



Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

SECTEUR EST

LE PLUi : MODE D'EMPLOI



Ce document a vocation à expliquer succinctement le fonctionnement du PLUi Est :

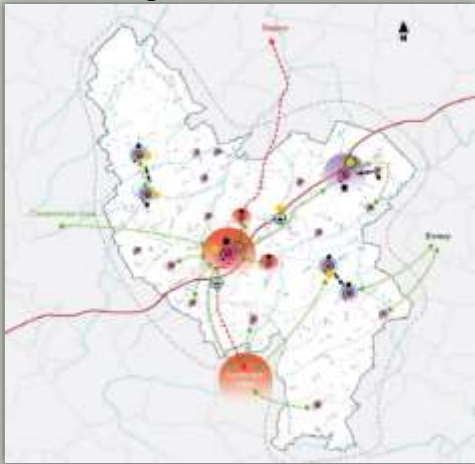
- Les grandes orientations du PLUi Secteur Est : la réponse technique au projet politique
- Le PLUi, qu'est-ce que c'est ?
- Comment est constitué le dossier du PLUi Secteur Est ?
- Un contenu défini par le Code de l'urbanisme
- Une nouvelle structure du règlement – qu'est-ce que c'est ?
- Quoi et où construire ?
- Comment en savoir plus sur le projet et les outils réglementaires choisis
- Comprendre les différentes règles applicables
- Les informations utiles

Les grandes orientations du PLUi Secteur Est : la réponse technique au projet politique définit à travers le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Un projet de territoire qui s'articule autour de 3 grandes orientations

Orientation 1 :

Conforter l'armature urbaine pour contribuer au rayonnement du territoire de Pré-Bocage Intercom Secteur Est



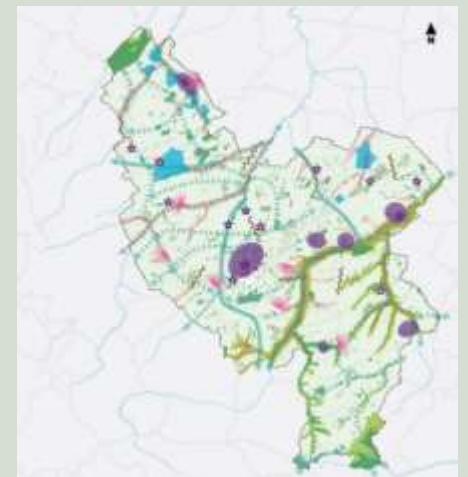
Orientation 2 :

Stimuler le développement socio-économique du territoire pour assurer son dynamisme et son bon fonctionnement



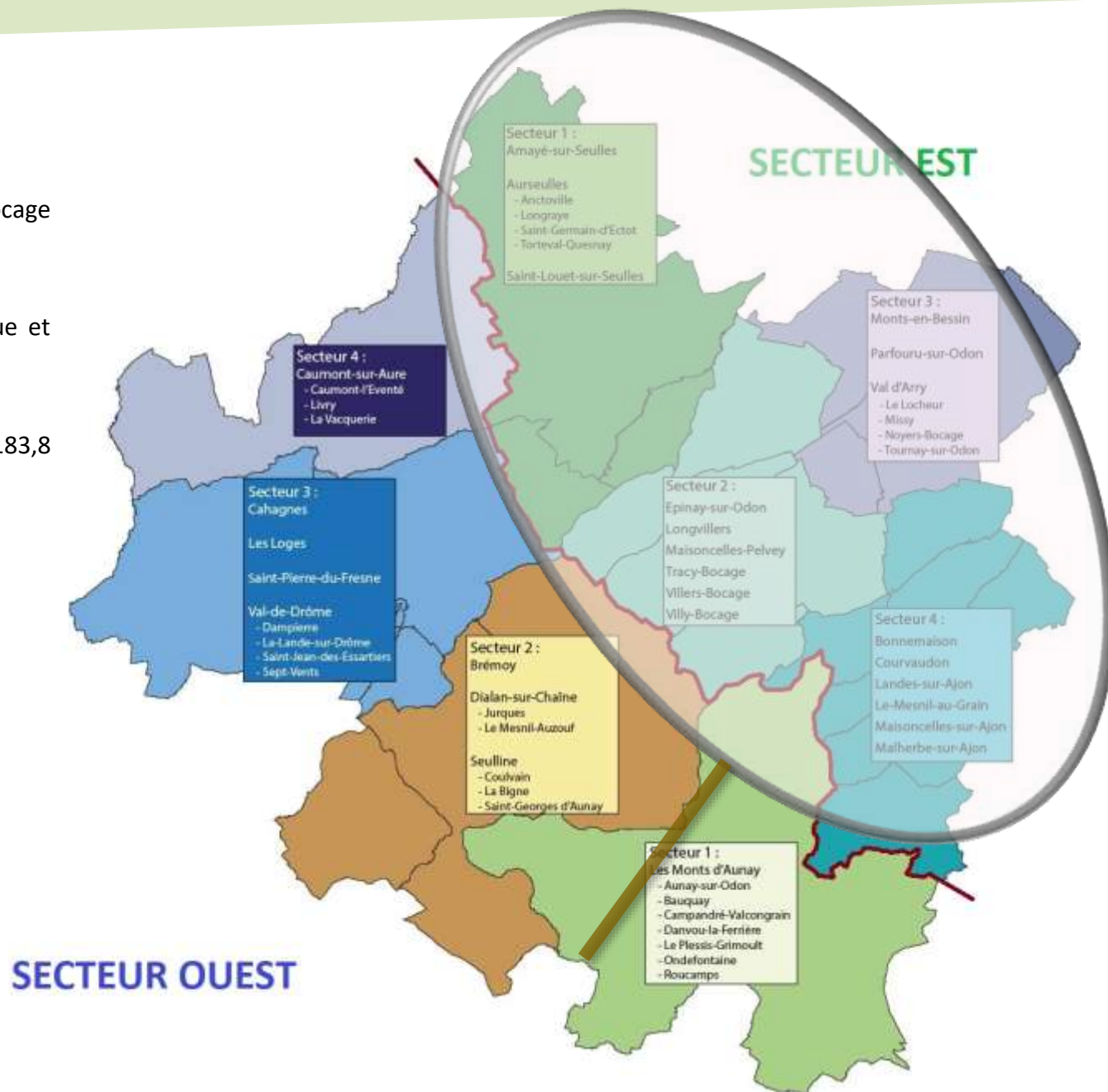
Orientation 3 :

Mieux prendre en compte le cadre de vie et l'environnement pour protéger le patrimoine et préserver les ressources du territoire



Le PLUi, qu'est-ce que c'est ?

- Un document qui porte sur le secteur Est de Pré-Bocage Intercom
- Un document de planification qui se veut stratégique et réglementaire présentant un projet urbain
- 18 communes pour 12.474 habitants (INSEE 2013) et 183,8 km² de superficie



Le PLUi, qu'est-ce que c'est ?

Ses dispositions ont une influence sur la vie quotidienne des habitants (logements, déplacements, stationnement, commerces, activités économiques, culture, sport, etc.).

C'est un document juridique de portée générale. Cela signifie qu'il s'impose à tous (personnes physiques et morales) et qu'il sert de référence pour instruire les demandes d'occupation des sols (permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable, certificat d'urbanisme, etc.).

C'est un document réglementaire qui régit l'urbanisme des communes du Secteur Est de Pré-Bocage Intercom et qui est voté par l'ensemble des conseillers communautaires.

Il s'applique à toutes les parcelles, quels que soient leurs propriétaires.

Il précise et régleme l'utilisation des sols et définit, en particulier, les droits à construire pour chaque parcelle.

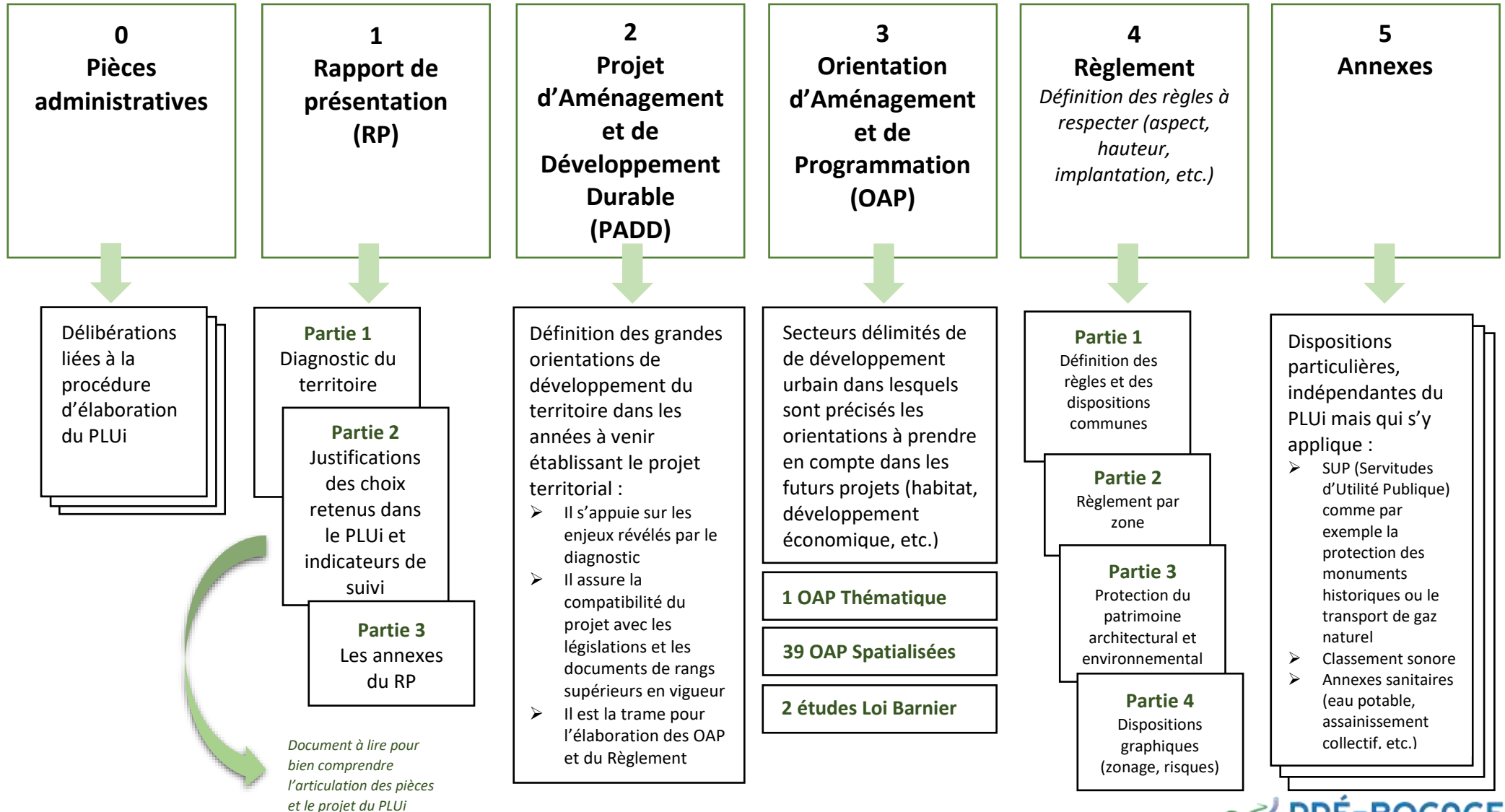
C'est un document de planification urbaine. Ainsi, il organise et définit les formes du développement urbain, il réserve des terrains pour la production de logements, pour l'implantation d'activités économiques ou encore pour la création d'équipements publics (routes, écoles, terrains de sport, parcs et jardins publics...).

Mais ce n'est pas un document de programmation définissant un calendrier de réalisation des travaux ou d'aménagement.



<https://cely.fr/2018/02/22/modification-plu-projet-documents/>

Comment est constitué le dossier du PLUi Secteur Est ?

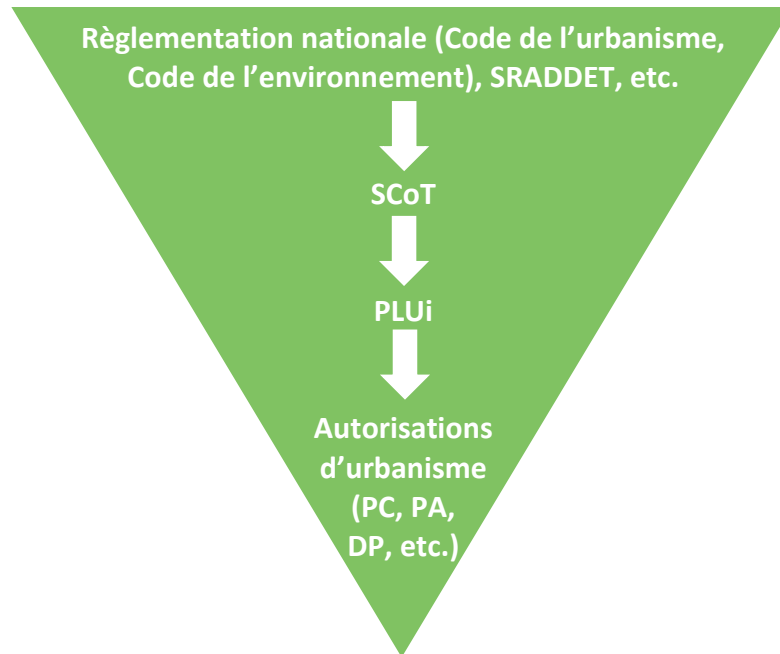


Un contenu défini par le Code de l'urbanisme

Le PLUi doit être **compatible** avec le SCoT de Pré-Bocage Intercom.

Pour rappel, voici comme s'organise l'élaboration des documents d'urbanisme et d'aménagement et comment ils fonctionnent entre eux :

Qu'est-ce qui s'impose au PLUi et à qui s'impose le PLUi



Différents niveaux de rapport

+++ Conformité : traduction conforme du plan, de la norme ou de la loi de portée supérieure

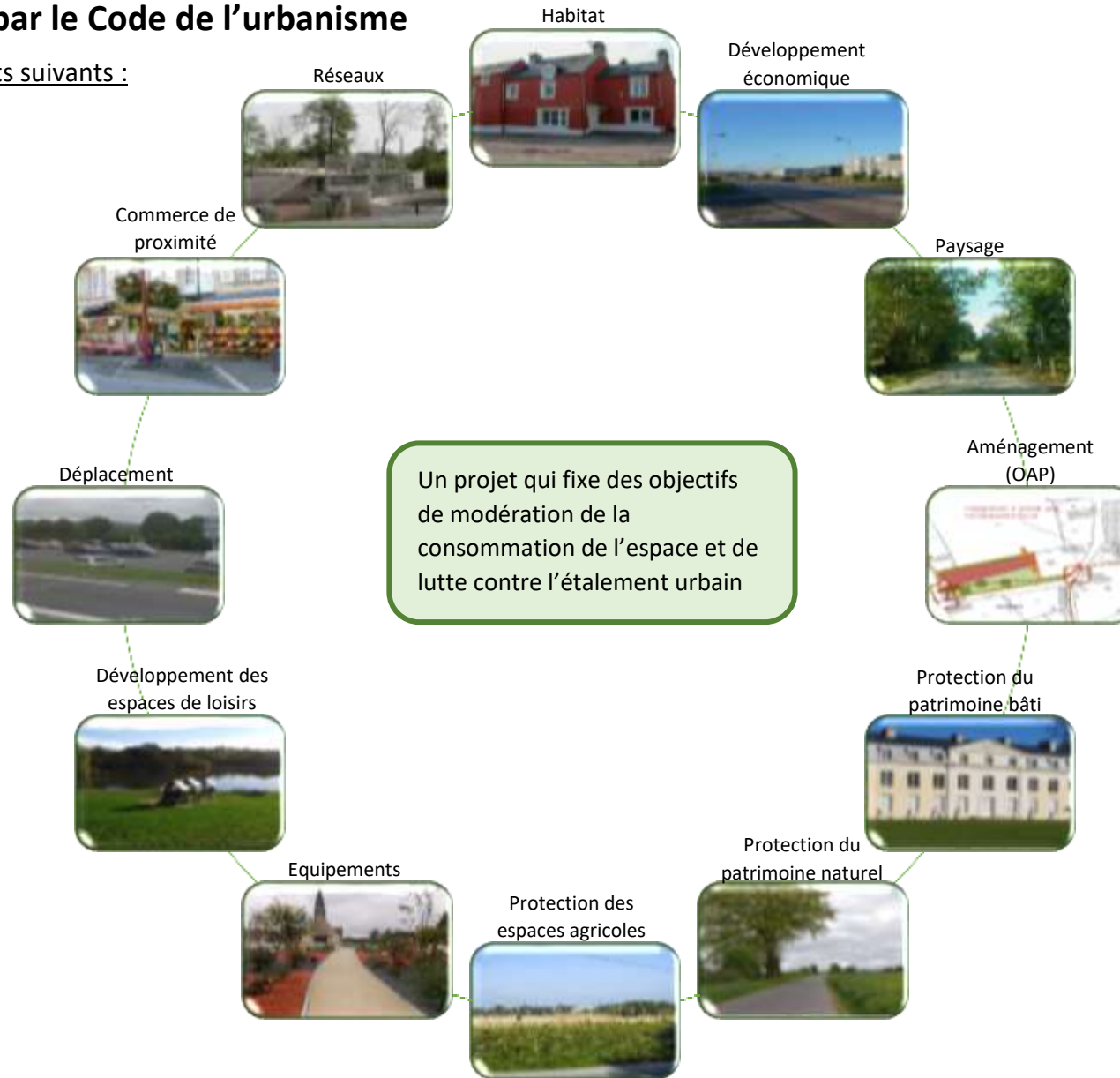
Exemple : conformité entre un permis de construire et un PLUi

++ Compatibilité : Les dispositions du document ne doivent pas faire obstacle à l'application des dispositions du document de portée supérieure.

Exemple : compatibilité d'un PLUi avec un SCoT

Un contenu défini par le Code de l'urbanisme

Le PLUi traite des éléments suivants :



Rappel

Les termes « *règlement graphique* » et « *zonage* » signifient la même chose. C'est ce qui correspond à la carte de la commune définissant les différentes zones (urbaine, à urbaniser, naturelle et agricole).

Une nouvelle structure du règlement – qu'est-ce que c'est ?

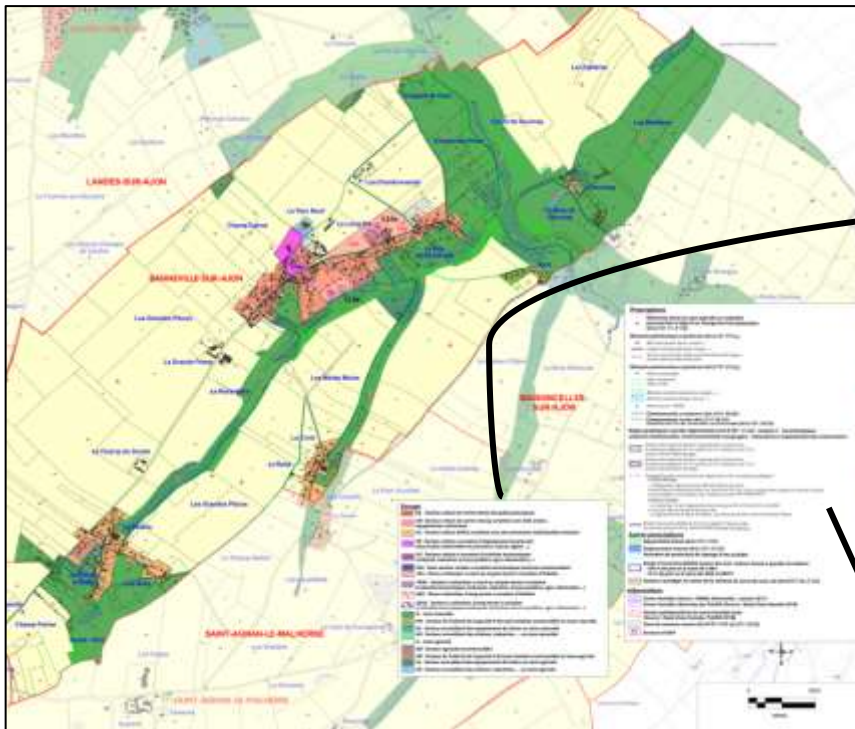
Cette nouvelle structure du règlement amène une nouvelle organisation de celui-ci dans l'optique de le simplifier.

Par décret du 29 décembre 2015, le contenu du PLU a évolué pour apporter une plus grande lisibilité à tous et mieux prendre en compte les enjeux contemporains de l'urbanisme.

Par délibération du 21 février 2018, Pré-Bocage Intercom a décidé d'appliquer au PLUi Secteur Est le contenu modernisé du PLU comme défini ci-dessus.

Des documents conçus pour être accessibles par tous

Zonage au format A0 et en couleur



« Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3. »

Un règlement en divisé en 4 zones :

- **Urbaine** = correspond aux espaces déjà urbanisés (habitat, activité économique et équipement public)
- **A urbaniser** = correspond aux espaces qui seront urbanisés dans les années à venir (habitat et activité économique)
- **Agricole** = correspond aux espaces agricoles à préserver pour leur valeur agronomique et biologique et dans lesquels sont permis l'évolution et le bon fonctionnement des sites agricoles et l'évolution mesurée du bâti
- **Naturelle** = correspond aux secteurs du territoire à protéger en raison de la qualité des milieux, espaces et paysages (pour des motifs esthétique, historique, de prévention des risques et/ou écologique)

Chacune de ces zones comportent trois volets :

Quel projet puis-je faire et en ai-je le droit ?

Fonctions urbaines

➤ Destinations des constructions, usages des sols et nature d'activité

Comment puis-je le faire ?

Morphologie urbaine

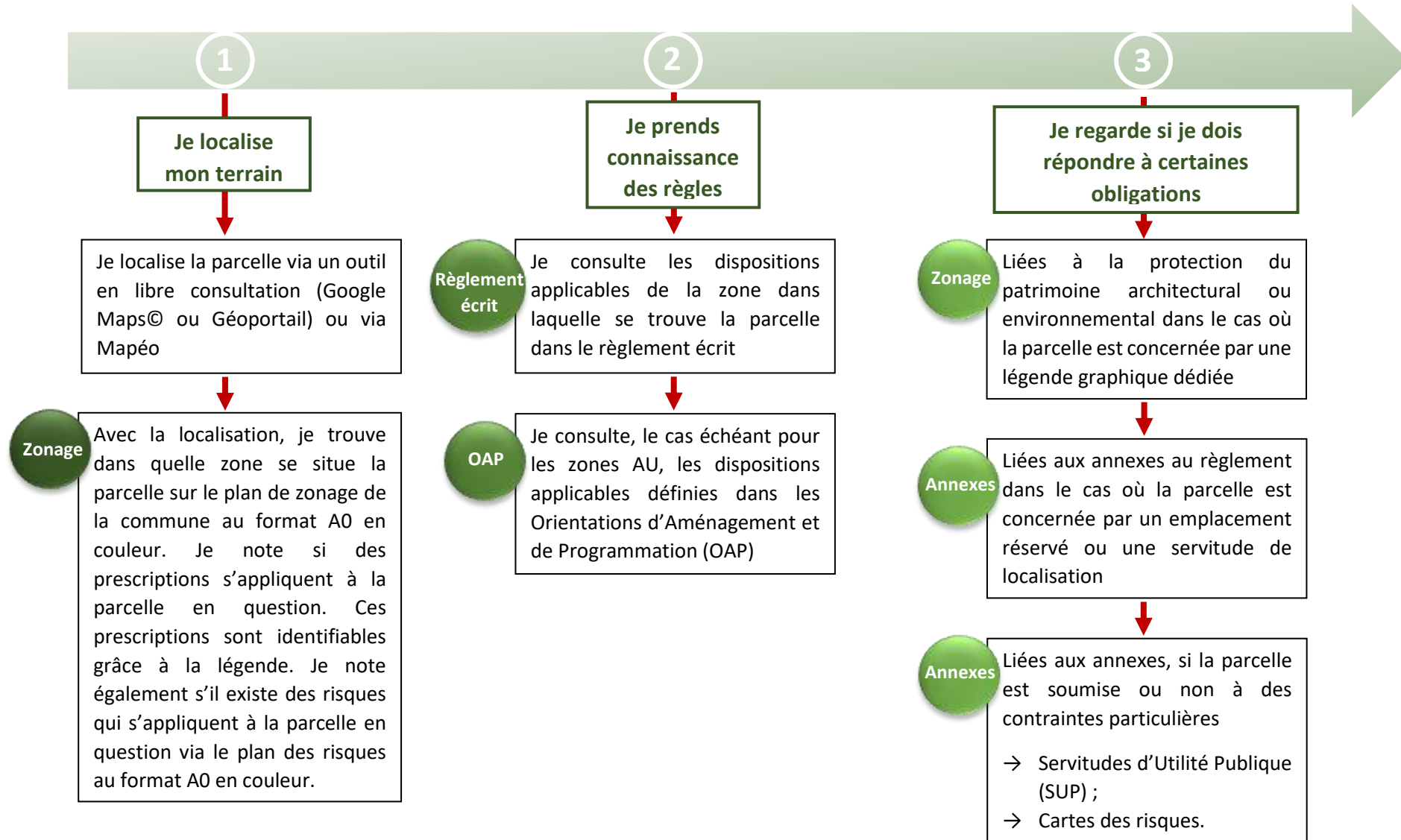
➤ Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Comment relier mon projet à la ville ?

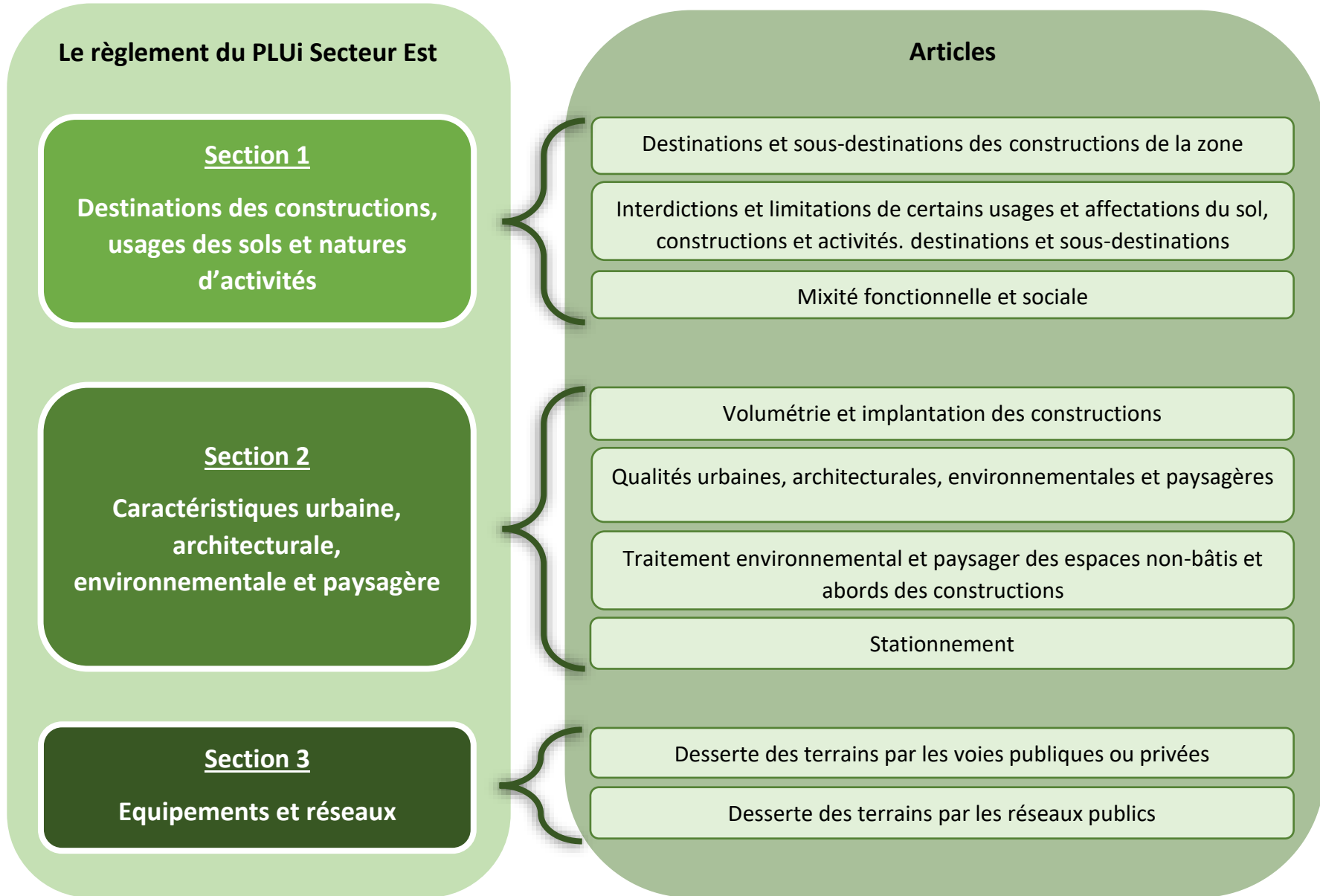
Desserte par les réseaux et services urbaines

➤ Equipements et réseaux

Quoi et où construire ?



Comment en savoir plus sur le projet et les outils réglementaires choisis



Comprendre les différentes règles applicables

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Cette première section permet de délimiter ce qui peut être construit ou ce qui est interdit dans la zone concernée. Elle définit ainsi, selon la destination du projet :

- Les usages et les affectations des sols, les types d'activités, les destinations et sous-destinations interdites ;
- Les destinations, sous-destinations et les natures d'activités soumises à conditions particulières.

Destinations <i>(R151-27 du code de l'urbanisme)</i>	Sous-destinations <i>(R151-28 du code de l'urbanisme)</i>
Exploitation agricole et forestière	- Exploitation agricole - Exploitation forestière
Habitation	- Logement - Hébergement
Commerce et activités de service	- Artisanat et commerce de détail - Restauration - Commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle - Hébergement hôtelier et touristique - Cinéma
Equipements d'intérêt collectif et services publics	- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés - Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale - Salles d'art et de spectacles - Équipements sportifs - Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	- Industrie - Entrepôt - Bureau - Centre de congrès et d'exposition

Comprendre les différentes règles applicables

Section 1 - En zone U (Urbaine) et Au (A Urbaniser)

Dans cette première section est indiqué ce qui est permis de faire ou non en fonction des secteurs dans les zones U et AU :

- **Zone U (UA, UB et UC) et zone AU (habitat essentiellement)** : Zone urbaine ou à urbaniser majoritairement à caractère résidentiel comportant pour certaines des constructions à vocation artisanale, de services et d'activités commerciales ainsi que des équipements, à condition qu'elles ne nuisent pas à la vocation d'habitat ;
- **Zone UX et AUX (développement économique)** : Zone urbaine couvrant les activités économiques et de services existants ou à créer ;
- **Zone UE (équipement public)** : Zone urbaine à vocation d'équipements publics structurants, d'intérêt collectif et services publics (groupe scolaire, salle de musique intercommunale, équipements sportifs, terrain de sport, hébergement spécifique à vocation sociale, équipement culturel, etc).

Elle permet également de favoriser la mixité fonctionnelle et/ou sociale à travers (pour les communes de Villers-Bocage et Noyers-Bocage, commune déléguée de Val-d'Arry) :

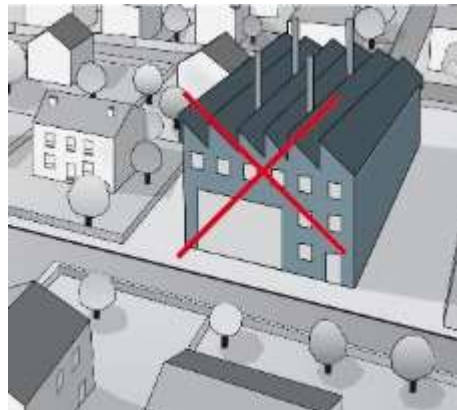
- La mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une même construction ;
- La différenciation des règles entre les rez-de-chaussée et les étages.

Exemple :



<https://snut.fr>

En zone UA



<https://plu-metropole-rouen-normandie.fr/>

Destination

La destination des bâtiments correspond à ce pourquoi une construction est édifiée et à son usage projeté : habitation, commerce, équipement d'intérêt collectif, etc.

Mixité fonctionnelle

La mixité fonctionnelle correspond à la pluralité des fonctions d'un même espace (habitat, transport, commerce, culturelle, etc.)

Comprendre les différentes règles applicables

Section 1 - En zone A (Agricole) et N (Naturelle)

Ces zones représentent respectivement 66,4% et 29.3% soit 95,7% du territoire du PLUi Secteur Est. Elles sont donc omniprésentes et c'est pourquoi le PLUi s'est attaché à créer des règles permettant de protéger la vocation de ces zones tout en permettant certaines évolutions très encadrées afin qu'elles puissent continuer d'être dynamique.

Dans cette première section est indiqué ce qui est permis de faire ou non en fonction des secteurs dans les zones A et N :

- **Zone A (Agricole) :** Cette zone est caractérisée par la valeur agronomique et biologique des sols. L'objectif du PLUi est de préserver cet espace. L'objectif du PLUi est également de permettre l'évolution et le bon fonctionnement des sites agricoles ;
- **Zone N (Naturelle) :** Cette zone comprend les secteurs du territoire équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux et des espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; soit de l'existence d'une activité forestière ; soit de leur caractère d'espace naturel ; soit de la nécessité de préserver ou de restaurer les ressources naturelles ; soit de la nécessité de prévenir les risques, notamment d'expansion des crues.

Les zones A et N, majoritaires dans le secteur Ouest, permettent une évolution encadrée du bâti existant par :


- Les changements de destination ;
- Les extensions des habitations existantes ;
- Les annexes aux habitations existantes.

Règlement graphique

Mesures de protection :

Exemple avec la protection des zones humides

Règlement écrit

Dans les zones humides (figuré particulier : )

Dans le cas de zones humides avérées, toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides sera strictement interdit, notamment les remblais et déblais à l'exception des constructions et installations, travaux ou aménagements soumis à ces conditions particulières décrits à l'article « Limitations » ci-après.

Ces interdictions peuvent être levées sur un terrain si une étude spécifique conclue qu'il ne comprend aucune zone humide et si ces conclusions sont communiquées à la DREAL Normandie.

Les secteurs de forte prédisposition à la présence de zones humides mentionnées sur les cartes de la DREAL (site internet <http://www.donnees.normandie.developpement-durable.gouv.fr/>) devront quant à eux faire l'objet d'une étude permettant de confirmer ou d'infirmer cette présence en cas de projet.



Si les espaces constituant ces zones sont majoritairement protégées, des évolutions sont possibles, dans des conditions bien précises :

Changement de destination

Un changement de destination consiste à passer d'une destination à une autre selon les destinations autorisées en zone naturelle ou en zone agricole. Par exemple, la transformation d'un bâtiment agricole vers une habitation ou un gîte. Pour qu'un changement de destination puisse être autorisé, il faut que :

- Le bâtiment soit étoilé au zonage ;
- De ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- D'avoir l'avis favorable de la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers ;
- De ne pas créer plus de deux logements à l'intérieur de la construction identifiée au règlement graphique.



STECAL

Un STECAL est un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité. Il permet d'autoriser des constructions et des aménagements qui ne seraient pas autorisés en zone agricole ou naturelle habituellement. L'inscription de STECAL au sein d'un PLUi doit être faite à titre exceptionnel (L151-13 du Code de l'urbanisme). Dans le PLUi Est, on retrouve plusieurs types de STECAL :

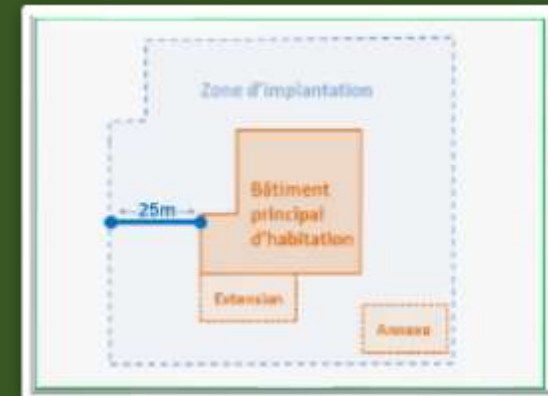
- Habitat ;
- Economique ;
- Loisirs.

Le PLUi Secteur Est totalise 43 STECAL pour une superficie de 65Ha soit 0,3% du territoire.



Extension et annexe

Extension : agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. Elle peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement) et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante



Annexe : construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec laquelle elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Comprendre les différentes règles applicables

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère : volumétrie, implantation, aspect et teinte, espaces non-bâtis et stationnement

Cette seconde section du règlement définit les formes des constructions en fonction de la zone (urbaine, à urbaniser, naturelle ou agricole) avec des particularités pour chacune de ces zones et des sous-zones permettant de coller au mieux aux différentes spécificités locales en matière d'urbanisme et d'architecture. Ces différentes règles, associées aux OAP, permettent d'apporter les éléments afin de façonner l'ambiance des villes, des bourgs et des villages.

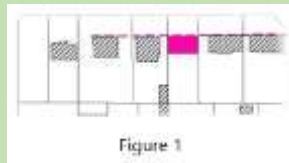
Elle définit ainsi :

- La volumétrie et l'implantation des constructions ;
- Les qualités urbaines, architecturales, environnementales et paysagères ;
- Le traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et des abords des constructions ;
- Le stationnement.

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Le règlement permet de définir le gabarit des constructions et leur implantation :

- L'implantation par rapport aux voies, aux limites séparatives ou autres constructions



- La hauteur

QUALITES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Le règlement définit des principes visant à encadrer les aspects des constructions :

- Aspects et teintes des façades et des toitures

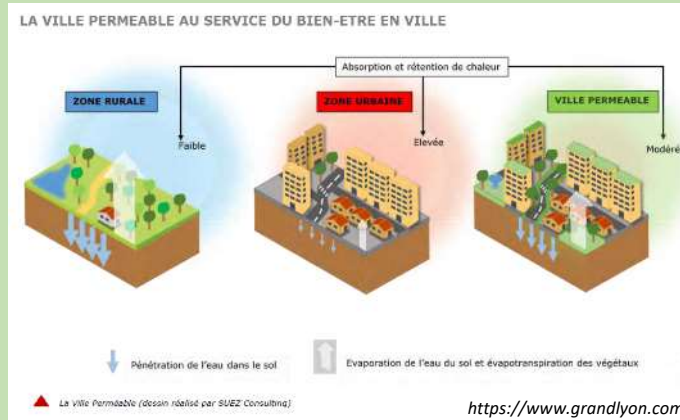



- Aspect des clôtures et murs délimitant la construction par rapport aux différentes limites (pour information, la déclaration préalable à l'édification d'une clôture a été mise en place).

LE TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Le règlement permet de chercher un équilibre entre densification et espaces non-bâtis, ces espaces permettant de façonner le paysage des communes :

→ Coefficient de perméabilité : Il va déterminer la surface à ne pas imperméabiliser afin que l'eau puisse pénétrer dans le sol, favorisant ainsi le remplissage des nappes phréatiques et favorisant également l'épuration naturelle des eaux pluviales. Il va également jouer un rôle de régulateur de la température lors des périodes de fortes chaleurs.



Au titre des articles R421-17 dj) et R421-23 hj) du code de l'urbanisme, tous travaux ou transformations exécutés sur des éléments naturels ayant pour effet de modifier ou de supprimer cet élément identifié dans les documents graphiques , doivent être précédés d'une déclaration préalable, d'une autorisation de l'autorité compétente et devront être justifiés par des motifs tels que :

- la poursuite de l'activité économique avec une exploitation raisonnée des parcelles concernées,
- la création d'un accès au terrain en vue de la réalisation d'une construction, pour en permettre sa desserte,
- la suppression d'une gêne pour la circulation publique, d'un danger pour la sécurité des tiers,
- ou l'arrachage de végétaux, parasites, en mauvais état phytosanitaire ou sénescents.

→ Le patrimoine naturel identifié et protégé. Il recense une diversité d'éléments naturels à préserver afin de maintenir et de développer ce patrimoine qui détermine l'identité du territoire. Ainsi, des haies, des boisements, des mares, des étangs, etc. ont été inscrits au règlement écrit et au zonage, permettant à la collectivité d'avoir une meilleure visibilité sur l'évolution de ces éléments.

STATIONNEMENT

Le règlement détermine des prescriptions en matière de stationnement :

Habitat individuel
Il est demandé deux places par logement créé.

Habitat collectif
Pour les habitations collectives, il sera demandé une place de stationnement par tranche de 45 m² de surface de plancher.

→ Ces espaces dédiés au stationnement de véhicules pourront être intégrés dans le calcul des surfaces perméables si ceux-ci sont traités de manière à permettre l'infiltration de l'eau dans le sol. L'utilisation de cette surface est alors rationalisée permettant ainsi d'urbaniser sans perméabiliser totalement le sol.



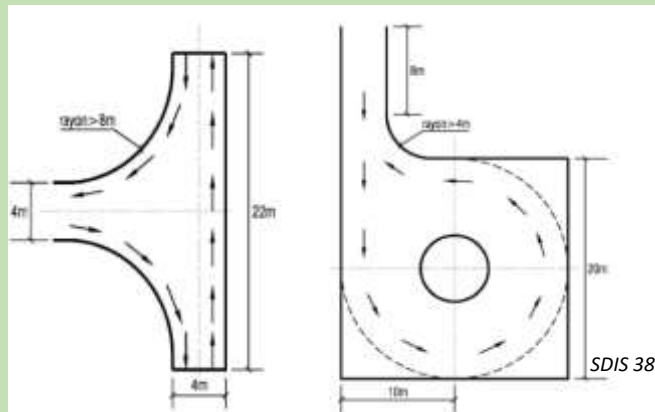
Comprendre les différentes règles applicables

Section 3 : Equipements et réseaux

Dans cette dernière section sont indiquées les obligations en matière d'équipements (dessertes sur la voirie publique ou privée) et de réseaux (eau, assainissement, etc.). Les règles définies dans cette section permettent d'assurer la viabilisation des terrains sur lesquels sont édifiées les constructions.

DESSERTE PAR LES VOIES (PUBLIQUES OU PRIVEES) ET DEFINITION DES ACCES

Le règlement doit permettre la réalisation d'accès aux futures constructions et garantir le bon dimensionnement des voies afin que certains véhicules (engins de lutte contre l'incendie, collecte des déchets, etc.) puissent également circuler.



DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Le règlement impose le raccordement à différents réseaux :

- Eau potable ;
- Assainissement ;
- Electricité, gaz, télécommunications, etc.
- Collecte des déchets ménagers pour toutes les constructions à usage d'habitation collective ou pour les activités.

Ainsi, chaque demande de construction doit pouvoir attester de la possibilité de raccordement à l'ensemble des réseaux



Les informations utiles

Afin de connaître les définitions utiles de certains termes techniques rencontrés dans le PLUi, un lexique se trouve en fin de règlement écrit.

Pour travailler à une meilleure conception des projets à venir, plusieurs services peuvent vous venir en aide en amont de passer à la phase du dépôt du projet :

- Le CAUE ;
- Les assistants à maîtrise d'ouvrage (AMO) tels que les architectes, les bureaux d'études en urbanisme, paysage, environnement ou VRD ;
- Certaines Personnes Publiques Associées :
 - Les Architectes des Bâtiments de France (ABF) ;
 - L'Agence Routière Départementale (ARD) ;
 - Les syndicats de distribution d'eau potable.