



Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

SECTEUR OUEST

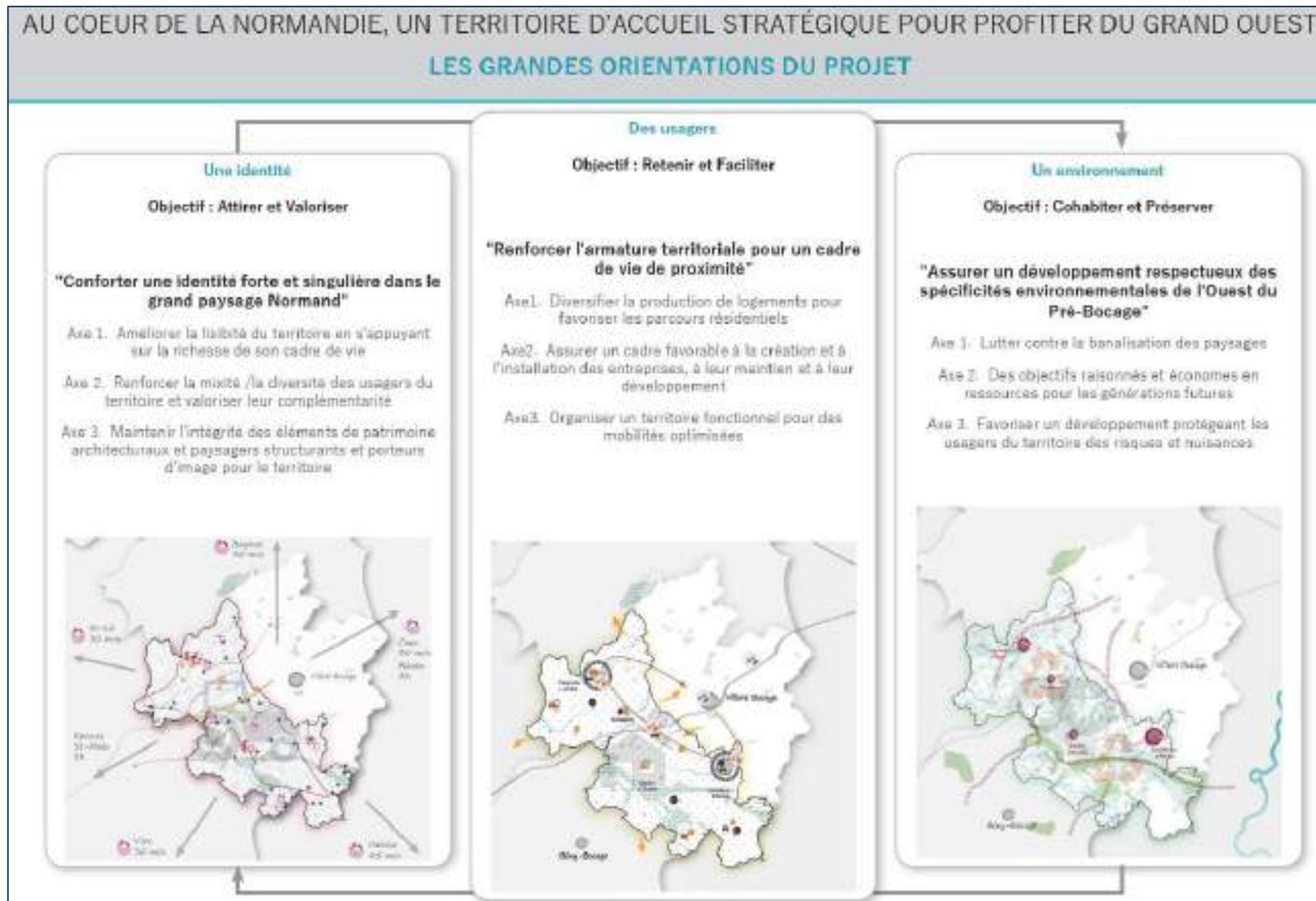
LE PLUi : MODE D'EMPLOI



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

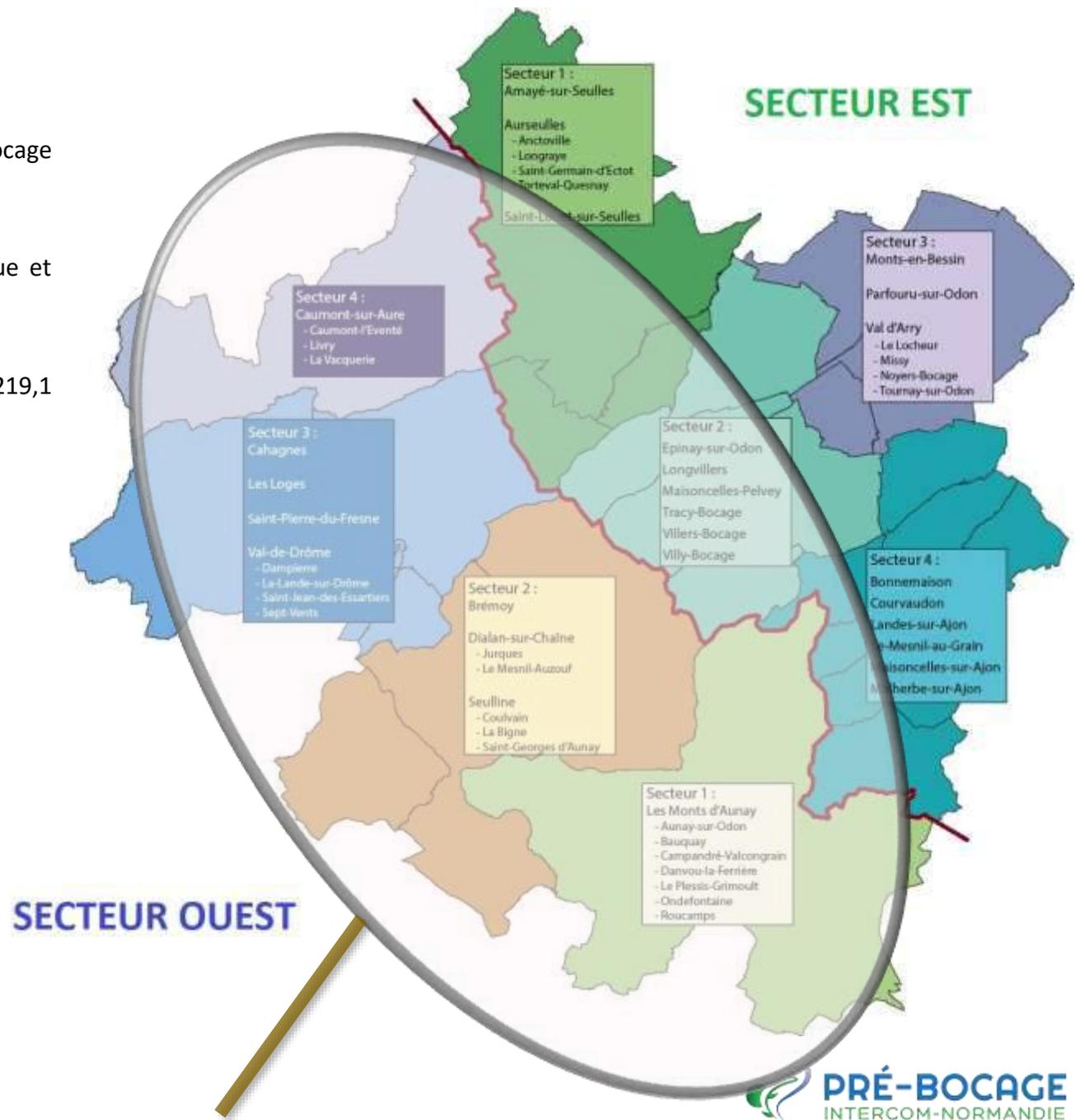
- Les grandes orientations du PLUi Secteur Est : la réponse technique au projet politique
- Le PLUi, qu'est-ce que c'est ?
- Comment est constitué le dossier du PLUi Secteur Est ?
- Un contenu défini par le Code de l'urbanisme
- Une nouvelle structure du règlement – qu'est-ce que c'est ?
- Quoi et où 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 Ouest : la réponse technique au projet politique défini à travers le Projet d'Aménagement et de Développement Durables



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

- Un document qui porte sur le secteur Ouest de Pré-Bocage Intercom
- Un document de planification qui se veut stratégique et réglementaire présentant un projet urbain
- 9 communes pour 12.316 habitants (INSEE 2013) et 219,1 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 Ouest 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.

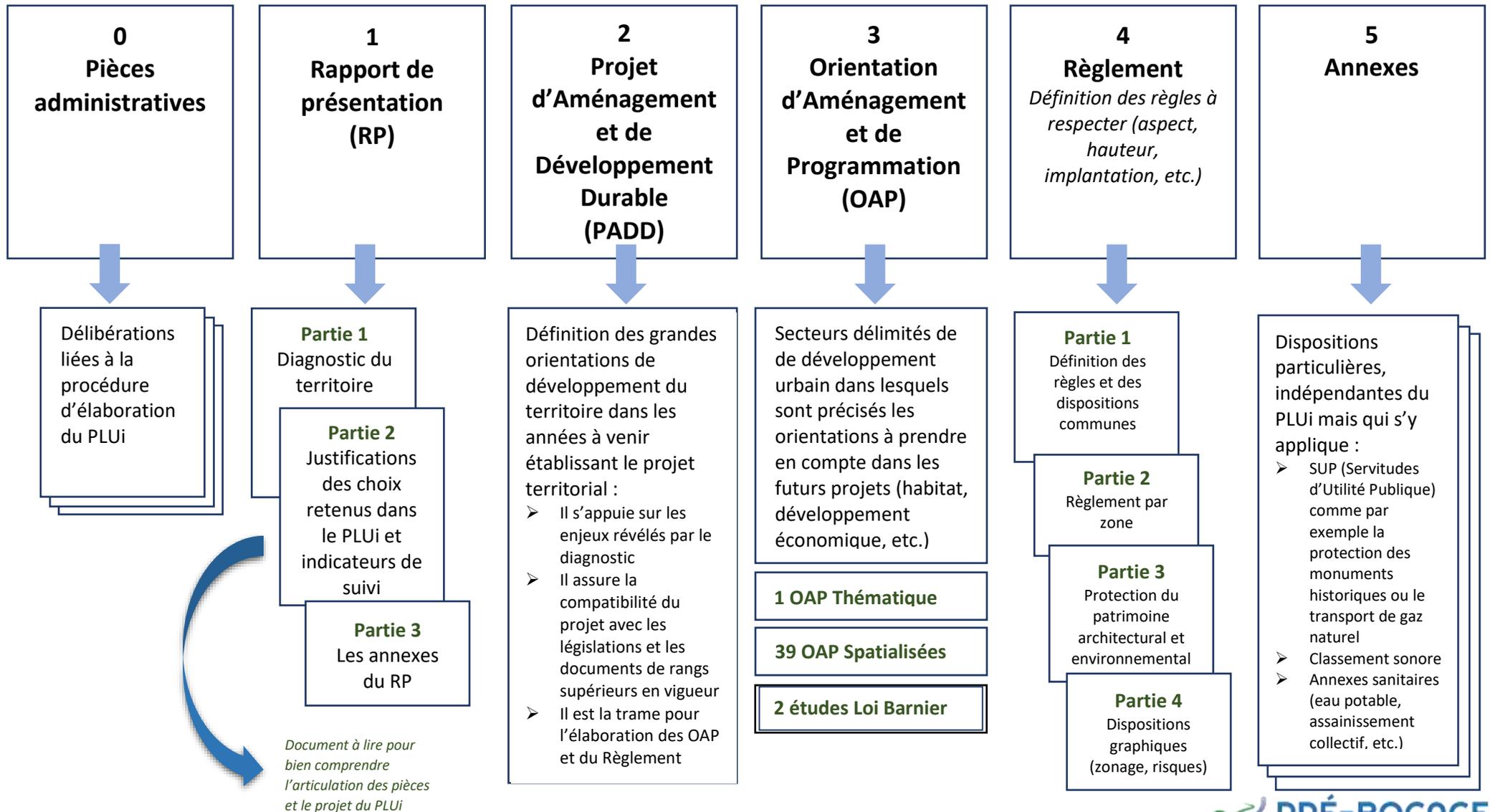
C'est un document de planification urbaine. Ainsi, il organise et définit les formes du développement urbain, il réserve des terrains pour la production de logements, pour l'implantation d'activités économiques ou encore pour la création d'équipements publics (routes, écoles, terrains de sport, parcs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

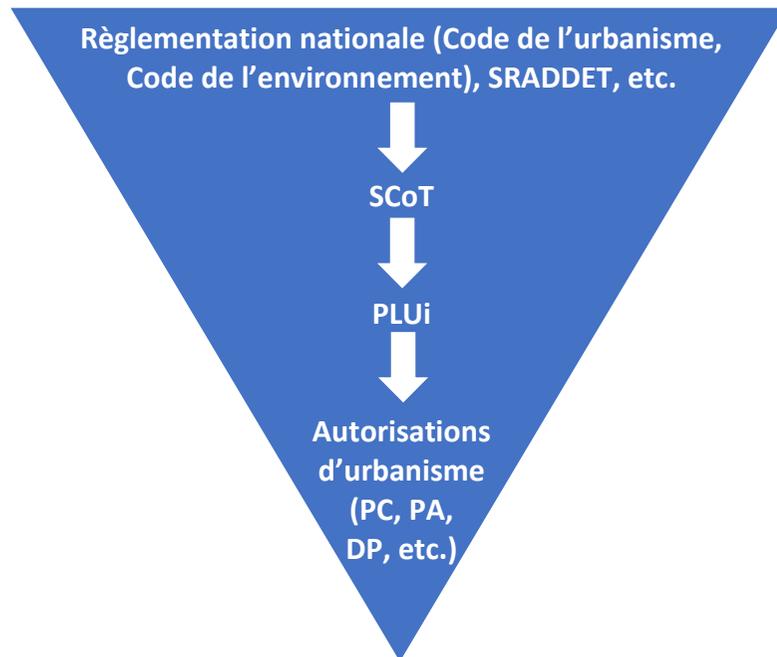


Un contenu défini par le Code de l'urbanisme

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

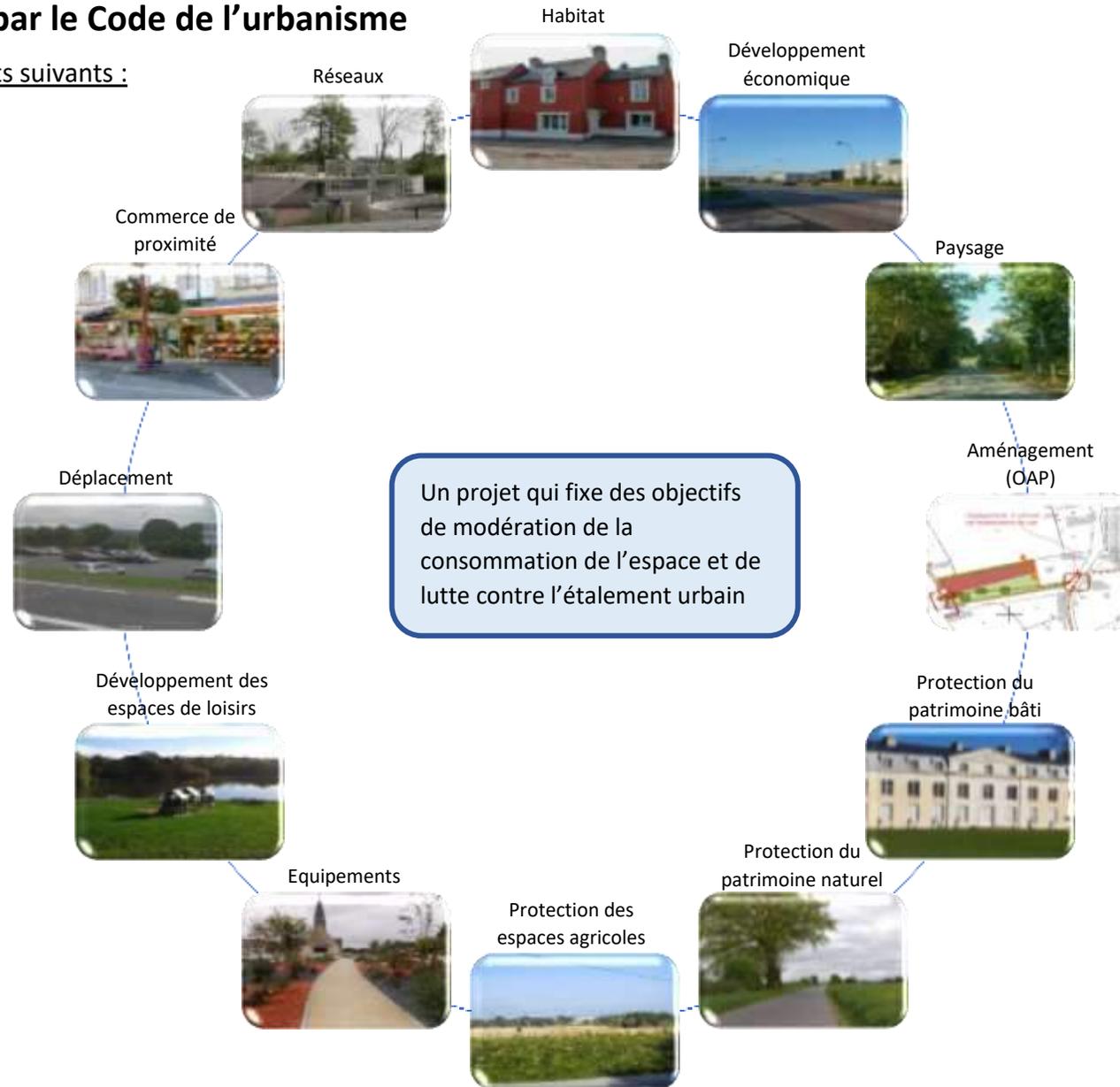
Exemple : conformité entre un permis de construire et un PLUi

++ 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

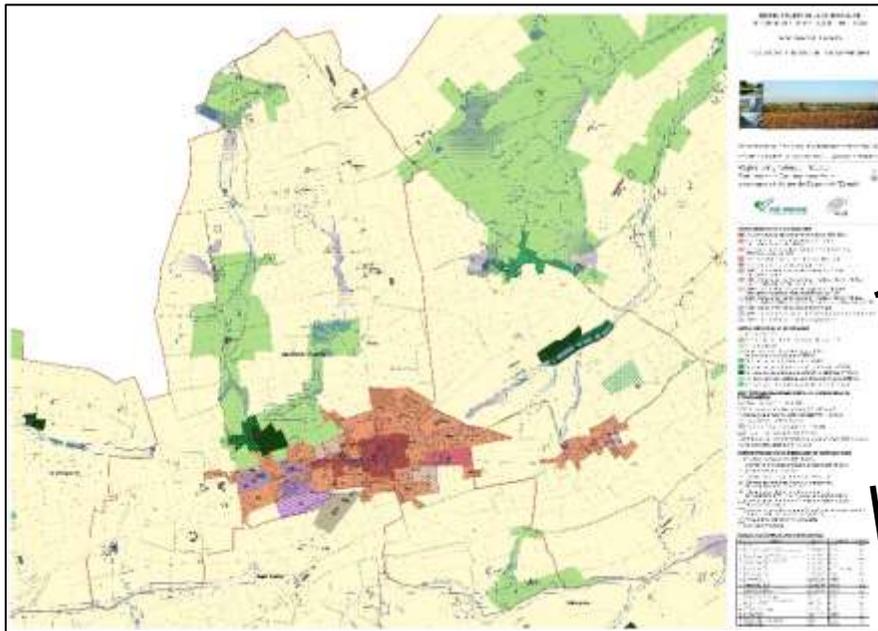
Les termes « *règlement graphique* » et « *zonage* » signifient la même chose. C'est ce qui correspond à la carte de la commune définissant les différentes zones (urbaine, à urbaniser, naturelle et agricole).

Le PLUi Secteur Ouest construit sous l'ancienne version réglementaire – qu'est-ce que c'est ?

Cette ancienne structure du règlement est similaire à celle des PLU communaux. La différence est que le travail effectué dans le PLUi Ouest a pris en compte les dernières évolutions législatives afin d'avoir un document qui puisse répondre aux enjeux actuels et futurs. Aussi, le travail important fait pour avoir des règles cohérentes sur l'ensemble du territoire de PBI, secteurs Est et Ouest, ont permis de diminuer les différences que peuvent apporter ancienne et nouvelle structure réglementaire d'un document de planification territoriale

Des documents conçus pour être accessible 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 ?

Comment puis-je le faire ?

Comment relier mon projet à la ville ?

Fonctions urbaines

Morphologie urbaine

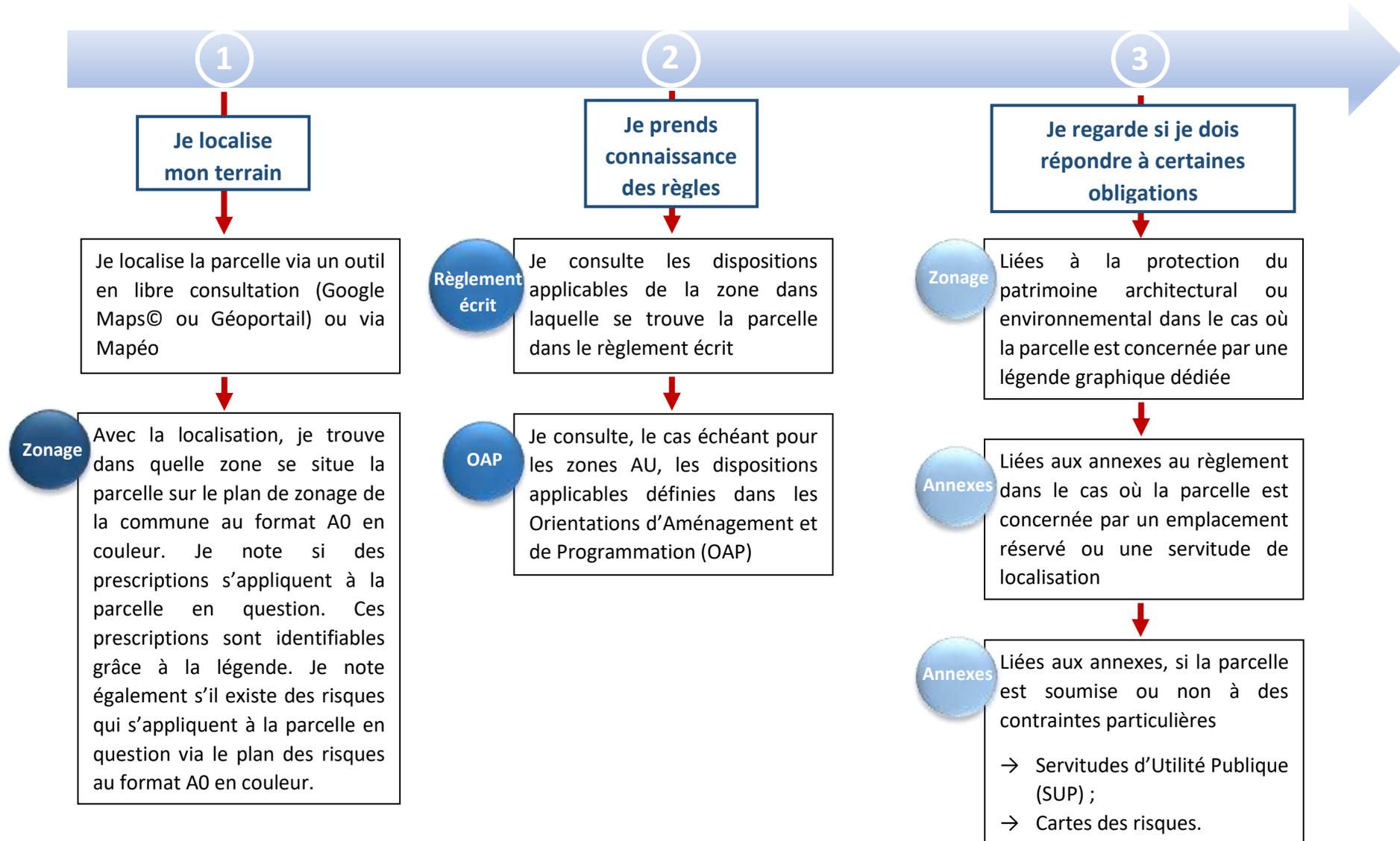
Desserte par les réseaux et services urbaines

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

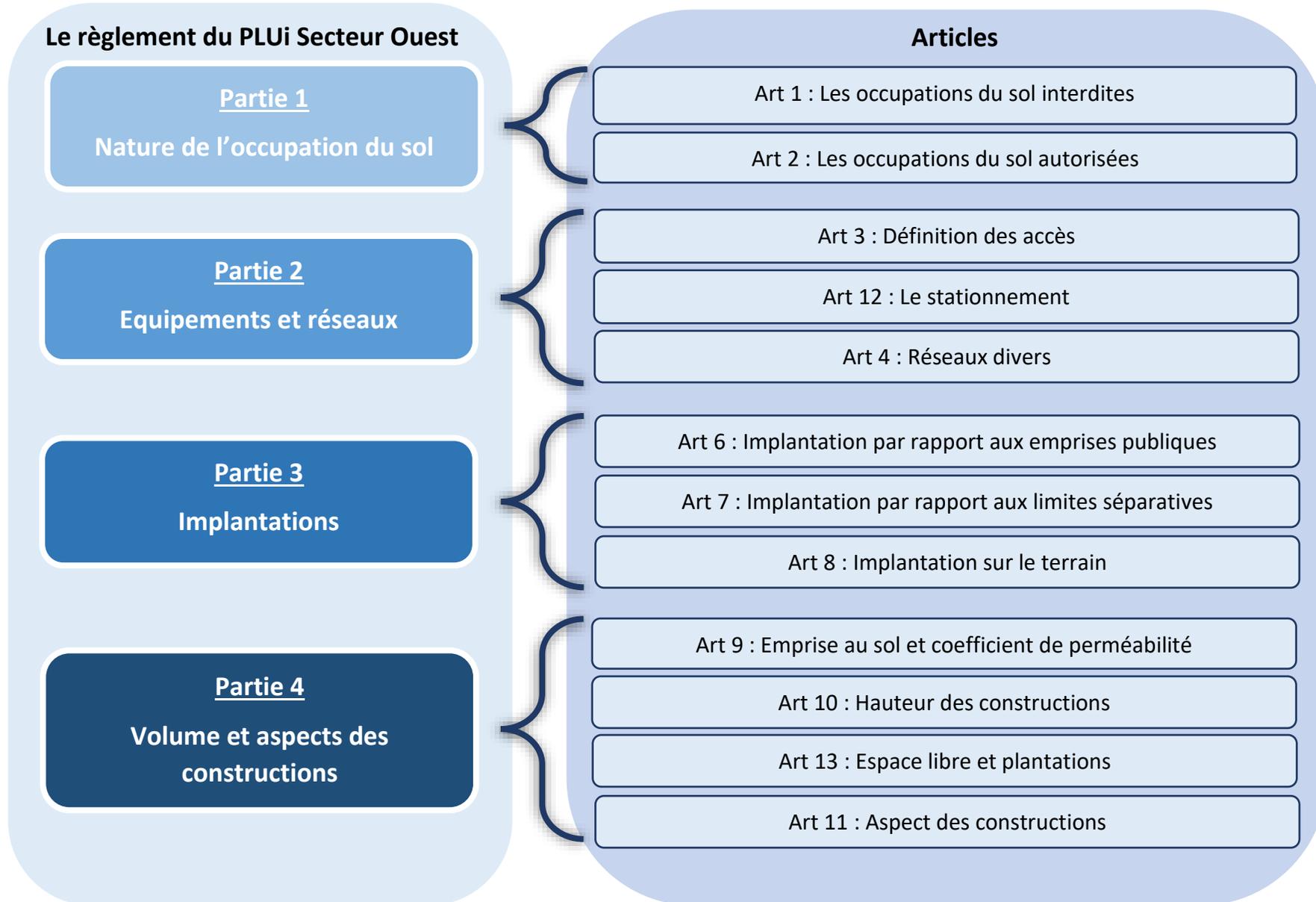
➤ Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

➤ Equipements et réseaux

Quoi et où construire ?



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



Comprendre les différentes règles applicables

Partie 1 : Nature de l'occupation du sol

Cette première partie 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 du sol interdites ;
- Les usages et les affectations du sol autorisées sous certaines conditions.

| Destinations <i>(R*123-9 du code de l'urbanisme)</i> |
|--|
| Habitation |
| Hébergement hôtelier |
| Bureaux |
| Commerce |
| Artisanat |
| Industrie |
| Exploitation agricole ou forestière |
| Entrepôt |
| Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif |

Comprendre les différentes règles applicables

Partie 1 - Nature de l'occupation du sol (Articles 1 et 2)

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 et AUE (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.).

Cette première partie permet également de favoriser la mixité fonctionnelle à travers (pour les communes d'Aunay-sur-Odon, commune déléguée de Les Monts d'Aunay et Caumont l'Eventé, commune déléguée de Caumont-sur-Aure) :

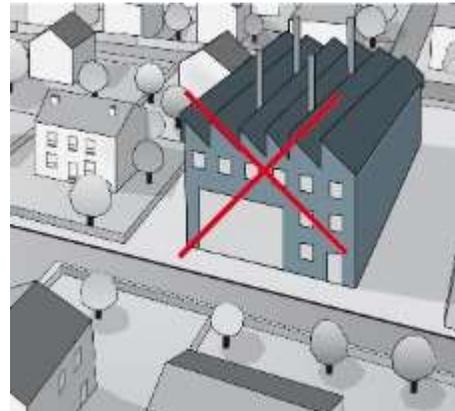
- La différenciation des règles entre les rez-de-chaussée et les étages pour maintenir et développer le dynamisme commercial.

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 édifée 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

Partie 1 - Nature de l'occupation du sol (Articles 1 et 2)

En zone A (Agricole) et N (Naturelle)

Ces zones représentent respectivement 51% et 46% soit 97% du territoire du PLUi Secteur Ouest. 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 :

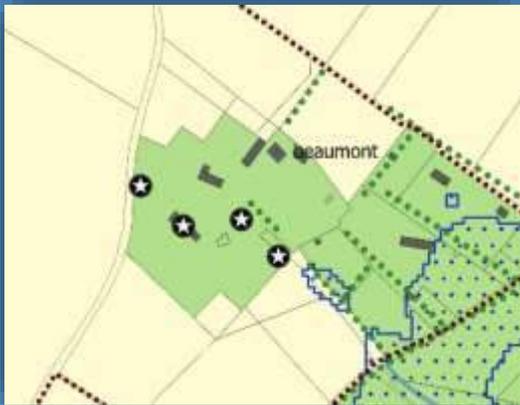
- Les changements de destination ;
- Les extensions des habitations existantes ;
- Les annexes aux habitations existantes.

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.

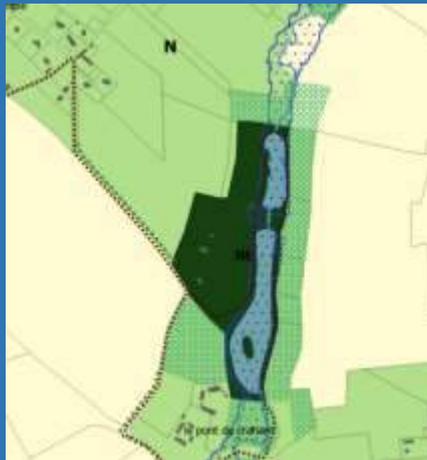


STECAL

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 :

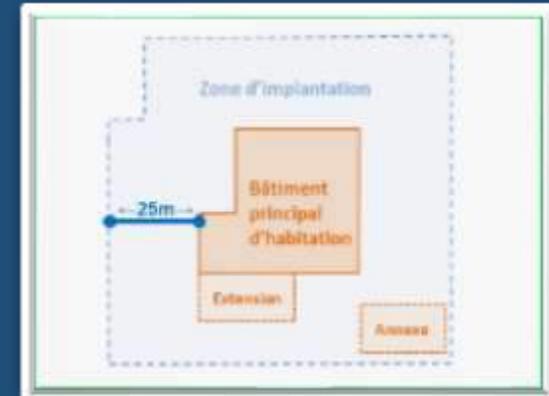
- Habitat ;
- Economique ;
- Loisirs.

Le PLUi Secteur Ouest totalise 30 STECAL pour une superficie de 131Ha soit 0,5% 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.

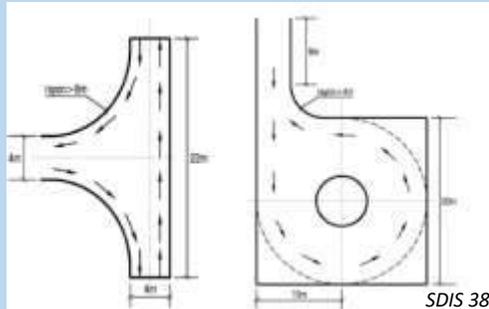
Comprendre les différentes règles applicables

Partie 2 : Equipements et réseaux (Articles 3, 12 et 4)

Dans cette deuxième partie 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.

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.



STATIONNEMENT

Le règlement définit des caractéristiques concernant les stationnements des véhicules motorisés et des vélos.

ons applicables aux zones urbaines | Zone UA

Sauf impossibilité technique, le stationnement des véhicules (motorisés et non motorisés) correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, à l'intérieur de la propriété.

Pour les constructions destinées à l'habitation, il est imposé, sauf impossibilité technique, deux places de stationnement de véhicule automobile par logement.

RESEAUX DIVERS

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



Comprendre les différentes règles applicables

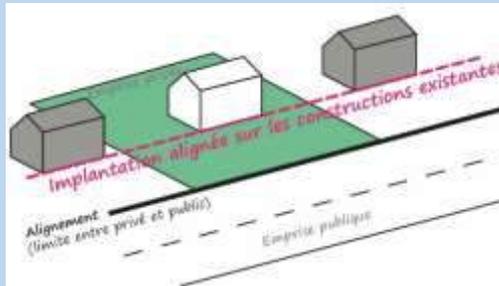
Partie 3 : Implantations (Articles 6, 7 et 8)

Cette troisième partie du règlement définit les différentes implantations. Elle détermine ainsi :

- L'implantation par rapport aux emprises publiques ;
- L'implantation par rapport aux limites séparatives ;
- L'implantation sur le terrain.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

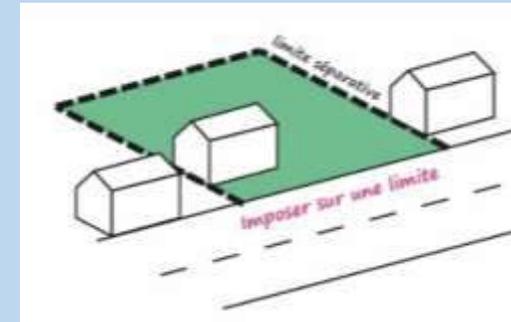
→ Cet article précise les règles d'implantation des futures constructions par rapport aux différentes voies (route départementale, communale, etc.)



IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

→ Cet article précise les règles d'implantation des futures constructions par rapport aux limites séparatives, c'est-à-dire les limites avec le terrain voisin.

Attention, il y a des dispositions particulières s'agissant des constructions en zone U ou AU situées en limite de la zone A ou N.



Comprendre les différentes règles applicables

Partie 4 : Volume et aspects des constructions (Articles 9, 10, 13 et 11)

Cette quatrième partie 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. Dans cette partie sont déterminés :

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

EMPRISE AU SOL ET COEFFICIENT DE PERMEABILITE

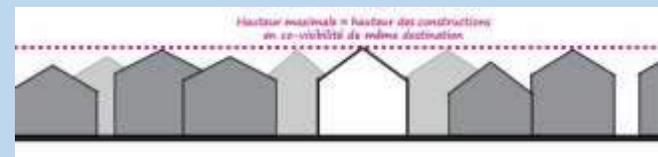
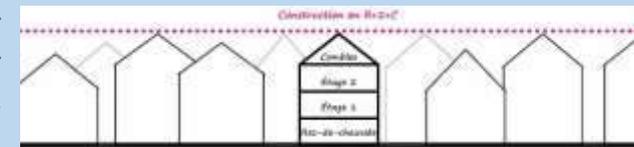
Le règlement définit une certaine emprise au sol pour les futurs projets de construction par le biais d'un coefficient de perméabilité minimum à respecter. Il va déterminer la surface minimum à ne pas imperméabiliser afin que l'eau puisse pénétrer dans le sol, favorisant ainsi le remplissage des nappes phréatiques et évitant les ruissellements et les inondations. Il va également jouer un rôle de régulateur de la température lors des périodes de fortes chaleurs.



HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

- La hauteur devra respecter les gabarits des constructions.



- La question de la co-visibilité devra être prise en compte dans les projets.

ESPACE LIBRE ET PLANTATIONS

Le règlement définit des règles afin de prévoir une gestion des espaces libres et des plantations afin d'apporter une végétalisation et une ambiance au futur projet d'aménagement.

Art. 13. Espace libre et plantations

Les parcs de stationnement, publics ou privés, à l'air libre doivent être plantés à raison d'1 arbre pour 6 places de stationnement.

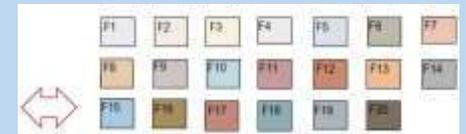
Seules les plantations de végétaux d'essences locales sont autorisées. (Cf. liste annexée au règlement). En annexe du présent règlement, figure une liste des espèces invasives à proscrire sur le territoire.



ASPECT DES CONSTRUCTIONS

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).

Mesures de protection :

Focus sur la protection des haies en zones agricoles et naturelles

Règlement écrit

Protection des mares et plans d'eau identifiés au règlement graphique au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

Les mares et plans d'eau identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme devront être maintenues, restaurées et entretenues.

Conformément à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme, les travaux ayant pour effet de modifier ces éléments doivent être précédés d'une déclaration préalable.



Règlement graphique



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.