



URBANISME RÉGLEMENTAIRE

LE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL - PLUi

Le PLUi est un document d'urbanisme qui traduit un **projet global d'aménagement** à court et long terme, et fixe **en conséquence les règles d'aménagement et d'utilisation des sols**.

Initialement pensé à l'échelle communale (PLU), il est **désormais à envisager à l'échelle intercommunale (PLUi)**. À cet effet, le PLUi nécessite une réflexion sur la gouvernance afin d'associer au mieux les différentes communes membres.

Les évolutions successives, dont notamment l'ordonnance du 23 septembre 2015 et le décret du 28 décembre 2015 impliquant la réécriture d'une partie du Code de l'urbanisme et la modernisation du contenu du PLU, sont venues préciser l'ambition de ce document, renforçant ainsi le passage **d'un urbanisme dit réglementaire à un urbanisme de projet**.

Le dossier de PLUi **rassemble des documents de portée juridique différente**, mais qui s'articulent entre eux et permettent d'instruire les demandes d'autorisations d'urbanisme (permis de construire, déclarations préalables, permis d'aménager...). Cette fiche présente les 6 pièces du PLUi, son articulation avec les autres documents et les différentes procédures d'élaboration ou d'évolution.

Les 6 pièces du PLUi

Le Rapport de Présentation (RP)

Il expose un diagnostic socio-économique et comprend une analyse du tissu urbain, de l'état initial de l'environnement, de la consommation d'espaces naturels et agricoles.

Il présente également les orientations d'aménagement et argumente les dispositions réglementaires déclinées dans les différents documents du dossier de PLUi.

> Le rapport de présentation est **sans effet juridique**.

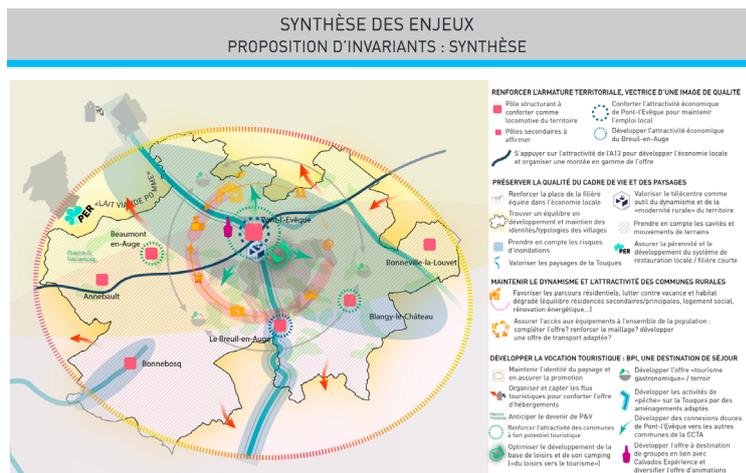
Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

C'est la clé de voûte du PLUi. Il définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Le PADD est décliné ensuite dans le règlement, les plans de zonage et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

> Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables **n'est pas opposable aux tiers**.



Synthèse des enjeux - Extrait du Rapport de Présentation du PLUi de Terre d'Auge - VE2A

ORIENTATION 1 : CONFORTER L'IDENTITÉ VILLAGEOISE ET LE RÔLE DE JARDIN DE L'AGGLOMÉRATION TOUT EN MAINTENANT UNE DYNAMIQUE URBAINE AFFIRMÉE

DÉCLINAISON DE L'ORIENTATION 1 ET SES PRINCIPES D'ACTIIONS

1. VALORISER LES CENTRES DE L'IDENTITÉ VILLAGEOISE

- Préserver le centre-bourg et plus particulièrement son patrimoine bâti et naturel remarquables (protection des murs anciens, bâtiments remarquables, bords de l'Orne, ... au titre des articles L151-19 et 23 du code de l'urbanisme ; reconversion de l'ancienne ferme, ...)

- Maintenir l'identité du hameau de Mesnil (valorisation de l'ancienne gare et du «point d'attente», préservation de la trame urbaine historique, reconversion d'anciens bâtiments à usage d'habitation ou touristique, protection des bâtiments remarquables, ...)

- Préserver le chemin meunier : entretien et mise en réseau avec les liaisons douces communales et de l'agglomération.

2. CONFORTER LE POSITIONNEMENT DE LOUVIGNY EN TANT QUE JARDIN DE L'AGGLOMÉRATION CAENNaise

- Préserver les coeurs de nature, notamment identifiés au SCOT de Caen métropole et supports de biodiversité et d'espaces récréatifs (parc périurbain). Sauvegarde des espaces protégés au titre des Espaces Naturels Sensibles (ENS) et des berges de l'Orne et de l'Odon.

- Inscire la commune dans les parcours touristiques et de loisirs de l'agglomération par une mise en réseau des circulations douces, préservation du parc périurbain, ... permettant entre autres la valorisation des espaces naturels d'exception (ENS et berges de l'Orne et de l'Odon) et d'améliorer les conditions de desserte vers l'extérieur de la commune.

=> Valoriser et aménager un itinéraire cyclable continu et jalonné entre Louvigny et Caen, ainsi que vers les communes limitrophes pour offrir une solution efficace pour les nombreux déplacements domicile-travail effectués vers/depuis Caen (adapter les aménagements existants : qualité de roulement, largeur de l'aménagement, signalisation réglementaire et directionnelle)

=> Valoriser la présence de la voie verte départementale de la Suisse Normande qui assure la liaison entre Caen et Clécy (information et communication, aménagements d'itinéraires de rabattement depuis les différentes polarités du territoire, valorisation de cet itinéraire commune support privilégié pour favoriser la remise en selle de la population).



Extrait du PADD du PLU de Louvigny - VE2A

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation traduisent les objectifs du PADD. Elles peuvent être sectorielles et/ou thématiques ; déplacement, protection de vues, aménagement de zones d'habitat ou économiques.

Elles viennent préciser, sous forme de schémas et de textes, les prescriptions du plan de zonage et du règlement écrit.

> Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) **sont opposables dans un rapport de compatibilité.**

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

LE TORQUESNE

SECTEUR A

Dans le cadre de l'aménagement de ce secteur, les principes suivants sont à respecter.

PRINCIPES DE PROGRAMME, DE DENSITÉ ET D'ORGANISATION DU BÂTI

- Organisation des espaces publics et du bâti permettant de créer un **esprit de cœur de bourg**,
- Accueil d'une **nouvelle offre de logements** à dominante individuelle respectant une densité brute moyenne de 10 log/ha sur la partie aménagée pour l'habitat,
- **Préservation de la maison de caractère** située au carrefour de la Route de Blangy et de la Fontaine Magard,
- **Maintien de la vocation d'équipements publics** sur les emprises autour de la salle des fêtes,
- **Extension du cimetière** et création d'un **équipement public** ou d'un **commerce** permettant de constituer un **lieu de vie** pour le village,
- Implantation du bâti à étudier pour favoriser les expositions au soleil.

PRINCIPES D'ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS ET DES ESPACES PUBLICS

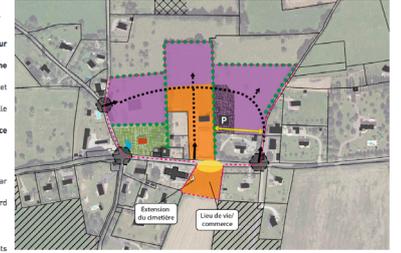
- **Deserte du site** par la route de la Fontaine Magard, par le chemin de l'École et par l'entrée actuelle de la salle des fêtes de la commune,
- **Création d'une voie de desserte transversale** reliant la route de la Fontaine Magard et le chemin de l'École,
- **Élargissement du chemin de l'École**,
- **Aménagement et sécurisation des carrefours** localisés sur le schéma ci-contre,
- **Création d'un espace public de convivialité** type place en lien avec les équipements publics de la commune,
- **Aménagement d'un espace stationnement paysager** qui sera directement connecté au groupe scolaire par une liaison piétonne sécurisée.

PRINCIPES D'INTÉGRATION PAYSAGÈRE ET CADRE DE VIE

- **Maintien et renforcement de la trame bocagère existante**, notamment en limite avec les parcelles limitrophes agricoles ou forestières,
- **Éloignement d'au moins 30 mètres des habitations principales de la salle des fêtes** pour limiter les nuisances sonores pour les habitants,
- **Maintien d'un espace à dominante végétalisée** autour de la maison de caractère intégrant la préservation de la mare existante.

MISE EN ŒUVRE DE L'URBANISATION ET CONDITIONS PARTICULIÈRES

- L'aménagement de ce secteur peut être décomposé en **plusieurs opérations d'ensemble** dans le respect des principes définis dans l'OAP.



Extrait des OAP du PLUi de Terre d'Auge - VE2A

Le Plan de Zonage dit aussi règlement graphique

Il délimite les différentes zones selon la vocation et l'utilisation des sols :

- / Les zones urbaines dites "U" à vocation mixte, d'habitat ou d'activité,
- / Les zones d'urbanisation future dites "AU",
- / Les zones agricoles dites "A",
- / Les zones naturelles et forestières dites "N".

Chacune de ces zones dispose d'un règlement spécifique. Pour prendre en compte des spécificités locales au sein d'une même zone, des sous-secteurs indicés peuvent être créés pour avoir une réglementation différente.

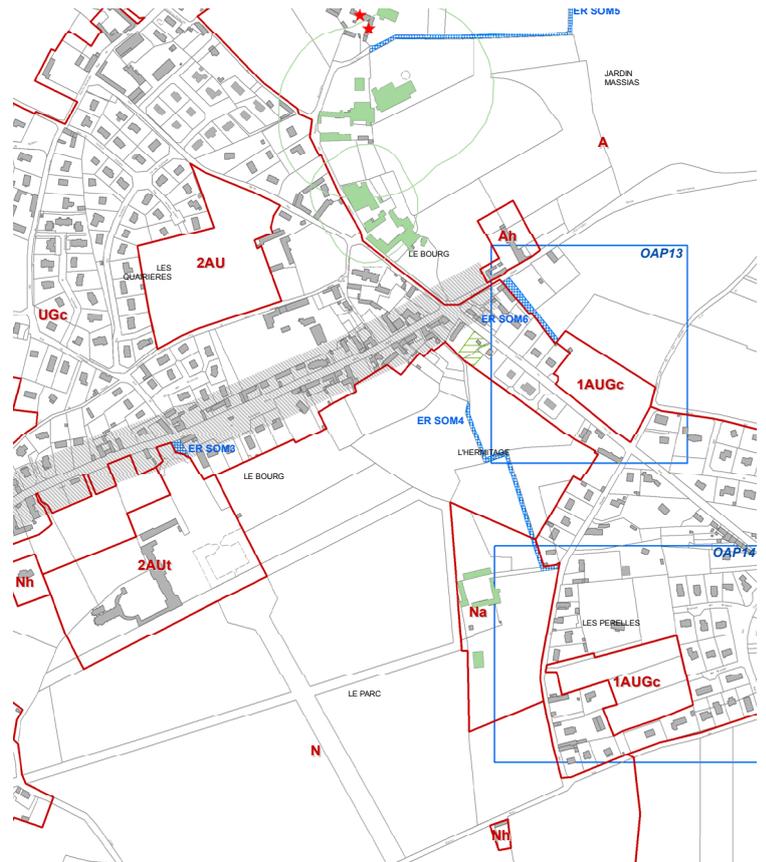
> Le plan de zonage **est opposable dans un rapport de conformité**

Le règlement

Pour chaque zone du plan de zonage, le règlement définit les occupations admises ou interdites et les conditions de construction ou d'aménagement afin d'être cohérent avec les objectifs du PADD. Pour cela, il peut définir des règles concernant les trois sections suivantes :

- / L'affectation des sols et la destination des constructions,
- / La qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère,
- / Les équipements, réseaux et emplacements réservés.

> Le règlement est **opposable dans un rapport de conformité.**



Extrait du Règlement graphique - PLUi de Bayeux Intercom - Agence Schneider

Les annexes

Les annexes ont fonction d'information.

Elles regroupent différents documents comme :

- / **Les Servitudes d'Utilité Publique** (périmètre de monument historique, plan d'exposition au bruit, plans de prévention des risques, ...),
- / **Les périmètres reportés à titre informatif**, comme les zones d'aménagement concerté (ZAC) ou les zones où un droit de préemption urbain s'applique (DPU),
- / **Les schémas de réseaux** d'eau potable, d'assainissement, d'électricité, de canalisation de gaz.

> Les dispositions des Servitudes d'Utilité Publique s'imposent au PLUi et **sont opposables dans un rapport de conformité.**



Extrait du Plan des Servitudes d'Utilité Publique - Annexes du PLUi de Mondeville - TECAM

Articulation du PLUi avec les autres documents

Principe

Pour s'inscrire en cohérence avec les stratégies territoriales à plus larges échelles et respecter les lois et règlements en vigueur, le PLUi doit s'articuler avec un certain nombre de documents. C'est ce que l'on appelle la **hiérarchie des normes** (voir fiche dédiée).

Afin de clarifier et simplifier l'élaboration et la mise en œuvre du PLUi, un document essentiel fait office « d'écran » : le SCoT. On parle en effet de « **SCoT intégrateur** » car il réunit les documents et règles supérieurs et permet ainsi de ne se référer juridiquement qu'à lui.

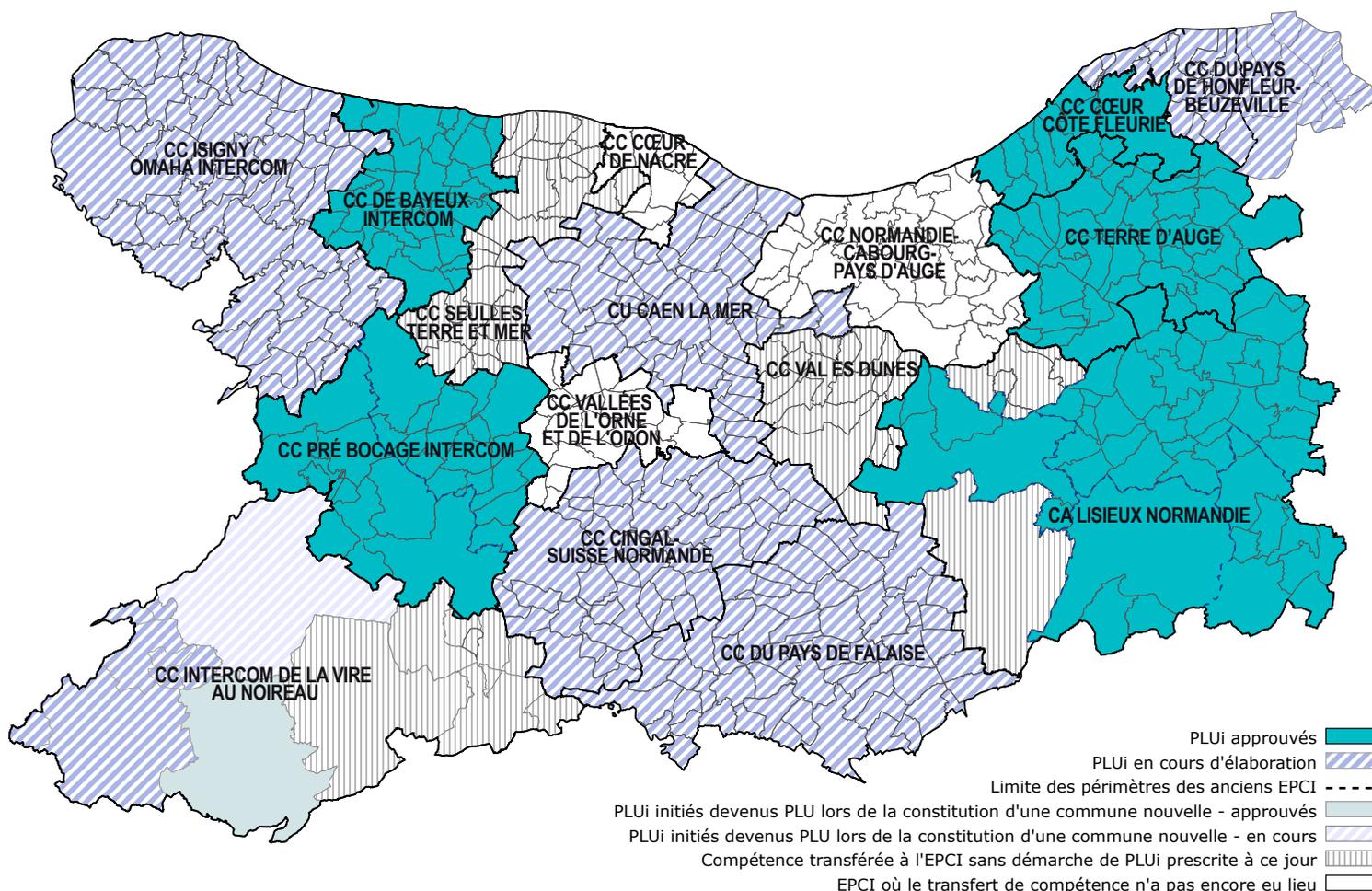
L'ordonnance du 17 juin 2020 relative à la hiérarchie des normes (n°2020-745) renforce le rôle du SCoT et fait évoluer le rapport du PLUi avec d'autres documents sectoriels. Ainsi, depuis le 1^{er} avril 2021, le **PLUi doit être compatible avec :**

- / Le **SCoT** - Schéma de Cohérence Territoriale,
- / Les **SMVM** - Schémas de Mise en Valeur de la Mer (inexistants dans le Calvados),
- / Les **Plans de Mobilités**,
- / Les **PLH** - Programmes Locaux de l'Habitat,
- / Les **PCAET** - Plans Climat Air Énergie Territoriaux.

Délais

Cette ordonnance précise aussi les modalités de mise en compatibilité pour les PLUi existants. Les collectivités devront **vérifier, tous les 3 ans**, si de nouveaux documents sectoriels sont entrés en vigueur. L'adaptation de leur PLUi à ces changements pourra alors se faire en une seule fois.

Seule exception : la **mise en compatibilité avec le SCoT** devra être opérée dans un **délaï d'1 an** après l'entrée en vigueur de celui-ci.



État des lieux de l'avancée des PLUi dans le Calvados au 1^{er} janvier 2021- Cartographie réalisée par le CAUE du Calvados

Procédures

Élaboration du PLUi

L'élaboration se déroule en 5 grandes étapes :

- / **Étape 1** : Diagnostic, un état des lieux du territoire, ses atouts et ses contraintes.
- / **Étape 2** : Élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et de ses règlements écrit et graphique, avec pour les secteurs à urbaniser, des Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- / **Étape 3** : Arrêt du projet de PLUi.
- / **Étape 4** : Enquête publique.
- / **Étape 5** : Approbation et mise en application du PLUi.

Évolutions du PLUi

Faire évoluer un PLUi peut servir plusieurs objectifs :

- / Instituer de **nouveaux outils** réglementaires permettant de maîtriser l'aménagement ou de l'orienter ;
- / **Supprimer ou amender des outils** réglementaires existants qui sont devenus obsolètes ou inappropriés ;
- / Effectuer sa **mise en compatibilité** avec un document de planification supérieur ou une opération d'utilité publique ou d'intérêt général ;
- / Effectuer des **changements suite à l'évaluation** du document.

L'évolution est **réalisée par la collectivité compétente** en matière de PLUi. Il existe plusieurs procédures distinctes :

- / La **révision** (art. L.153-31 à 33 et R.153-11 c.urb.), qui suit les mêmes étapes que l'élaboration, dans le cas :
 - D'un changement des orientations du PADD,
 - De la réduction d'un espace boisé classé (EPC), d'une zone A (agricole) ou N (naturelle et forestière),
 - De la réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
 - De l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU qui, 9 ans après sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation (ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la collectivité compétente),
 - De la création d'OAP de secteur valant création d'une ZAC.
- / La **révision dite "allégée"** (art. L. 153-34 et 35 et R.153-12 c.urb.), dans les cas de révision cités ci-dessus mais uniquement s'ils ne portent pas atteinte aux orientations définies par le PADD. A noter, la révision "allégée" s'applique pour un seul des objets cités à la fois. Si besoin, plusieurs révisions "allégées" peuvent être menées conjointement.

LE CAUE VOUS ACCOMPAGNE

Ces procédures dépendent de la nature des changements à effectuer sur le document. Elles ont des coûts et des délais très différents. Le CAUE vous aidera à **déterminer la procédure qui correspond à vos besoins**. Dans le cadre de notre accompagnement (formalisé par la signature d'une convention), nous pouvons également vous transmettre un **cahier de procédure**, sur lequel prendre appui, selon la procédure choisie.

- / La **modification de droit commun** (art. L.153-36 à 44 c.urb.), dans le cas :
 - De modification du règlement, des OAP ou du POA,
 - D'une majoration de plus de 20 % des possibilités de construire résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du PLUi,
 - D'une diminution des possibilités de construire,
 - D'une réduction de la surface d'une zone U (urbaine) ou AU (à urbaniser),
 - De la prise en compte, pour les PLUi-H des nouvelles obligations applicables en matière de logements (obligation des art. L.302-5 et suivants du Code de la construction et de l'habitation).
- / La **modification simplifiée** (art. L.153-45 à 48 c.urb.), dans tous les autres cas (notamment la rectification d'une erreur matérielle et l'augmentation des règles de gabarit dans la limite d'une certaine proportion ou pour certaines constructions).
- / La **mise en compatibilité** (art. L.153-54 à 59 et R. 153-13 à 17 c.urb.), **avec déclaration d'utilité publique ou déclaration de projet** : quand une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée (art. L. 300-6-1 c. urb.), ou d'une déclaration de projet n'est pas compatible avec les dispositions du PLUi.
- / La **mise à jour** (art. L.153-60 et R.153-18 c.urb.) : chaque fois qu'il est nécessaire de modifier ou de compléter le contenu des annexes du PLUi prévues aux articles R. 151-51 et R. 151-52 du Code de l'urbanisme (notamment les servitudes d'utilité publique).

RÉFÉRENCES

Code de l'urbanisme :

- / art. L.153-31 à 33 et R.153-11,
- / art. L. 153-34 et 35 et R.153-12,
- / art. L.153-36 à 44,
- / art. L.153-45 à 48, art. L.153-49 à 53 et R.153-13,
- / art. L.153-54 à 59 et R. 153-13 à 17, art. L. 300-6-1,
- / art. L.153-60 et R.153-18, R. 151-51 et R. 151-52.

Code de la construction et de l'habitation :

- / art. L.302-5 et suivants.

- / **Ordonnance** n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre Ier du Code de l'urbanisme
- / **Décret** n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du Code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme
- / **Ordonnance** n° 2020-745 du 17 juin 2020 relative à la rationalisation de la hiérarchie des normes applicable aux documents d'urbanisme
- / **Fiche** La Hiérarchie des normes