COMMUNAUTE DE COMMUNES
de la
VALLÉE DE L'HOMME

Elaboration d'un
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Réunions publiques de lancement du PLUi
Présentation de la démarche

Jeudi 23 juin 2016
et Mardi 28 juin 2016

Cabinet NOEL – FLDC – GEREA – COHEO - Sonia FONTAINE – Guillaume CLEMENT

A quoi sert un Plan Local d'Urbanisme intercommunal

- ✓ **Quels objectifs ?**
- ✓ **Quels contenu ?**
- ✓ **Quelle mise en oeuvre ?**

PLU Intercommunal de la Vallée de l'Homme : un outil pour dessiner le territoire

Le PLUi permet :

- **Une harmonisation : réglementation commune et cohérente en terme de planification, sur les 26 communes du territoire (28 avec Audrix et Limeuil au 1°Janvier 2017), avec un document d'urbanisme unique**

(actuellement 6 cartes communales, 2 cartes intercommunales, 10 PLU avec, dans chaque cas, des règles différentes).

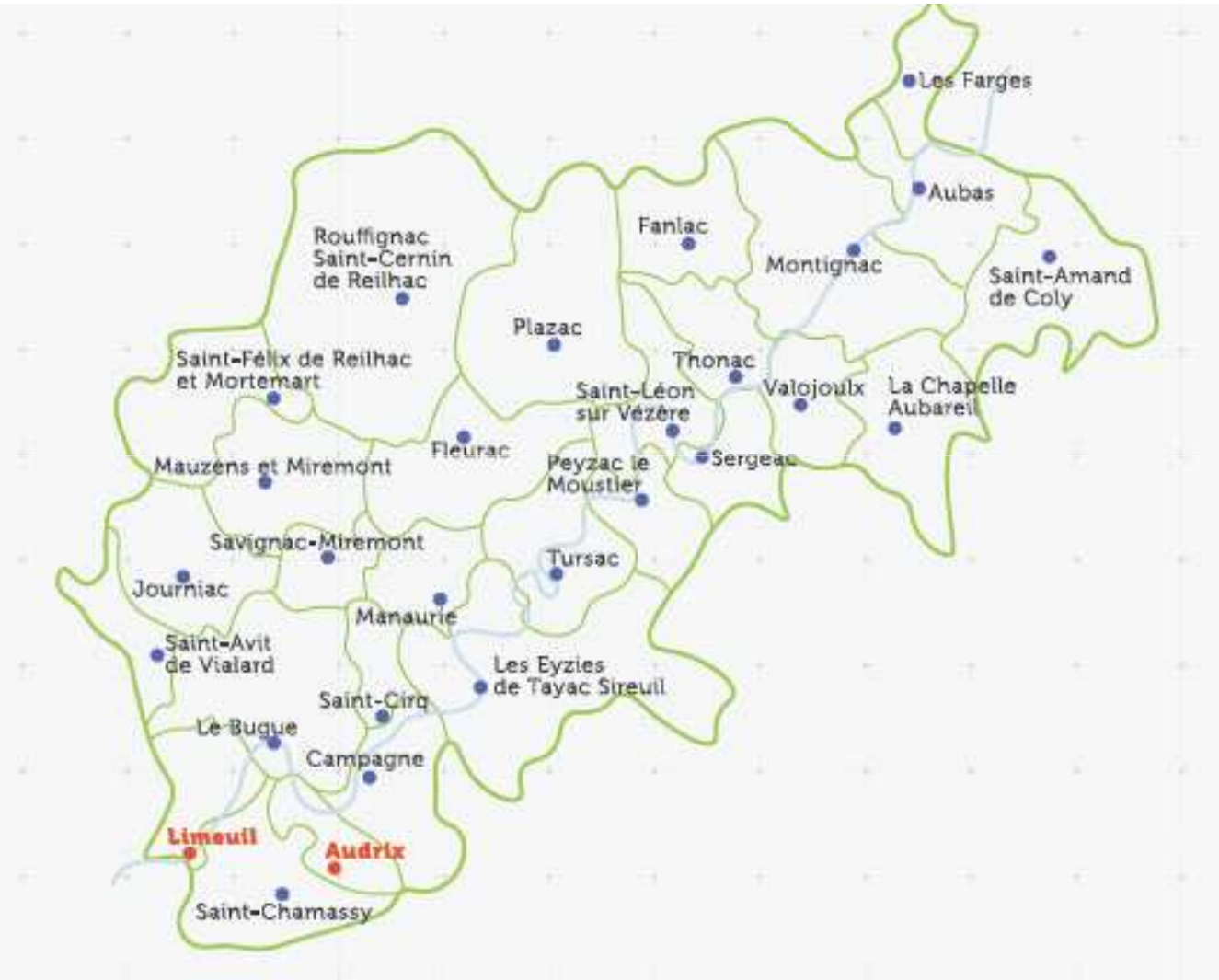
- **Un document de planification pour un projet intercommunal d'aménagement du territoire équilibré, durable et solidaire et pour un développement du territoire, plus lisible et plus cohérent.**

- **Une démarche élaborée en concertation avec les 28 communes, et l'ensemble des acteurs et partenaires.**

- **Une meilleure adaptation du document d'urbanisme à la réalité du territoire**.

- **Une mutualisation des moyens** : expertise technique en matière d'urbanisme, assistance rapprochée auprès des communes, observatoires, SIG…

PLU Intercommunal de la Vallée de l'Homme : un outil pour dessiner le territoire



PLU Intercommunal de la Vallée de l'Homme : un outil pour dessiner le territoire

Le PLUi est à la fois :

… un document stratégique…

Elaborer un PLUi c'est avant tout s'interroger sur le développement du territoire sur les 10 prochaines années. C'est donc fixer et mettre en cohérence les orientations en matière de développement urbain, d'habitat, de développement économique, de protection de l'environnement, de prévention des risques.

… un document opérationnel…

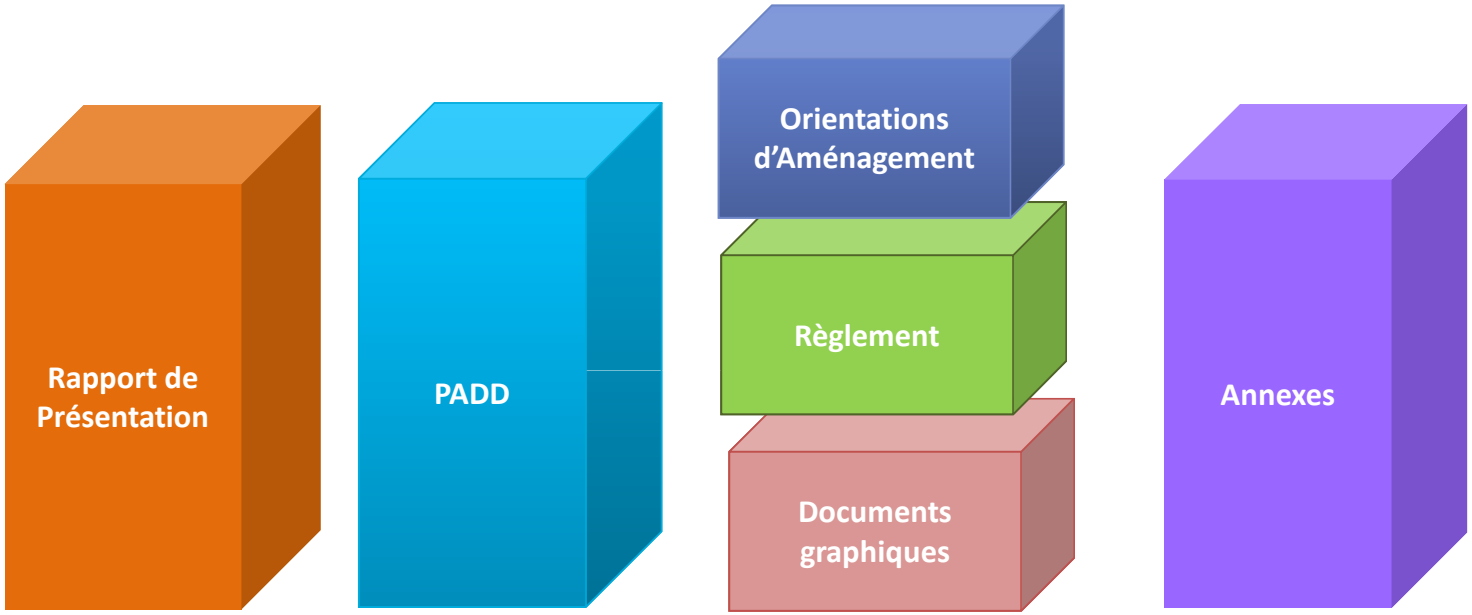
Des orientations d'aménagement et des règles de construction vont être élaborées afin de mettre en œuvre le projet .
Le PLU décrit, pour chaque secteur du territoire , la destination et la constructibilité des sols.

… et juridique

Le PLU est réglementé, aussi bien d'un point de vue des pièces qui le composent, que de leur contenu. C'est le code de l'urbanisme qui fixe le cadre juridique.

C'est sur la base du PLUi que sont instruites les demandes d'autorisation ou d'utilisation du sol: permis de construire, déclaration de travaux.

PLU Intercommunal de la Vallée de l'Homme : un outil pour dessiner le territoire



Le PLUi forme un document très « encadré » : pièces qui le composent et contenus (fixés par le code de l'urbanisme).

De nombreux acteurs interviennent dans sa mise en œuvre

Personnes Publiques Associées et Consultées

Services de l'État

Conseil Régional d'Aquitaine

Conseil Départemental

Chambres Consulaires

Centre Régional de la Propriété Forestière

Institut National pour les Appellations d'Origine

EPCI en charge d'un Schéma de Cohérence Territoriale, …

Établissements de coopération intercommunale voisins compétents

Communes voisines

Commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites

Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers

COMMUNAUTE

Le PLUi est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la communauté

Préfecture

Mise à disposition du « Porter à Connaissance »

Contrôle de la légalité

Ingénierie, études

Avis de tout organisme ou association compétents en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement, d'architecture et d'habitat, de déplacements

Prestataires extérieurs

Opérateurs techniques (voirie, réseaux d'adduction en eau potable, assainissement, électricité, défense incendie…)

Population

Concertation

Le PLU est encadré par de nombreuses lois et documents de planification

Les lois : Solidarité et Renouvellement Urbain, Urbanisme et Habitat, Grenelle I et II, ALUR, LAAF, …

Des documents de planification
et documents sectoriels

Plan Climat régional – Plan Régional pour la Qualité de l'Air
Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux – Trame Verte et Bleue Régionale
Charte de Pays - Charte paysagère, Plan de Prévention du Risque Inondation, …

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

une zone
et son règlement

une parcelle
(terrain – bâti)

les zones
et leurs règlements

les parcelles
voisines

Un territoire s'inscrit dans un ensemble géographique plus large, en relation avec plusieurs bassins voisins de vie et d'emplois

❖ Vaste territoire au cœur du **Périgord Noir**, la communauté de communes présente des interrelations :

- Au Nord-Ouest, avec Périgueux
- Au Sud-est, avec Sarlat.
- Au Nord-Est, avec Terrasson et Brive

❖ Deux axes majeurs de circulation encadrent le territoire (+ 2 axes ferrés) :

- Au Nord, l'A.89
- au Sud la « voie de la vallée »

→ ce qui en facilite l'accès, mais au sein duquel, pendant l'été, il est difficile de circuler.

Les objectifs politiques du PLU intercommunal

Maîtriser l'espace et favoriser la mixité

Maîtriser l'urbanisation afin de limiter la consommation foncière en recherchant un équilibre entre habitat permanent, résidences secondaires, hébergements touristiques et besoins liés aux activités économiques

Chercher un équilibre entre le développement des zones habitées et la préservation des espaces agricoles et forestiers.

Attirer une population jeune pour ralentir le vieillissement actuel de la population.

Organiser harmonieusement le territoire en prenant en compte et en maintenant les dynamiques locales

- Veiller à la revalorisation des centres bourgs

Favoriser le développement économique

- **Renforcer l'attractivité économique du territoire** notamment à travers la dynamique des filières agricoles, forestières, commerciales et artisanales et à travers le développement des réseaux de communication numériques.

Ce développement d'une économie diversifiée est à réaliser dans le respect de l'environnement et des paysages.

- Valoriser l'activité touristique en prenant en compte les objectifs de l'opération Grand Site Vallée de la Vézère.

Préserver l’environnement

Valoriser et préserver les ressources naturelles, patrimoniales et paysagères propres à la vallée de la Vézère

Prendre en compte les enjeux liés au développement durable, notamment ceux concernant la transition énergétique, la lutte contre les changements climatiques, la préservation de la qualité de l’air et de l’eau.

Favoriser les itinérances douces et anticiper les projets en lien.

Prendre en compte les spécificités **architecturales**

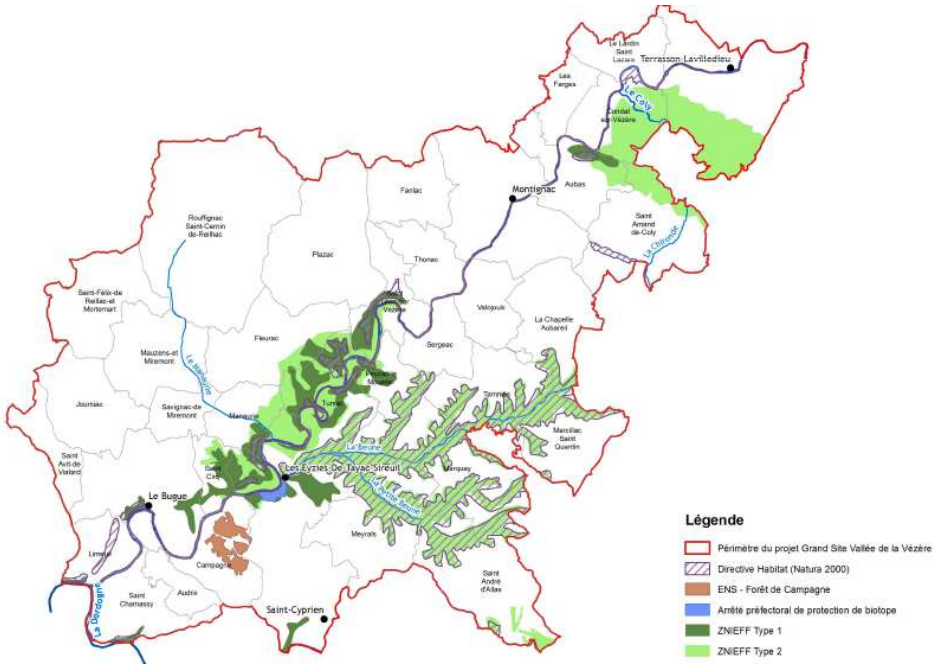
Maintenir les identités rurales et sauvegarder le patrimoine bâti remarquable.

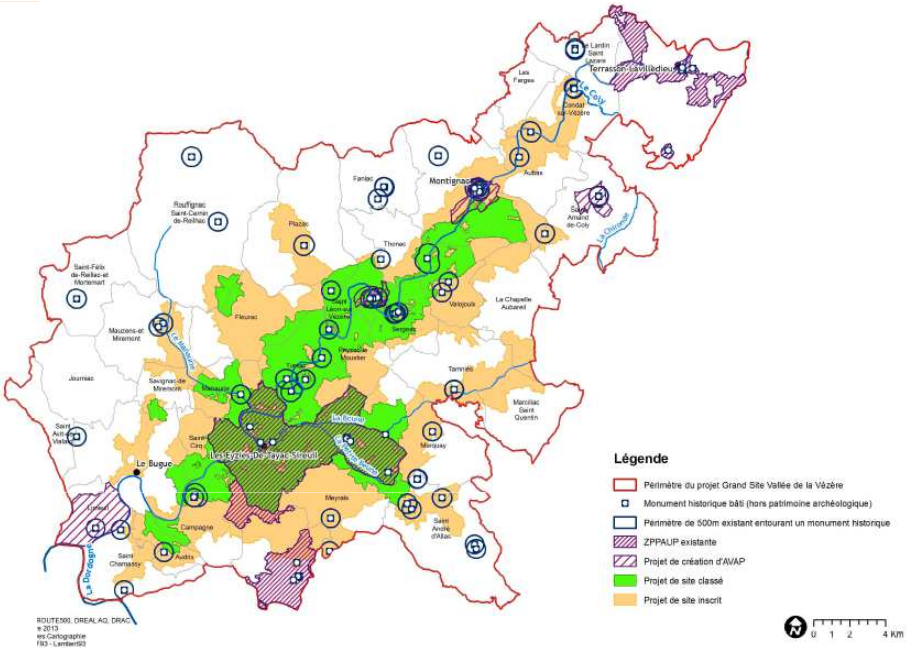
Sensibiliser à une intégration harmonieuse de l’architecture aux paysages emblématiques de la Vallée de la Vézère.

Un site d'exception en terme de patrimoine naturel et culturel

Le PLUi s'inscrira en cohérence avec l'OGS

- Prise en compte des périmètres de protection (sites inscrits, classés),
- Sites inscrits au patrimoine mondial de l'Unesco
- ZPPAUP, AVAP, …



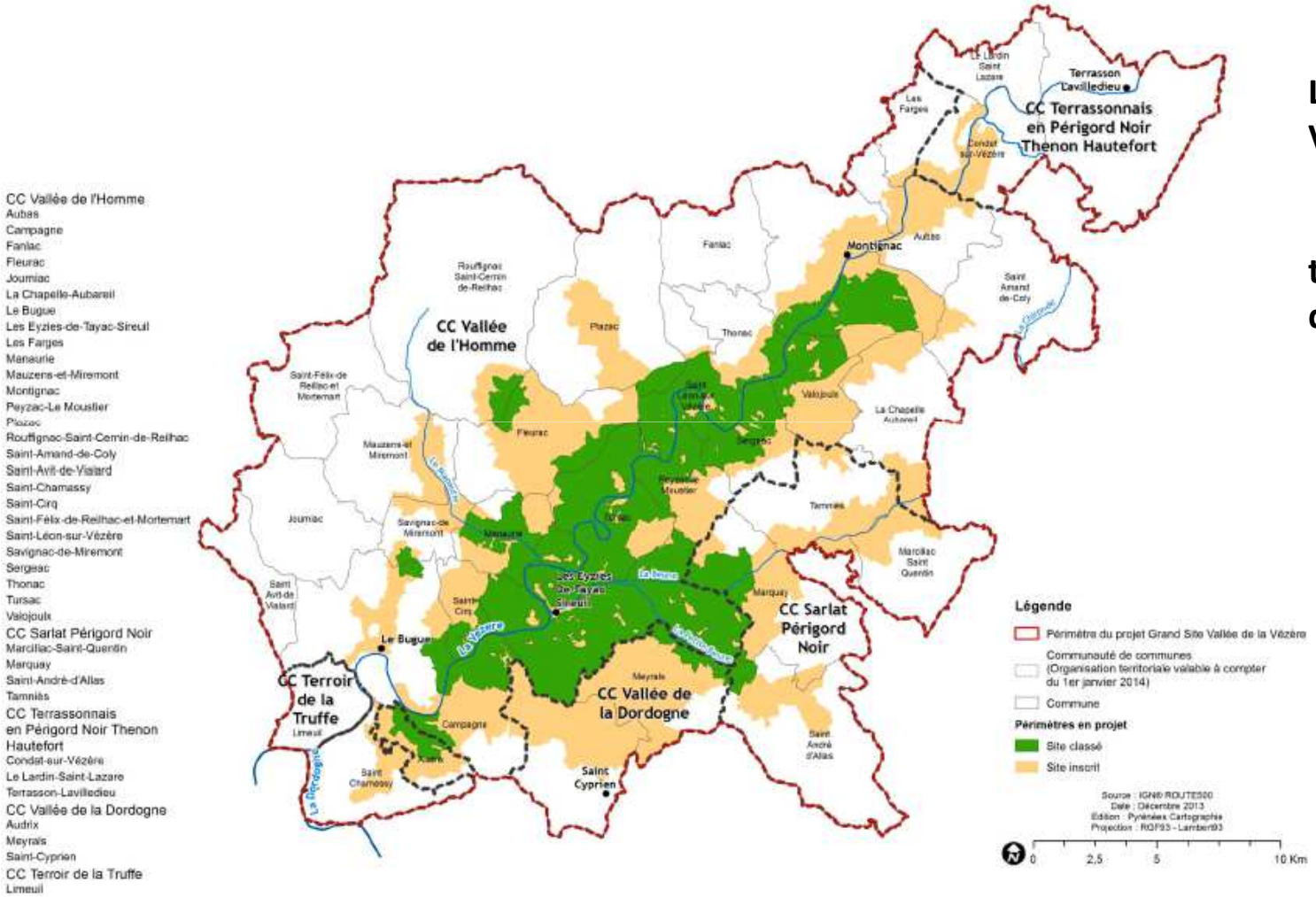


Le PLUi fera l'objet d'une évaluation environnementale …

Zones Natura 2000 :

- La Vézère,
- Les Côteaux calcaires de la vallée de la Vézère
- La Vallée des Beunes,

L'opération Grand Site « vallée de la Vézère »



La communauté de communes de la Vallée de l'Homme

constitue une part importante du territoire concerné par le périmètre de projet de l'Opération Grand Site.

Le Projet Grand Site :

Développement de la vallée autour du tourisme et de l'agriculture ;
conciliant préservation des paysages, qualité de l'accueil du public,
participation des habitants et des partenaires de la vie locale.

La réalisation des études du PLUI

L'équipe projet : une équipe pluridisciplinaire

PILOTAGE, ANALYSES, SYNTHESES, PROPOSITIONS, CONTRÔLE QUALITE
Marie-Claude Noël (Cabinet Noël) Urbaniste – Mandataire de l'équipe

URBANISME,DEPLACEMENTS, EQUIPEMENTS	ANALYSES ENVIRONNEMENTALES	Volet HABITAT	PAYSAGE/ARCHITECTURE	ECONOMIE /AGRICULTURE TOURISME
Marie-Claude Noël Valentin Courtey Sonia Fontaine	Anne Delarche-Joli Philippe Morel Chantal Ricou	Volet habitat/ logement Fanny Lainé-Daniel	Sonia Fontaine Guillaume Clément Valentin Courtey	Nathalie Pinel Marie-Claude Noël

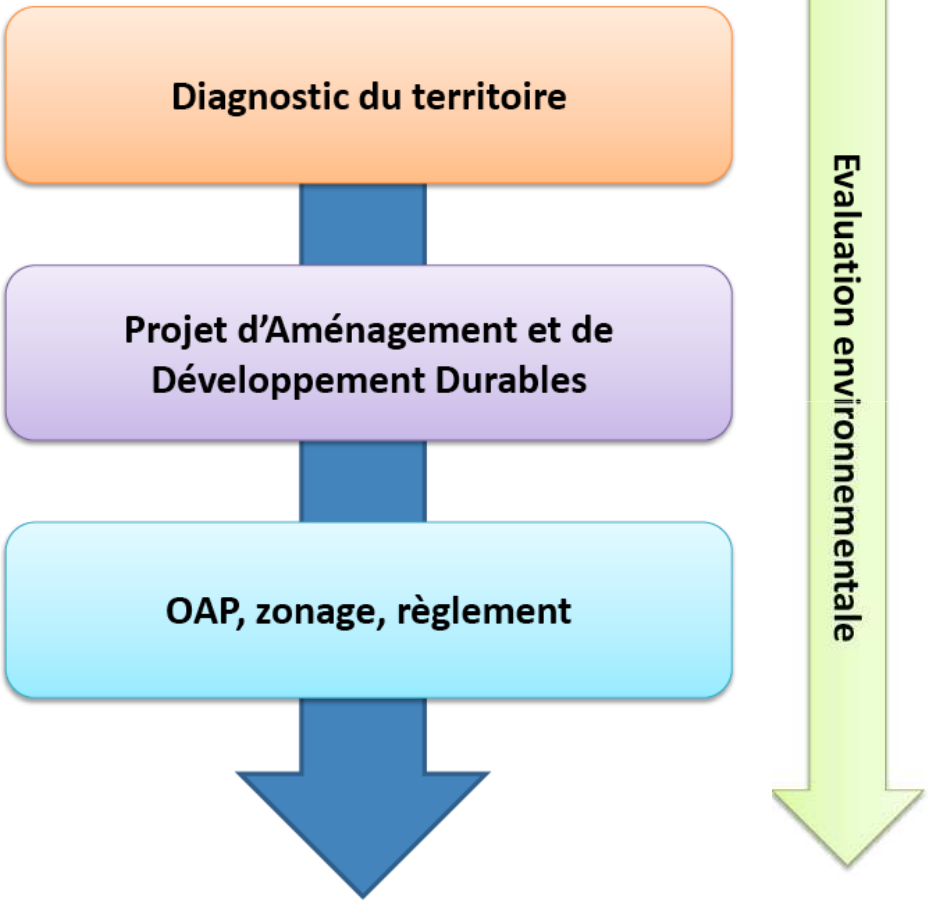
REALISATION DES PLANS,
DOCUMENTS DE COMMNUNICATION

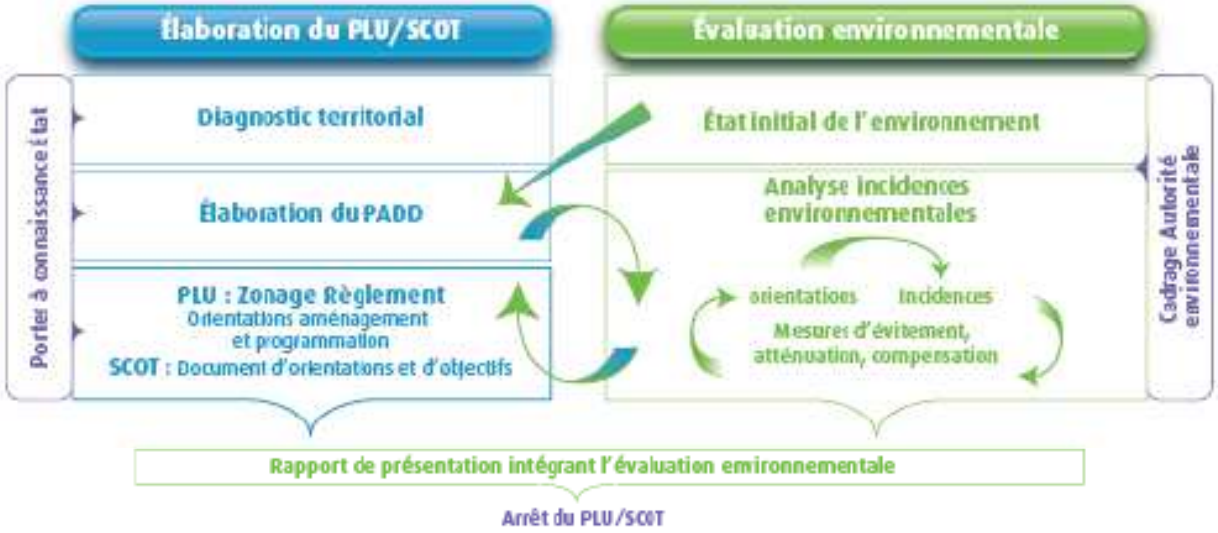
Valentin Courtey (Cabinet Noël), Chantal Ricou (GEREA) et Sonia Fontaine

Les documents constitutifs du dossier de PLUi et le déroulé de la mission

DIAGNOSTIC COMMUNAL	PADD	TRADUCTION REGLEMENTAIRE	PROCEDURE ADMINISTRATIVE
Diagnostic et besoins **Etat initial de l'environnement**	**Projet d'Aménagement et de Développement Durables**	**Orientations d'aménagement et de programmation** **Zonage** **Règlement :** zones U, AU, A et N	Formalisation du dossier de PLU Arrêt et consultation des personnes publiques Enquête publique **Approbation**

Les principales phases





Evaluation environnementale des incidences potentielles du projet de PLUi.

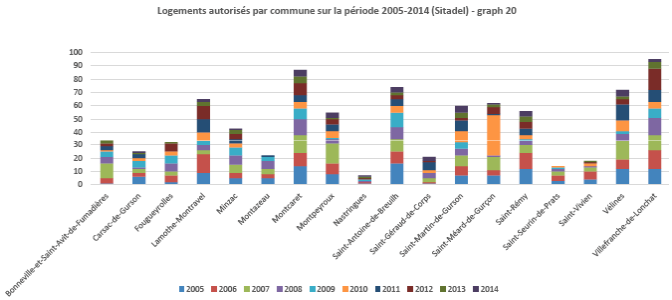
Analyse approfondie sur les sites d'enjeux (inventaires faune, flore, habitats ; caractérisation des zones humides).

L'évaluation des incidences doit permettre de proposer des alternatives aux choix initiaux quand cela paraît pertinent ou nécessaire.

Diagnostic territorial prospectif : les champs de la réflexion

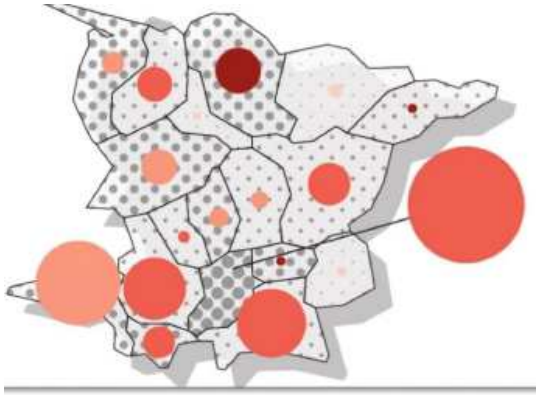
❖ **Un panel de thématiques à aborder, définies dans le code de l'urbanisme :**

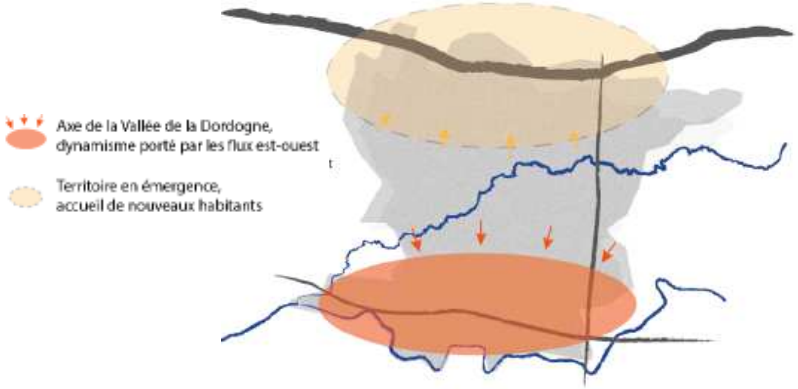
- Habitat,
- Organisation urbaine, équipements, réseaux
- Déplacements
- Développement économique, …

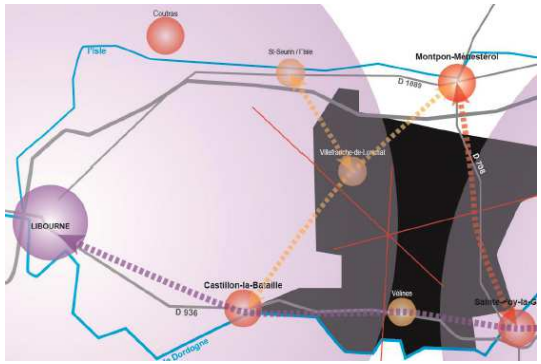


❖ **Des réflexions transversales fondamentales liées aux grands équilibres du territoire, à son organisation spatiale et à sa qualité :**

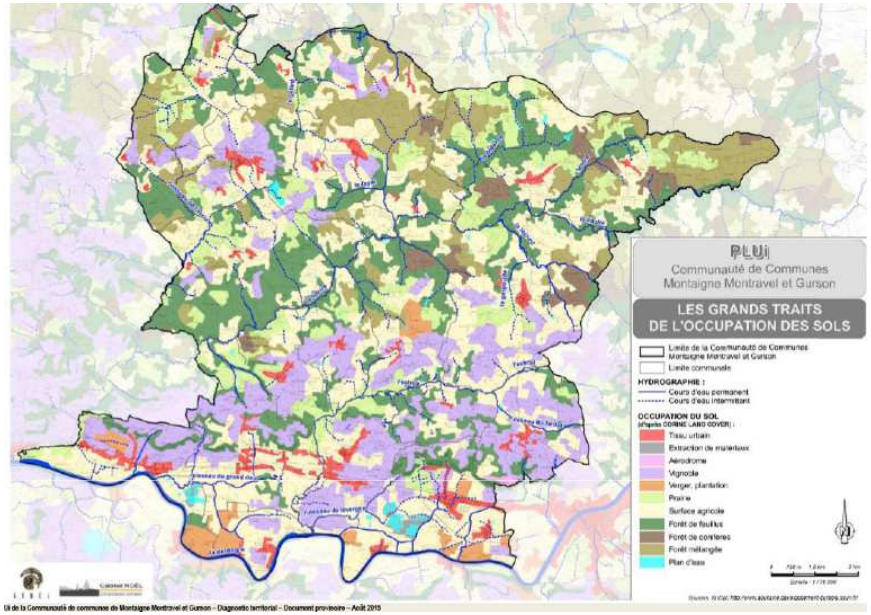
- Vocations et positionnement du territoire dans un espace élargi
- Equilibre général entre les sous-espaces du territoire
- Hiérarchie urbaine et vocation des pôles urbains, place et rôle des communes rurales.

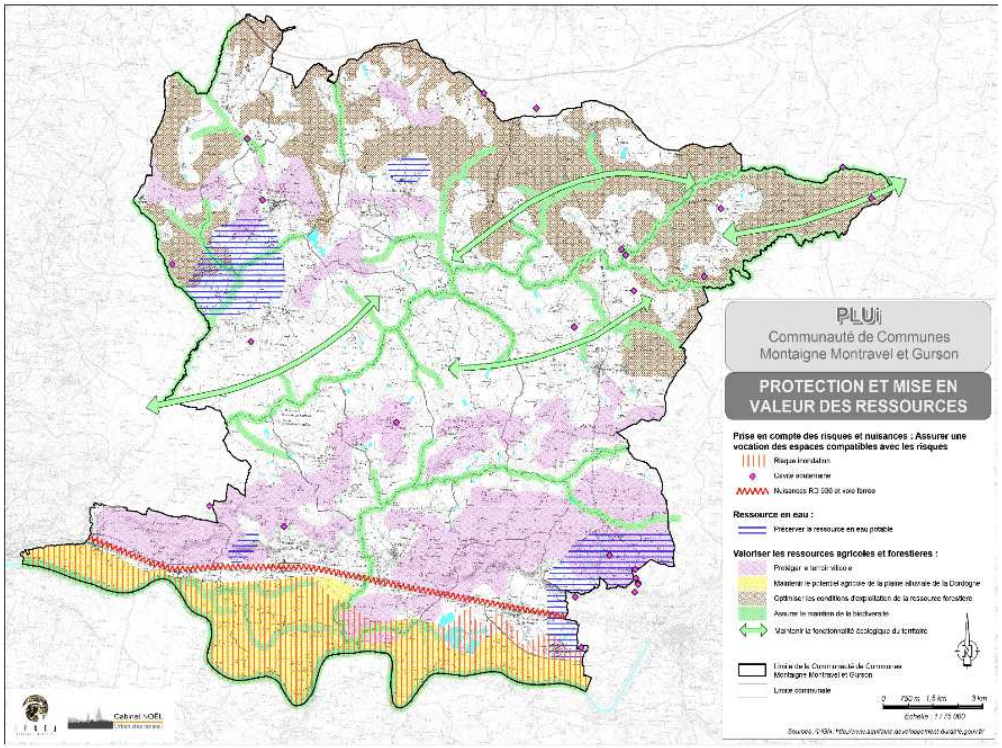


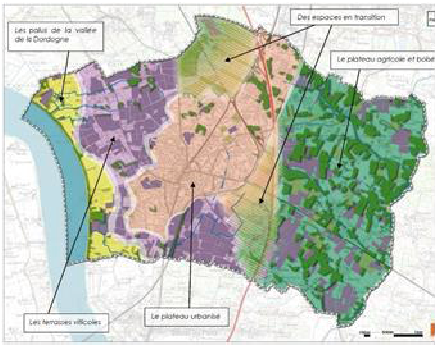


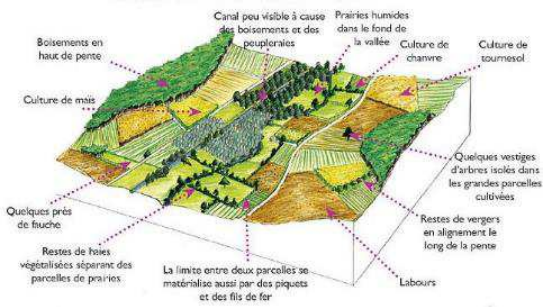


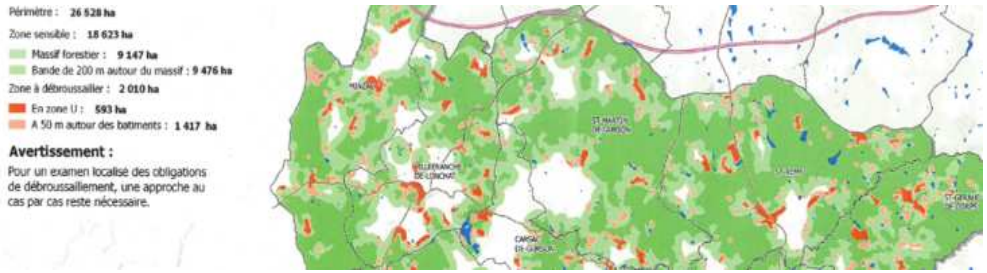
Diagnostic environnemental : analyses du site, risques, paysages





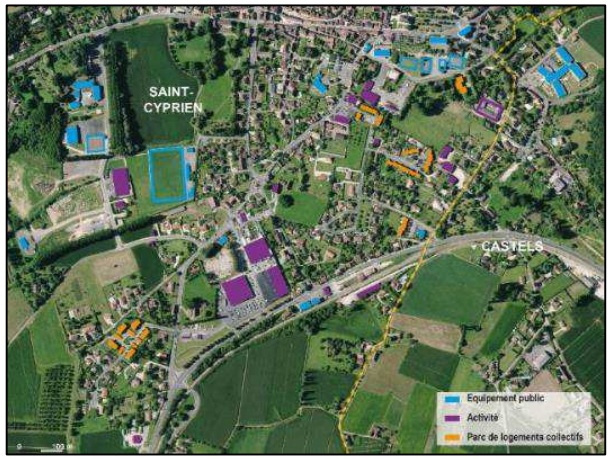


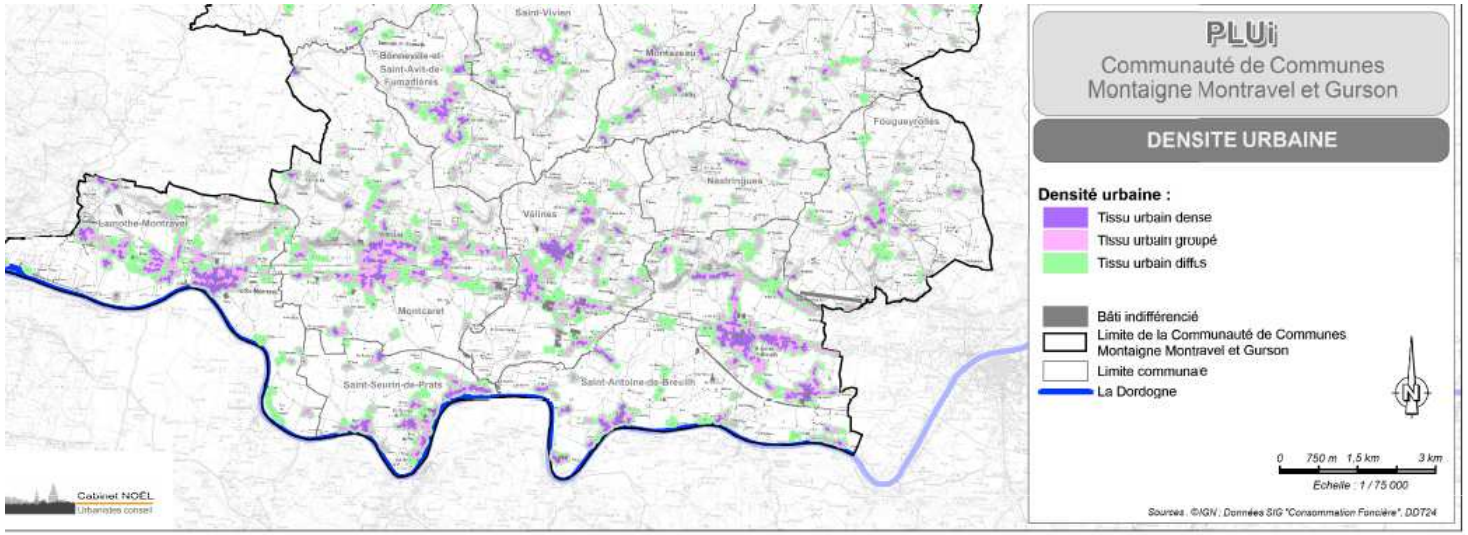




Zone sensible au risque incendie feu de forêt – Extrait PLUi Montaigne Montravel et Gurson

Diagnostic/ analyses urbaines : formes urbaines, densité, évolutions bâties, consommation foncière

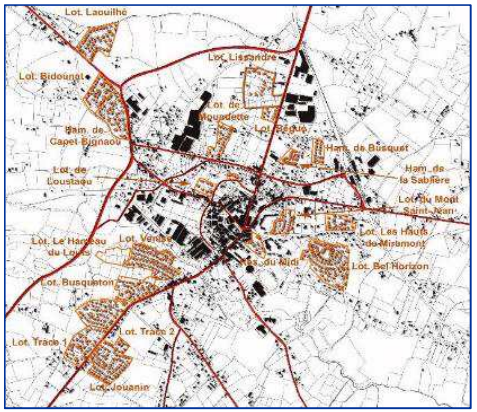


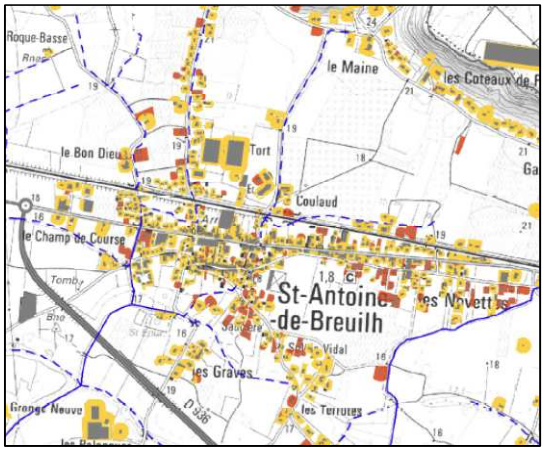


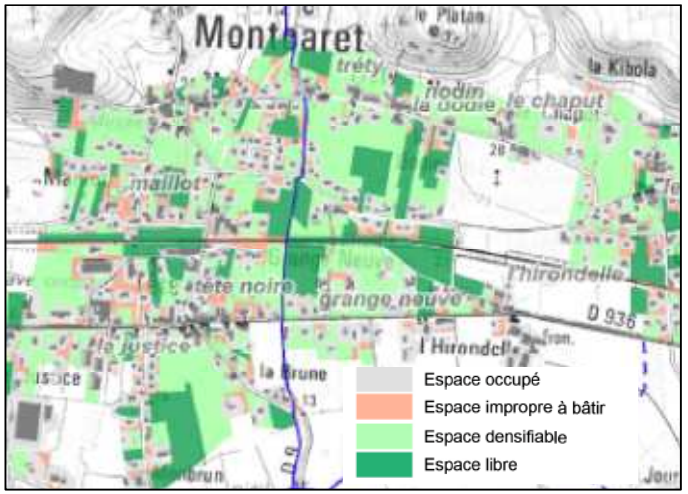
Lotissement de maisons individuelles
Nord-Ouest du centre-bourg (UB)
9 lgts/ha
19,5% de la parcelle bâtis
Surface moyenne des parcelles = 967 m2

100 m

Lotissement de maisons individuelles Est du centre-bourg (UB)
14 lgts/ha
20,6% de la parcelle bâtis
Surface moyenne des parcelles = 745 m2







Etude économique du territoire

Une étude complémentaire pour la définition d'une stratégie de développement économique partagée…

☛ Conforter l'économie en place,
☛ Renforcer l'attractivité du territoire
☛ Proposer un schéma de développement économique, avec un plan d'actions opérationnel,

3 étapes pour la définition d'une stratégie partagée :

- Une approche par secteurs d'activités et sous territoires,
  - Une démarche de diagnostic approfondi et prospectif,
  - Une démarche participative et pédagogique,
  - un travail de mobilisation des acteurs,
- L'identification de scénario de développement et d'une stratégie à retenir,
- **La définition d'un plan d'actions permettant de mettre en œuvre la stratégie retenue.**

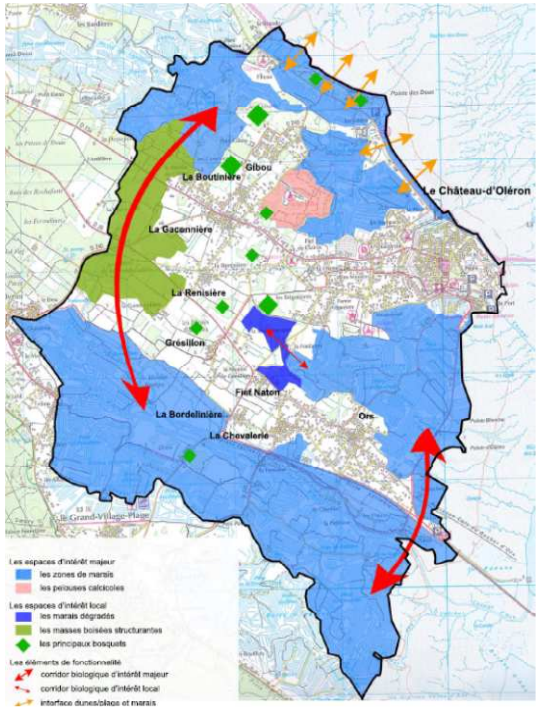
Du diagnostic au Projet : le PADD

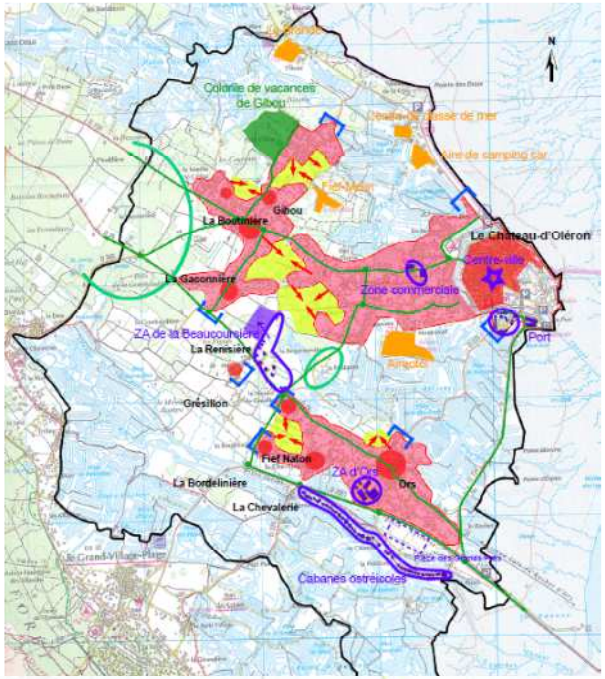
A partir des besoins et des enjeux identifiés, examen de plusieurs scénarios,

Définition du projet de territoire, le PADD :

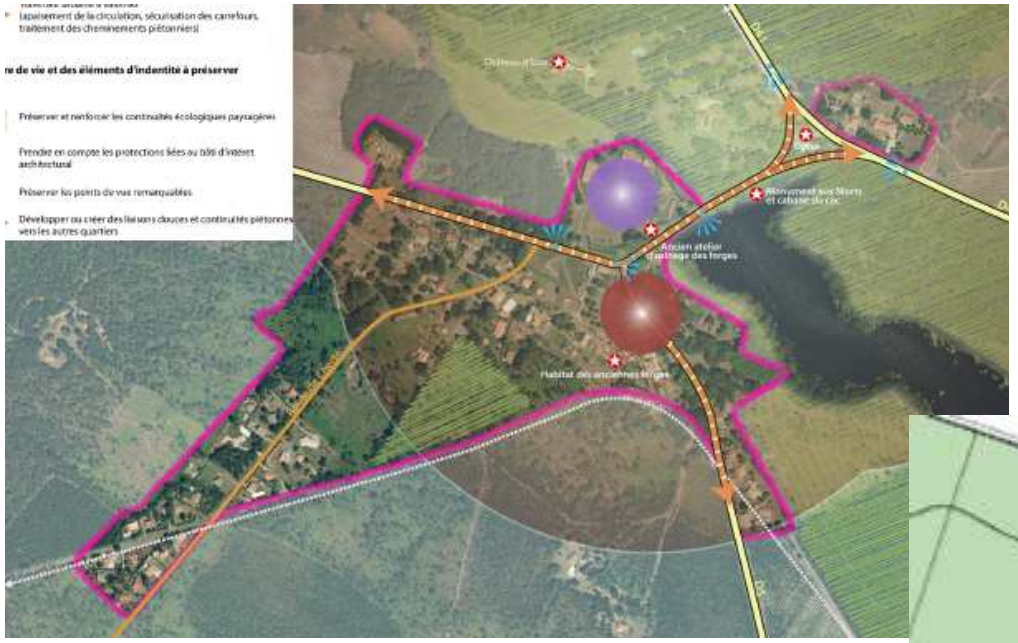
Orientations en matière de développement urbain, d'habitat, de développement économique et touristique…

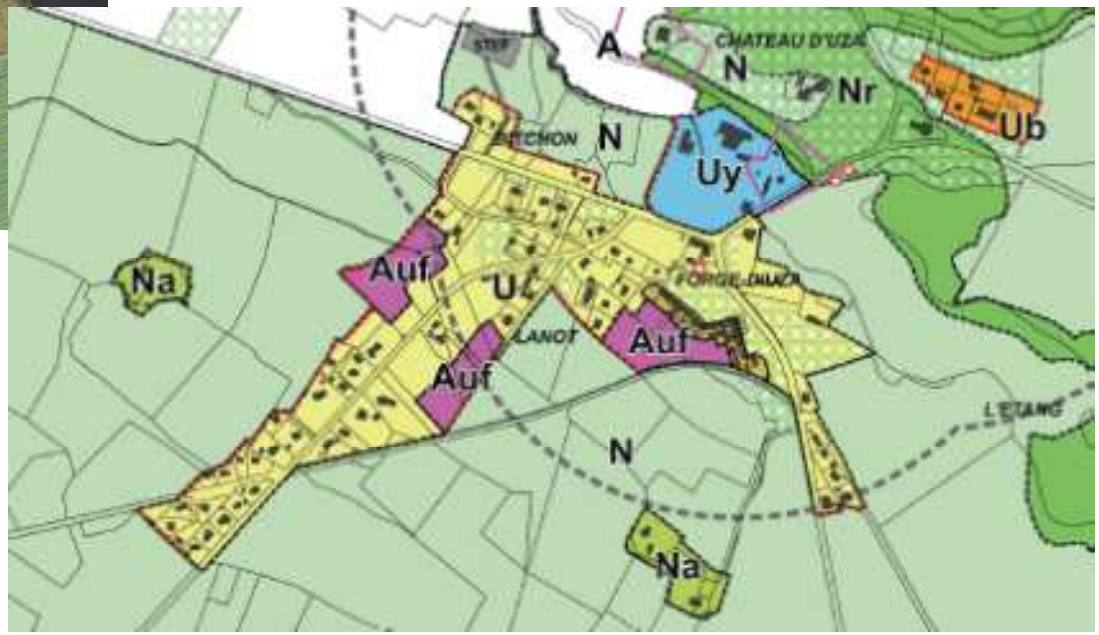
Orientations en matière de préservation des milieux naturels sensibles, des paysages, des activités agricoles, ...





Du PADD au plan de zonage


Apaisement de la circulation, sécurisation des carrefours, traitement des cheminements piétonniers)
de vie et des éléments d'indentité à préserver
Préserver et renforcer les continuités écologiques paysagères
Prendre en compte les protections liées au bâti d'intérêt architectural
Préserver les points de vue remarquables
Développer ou créer des liaisons douces et continuités piétonnes vers les autres quartiers
Ancien atelier travailage des forges
Habitat des anciennes forges


A
CHATEAU D'UZA
N
Nr
Ub
N
Uy
Na
Auf
UL
LANOT
Auf
Auf
N
Na
L'ETANG

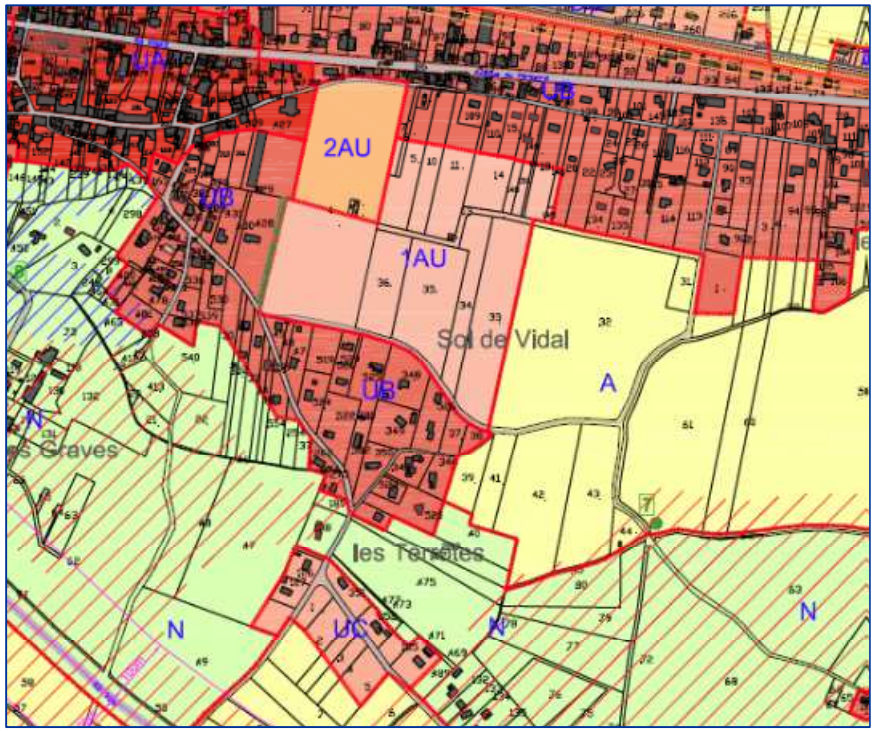
Les zones du PLUi et les règles de construction

Zone U

Zone AU

Zone A

Zone N



Zone U
Zone déjà construite ou suffisamment équipée pour recevoir de nouvelles constructions.

Zone AU (à urbaniser)
Zone non ou insuffisamment équipée destinée à être ouverte à l'urbanisation

Zone A (agricole)
Potentiel agronomique, biologique ou économique à protéger

Zone N (naturelle et forestière)
Protection de la qualité de milieux naturels et des paysages

Les zones du PLUi et les règles de construction

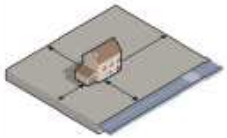
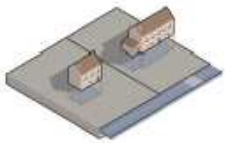
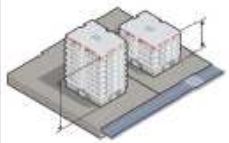
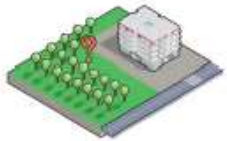
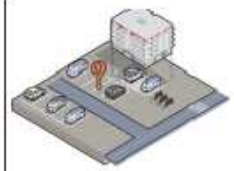
Zone U

Zone AU

Zone A

Zone N

Le règlement d'urbanisme peut apporter des précisions sur les types de constructions autorisées ou non ; les caractéristiques urbaines (volumétrie et implantation des constructions, qualité architecturale, traitements paysagers des abords des constructions) ; les équipements et les réseaux (desserte par les voies et les réseaux).

	Occupations et utilisations du sol interdites	Prospects	Emprise au sol maximale des constructions	Hauteur maximale des constructions	Surface minimale des espaces verts	Obligations en matière de stationnement
						

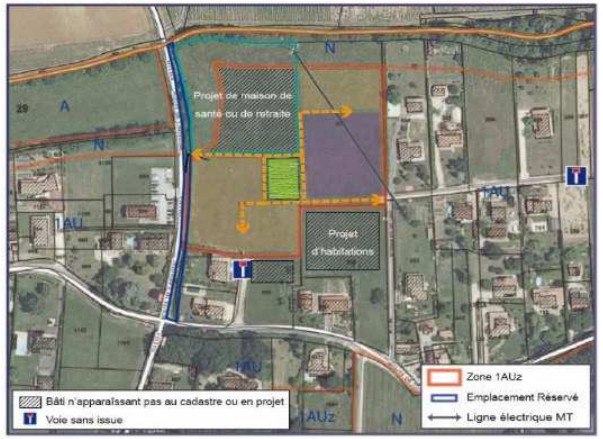
Les orientations d'aménagement et de programmation OAP

Les OAP précisent les conditions d'aménagement de certains secteurs
(principe de composition urbaines, intentions de voirie…)

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
Zone 1AUz de la Haille (1,7 ha)

Situation et caractéristiques

Zone située à l'entrée Nord de la commune, directement à l'Est de la route de Cadaujac.
Environnement de maisons individuelles en rez-de-chaussée.
Au contact de la zone naturelle du ruisseau de Bourran.



Orientations

- Créer un réseau de voirie qui relie la route de Cadaujac et l'impasse de la Haille. Ce réseau s'articulera autour d'un espace central et desservira l'ensemble de la zone.
- Aménager un espace vert collectif central.
- Îlot à vocation dominante d'habitat collectif ou intermédiaire.
- Îlot à vocation dominante d'habitat individuel groupé ou intermédiaire.

Programme

- Zone à vocation d'habitat individuel groupé, intermédiaire et collectif.
- Objectif: 25 logements minimum.
- Densité moyenne minimale: 15 logements/ha pour l'habitat individuel groupé
  20 lgts/ha pour l'habitat intermédiaire
  30 lgts/ha pour l'habitat collectif
- Au moins 20% de l'opération devra être constituée de logements sociaux.
- Construction de la maison de santé ou retraite sur une assiette de 7000 m2 (parcelle 530).
(Modification COS à prévoir)
- Typologie de logements variées: locatif/accession, de T1 à T5.
- L'opération devra comporter au minimum 15% d'espaces publics.

Principes d'aménagement

Hauteur et implantation des constructions
- La hauteur des constructions ne dépassera pas le R+1 pour l'individuel groupé et l'intermédiaire et le R+2 pour le collectif *(réglement à modifier)*.
- Le plan de composition urbaine de chaque aménagement devra éviter la création de masques occasionnés par des ombres portées entre les constructions. Il s'agit d'éviter tout effet défavorable à l'emploi de l'énergie solaire.
- Les nouvelles constructions s'implanteront le plus possible avec une exposition majoritaire au Sud de façon à permettre une utilisation optimum de la lumière naturelle et de l'énergie solaire.
- Un habitat intermédiaire obligatoirement agrégé verticalement et horizontalement sera mis en oeuvre. Dans cette conception les implantations devront aménager des espaces d'intimité contrôlant les vis-à-vis par des décalages et/ou des décrochés dans les volumes.

Typologie des constructions
- L'harmonisation des volumes et des couleurs doit constituer un élément de composition architecturale et paysagère, compte tenu du caractère naturel de la zone.

Accessibilité et desserte interne
- L'accès à la zone se fera par la route de Cadaujac (D 111E4) et l'impasse de la Haille (qui ne sera plus une impasse).
- La desserte interne sera organisée autour d'un espace public central.
- La voirie sera partagée entre l'automobile, les vélos et les piétons.

Illustration de principe

Parc dans quartier d'habitations, Ariaens (89)

L'espace public paysagé central fera office à la fois de parc, de lieu de sociabilité pour les riverains (lien entre la maison de santé et les habitations), de repère visuel et de carrefour routier (voies partagées à vitesse réduite).

Périmètre d'application de l'orientation d'aménagement

Données prescriptives

- Principe d'accès et de desserte viaire
- Principe de plantations d'arbres en accompagnement de la voirie
- Bandes constructibles de 20m
- Espace boisé classé (boisement à conserver)
- L1 — Voie à double sens : emprise minimum projetée de la voie à 8 mètres (comprenant 5m de chaussée, 1,5m de trottoirs, et 1,5m de bande plantée)
- L2 — Voie à sens unique : emprise minimum projetée de la voie à 6,5 mètres (comprenant 5m de chaussée et 1,5m de trottoirs)

Données indicatives

- Principe de liaisons douces
- Sens de faîtage
- Aire de retournement à aménager
- Jardins privatifs plantés
- Espace vert public planté à hauteur d'au moins un arbre de haute tige par tranche de 100m² de terrain libre
- Maintien du fossé d'écoulement (à paysager)

Phases « arrêt projet et phases administratives

- **Arrêt du projet de PLUi en conseil communautaire**

- **Consultation des Personnes Publiques Associées (3 mois)**

  • Examen des observations résultant de la consultation des Services Associés.
  Et appui technique à la communauté, afin d'étudier les suites à donner aux observations

- **Enquête publique (1 mois + rapport CE)**

  • Examen pour prise en compte par la communauté de l'avis des services et des conclusions de l'enquête publique.

- **Mise en forme du dossier pour approbation**

  • Intégration des modifications retenues et établissement du document pour approbation du PLUi.

Le processus participatif du PLUi

Les étapes et le calendrier prévisionnel

2014/2015
Lancement du PLUi

4 décembre 2014 : lancement de la démarche par délibération

2015 : mise en place procédure et appel d'offre bureau d'étude

2016/2017
Études

2016 : Diagnostic territorial
Analyse fine du territoire en matière de développement urbain, habitat, équipements et services ; mais aussi activités économiques et tourisme ; environnement, paysage, identité du territoire, agriculture et forêt. De grands enjeux vont ainsi ressortir.

Fin 2016-Début 2017 : Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
Les orientations du PADD correspondent au projet de territoire issu du diagnostic territorial. Projet politique des élus présenté en réunions publiques et débattu à l'échelle de chaque commune puis en Conseil Communautaire. Il permet de territorialiser les grands enjeux du Territoire de manière schématique.

2017 : Règlement et élaboration des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
Le règlement graphique correspond à un zonage du territoire à l'échelle de chaque parcelle. Le règlement écrit précise les règles à appliquer à chaque secteur. Les OAP et le règlement participent à la mise en œuvre du PADD et exposent comment seront mis en valeur, restructurés ou aménagés les secteurs du territoire.

2018/2019
Phase administrative de validation

Arrêt du projet de PLUi et bilan de la concertation

Consultation des Personnes Publics Associées, PPA (Préfet de la Dordogne, Président du Conseil Départemental de la Dordogne, Président de la la Région Aquitaine-Limousin-Poitou-Charente, Président de la Chambre du Commerce et de l'Industrie, Président de la Chambre de l'Agriculture, Président de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat, ... etc.)

Enquête publique

2019

2019 : Approbation et entrée en vigueur du PLUi

Concertation tout au long de la procédure

Une concertation tout au long de la procédure.

Chacun doit pouvoir s'informer et s'exprimer sur l'avenir du territoire

Des réunions de concertation avec les acteurs locaux et la population

❖ Ateliers thématiques ouverts à des partenaires techniques et/ou aux **acteurs locaux concernés**.

❖ **Atelier projet avec les habitants** : travail en atelier sur le projet de PADD (animation avec cartes et plans).

❖ **Réunions publiques** aux différentes étapes du PLUi :

- Deux réunions de lancement
- Une réunion au stade PADD
- Deux réunions avant l'arrêt projet.

concertation

Comment participer ?