



Pays d'Orthe et Arrigans PLUi secteur des Arrigans

Réunions publiques

19 décembre 2018



PAYS PAYSAGES

Objet de la réunion

Préambule/rappel : qu'est ce qu'un PLUi ?

1 / Avancement de la procédure

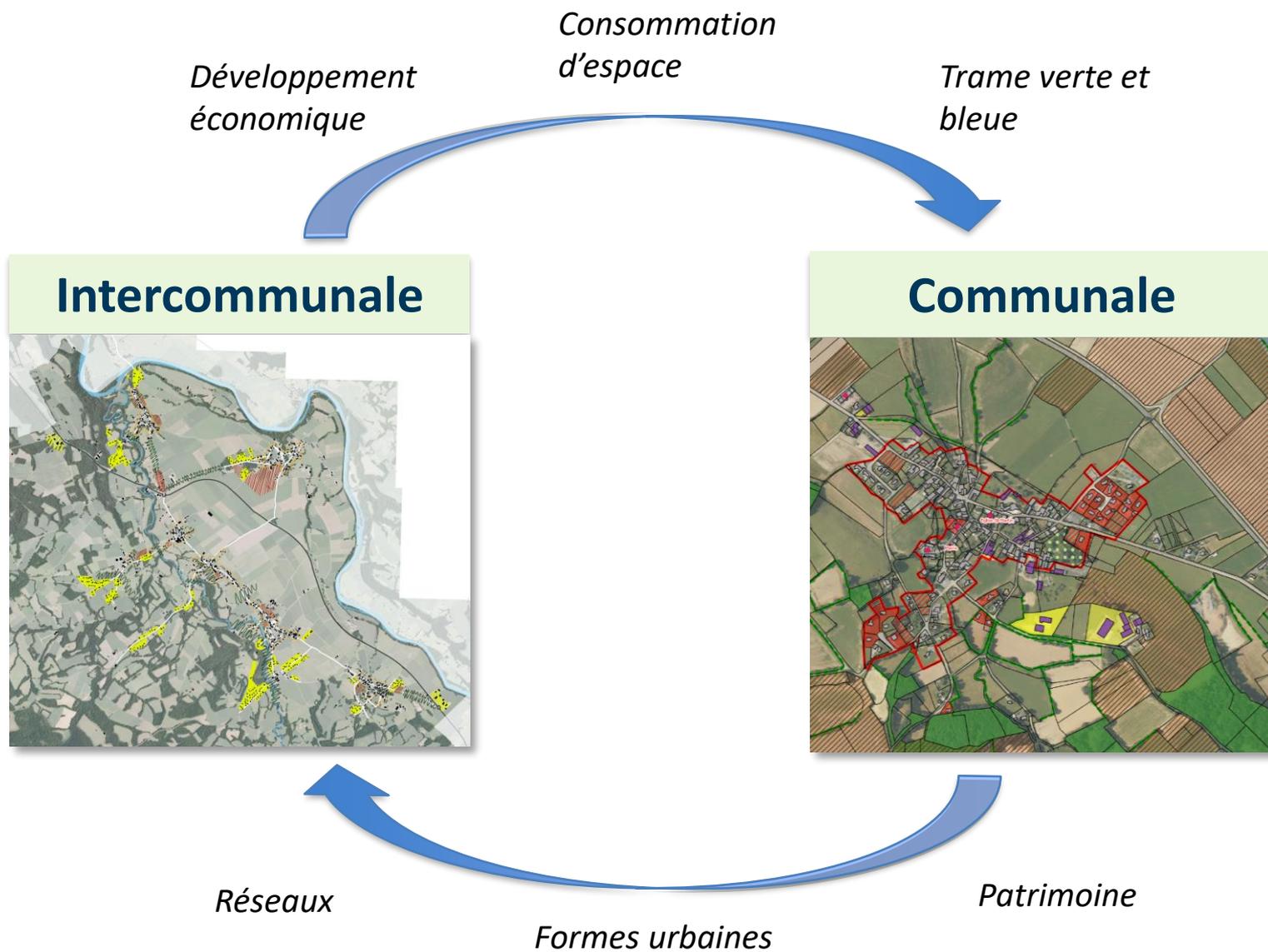
2/ Rappel des grandes orientations du PADD

3/ Des outils règlementaires au profit du projet

Préambule/rappel : qu'est ce qu'un PLUi ?

- ⇒ **Document d'urbanisme élaboré à l'échelle intercommunale en cohérence avec les textes législatifs et les documents supra-territoriaux en vigueur**
- ⇒ **Document de référence pour l'instruction des autorisations du droit du sol (permis de construire, déclaration préalable, permis d'aménager,...)**

Une construction du projet à deux échelles



Rappel du périmètre des Arrigans

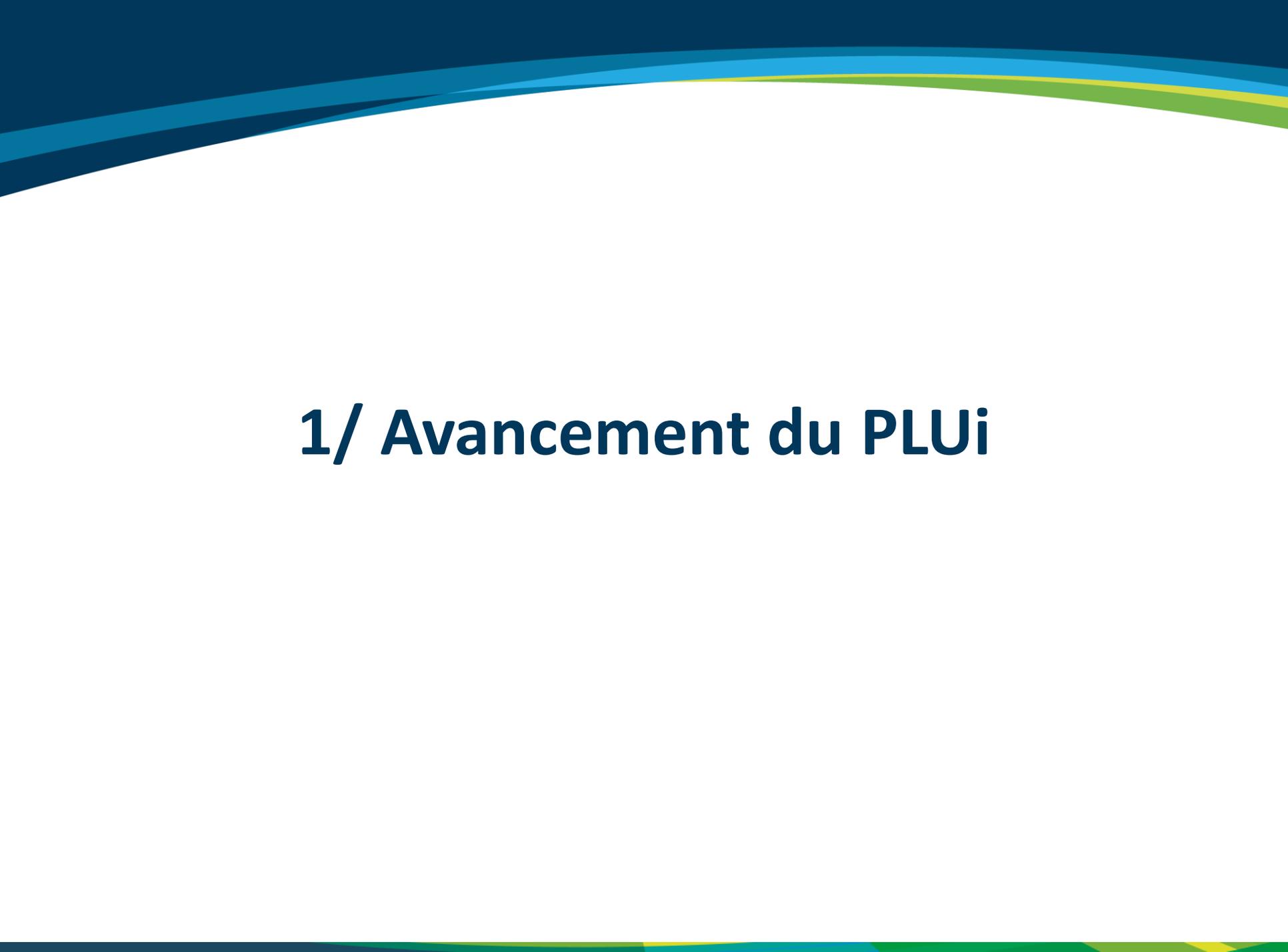


Rappel de la concertation avec la population

Mise à disposition d'un **dossier d'information** dans les mairies, au siège de la Communauté de communes ainsi que sur le site internet de la Communauté de communes «www.pays-orthes-arrigans.fr/amenagement-et-environnement/plan-local-durbanisme-intercommunal/plui-secteur-arrigans.html »

Mise à disposition d'un **registre de concertation** donnant la possibilité au public de faire part de ses observations et soumettre des propositions dans les mairies et au siège de la Communauté de communes

Possibilité d'écrire par courrier ou par mail au Président de la Communauté de communes



1/ Avancement du PLUi

Démarche du PLUi

Délibération de
prescription
15 décembre 2015

Débat du PADD

Arrêt projet
janvier 2019

Approbation
**avant Décembre
2019**

Diagnostic
territorial

Projet
d'Aménagement
et de
Développement
Durable

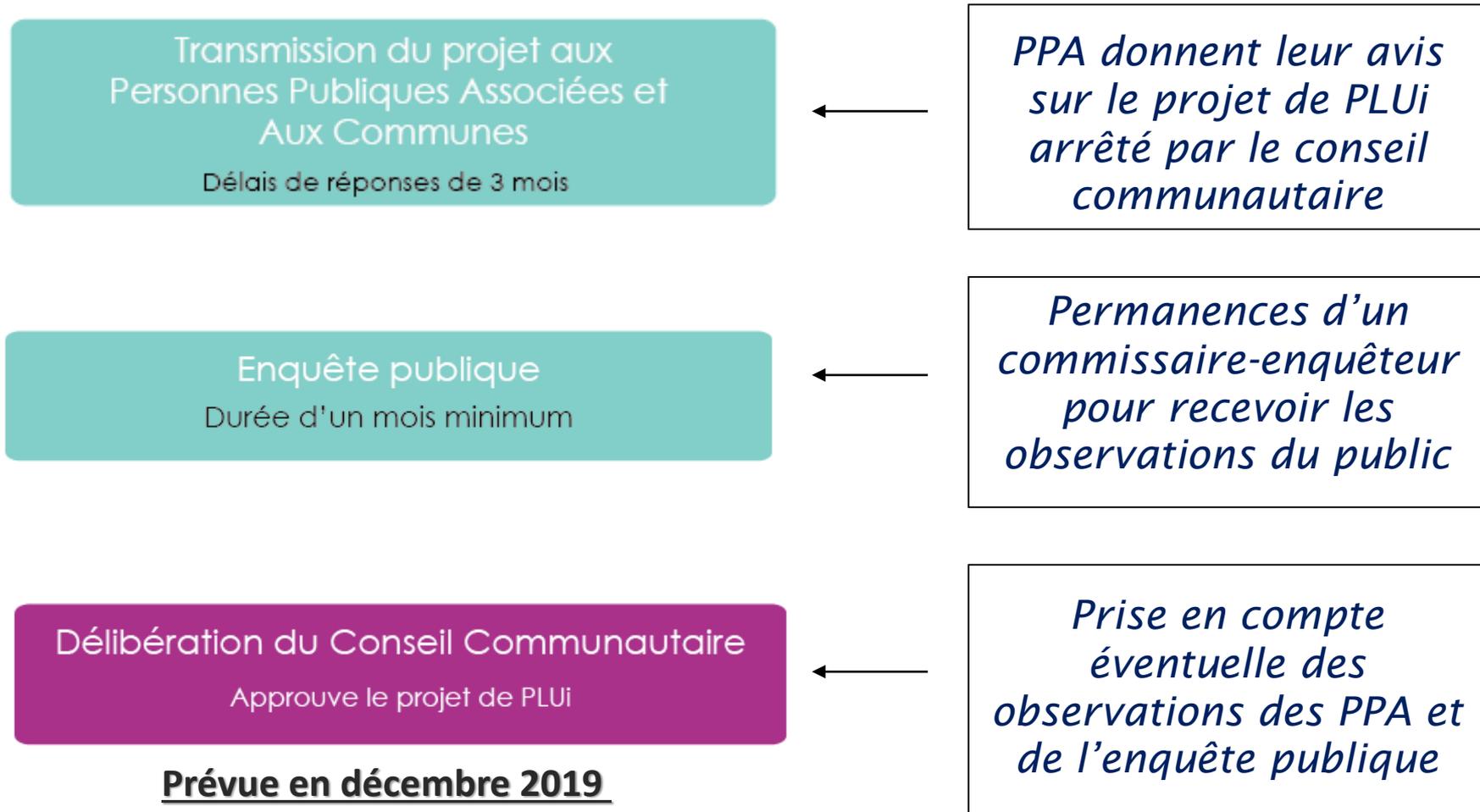
Traduction
réglementaire

Avis des PPA

Enquête
Publique

Nous en sommes ici

Démarche du PLUi (*phase administrative*)





***2/ Rappel des grandes orientations
du PADD***

Rappel des axes du PADD

AXE N°1

MAINTENIR UN CADRE DE VIE DE QUALITÉ

AXE N°2

CONFORTER L'ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE DU TERRITOIRE ET FAVORISER LE
DYNAMISME LOCAL

AXE N°3

S'INSCRIRE DANS UNE DÉMARCHE DE SOBRIÉTÉ DANS L'UTILISATION DES
RESSOURCES

AXE N°4

CRÉER LES CONDITIONS D'UN DÉVELOPPEMENT ÉQUILIBRÉ DES ARRIGANS

Maintenir un cadre de vie de qualité

Axe 1 : Maintenir un cadre de vie de qualité

Respecter la trame Verte et Bleue du Territoire

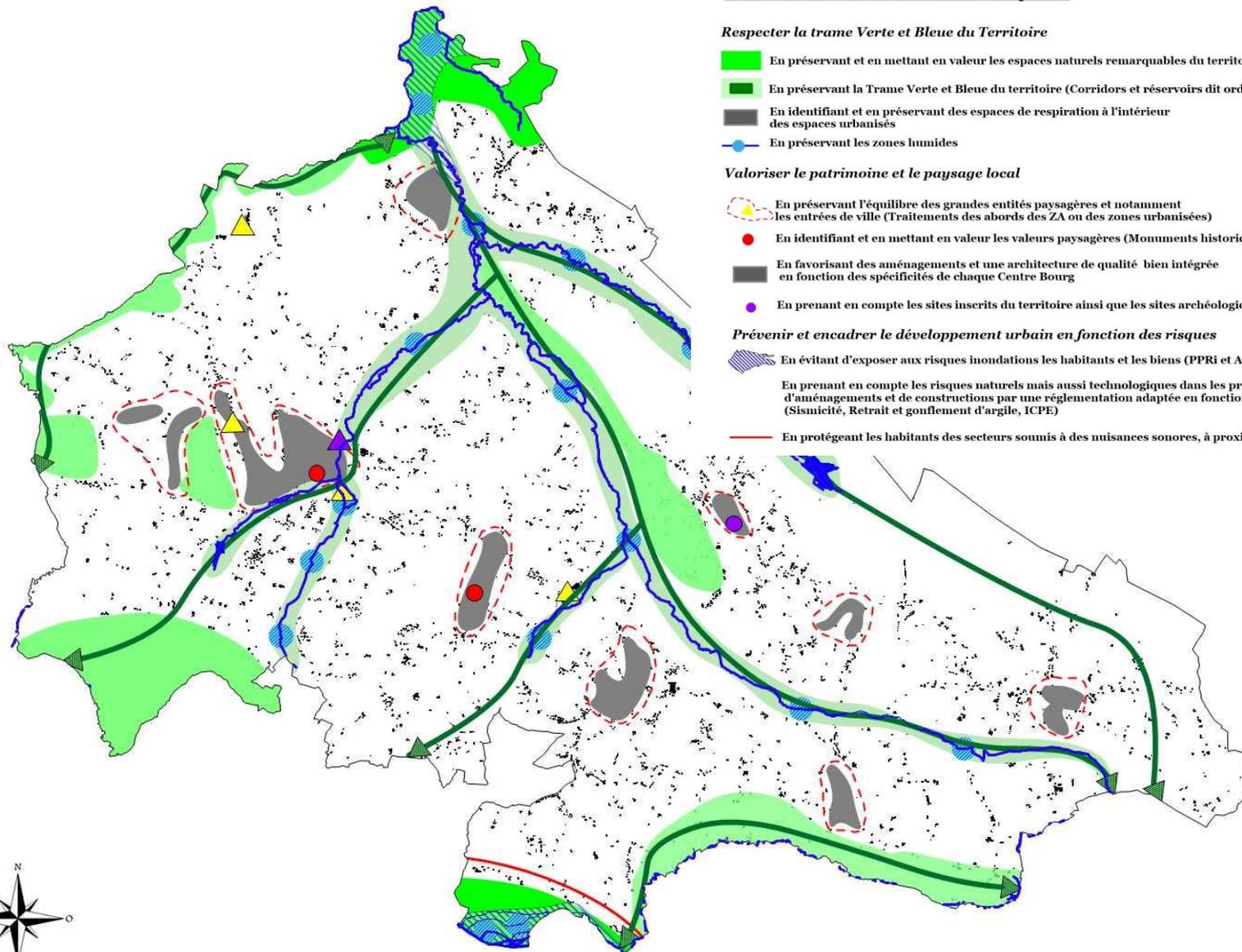
-  En préservant et en mettant en valeur les espaces naturels remarquables du territoire (N2000, ZNIEFF, ...)
-  En préservant la Trame Verte et Bleue du territoire (Corridors et réservoirs dit ordinaires)
-  En identifiant et en préservant des espaces de respiration à l'intérieur des espaces urbanisés
-  En préservant les zones humides

Valoriser le patrimoine et le paysage local

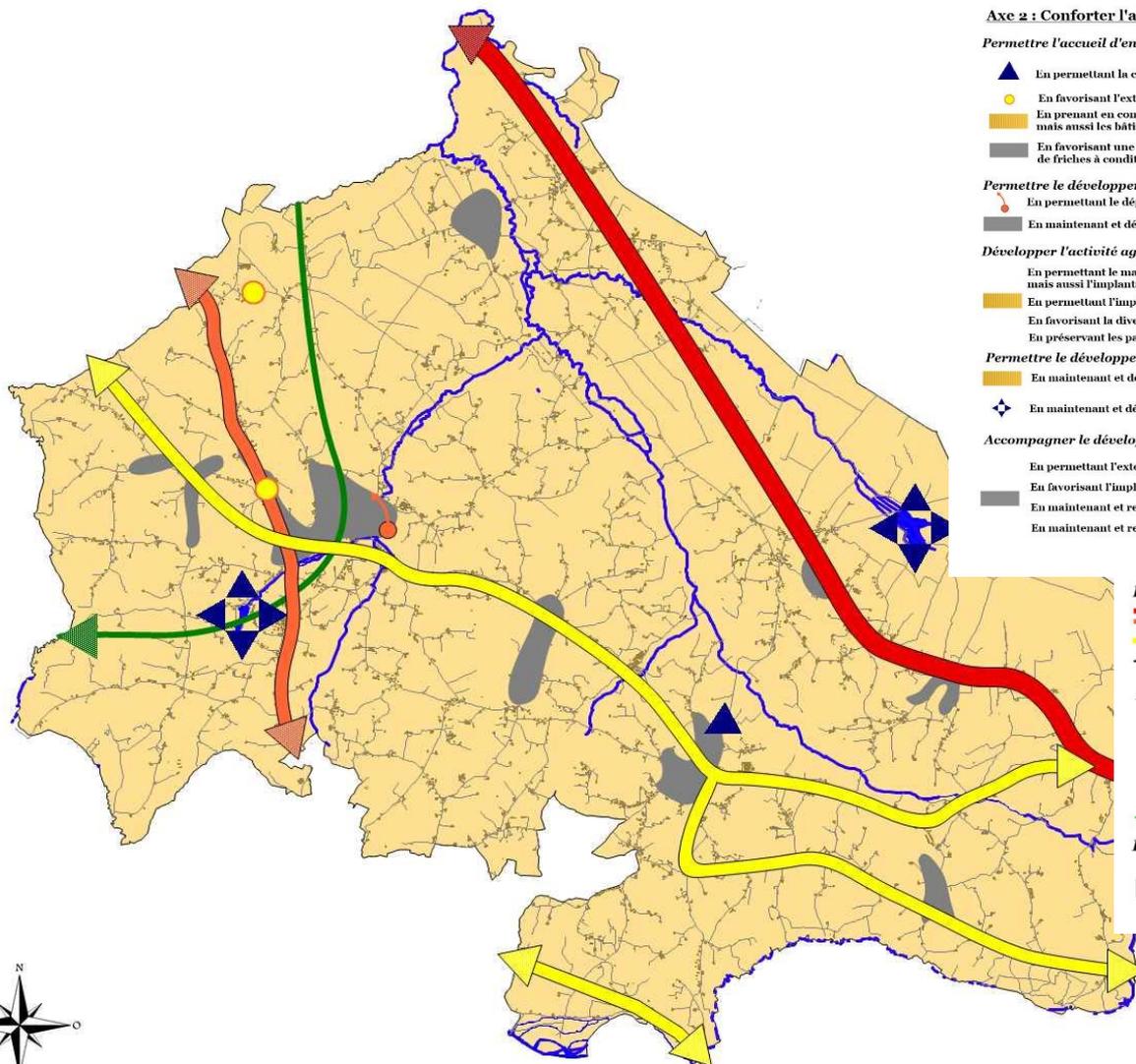
-  En préservant l'équilibre des grandes entités paysagères et notamment les entrées de ville (Traitements des abords des ZA ou des zones urbanisées)
-  En identifiant et en mettant en valeur les valeurs paysagères (Monuments historiques et patrimoine local)
-  En favorisant des aménagements et une architecture de qualité bien intégrée en fonction des spécificités de chaque Centre Bourg
-  En prenant en compte les sites inscrits du territoire ainsi que les sites archéologiques

Prévenir et encadrer le développement urbain en fonction des risques

-  En évitant d'exposer aux risques inondations les habitants et les biens (PPRI et Atlas des zones inondables)
-  En prenant en compte les risques naturels mais aussi technologiques dans les projets d'aménagements et de constructions par une réglementation adaptée en fonction du risque (Sismicité, Retrait et gonflement d'argile, ICPE)
-  En protégeant les habitants des secteurs soumis à des nuisances sonores, à proximité des grandes voies de circulation



Conforter l'attractivité économique et favoriser le dynamisme local



Axe 2 : Conforter l'attractivité économique du territoire et favoriser le dynamisme local

Permettre l'accueil d'entreprise industrielle et artisanale

- ▲ En permettant la création de zone économiques sur les communes de Till et Habas
- En favorisant l'extension des Zones économiques à proximité de l'existant
- En prenant en compte les entreprises isolées en leur permettant un développement limité mais aussi les bâtiments isolés qui pourraient changer d'affectation.
- En favorisant une mixité de fonction dans les centres bourgs et hameaux ainsi que la réhabilitation de friches à condition que les activités soient compatibles avec l'habitat

Permettre le développement de l'offre commerciale sur le territoire

- En permettant le déplacement de la zone commerciale de Pouillon
- En maintenant et développant le commerce de proximité en priorité dans les centres bourgs des communes

Développer l'activité agricole et forestière

- En permettant le maintien et l'extension des sites d'exploitation agricoles existants mais aussi l'implantation de nouveaux sites agricoles sur le territoire
- En permettant l'implantation et le développement des entreprises liées à l'activité agricole et forestière
- En favorisant la diversification de l'agriculture
- En préservant les parcelles agricoles à forts enjeux

Permettre le développement de la dynamique touristique

- En maintenant et développant l'offre en matière d'hébergement touristique (Camping, Gîtes, hôtels,...)
- ◆ En maintenant et développant l'offre en matière d'activité tournée vers la nature, les loisirs, la gastronomie ou encore le patrimoine.

Accompagner le développement du territoire avec des équipements de «service à la personne» de qualité

- En permettant l'extension ou la construction avec des nouveaux équipements scolaires
- En favorisant l'implantation de personnel de santé
- En maintenant et renforçant et renforçant les équipements publics
- En maintenant et renforçant les équipements culturels et associatif

Des infrastructures de qualité à mettre en valeur

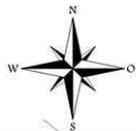
- En permettant les aménagements nécessaires à l'amélioration de la liaison Nord/Sud
- En permettant les aménagements nécessaires à l'amélioration de la liaison Est/Ouest
- En permettant la réfection et l'élargissement de certaines voies de communication.

Des modes de déplacements alternatifs à développer

- En souhaitant accueillir des lignes de transport en commun.
- En développant le transport à la demande
- En favorisant le développement des déplacements doux et les liaisons inter quartiers
- L'ancienne voie de tranway: future voie verte de l'intercommunalité

Des modes de déplacements alternatifs à développer

- En prévoyant une offre en matière de stationnement suffisant pour les futurs aménagements.
- En développant les parkings de covoiturage



Créer les conditions d'un développement équilibré

Axe 4 : Créer les conditions d'un développement équilibré des communes des Arrigans

Créer les conditions pour le maintien d'une croissance soutenue

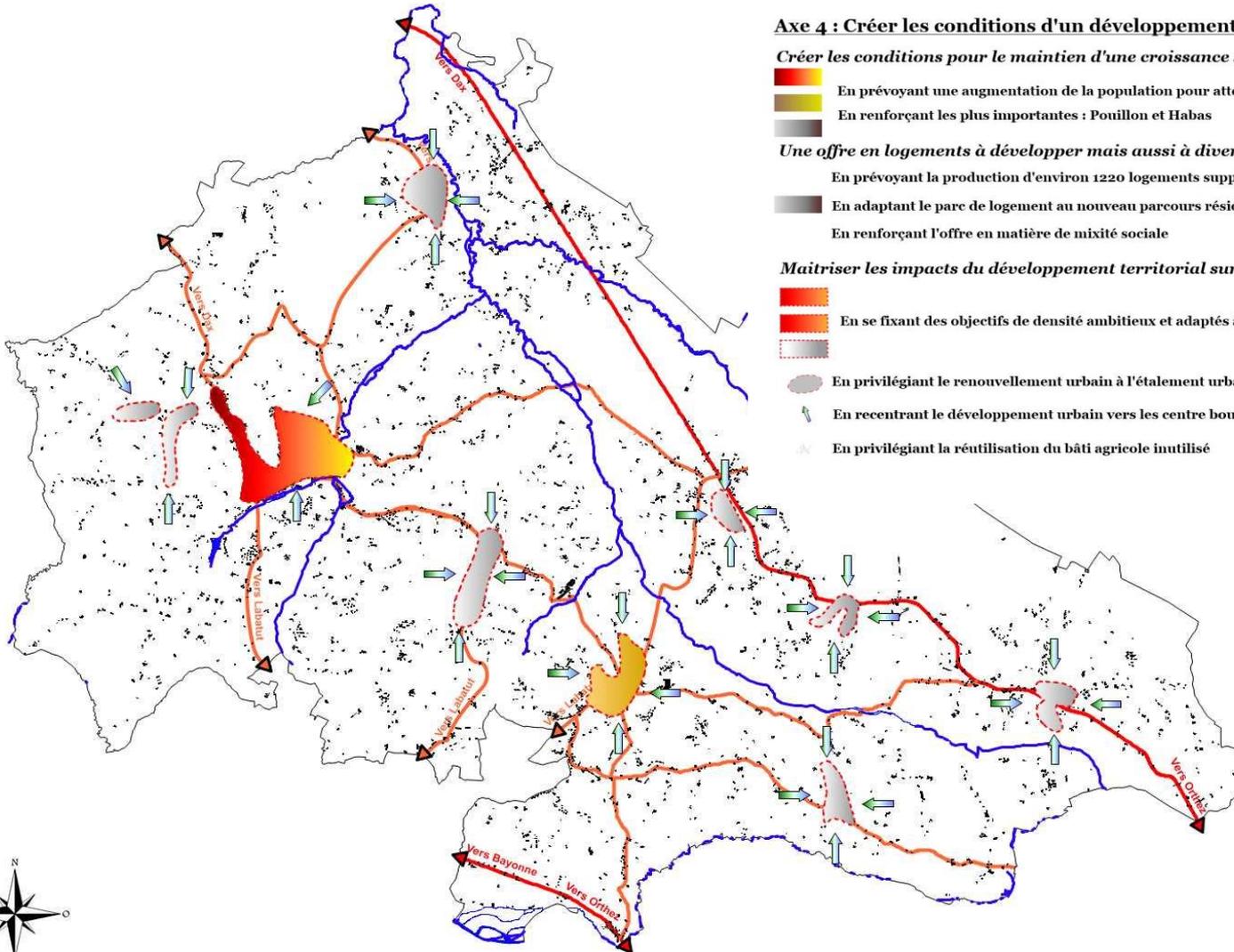
-  En prévoyant une augmentation de la population pour atteindre 10600 habitants à l'horizon 2030
-  En renforçant les plus importantes : Pouillon et Habas

Une offre en logements à développer mais aussi à diversifier sur l'ensemble du territoire

-  En prévoyant la production d'environ 1220 logements supplémentaires
-  En adaptant le parc de logement au nouveau parcours résidentiel des habitants
-  En renforçant l'offre en matière de mixité sociale

Maîtriser les impacts du développement territorial sur les espaces agricoles et naturels

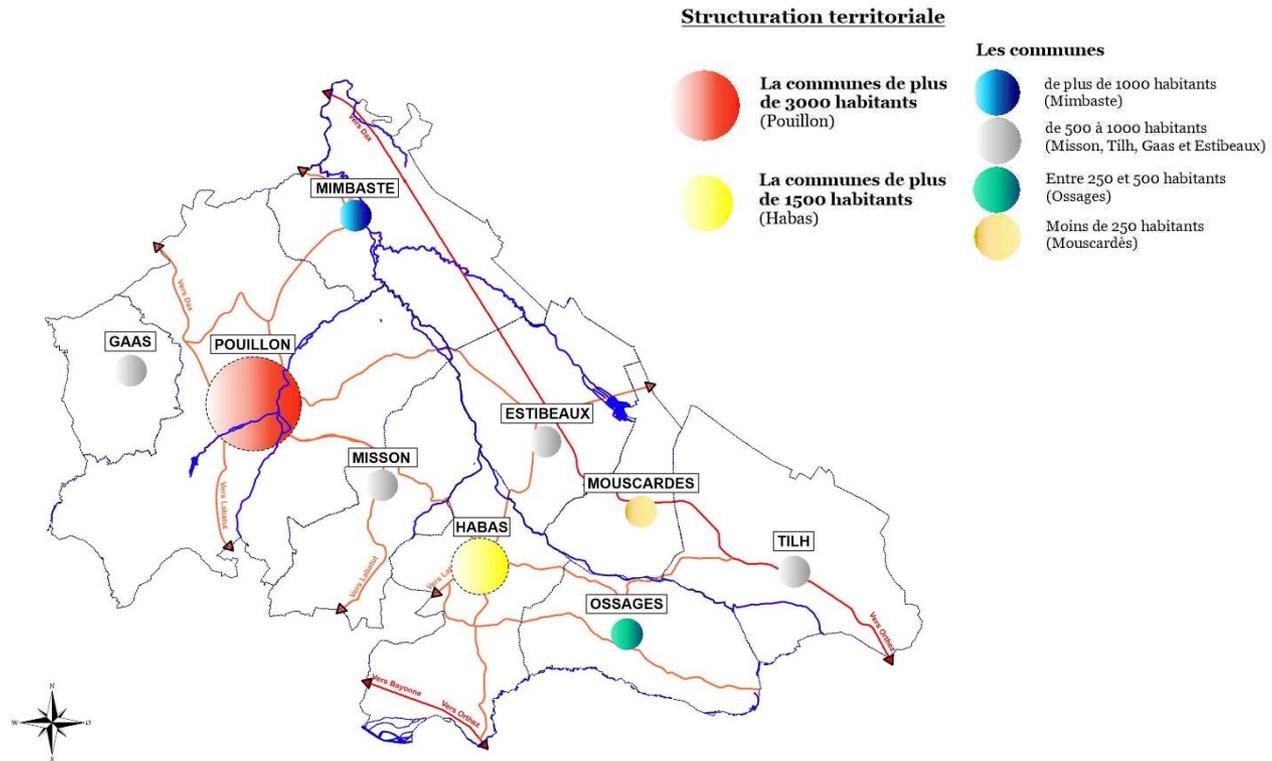
-  En se fixant des objectifs de densité ambitieux et adaptés à chaque commune
-  En privilégiant le renouvellement urbain à l'étalement urbain
-  En recentrant le développement urbain vers les centres bourgs des communes
-  En privilégiant la réutilisation du bâti agricole inutilisé



Objectifs de développement

Structure territoriale	Commune de plus de 3000 hab - Pouillon	Commune de plus de 1500 hab - Habas	Communes de moins de 1500 habitants	Les Arrigans
Pourcentage de population (Apport de population de 2016 à 2030)	30 (415)	18 (249)	52 (720)	100 (1386)
Nombre d'habitants en 2030	3532	1762	5346	10640

Structure territoriale	Pouillon	Habas	Communes de moins de 1500 habitants
Densité cible (lgt/ha)	12.5	12.5	10 et 6





3/ Les outils réglementaires au profit du projet

ORIENTATIONS DU PADD

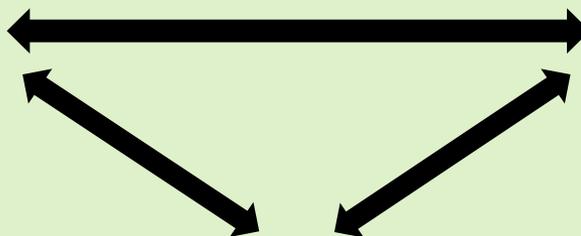
doivent être déclinées via



Orientation
d'Aménagement
et de
Programmation

**Esquisser les futurs projets
opérationnels en cohérence
d'ensemble avec le PADD.**

*Quel schéma d'aménagement pour
que les nouvelles zones de
développement s'intègrent au site?
Quelle programmation?*



Règlement
écrit

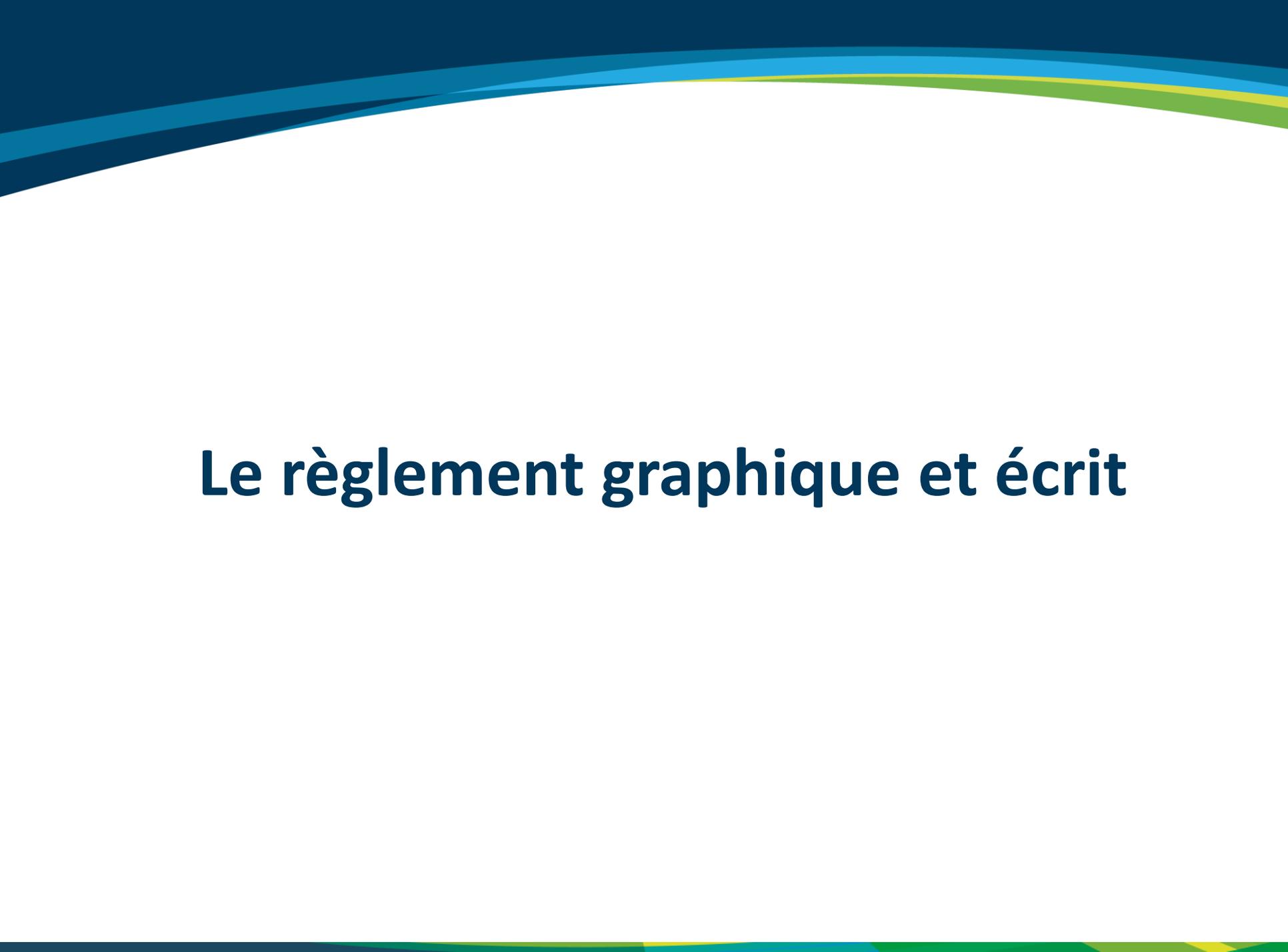
**Définir les
caractéristiques
de chaque zone**

Quelles constructions
autorisées et quelles règles
mettre en place pour assurer
un développement qualitatif et
pérenne ?

Règlement graphique
(zonage)

Transcription graphique du projet

Quels secteurs représentent un enjeu
agricole, naturel et/ou paysager?
Quel(s) secteur(s) développer et dans quelle
proportion pour être en cohérence avec
l'armature du territoire ?



Le règlement graphique et écrit

Règlement graphique et écrit

Différentes typologies de zones:

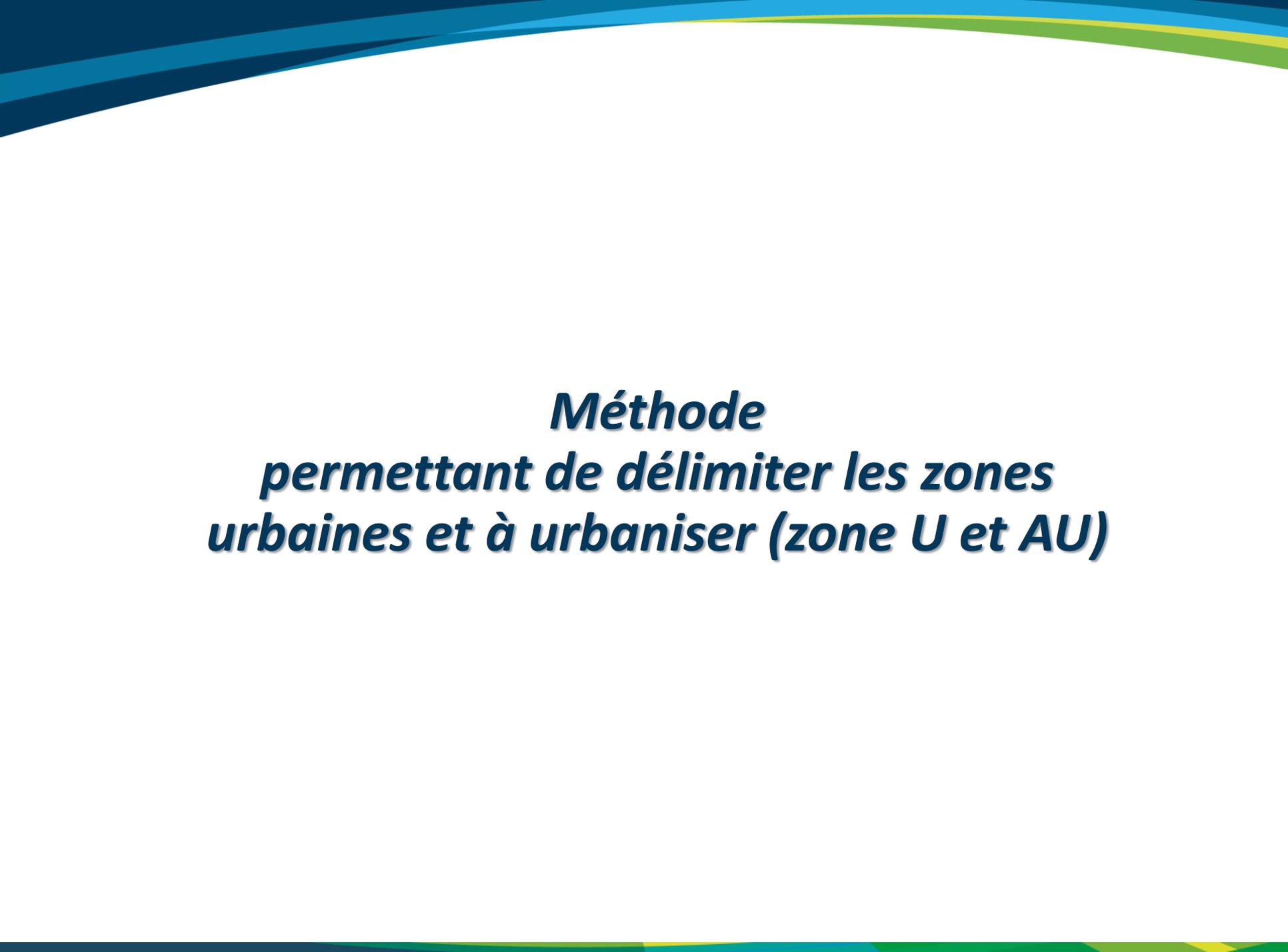
⇒ **les zones urbaines (U),**

⇒ **les zones à urbaniser (AU / AU0),**

⇒ **les zones agricoles (A),**

⇒ **les zones naturelles et forestières (N).**

Le règlement écrit définit les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones



***Méthode
permettant de délimiter les zones
urbaines et à urbaniser (zone U et AU)***

Les indicateurs qui permettent de quantifier les surfaces ouvertes à l'urbanisation

- **Un objectif d'environ 1 000 logements sur 10 ans**
- **Une répartition du nombre de logements entre communes qui dépend de l'armature territoriale**
- **Une densité (nombre de logements/ha) qui dépend de l'armature territoriale**

Les indicateurs qui permettent de localiser les surfaces ouvertes à l'urbanisation

- **Densification des tissus urbains (réinvestissement urbain) -> une obligation réglementaire** : potentiel sans consommation d'espace agricole, naturel et forestier
- **Possibilité d'urbaniser les espaces interstitiels et certains espaces en extension urbaine** : potentiel avec consommation d'espace agricole, naturel et forestier
- **Surfaces délimitées en fonction des enjeux** recensés (agricole, paysager, risque, niveau des réseaux,...) et de la stratégie de développement fondée sur les orientations du PADD

Quelques explications sur la densification des tissus urbains (réinvestissement urbain)

Il s'agit soit :

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 »



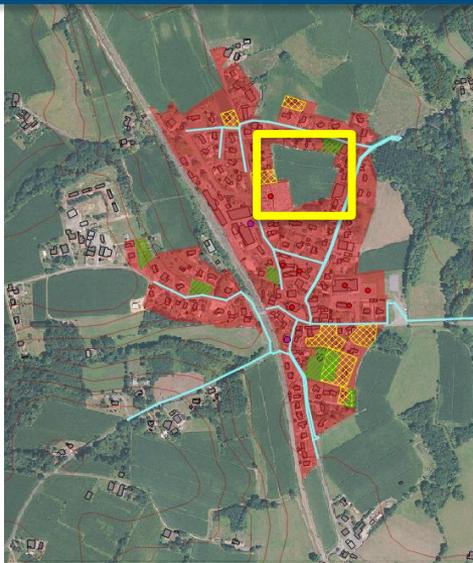
Ce sont des parcelles ou groupes de parcelles de taille réduite non bâties, insérées dans le tissu urbain.

Elles n'ont plus n'ayant de plus de vocation agricole ou naturelle pérenne de par leur situation

Quelques explications sur les espaces interstitiels et les espaces en extension urbaine

Il s'agit soit :

du comblement d'espaces
interstitiels



Ce sont des îlots non bâtis insérés dans le tissu urbain présentant généralement une vocation agricole ou naturelle et de superficie importante

d'extensions urbaines



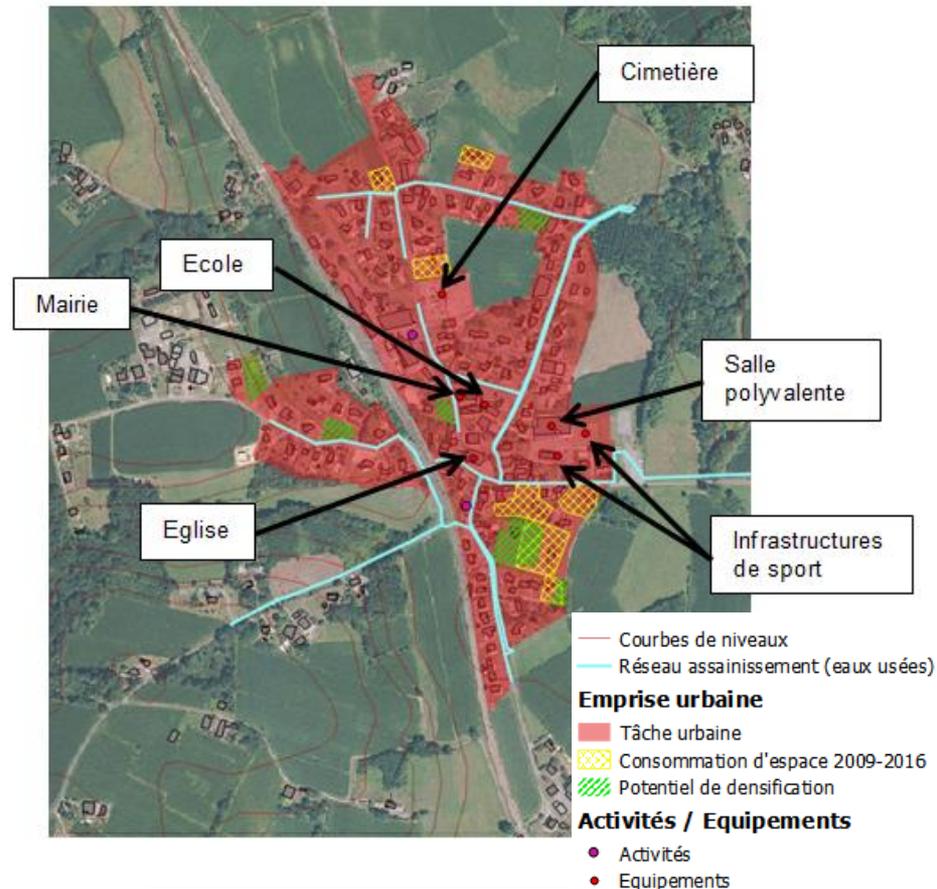
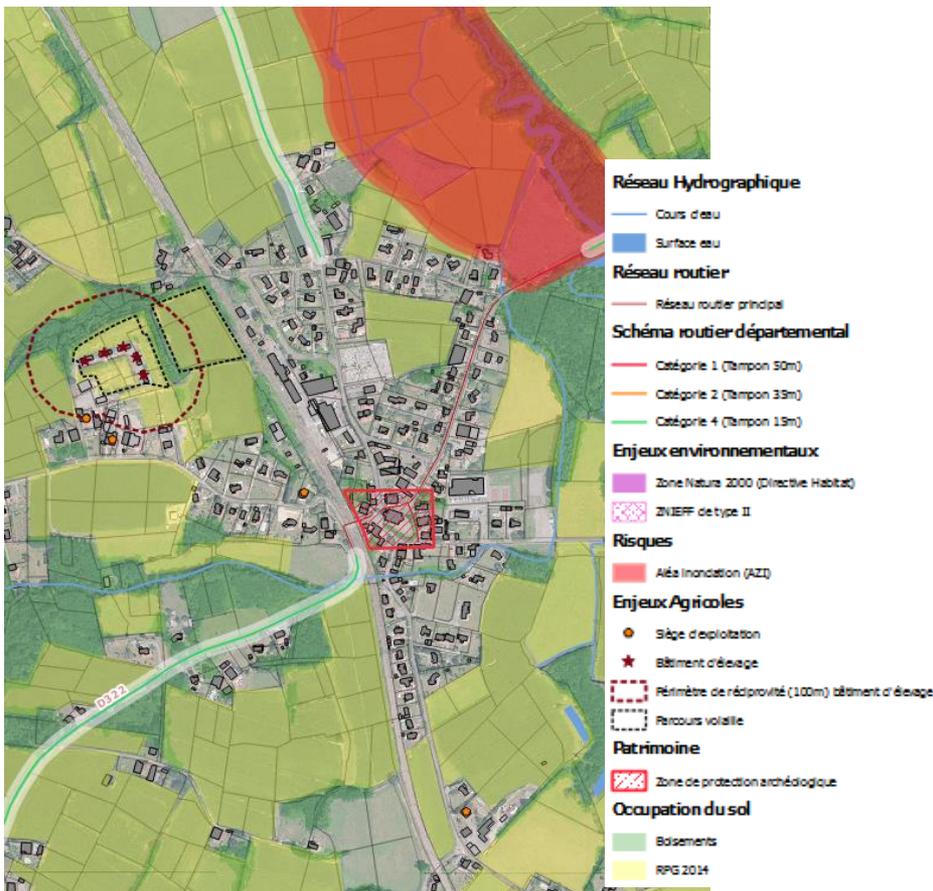
Il s'agit de l'urbanisation en extension du tissu urbain existant (bourg et/ou quartier), générant une diminution de superficies agricoles, naturelles et/ou forestières.

Quelques explications sur les différents enjeux

Spatialisation des grands enjeux en lien avec le PLUi (enjeux agricoles, environnementaux, urbain, localisation du potentiel de densification....)

Enjeux environnementaux, agricoles, paysagers,...

Tâche urbaine existante et éléments stratégiques

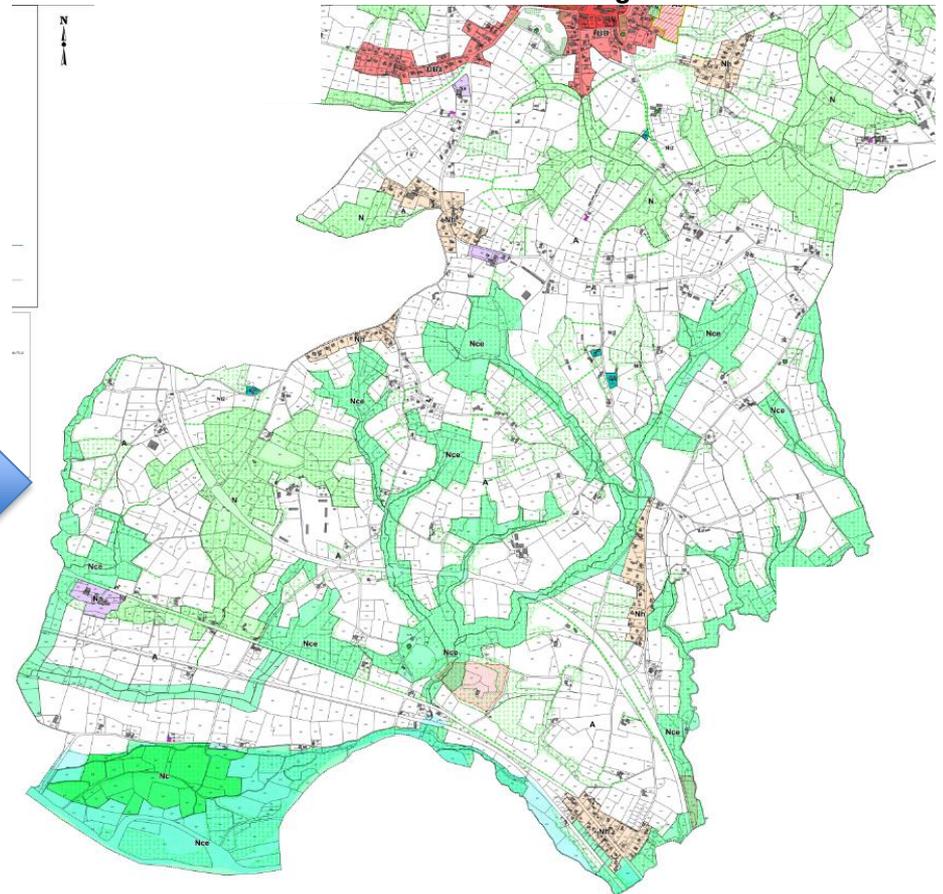


Une cohérence du zonage avec les enjeux du diagnostic et du PADD

Extrait carte de diagnostic



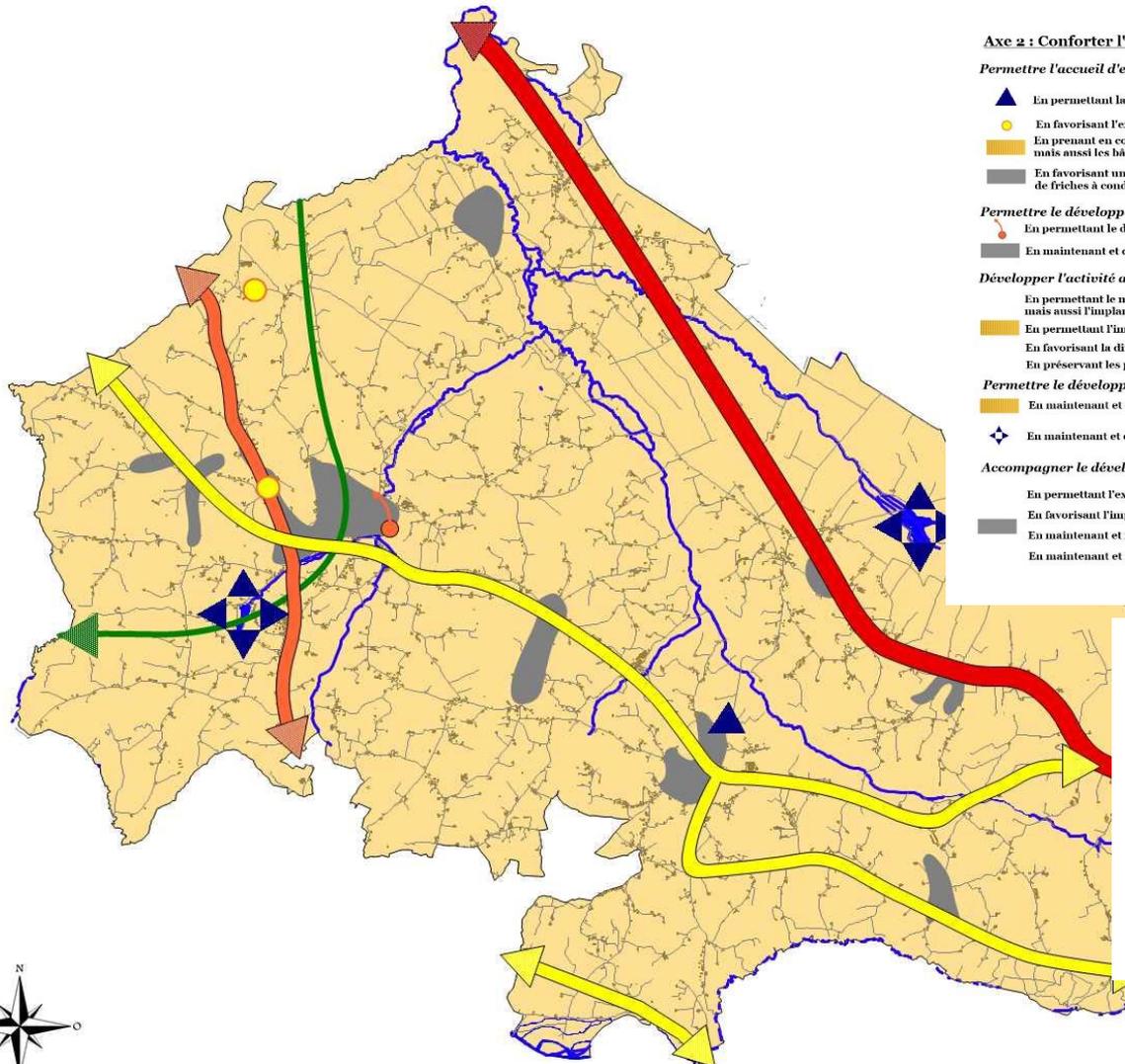
Extrait zonage





Zones d'activités

Rappel PADD



Axe 2 : Conforter l'attractivité économique du territoire et favoriser le dynamisme local

Permettre l'accueil d'entreprise industrielle et artisanale

- ▲ En permettant la création de zone économiques sur les communes de Tili et Habas
- En favorisant l'extension des Zones économiques à proximité de l'existant
- En prenant en compte les entreprises isolées en leur permettant un développement limité mais aussi les bâtiments isolés qui pourraient changer d'affectation.
- En favorisant une mixité de fonction dans les centre bourgs et hameaux ainsi que la réhabilitation de friches à condition que les activités soient compatibles avec l'habitat

Permettre le développement de l'offre commerciale sur le territoire

- En permettant le déplacement de la zone commerciale de Pouillon
- En maintenant et développant le commerce de proximité en priorité dans les centres bourgs des communes

Développer l'activité agricole et forestière

- En permettant le maintien et l'extension des sites d'exploitation agricoles existants mais aussi l'implantation de nouveaux sites agricoles sur le territoire
- En permettant l'implantation et le développement des entreprises liées à l'activité agricole et forestière
- En favorisant la diversification de l'agriculture
- En préservant les parcelles agricoles à forts enjeux

Permettre le développement de la dynamique touristique

- En maintenant et développant l'offre en matière d'hébergement touristique (Camping, Gîtes, hôtels,...)
- ◆ En maintenant et développant l'offre en matière d'activité tournées vers la nature, les loisirs, la gastronomie ou encore le patrimoine.

Accompagner le développement du territoire avec des équipements de «service à la personne» de qualité

- En permettant l'extension ou la construction avec des nouveaux équipements scolaires
- En favorisant l'implantation de personnel de santé
- En maintenant et renforçant et renforçant les équipements publics
- En maintenant et renforçant les équipements culturels et associatif

Des infrastructures de qualité à mettre en valeur

- En permettant les aménagements nécessaires à l'amélioration de la liaison Nord/Sud
- En permettant les aménagements nécessaires à l'amélioration de la liaison Est/Ouest
- En permettant la réfection et l'élargissement de certaines voies de communication.

Des modes de déplacements alternatifs à développer

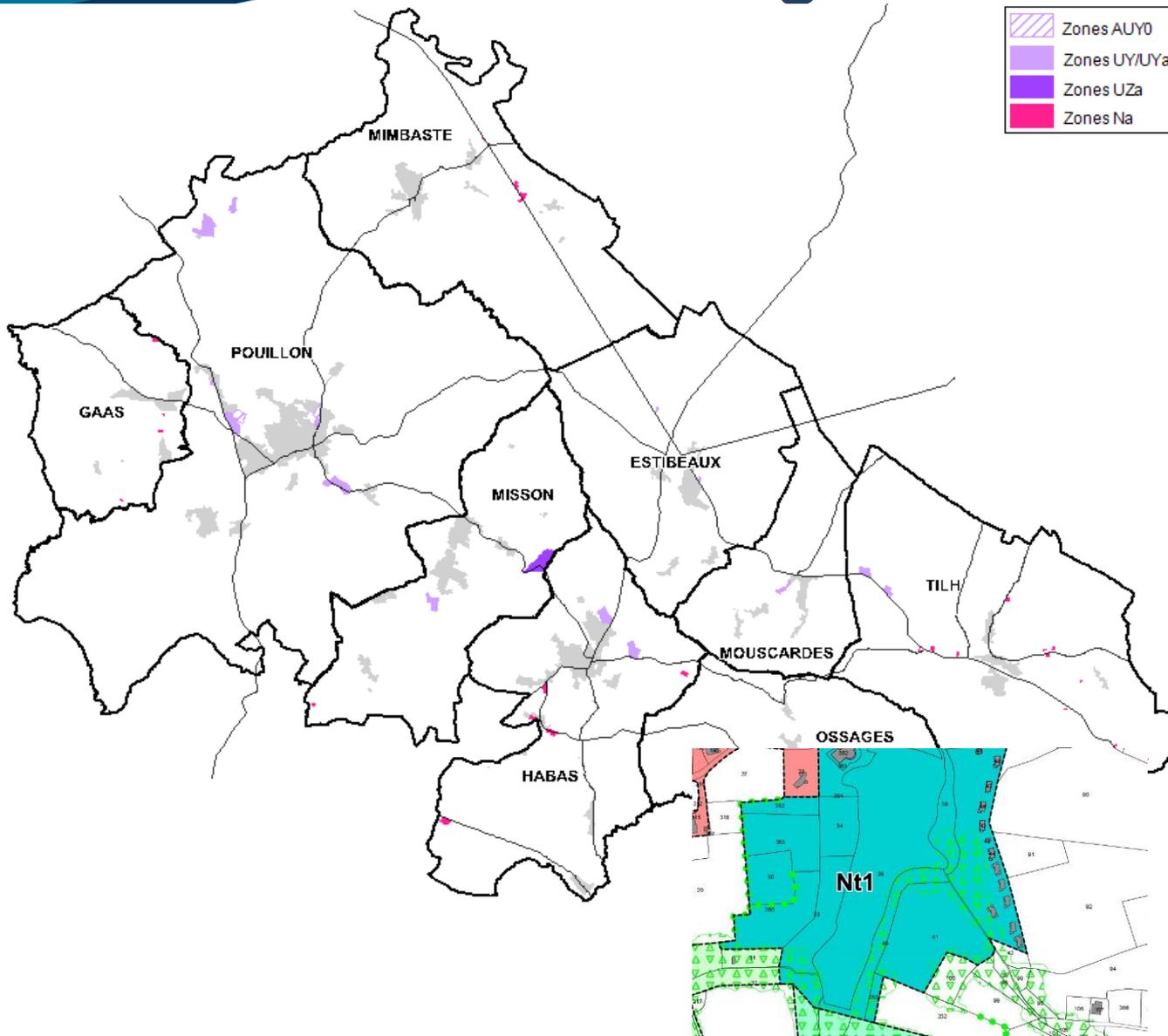
- En souhaitant accueillir des lignes de transport en commun.
- En développant le transport à la demande
- En favorisant le développement des déplacements doux et les liaisons inter quartiers
- L'ancienne voie de tramway: future voie verte de l'intercommunalité

Des modes de déplacements alternatifs à développer

- En prévoyant une offre en matière de stationnement suffisant pour les futurs aménagements.
- En développant les parkings de covoiturage



Zonages « Activités »



25 hectares de surface libre en activité sur l'ensemble des 9 communes avec notamment une zone artisanale sur Habas et Tilh

Mais aussi des projets touristiques autour du lac de Luc ou des multiples campings et gîtes des Arrigans.



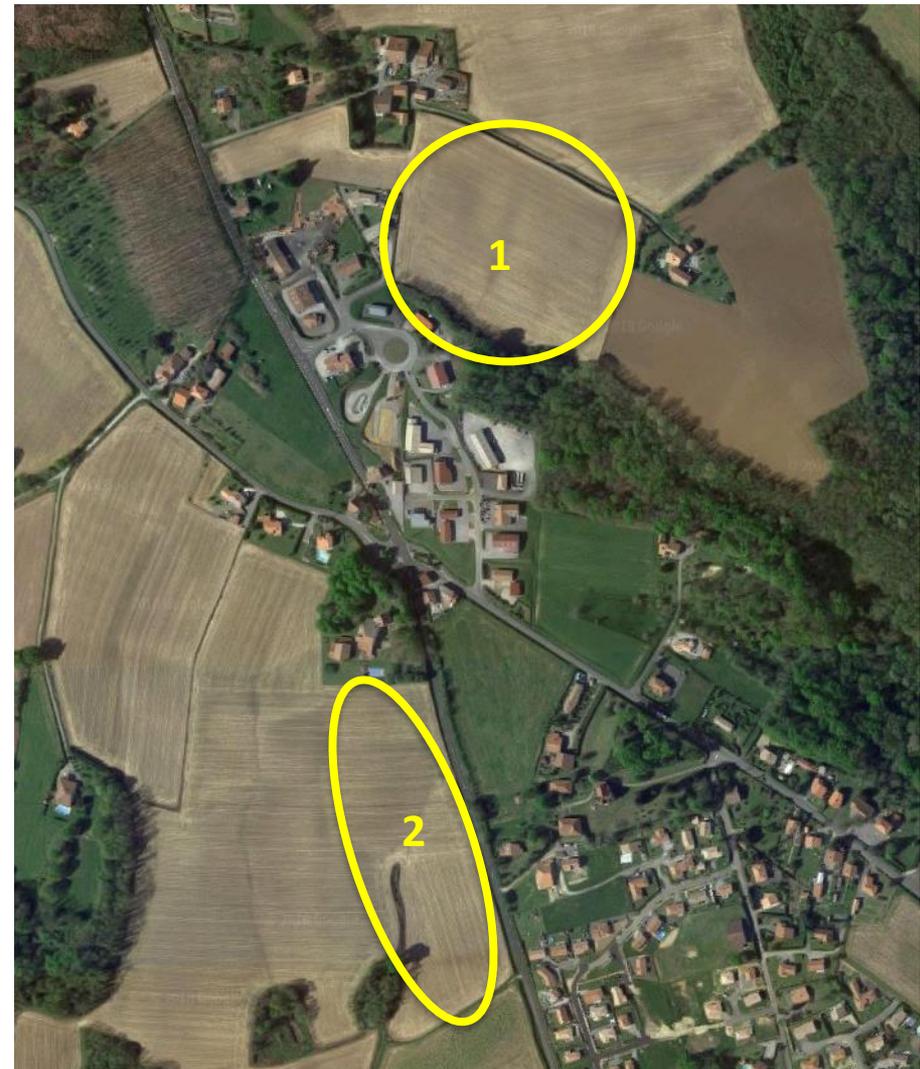
Zonages « Activités » de Pouillon

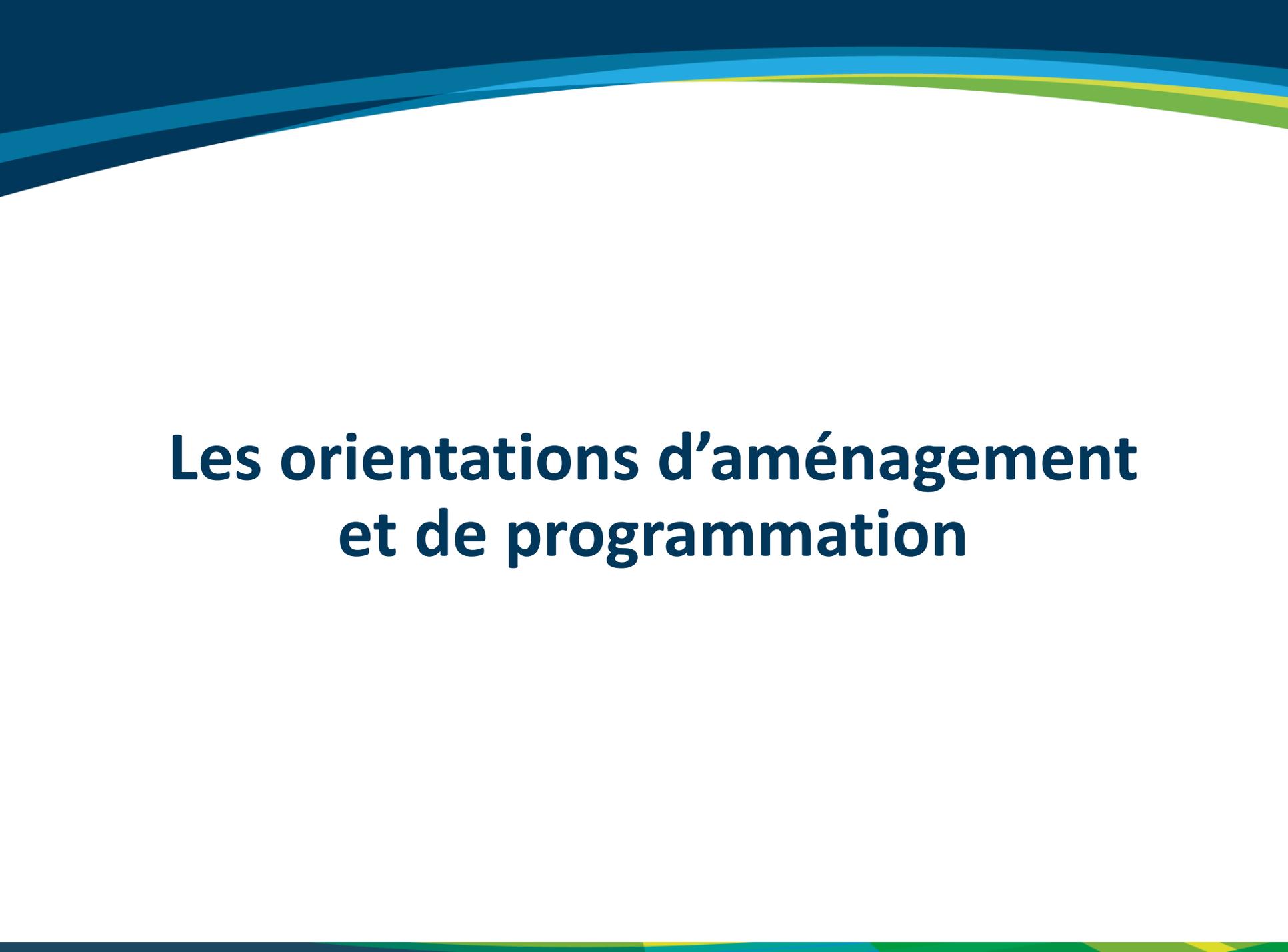
Réflexion en cours sur une zone économique :

- **Vocation artisanale**
- **Maitrise par la CdC**
- **Maximum 3 à 4ha**

Plusieurs localisations ont été proposées par la mairie et la cdc mais aucune décision de la part du copil des Arrigans.

Décision début d'année prochaine par le copil





Les orientations d'aménagement et de programmation



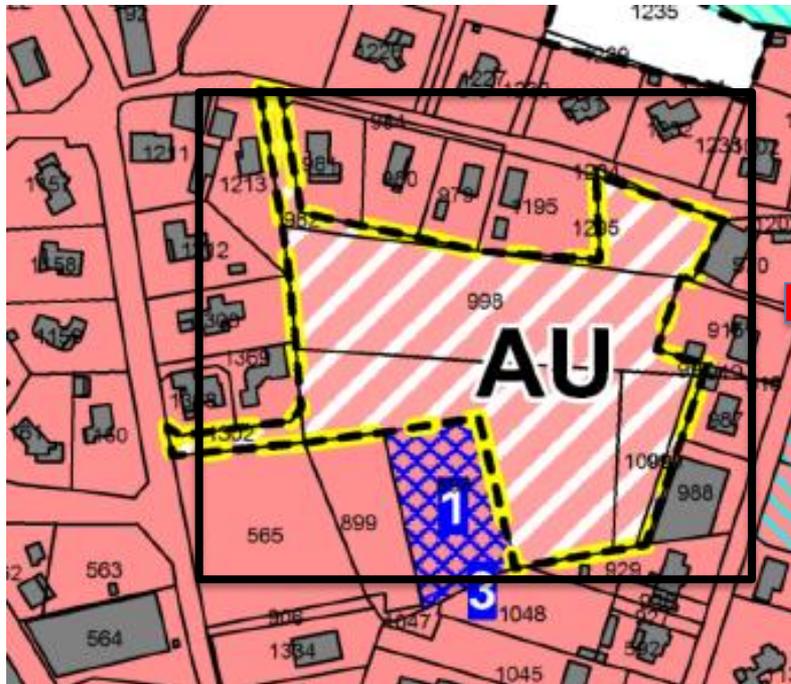
Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) permettent de traduire de façon opérationnelle le projet d'aménagement et de développement durables de l'intercommunalité.

Elles sont ainsi un moyen de décliner de façon détaillée le projet du territoire sur un espace donné (à l'échelle d'un secteur, d'une commune, d'un quartier...) ou sur une thématique spécifique (déplacements, trame verte et bleue,...)

Les orientations d'aménagement et de programmation

OAP définie sur ce secteur

Règlement graphique



Identification d'un secteur stratégique en zone à urbaniser (AU)

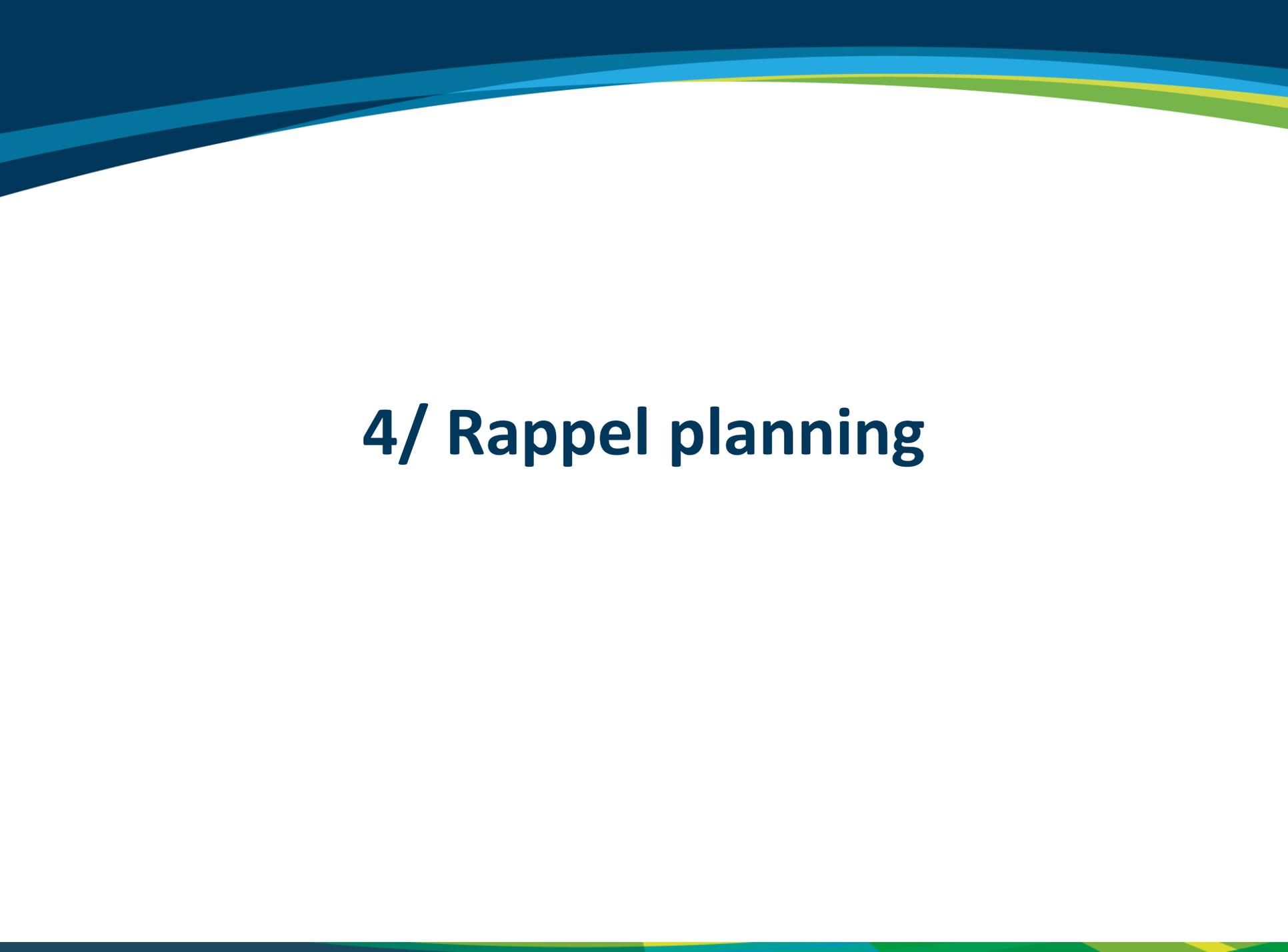


Alignement d'arbres à créer

Liaison piétonne

Equipement – extension du cimetière

- Périmètre de la zone
- Voie de type 1
- Voie de type 2
- Chemin d'accès
- Cheminement piéton
- Sol à urbaniser à vocation d'habitat
- Habitat groupé
- Habitat collectif
- Espaces verts
- Espace public
- Sol à urbaniser à vocation d'équipement public
- Sol à urbaniser à vocation de d'activité
- Aire de stationnement
- Emplacement réservé
- Plantation de haies
- Plantation d'arbres
- Muret



4/ Rappel planning

Démarche du PLUi

Délibération de prescription
15 décembre 2015

Débat du PADD le

Arrêt projet
janvier 2019

Approbation
avant Décembre
2019

Diagnostic
territorial

Projet
d'Aménagement
et de
Développement
Durable

Traduction
réglementaire

Avis des PPA

Enquête
Publique

Nous en sommes ici

Démarche du PLUi (*phase administrative*)

Transmission du projet aux
Personnes Publiques Associées et
Aux Communes

Délais de réponses de 3 mois

*PPA donnent leur avis
sur le projet de PLUi
arrêté par le conseil
communautaire*

Enquête publique

Durée d'un mois minimum

*Permanences d'un
commissaire-enquêteur
pour recevoir les
observations du public*

Délibération du Conseil Communautaire

Approuve le projet de PLUi

*Prise en compte
éventuelle des
observations des PPA et
de l'enquête publique*

Prévue en décembre 2019