

Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)



Neste-Barousse

La procédure d'élaboration

Qu'est-ce qu'un PLUi ?

C'est un document de planification de l'aménagement et du développement durable du territoire, élaboré à l'échelle intercommunale et issu de réflexions politiques sur de nombreuses thématiques (habitat, mobilités, économie, paysage, environnement, agriculture, etc.).

C'est le document de référence pour l'instruction des autorisations du droit des sols (permis de construire, déclarations préalables, etc.).

Il a vocation à remplacer les documents d'urbanisme communaux existants (Plans locaux d'urbanisme, cartes communales).



Quel est son contenu ?

Un rapport de présentation intègre un diagnostic et un volet environnement qui exposent les atouts et contraintes du territoire et justifie le projet intercommunal

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit des orientations générales d'aménagement et d'urbanisme

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) précisent les conditions de développement de certains secteurs et/ou certaines thématiques

Le règlement écrit et graphique constituent la traduction réglementaire des orientations d'aménagement et d'urbanisme. Ils fixent les règles d'occupation du sol et les possibilités de construction.

Les annexes comprennent des éléments d'information divers (plans de réseaux et servitudes, atlas des zones inondables, ...).

Comment la population peut-elle s'exprimer ?

- Mise en ligne sur le site internet de la Communauté de communes d'un dossier d'information évoluant en fonction de l'avancement de la procédure

- Mise à disposition au siège de la Communauté de communes du dossier d'information ci-dessus mentionné au format « papier »

- Recueil des observations du public - soit sur un registre de concertation mis à disposition au siège de la Communauté de communes et en mairie de chacune des communes - soit par courrier au Président de la Communauté de communes Neste-Barousse

Exprimez-vous !

Le périmètre du projet : un territoire rural aux grandes richesses patrimoniales, agricoles et paysagères



- 43 communes
- 7200 habitants environ
- 304 km²

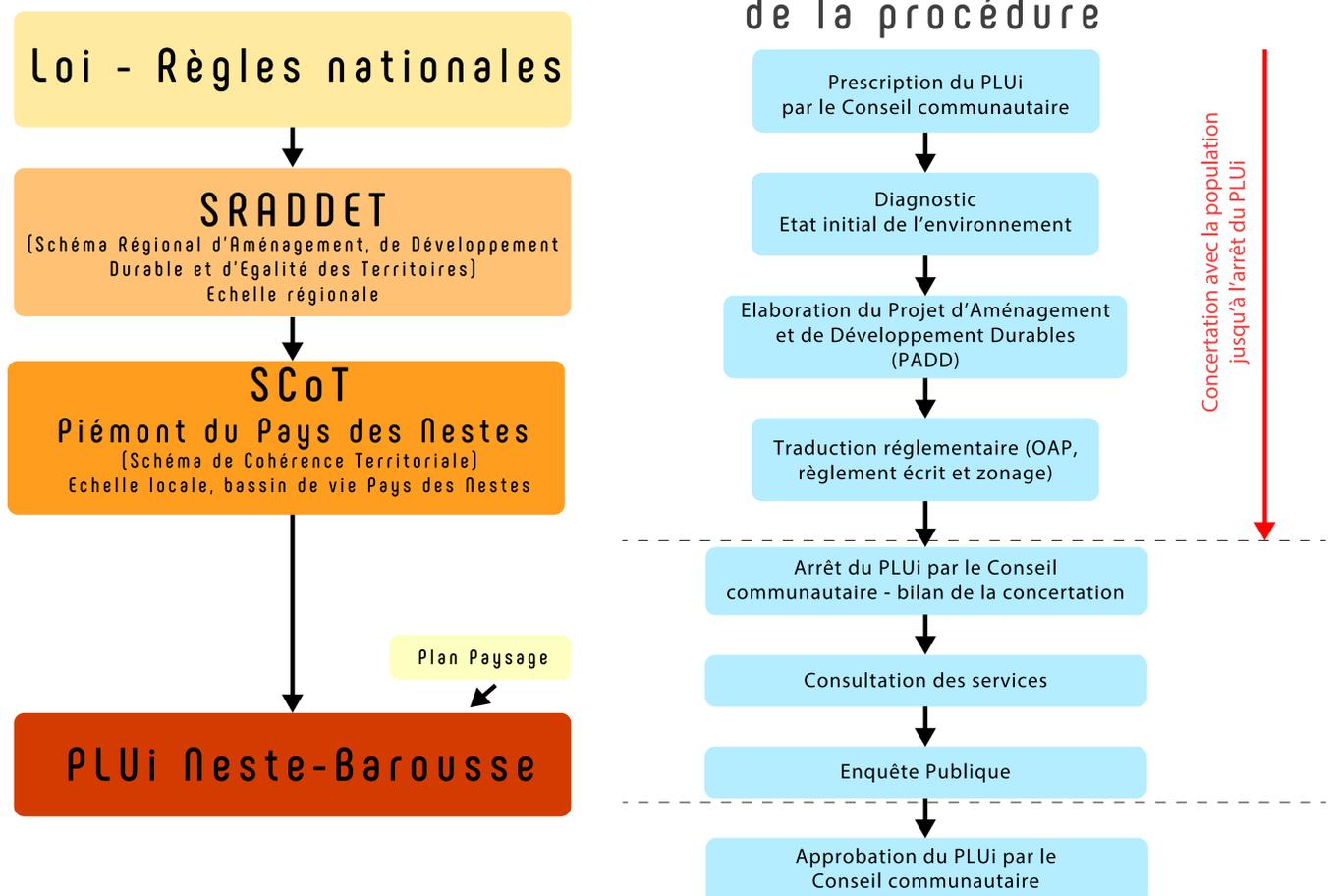


Un cadre réglementaire à respecter

Sur la base d'un projet commun, le PLUi devra traduire à l'échelle locale des choix qui devront être :

- Conformes à la législation en vigueur (code de l'urbanisme, code de l'environnement, ...)
- Compatibles avec les documents de rang supérieur qui concernent le territoire (Schéma Régional, futur SCoT ...)
- Cohérents avec les objectifs et orientations à tous niveaux du territoire

Les étapes de la procédure



Concertation avec la population jusqu'à l'arrêt du PLUi

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi)

Neste-Barousse

TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE



Qu'est-ce qu'un PLUi ?

C'est un document de planification de l'aménagement et du développement durable du territoire, élaboré à l'échelle intercommunale et issu de réflexions politiques sur de nombreuses thématiques (habitat, mobilités, économie, paysage, environnement, agriculture, etc.).

C'est le document de référence pour l'instruction des autorisations du droit des sols (permis de construire, déclarations préalables, etc.).

Il a vocation à remplacer les documents d'urbanisme communaux existants (Plans locaux d'urbanisme, cartes communales).

Quel est son contenu ?

Un rapport de présentation

Intègre un diagnostic et un volet environnement qui expose les atouts et contraintes du territoire et justifie le projet intercommunal

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

définit des orientations générales d'aménagement et d'urbanisme.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

précisent les conditions de développement de certains secteurs et/ou certaines thématiques

Le règlement écrit et graphique

constituent la traduction réglementaire des orientations d'aménagement et d'urbanisme. Ils fixent les règles d'occupation du sol et les possibilités de construction

Les annexes

comprennent des éléments d'information divers (plans de réseaux et servitudes, atlas des zones inondables,...)

Méthode de délimitation des zones urbaines et à 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 les tendances passées et les choix politiques

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

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 de développement de leur centre bourg

4eme temps : localisation des zones Agricoles et Naturelles

UNE CO-CONSTRUCTION ÉTROITE AVEC LES COMMUNES PRÉSENTÉE AUX HABITANTS

- La volonté de la CCNB a été de réaliser cette traduction réglementaire en collaboration étroite avec les communes.
- Des 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 thématiques afin de trouver un consensus sur les différentes règles du futur PLUi.

Comment la population peut-elle s'exprimer?

- Recueil des observations du public :
 - au siège de la Communauté de communes à Saint-Laurent-de-Neste (Espace France services) .
 - aux bureaux de la Communauté de communes à Sarp
 - dans les mairies
 - par courrier postal au Président de la Communauté de communes Neste-Barousse

Le périmètre du projet : un territoire rural aux grandes richesses patrimoniales, agricoles et paysagères



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 RÉGLEMENTAIRE 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).

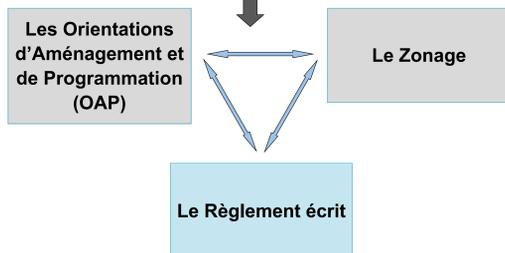
Cette transcription réglementaire se décline en 3 pièces : le zonage ou règlement graphique, le règlement écrit et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

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, ...)

ORIENTATIONS DU PADD

- AXE 1 :** Soutenir une dynamique démographique basée sur les pôles et les communes rurales
- AXE 2 :** Inscrire le projet de territoire au sein de l'armature paysagère, naturelle et agricole
- AXE 3 :** Assurer une dynamique économique, agricole et touristique en cohérence avec les atouts et les contraintes du territoire Neste-Barousse

ORIENTATIONS DU PADD doivent être déclinées via



LE ZONAGE ou LE RÉGLEMENT GRAPHIQUE

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

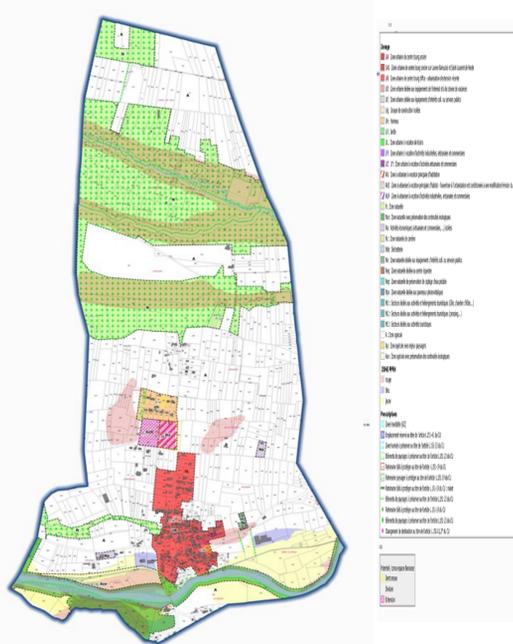
des zones urbaines (U) : secteurs déjà urbanisés et secteurs où les équipements publics ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

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 RÉGLEMENT ÉCRIT

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 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.

Désignations	Nous désignons	interdites	Autorisées sous conditions particulières
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	Les extensions de constructions à destination agricole existantes à la date d'approbation du PLUi et leurs annexes sont autorisées sous réserve qu'elles n'introduisent aucune atteinte insupportable pour l'habitat.
	Exploitation forestière	X	
	Exploitation forestière	X	
Habitat	Logement		Les constructions destinées à l'habitat et au commerce de détail, sous réserve qu'elles n'introduisent aucune atteinte insupportable pour le voisinage ou pour l'environnement.
	Artisanat et commerce de détail		
Commerce artisanal et service	Restauration		Les constructions destinées à l'habitat et au commerce de détail, sous réserve qu'elles n'introduisent aucune atteinte insupportable pour le voisinage ou pour l'environnement.
	Commerce de gros	X	
	Activité de conseil ou d'officine d'activité de conseil		
	Ateliers		
	Autre habbergement touristique		
	Châteaux		

FAÇADES

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les couleurs des façades des annexes (garage, abris de jardin, etc...) devront être identiques à celles de la construction principale.

Les enduits seront de type enduit à la chaux ou enduit de substitution d'aspect équivalent.

La couleur des façades sera de teinte claire et chaude, neutre (par exemple : blanc, beige léger, sable, gris) ou légèrement colorée (ocre jaune, brique) sans être vive, en respectant les couleurs de palette de l'annexe 1.

Dans le cas d'une réfection partielle de façade, les travaux devront reprendre le même coloris et la même finition que l'enduit conservé.

Les façades en bardages bois seront peintes comme les façades enduites (teinte claire et chaude, neutre), soit de teinte naturelle, soit lasurées brun foncé ou gris foncé.

Les constructions à ossature bois présenteront un parement maçonné ou un bardage.

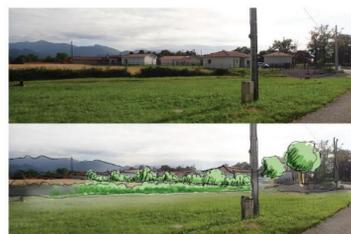
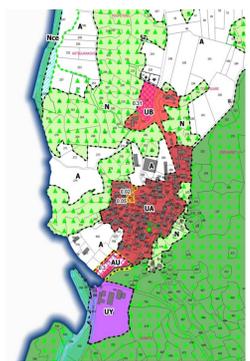
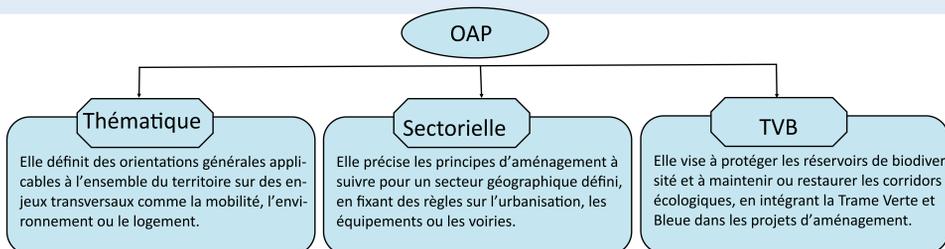
Exemple de règlement écrit

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT 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 ou 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 Sectorielle



Communauté de communes Neste-Barousse
Mairie
65 150 Saint-Laurent-de-Neste
Tél. : 05.62.99.35.23