des affaires culturelles	PCET	Plan Climat-Energie Territorial
DREAL	Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement	PD	Permis de démolir
DSP	Délégation de Service Public	PDU	Plan des déplacements urbains
DUP	Déclaration d'utilité publique	PEB	Plan d'exposition au bruit

PIG	Projet d'intérêt général d'amélioration de l'habitat	TLE	Taxe locale d'équipement
PLAI	Prêt locatif aidé d'insertion	TVB	Trame Verte et Bleue
PLH	Plan local de l'habitat	UH	Loi Urbanisme et Habitat
PLU(i)	Plan local d'urbanisme (intercommunal)	VRD	Voiries et réseaux divers
PLUS	Prêt locatif à usage social	ZAC	Zone d'aménagement concerté
PMR	Personne à Mobilité Réduite	ZACOM	Zone d'Aménagement Commercial du SCOT
POA	Programme d'orientations et d'actions	ZAD	Zone d'aménagement différé
POS	Plan d'occupation des sols	ZNIEFF	Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique
PPA	Personnes publiques associées	ZPPAUP	Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager
PPP	Partenariats publics-privés		
PPRI	Plan de prévention des risques inondations		
PRI	Périmètre de restauration immobilière		
PUP	Projet urbain partenarial		
PVR	Participation pour voirie et réseaux		
RLP(i)	Règlement local de publicité (intercommunal)		
RNU	Règlement national d'urbanisme		
SAFER	Société d'aménagement foncier et d'établissement rural		
SAP	Servitude d'attente de projet		
SAU	Surface Agricole Utile		
SCOT	Schéma de cohérence territoriale		
SDAGE	Schéma Départemental d'Aménagement et de Gestion des Eaux		
SDIS	Service départemental d'Incendie et de Secours		
SEM	Société d'Économie Mixte		
SIG	Système d'Informations Géographiques		
SMS	Secteur de mixité sociale		
SPANC	Service Publique d'Assainissement Non Collectifs		
SPC	Surface de Plancher des Constructions		
SRCAE	Schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie		
SRCE	Schéma de cohérence écologique		
SRU	Loi Solidarité renouvellement urbain		
STAP	Services Territoriaux de l'architecture et du patrimoine		
STEP	Station d'Épuration des eaux usées		
TA	Taxe d'Aménagement		
TCSP	Transport en Commun en Site Propre		
TIC	Technologies de l'information et de la communication		

QUELQUES DÉFINITIONS

Aire de mise en valeur du patrimoine (AVAP)

Document dont l'objectif est de promouvoir et de protéger un secteur géographique en raison de son intérêt patrimonial : présence d'un bâtiment historique, d'un ouvrage atypique ou d'un élément d'intérêt paysager. L'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine a le caractère de servitude d'utilité publique.

BIMBY

BIMBY s'inscrit dans une démarche active de densification des terrains portant des maisons individuelles, dans l'objectif d'évoluer vers des villes moins consommatrices en ressources foncières. BIMBY s'inscrit dans une démarche active où la densification par la maison individuelle est initiée par l'habitant et maîtrisée par la commune.

Carte communale

Document d'urbanisme simplifié dont peut se doter une commune qui ne dispose pas d'un Plan Local d'Urbanisme ou d'un document en tenant lieu. Elle détermine les modalités d'application du règlement national d'urbanisme (RNU).

CDPENAF

La Commission Départementale de Protection des Espaces Naturelles, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) est un des outils de la stratégie de lutte contre l'artificialisation des terres agricoles et naturelles. Les CDPENAF émettent un avis sur l'objectif de préservation des terres agricoles de certaines procédures ou autorisations d'urbanisme. Elle est notamment consultée lors de l'élaboration et de la révision des documents d'urbanisme : les PLU et cartes communales hors périmètre d'un SCoT approuvé.

CDNPS

La commission départementale de la nature, des paysages et des sites concourt à la protection de la nature, à la préservation des paysages, des sites et du cadre de vie et contribue à une gestion équilibrée des ressources naturelles et de l'espace dans un souci de développement durable. Elle émet les avis prévus par le code de l'urbanisme et notamment sur le Plan Local d'Urbanisme.

CRHH

Le Comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH) est l'instance régionale de concertation sur les politiques d'habitat conduites en région. Il a été créé par la loi du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales. Il est consulté sur les projets de programmes locaux de l'habitat (PLH) intégrés dans les Plans Locaux d'Urbanisme.

Certificat d'urbanisme

Acte administratif relevant les règles d'urbanismes applicables au terrain au moment de sa délivrance (raccordement aux réseaux, taxes applicables, constructibilité du projet, coefficient d'occupation des sols, limitations administratives au droit de propriété).

Changement de destination

Modification de l'utilisation des sols (exemple : hangar agricole qui devient habitation). Les différentes catégories de destination sont : Habitation, Hébergement hôtelier, Bureaux, Commerces, Artisanat, Industrie, Exploitation agricole ou forestière, Entrepôt et Service public ou d'intérêt collectif.

Coefficient d'Occupation des Sols

Il permet de connaître la surface constructible sur une parcelle donnée. Par exemple, il est acheté une petite parcelle de 500m² à la campagne pour y construire une maison. Le COS de la parcelle est de 0,5. On peut donc en théorie construire $500 \times 0,5 = 250\text{m}^2$.

Déclaration préalable (DP)

La déclaration préalable de travaux est une procédure officielle obligatoire concernant les « constructions, travaux, installations et aménagements non soumis à permis de construire comprenant ou non des démolitions ».

Déclaration d'intention d'aliéner (DIA)

C'est une formalité imposée à tout propriétaire qui souhaite vendre un bien immobilier dans les périmètres où existe un droit de préemption. La déclaration est un acte juridique par lequel le propriétaire notifie au bénéficiaire du droit de préemption (généralement une collectivité publique) son intention de vendre son bien et les conditions de la vente (notamment

le prix). C'est le notaire qui se charge d'établir la DIA, généralement après la signature de la promesse de vente. L'acte authentique de vente ne peut être signé avant que la déclaration d'intention d'aliéner n'ait été déposée et que le bénéficiaire ait formulé son renoncement à préempter.

Déclaration d'utilité publique (DPU)

Une déclaration d'utilité publique est une procédure administrative qui permet de réaliser une opération d'aménagement, telle que la création d'une infrastructure de communication, d'une école ou d'un lotissement par exemple, sur des terrains privés en les expropriant, précisément pour cause d'utilité publique; elle est obtenue à l'issue d'une enquête d'utilité publique.

Document d'Aménagement Commercial (DAC)

Le DAC du SCOT a pour objectif de définir des zones d'aménagement commercial en considération des exigences d'aménagement du territoire, de protection de l'environnement ou de qualité de l'urbanisme.

Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO)

Le Document d'Orientation et d'Objectifs, seul document opposable d'un SCOT, comprend l'ensemble des prescriptions permettant la mise en œuvre du PADD. Il précise: les orientations générales d'aménagement ; les grands équilibres à maintenir ou restaurer ; les lieux du développement et les espaces de protection ; les objectifs poursuivis en matière d'habitat, de transport, d'équipement commercial, de paysages, de risques, les mesures propres à assurer la cohérence des politiques publiques.

Droit de préemption urbain (DPU)

Il offre la possibilité à une collectivité locale, dans un périmètre prédéfini, de se substituer à l'acquéreur éventuel d'un bien immobilier mis en vente, pour réaliser une opération d'aménagement.

Espace boisé classé (EBC)

Les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent prévoir le classement d'espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer. Ces espaces sont alors soumis à une réglementation particulière prévue à l'article L-130-1 du Code de l'Urbanisme. Ce classement, peut concerner des espaces situés aussi bien dans les zones urbaines que dans les zones naturelles délimitées par le PLU. Des arbres isolés, des haies ou des réseaux de haies, des plantations d'alignement peuvent aussi être classés en EBC.

Emplacement réservé (ER)

Portion de territoire délimitée par le plan local d'urbanisme en vue de garantir la disponibilité des terrains qui serviront d'emprise à un élément d'équipement public futur (élargissement de voirie, espace vert,...).

Lotissement

Division foncière en lots destinés à accueillir un ou plusieurs bâtiments.

Logement

Partie d'un immeuble ou partie d'un ensemble d'immeubles dont l'usage est affecté à de l'habitation.

Maison individuelle

Construction fixe non collective destinée à l'habitation d'un ménage.

Orientations d'Aménagement

Cet outil du Plan Local d'Urbanisme constitue un atout essentiel pour les communes qui n'ont pas de capacité à maîtriser le foncier. En effet, elles permettent de spatialiser et de rendre opérationnelles les intentions affichées par la collectivité dans le Projet d'Aménagement de Développement Durables du PLU. Sous forme de schéma, elles donnent les grands principes d'aménagement sans figer les possibilités d'évolution des futures réalisations.

Permis d'aménager

Document administratif qui permet à l'autorité compétente d'autoriser ou d'interdire son demandeur à procéder aux aménagements sur le terrain faisant l'objet du permis d'aménager.

Permis de construire

Document administratif qui permet à l'autorité compétente d'autoriser ou d'interdire son demandeur de procéder à l'exécution de travaux relevant du régime du permis de construire.

Plan de Déplacements Urbains (PDU)

Document de planification sectoriel élaboré pour une période de 10 ans, il détermine l'organisation du transport des personnes et des marchandises, la circulation et le stationnement en favorisant l'usage des modes de transports alternatifs à l'automobile : transports publics, modes doux... Dans un souci d'articulation entre le développement urbain et les politiques de déplacements, les PLU peuvent intégrer le PDU.

Plan d'Occupation des Sols (POS)

Document d'urbanisme créé par la Loi d'orientation foncière (LOF) de 1967; il a été supprimé au profit des nouveaux Plans locaux d'urbanisme (PLU) par la Loi solidarité et renouvellement urbains (SRU). Toutefois, les anciens POS subsistent et gardent toute leur validité juridique tant qu'ils n'ont pas été transformés en PLU.

Plan Local d'urbanisme (PLU)

Le PLU est un document de planification, devant être compatible avec le SCOT. Il a remplacé le Plan d'Occupation des Sols (POS) en Décembre 2000, à l'occasion de la promulgation de la loi SRU.

Programme Local de l'Habitat (PLH)

Outil essentiel d'observation, de définition et de programmation de la politique du logement au niveau intercommunal, le PLH définit, pour une durée de six ans, les investissements et les actions de la politique de l'habitat visant à répondre aux besoins de logements et de renouvellement urbain et à l'objectif de mixité sociale en favorisant une répartition équilibrée des logements aidés. Dans un souci d'articulation entre le développement urbain et les politiques de l'habitat, les PLU peuvent intégrer le Programme Local de l'Habitat.

Schéma de Cohérence Territoriale(SCOT)

Outil de conception et de mise en œuvre de la planification intercommunale à grande échelle et doit permettre aux communes et communautés d'un même territoire de mettre en cohérence les politiques des diverses collectivités publiques dans le domaine de l'aménagement (urbanisme, habitat, économie, déplacements, environnement, etc.).

Secteur de mixité sociale (SMS)

Possibilité de définir dans le Plan Local d'Urbanisme, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme affecté à des catégories de logements locatifs.

Surface de plancher

La surface de plancher correspond à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert d'un bâtiment, calculée à partir du nu intérieur des façades, après déduction de certains éléments s'il y a lieu :

- Les surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,

- Les vides et trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs,
- Les surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre,
- Stationnement des véhicules, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres,
- Les combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités professionnelles,
- Les locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'immeubles autres qu'une maison individuelle.

Taxe d'aménagement

Taxe pouvant être exigée à l'occasion de la délivrance d'une autorisation de construire visant à participer au financement d'infrastructure.

Zone

Périmètre délimité et qualifié selon des critères préalablement établis (par exemple : zone urbaine, zone naturelle, zone forestière).

La zone U, pour les terrains en zone urbanisée, la zone AU, pour les terrains à urbaniser, la zone N, pour les espaces naturels (les espaces boisés par exemple), la zone A, qui correspond aux zones agricoles.

Zone d'Aménagement Concertée (ZAC)

Procédure d'aménagement au cours de laquelle une collectivité publique décide de réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement de terrains dans le but de les utiliser ou de les rétrocéder. Elle peut avoir pour objet la réalisation de constructions à usage d'habitation, de commerce, d'industrie, de services ou d'installations et d'équipements publics ou privés. Lorsque la commune est dotée d'un PLU, les ZAC ne peuvent être créées qu'à l'intérieur des zones urbaines ou destinées à être urbanisées.

Zone d'aménagement différé (ZAD)

Outil de réserve foncière à long terme permettant à une collectivité publique, un établissement public ou une société d'économie mixte de s'assurer progressivement la maîtrise des terrains pour une opération future. Il consiste en un droit de préemption sur toutes les ventes d'immeubles, pour une durée de quatorze ans

pays d'**ORTHE**
et **ARRIGANS**
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

