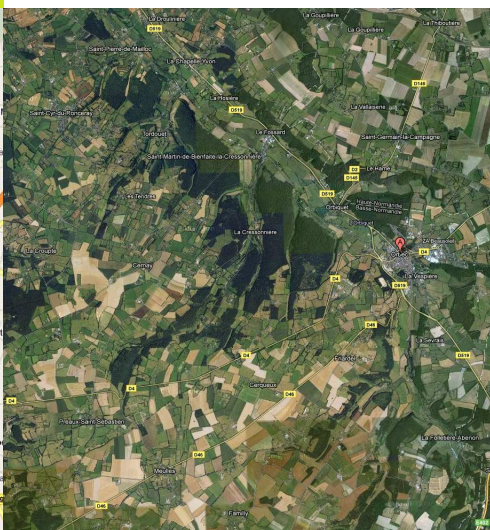




Le PLU communautaire



Quel avenir pour notre territoire ?

Construisons ensemble l'avenir de notre territoire

Dans un souci de cohérence des politiques pour l'ensemble du territoire de la Communauté de communes du Pays de l'Orbiquet, nous avons choisi d'élaborer ensemble un PLU* communautaire.

Il s'agira de réaliser un projet commun à l'ensemble des communes tout en identifiant les enjeux spécifiques de chaque commune et ceux qui relèvent de l'intercommunalité.

L'élaboration d'un PLU se fait en concertation avec les habitants. Pour votre information, différents documents sont déjà en ligne sur le site internet de la Communauté de communes. Des réunions publiques seront également organisées. Et pour que vous soyez tenus au courant de l'avancement de ce projet, nous avons choisi d'éditer ce bulletin qui sera distribué dans toutes les boîtes aux lettres et paraîtra régulièrement, à chaque étape importante du déroulement de cette réflexion.

Ce document en est le N°1. Il a pour objectif de vous expliquer la démarche que nous entreprenons et les objectifs poursuivis.

Bonne lecture

Geneviève WASSNER
Présidente de la

Communauté de communes du Pays de l'Orbiquet

*

PLU
Plan local d'urbanisme

LE PLU, C'EST QUOI ?



PLU (remplaçant du POS), PADD... autant de sigles énigmatiques ! Pourtant, tous sont des documents fondamentaux qui racontent le devenir de notre territoire.

Notre territoire évolue : nouveaux habitants, nouvelles entreprises, nouvelles constructions... Comment organiser tout cela ? C'est l'objectif du Plan Local d'Urbanisme.

Instauré par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000, le PLU est un document d'urbanisme qui fixe **l'utilisation des sols**: quelle zone sera ou non urbanisée, s'il y aura des logements ou des commerces... Il définit l'aménagement global de la commune dans un souci de développement durable. Il prend en compte l'urbanisme, l'habitat, les déplacements, les activités économiques ... tout ce qui fait la spécificité d'une commune.

La spécificité d'un PLU communautaire

Il s'agira bien d'élaborer **un projet communautaire concernant les 16 communes de la Communauté de**

communes du Pays de L'Orbiquet nous permettant d'acquérir une culture commune sur le plan du territoire et de garantir la cohérence de nos politiques. Les spécificités propres aux différentes communes seront considérées à part afin de préserver l'équilibre général.

Le PLU communautaire s'imposera à l'ensemble des communes, qui seront donc soumises au même règlement et remplacera les documents d'urbanisme existants.

Le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) pour un "urbanisme durable"

A la base du PLU, la Communauté de Communes exprimera un **PADD** qui tiendra compte des enseignements du diagnostic du territoire.

Ce projet sera traduit en terme de besoins d'espaces fonciers tant pour la construction de maisons d'habitation que pour la préservation des espaces agricoles et naturels et ce, pour les dix années à venir.

Un développement est "durable" s'il prend en compte les besoins sociaux, économiques et environnementaux du présent sans risquer de compromettre les développements futurs.

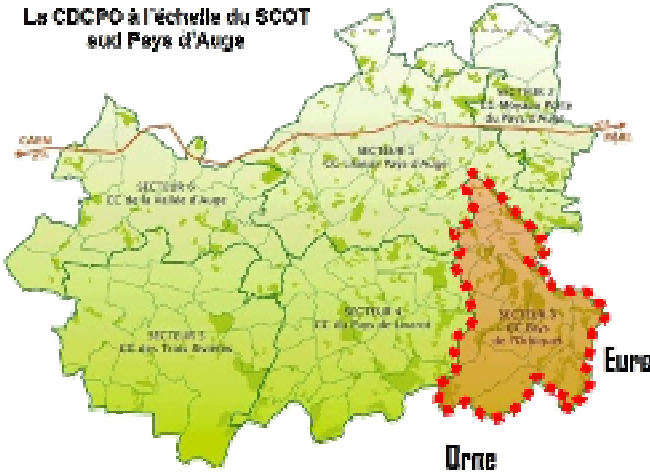
Développement durable: une question d'équilibre

C'est un développement qui répond aux besoins des générations du présent sans compromettre la possibilité, pour les générations futures, de satisfaire aux leurs.



LE PLU ET LES DOCUMENTS SUPRACOMMUNAUX

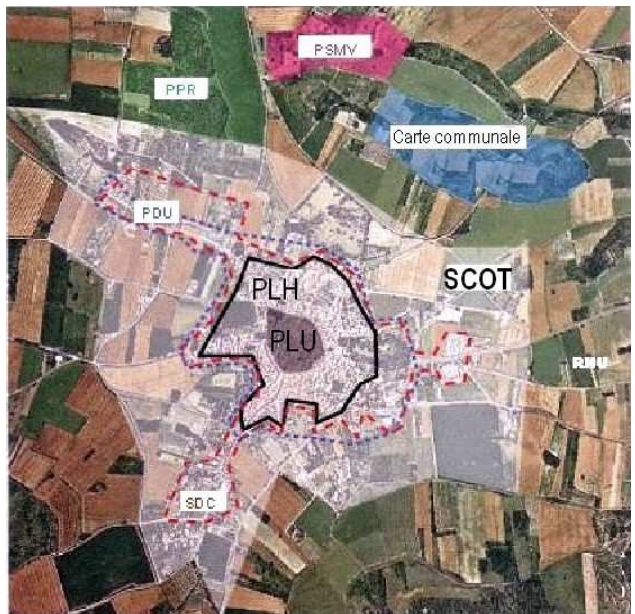
La CDCPO à l'échelle du SCOT sud Pays d'Auge



Au même titre qu'une commune doit respecter les règles émises par la Communauté de communes à laquelle elle appartient, la Communauté de communes élaborera son PLU en tenant compte des dispositions et réglementations de niveau supérieur (ou échelle supra-communale) : Etat, pays....

(art. L.123.1 du Code de l'Urbanisme)

Le Plan Local d'Urbanisme doit réglementairement prendre en compte les dispositions et orientations des documents qui sont élaborés à l'échelle supra-communale



Le document de niveau supérieur impose ses orientations à celui de niveau inférieur

État	▶	<ul style="list-style-type: none">■ les lois d'aménagement et d'orientation■ tout Programme d'Intérêt Général ou Opération d'Intérêt National (PIG ou OIN)■ la Directive Territoriale d'Aménagement – DTA Estuaire de la Seine■ les Schémas d'Aménagement et Gestion des Eaux – SDAGE Seine - Normandie
Aires urbaines / Pays	▶	<ul style="list-style-type: none">■ le Schéma de Cohérence Territoriale - SCoT Sud Pays d'Auge en cours d'élaboration■ le Programme Local de l'Habitat (PLH)* : à l'échelle intercommunale, le PLU doit de toutes façons tenir compte des dispositions liées aux PLH, et tiendra lieu de PLH lorsqu'il sera approuvé (L.123.1)■ le Plan de Déplacement Urbain (PDU)
Intercommunalités / communes	▶	<ul style="list-style-type: none">■ Plan Local d'Urbanisme, carte communale

Le PLU prendra également en compte l'ensemble des documents existants sur le territoire, dans un souci de cohérence : **Agenda21 (en cours d'élaboration)**, Plans Départementaux Randonnée et Vélo, etc.

LA DEMARCHE ET LA METHODE DE TRAVAIL

Conduite de la procedure d'elaboration du Plan Local d'Urbanisme : le Président

Constitution d'un groupe de travail : la Commission d'urbanisme

Rôle de conseil et d'assistance du bureau d'études

Élaboration d'un **diagnostic** du territoire en concertation avec la Commission

Le diagnostic fait un état des lieux du territoire et en dégage les grands enjeux
Une démarche collective de travail par atelier



Concertation externe (personnes publiques : Etat, Chambre d'Agriculture....)

Élaboration du **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)** par la Commission d'Urbanisme en association avec les différents partenaires

Le PADD répond aux enjeux dégagés dans le diagnostic et exprime la politique du territoire



Concertation avec la population (exposition, réunion publique...)

Élaboration du **zonage** et du règlement du PLU

Le zonage et le règlement sont la traduction réglementaire et spatiale du projet exprimé, l'outil réglementaire permettant la réalisation du projet



Définition d' **Orientations d'Aménagement (OA)** sur certains secteurs

Les Orientations d'Aménagement devront être respectées dans un rapport de compatibilité



Le CONTENU RÉGLEMENTAIRE DU PLU :

LES DIFFÉRENTES PIÈCES DU DOSSIER



1 Le rapport de présentation

1

Intègre le diagnostic et justifie les choix retenus, au regard de l'intérêt général et de l'esprit de la loi

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

2

Présente les axes de la politique d'aménagement et d'urbanisme, définis dans le respect des grands principes de la loi SRU et du développement durable ; il doit être compréhensible et appropriable par tous

Le PADD constitue également, à long terme, le guide de l'évolution du PLU :

- Si les évolutions envisagées restent en cohérence avec les orientations générales du PADD, le PLU fera l'objet d'une procédure de modification ;
- Si les évolutions envisagées remettent en cause les orientations générales du PADD, le PLU devra être totalement refondé au moyen d'une procédure de révision.

3 Le règlement

3

Comprend un règlement graphique (zonage) et un règlement écrit qui sont opposables aux tiers c'est-à-dire qu'ils devront être respectés par chaque habitant ou opérateur ayant un projet d'urbanisation sur le territoire communal.

4 Les Orientations d'Aménagement

4

Définissent, le cas échéant, les grands principes d'aménagement d'un secteur donné et sont à respecter « dans l'esprit » (compatibilité)

5 Les annexes

5



Directeur de la publication
Mme Geneviève WASSNER
Présidente de la Communauté de
communes du Pays de l'Orbiquet
13 rue de Geôle
BP 41
14290 ORBEC
☎ 02 31 31 05 96
www.cdcpo.fr

Conception réalisation
Cabinet d'urbanisme PLANIS
4 avenue de Tsukuba
Technopole citis
14200 HEROUVILLE SAINT CLAIR
☎ 02 31 53 74 54
www.planis.fr

