

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

MODE D'EMPLOI

Petit guide d'utilisation du PLUi

SOMMAIRE

- QUELLE EST LA COMPOSITION DU DOSSIER ?
- COMMENT CONSULTER LES DOCUMENTS DU PLUi ?
 - Etape par étape

PRÉAMBULE

Où consulter les pièces réglementaires ?

En version papier (aux heures habituelles d'ouverture au public) :

Pour voir le dossier complet, s'adresser au service Urbanisme au siège de la Communauté de Communes Haut Val de Sèvre,

7 bd de la Trouillette, 79400 Saint-Maixent-L'Ecole,

Pour voir les pièces principales (règlement et zonage), s'adresser à la mairie de votre commune

En version informatique :

Sur le site Internet de la Communauté de Communes :

<https://cc-hautvaldesevre.fr/competences/urbanisme-amenagement/plui/1012-consultez-le-plan-local-d-urbanisme-intercommunal-plui.html>

Sur le site officiel : <https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/>

Depuis le 18 février 2020, les nouvelles règles du PLUi s'appliquent pour l'instruction des autorisations d'urbanisme déposées dans chaque commune de la Communauté de Communes Haut Val de Sèvre.

Ce qui change :

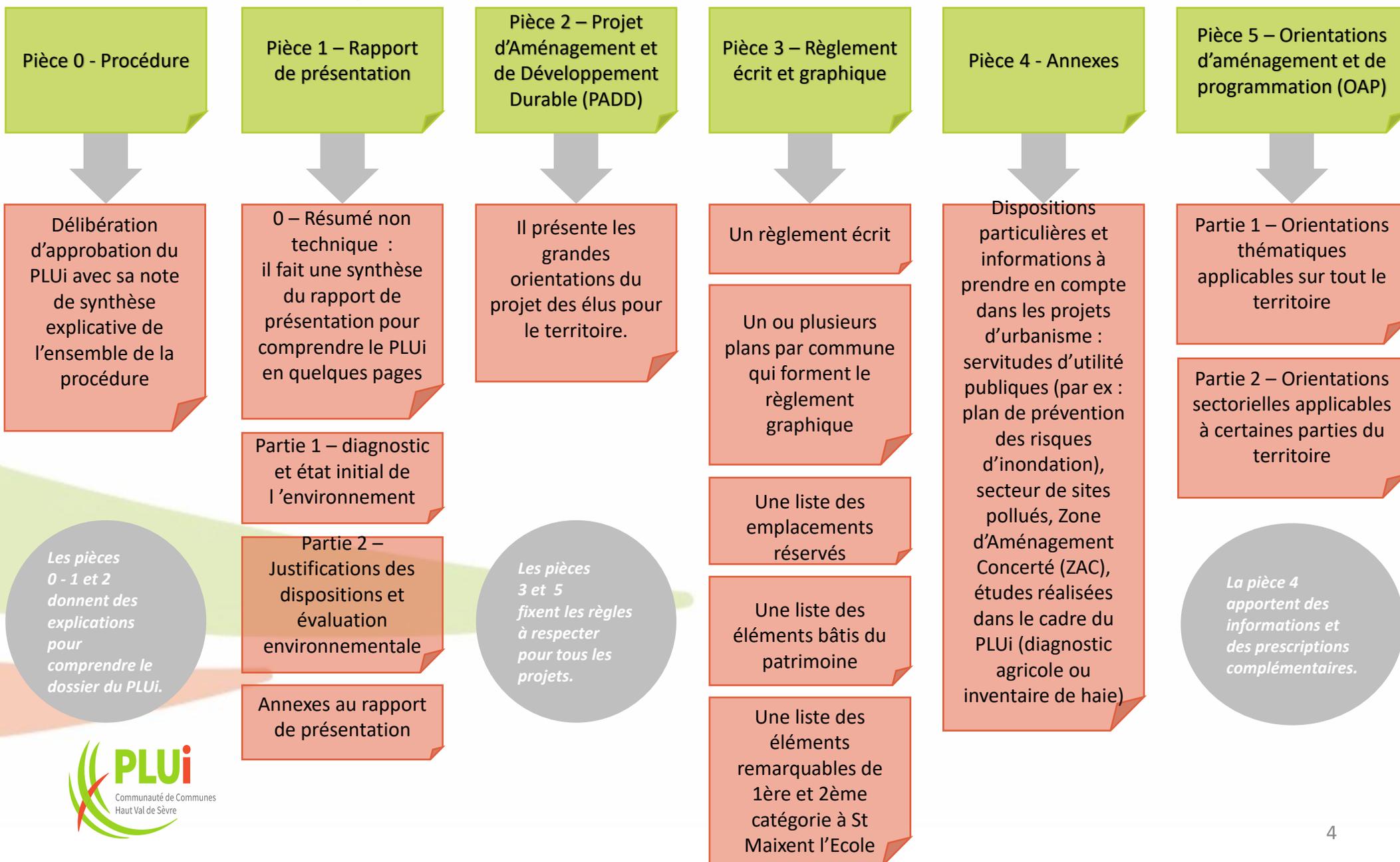
- ❖ Des règles d'urbanisme harmonisées entre les communes
- ❖ Des règles plus souples qui privilégient l'insertion du projet dans son environnement et la qualité urbaine
- ❖ Des documents conçus pour un PLUi plus accessible à tous :
 - Des plans en couleur,
 - Le règlement de chaque zone organisé en 3 chapitres autour des questions que l'on se pose pour élaborer un projet : qu'est ce qui est autorisé dans cette zone ? comment construire ? quels équipements sont-ils nécessaires ?

Ce qui ne change pas :

- ❖ Les certificats et demandes d'autorisations d'urbanisme continuent d'être déposés dans la mairie de votre commune
- ❖ C'est le Maire de chaque commune qui signe les arrêtés afférents aux différentes autorisations déposées.

QUELLE EST LA COMPOSITION DU DOSSIER ?

Pour se repérer, en un seul regard...



COMMENT CONSULTER LES DOCUMENTS DU PLUi ?

Etape 1 – je localise mon terrain

Pour connaître les règles s'appliquant à un terrain identifié, je consulte les pièces du PLUi dans l'ordre suivant :

1 - Je localise mon terrain

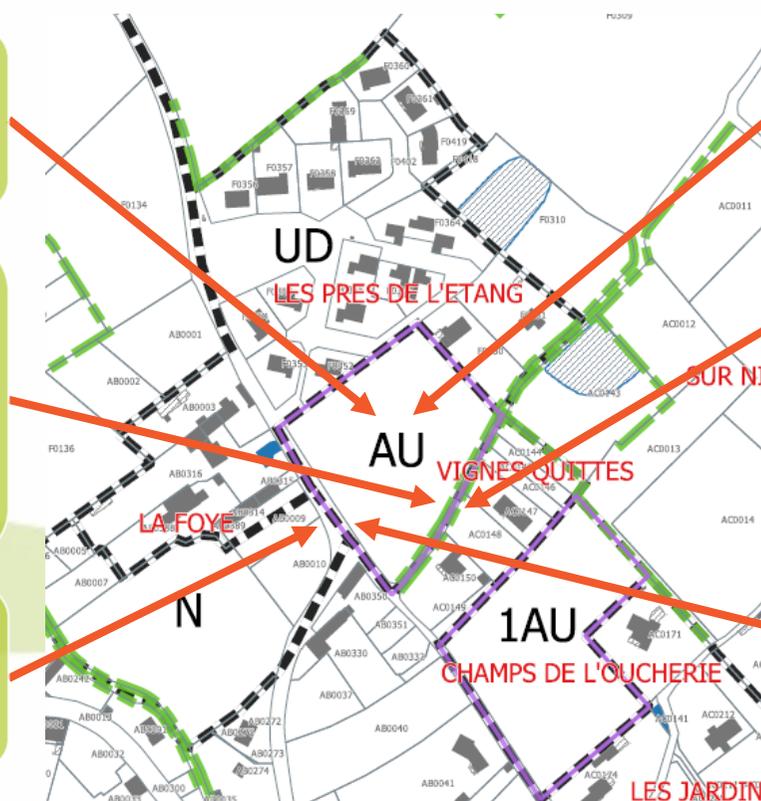
2 – Je prends connaissance des règles

3 – Je regarde s'il y a des obligations particulières

1 - J'identifie sur le plan de zonage de ma commune (pièce 3.2), la zone dans laquelle se situe mon terrain.

2 - Je note si des prescriptions particulières figurent (par exemple : délimitation d'un emplacement réservé, identification d'une haie, etc...). Ces prescriptions sont identifiables grâce à la légende du plan (cf page suivante).

3 - Je regarde si le terrain est situé dans le périmètre d'une OAP (voir la légende du plan) (cf détails pages suivantes).



Dans cet exemple, c'est la zone AU

Voir dans le règlement (pièce 3.1), les dispositions applicables à la zone AU

Dans cet exemple, on voit un tireté vert en bordure de la parcelle, c'est une haie à protéger

Voir dans le règlement (pièce 3.1), les dispositions communes à toutes les zones

Dans cet exemple, on voit un trait violet autour de la zone AU, c'est un secteur concerné par une OAP (orientation d'aménagement et de programmation).

Voir dans les OAP (pièce 5), les dispositions applicables à la zone

COMMENT CONSULTER LES DOCUMENTS DU PLUi ?

Etape 1 – je localise mon terrain

Si mon terrain comporte des prescriptions particulières, je consulte les documents écrits qui sont associés à ces prescriptions graphiques.

Je consulte la légende du plan (pièce 3.2).

☛ Voir les dispositions communes à toutes les zones dans le règlement (pièce 3.1 – chapitre 2.1 – Dispositions relatives à la Trame Verte et Bleue et chapitre 2.2 - Dispositions relatives au paysage et au patrimoine)

☛ Voir les dispositions particulières dans le règlement de la zone où se situe le terrain (pièce 3.1 – partie 3)

☛ Voir les dispositions applicables à la zone dans les OAP (pièce 5)

☛ Voir la destination de l'emplacement réservé dans la liste (pièce 3.3)

PRESCRIPTIONS

-  Alignement d'arbres (art L151-19 du C.U.)
-  Muret (art L151-19 du C.U.)
-  Arbres à préserver (art L151-19 du C.U.)
-  Haies à préserver (art L151-23 du C.U.)
-  Espace Boisé Classé à protéger (art L113-1 du C.U.)
-  Autres bois à préserver (art L151-19 et L151-23 du C.U.)
-  Jardins à préserver (art L151-19 du C.U.)
-  Zones humides à protéger (art L151-23 du C.U.)
-  Bâti remarquable 1ère catégorie à protéger (art L151-19 du C.U.) : 3.5 Liste des éléments remarquables de 1ère et de 2ème catégorie à Saint-Maixent-l'Ecole
-  Bâti remarquable 2ème catégorie à protéger (art L151-19 du C.U.) : 3.5 Liste des éléments remarquables de 1ère et de 2ème catégorie à Saint-Maixent-l'Ecole
-  Autre patrimoine remarquable (art L151-19 du C.U.) avec N° en référence à la pièce écrite : 3.4. Liste des éléments bâtis du patrimoine
-  Marges de recul aux abords des grands axes (art L111-6 du C.U.)
-  Zone non aedificandi
-  Possibilité de changement de destination (art L151-11 du C.U.)
-  Maintien de la diversité commerciale
-  Périmètre comportant des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
-  Emplacements réservés (ER)
-  N° de l'ER en référence à la pièce écrite : 3.3. Liste des emplacements réservés

Effet : L'utilisation de la bande de terrain concernée par l'ER est gelée pour tout autre usage que celui défini dans la liste.

COMMENT CONSULTER LES DOCUMENTS DU PLUi ?

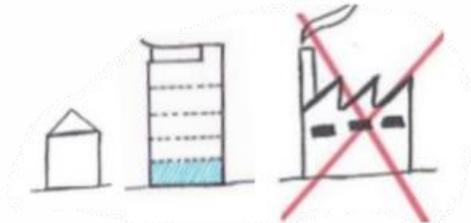
Etape 2 – je prends connaissance des règles

Je consulte le règlement (pièce 3.1) de la zone où se trouve le terrain de mon projet (par ex : UD)
 Le règlement de chaque zone comprend 2 parties avec des dispositions particulières :

Astuce :
 Des codes couleur facilitent la lecture :
 Vert, c'est autorisé,
 Orange, c'est admis sous conditions,
 Rouge, c'est interdit

Chapitre 1 - Destinations

Qu'est ce que je peux construire dans cette zone ?



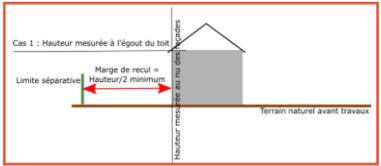
Exemple : en zone UD

- Habitation (logement, hébergement) autorisée
- Industrie, commerce et activités de service : autorisés sous réserve de ne pas créer de nuisances incompatibles avec l'habitation.
- Les hébergements touristiques (les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs...) sont interdits. Les hébergements hôteliers ne sont pas concernés par cette interdiction.

Chapitre 2 - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Comment construire ? Quelle forme donner à la construction ? Où construire ?

Volumétrie et implantation des constructions



Comment cette construction s'intègre dans son entourage ?

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

MODE DE CALCUL DU COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE
 Comment mesurer le coefficient de biotope par surface ?

Exemple 2
 Si surface du terrain = 250 m², alors CBS = 0.3 x 250 m² = 75 m² au minimum

Maison = 125 m²
 Garage avec toiture végétalisée = 15 m²
 Terrasse = 12 m²
 Parking sur dalle alvéolée = 15 m²
 Allée gravillonnée = 15 m²
 Jardin = 63 m²

CBS = 63 m² en pleine terre x 1)
 = (15 m² toiture végétalisée x 0.3)
 = (15 m² parking sur dalle alvéolée x 0.7)
 = (15 m² allée gravillonnée x 0.3)
 = 82.5 / 250 = 0.33
 Conclusion : La règle du CBS égal à 0.3 minimum est respectée.

Astuce :
 Des croquis expliquent certaines dispositions (par ex : comment mesurer les distances d'implantation).

Comment traiter les abords des constructions ? Quelle qualité paysagère et écologique pour mon projet ?

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions .

Quelles places pour les voitures et les deux-roues ?

Stationnement



(une 3^{ème} partie « Equipements et réseaux » est traitée dans les dispositions communes à toutes les zones)

COMMENT CONSULTER LES DOCUMENTS DU PLUi ?

Etape 2 – je prends connaissance des règles

Je consulte aussi les autres parties du document appelé « règlement » (pièce 3.1) en cas de besoin.

1 - Lexique

- => Description des termes utilisés dans le règlement
- => Définitions des différents types de construction admises dans le PLUi
- => Présentation des grandes caractéristiques de chaque zone

Exemple : L'alignement correspond à la limite du domaine public avec les unités foncières riveraines.
Exemple : Restauration = Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
Exemple : La zone UD correspond à toutes les zones où le bâti individuel construit à partir de 1948 est présent de façon majoritaire.

2 - Dispositions communes à toutes les zones

- => relatives à la Trame Verte et Bleue
- => relatives au paysage et au patrimoine
- => relatives à la transition énergétique
- => relatives à l'eau
- => relatives aux équipements et réseaux

Règles de protection des mares et zones humides, des espaces boisés et des haies...

Règles de protection des éléments naturels et bâtis d'intérêt paysager, des jardins...

Autorisations, dérogations et prescriptions visant à l'intégration paysagère des dispositifs favorables à la transition énergétique

Eau potable, eaux usées, eaux pluviales et dispositions particulières de prévention des inondations

Raccordement aux réseaux d'électricité, numériques, etc...

COMMENT CONSULTER LES DOCUMENTS DU PLUi ?

Etape 2 – je prends connaissance des règles

Ensuite, si mon terrain est concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), je consulte la pièce 5.

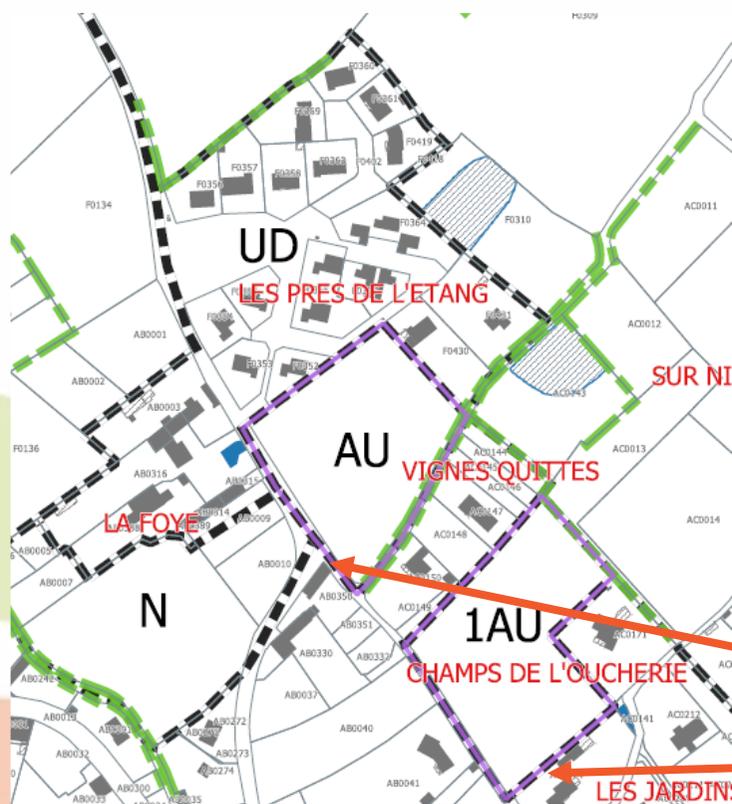
Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) (pièce 5)

A quoi servent les OAP ? À donner les grands principes pour l'urbanisation de la zone. Voici les principales questions qui sont posées :

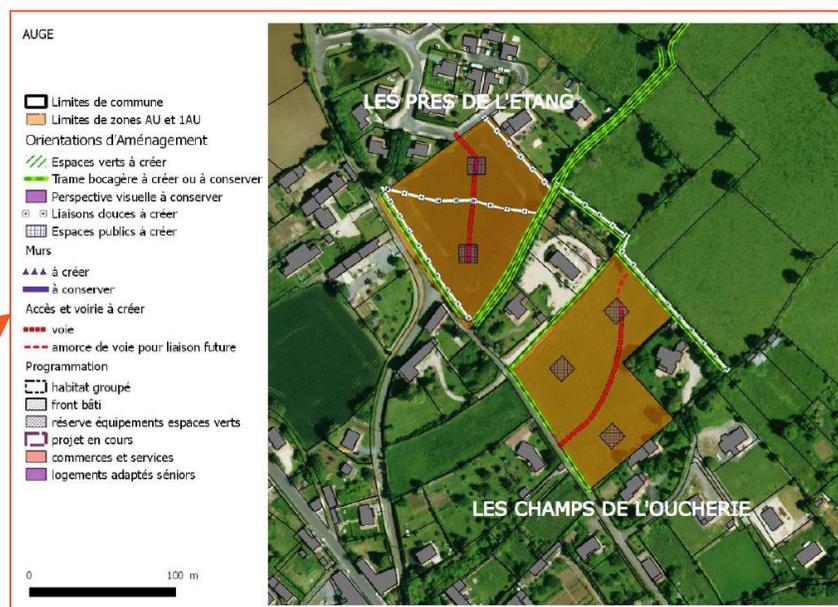
- Comment urbaniser cette zone ? Par une opération d'ensemble ou une construction individuelle ?
- Quels principes pour l'aménagement de cette zone ou l'urbanisation de ce terrain ? Quelle insertion dans le site ?

Les OAP de chaque secteur se décomposent en 1 schéma et 1 texte de plusieurs paragraphes :

- Programmation des aménagements, conditions d'ouverture à l'urbanisation
- Formes urbaines, traitement des espaces publics, éléments paysagers, liaisons douces, trame viaire



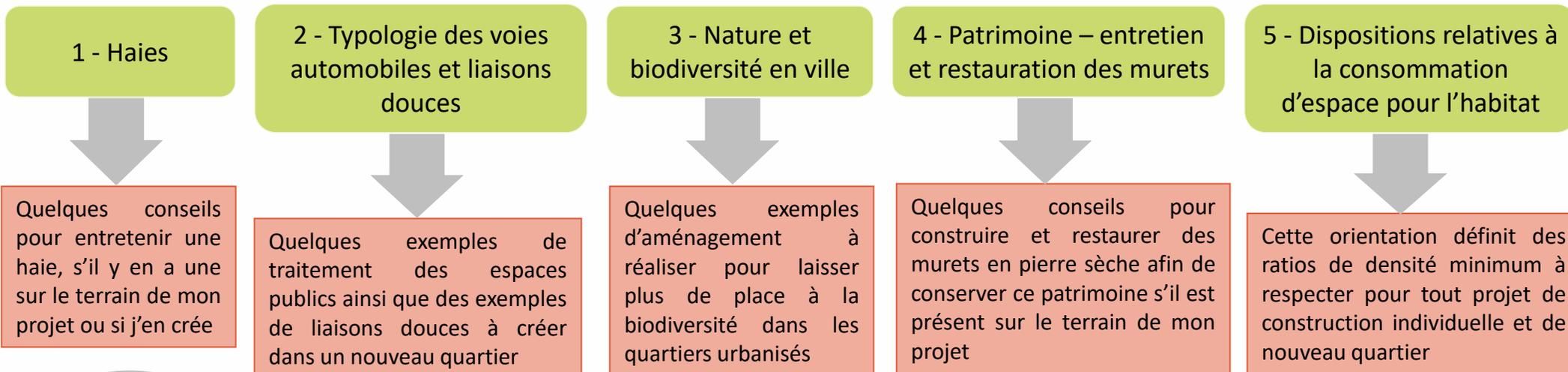
Dans cet exemple, on voit un trait violet autour de la zone AU, c'est un secteur concerné par une OAP.



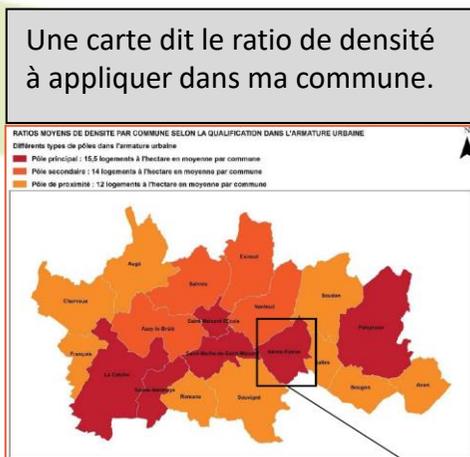
COMMENT CONSULTER LES DOCUMENTS DU PLUi ?

Etape 2 – je prends connaissance des règles

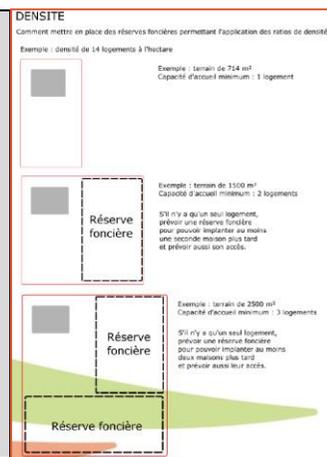
Dans tous les cas, je consulte la partie 1 des Orientations d'aménagement et de programmation (pièce 5).
 Dans cette partie, on trouve 5 orientations thématiques applicables sur tout le territoire.



On ne retrouve pas d'indication de ces thématiques sur les plans de zonage mais tout projet doit respecter ces orientations.



Afin de respecter ces ratios de densité, si une parcelle a une superficie suffisante pour permettre l'implantation de plus d'une habitation, il est nécessaire de conserver une réserve foncière pour permettre l'implantation d'une ou plusieurs autres constructions, y compris l'accès. Un schéma explique comment appliquer cette règle.



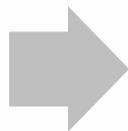
Astuce : Des croquis expliquent certaines dispositions.

COMMENT CONSULTER LES DOCUMENTS DU PLUi ?

Etape 3 – je regarde s’il y a des obligations particulières

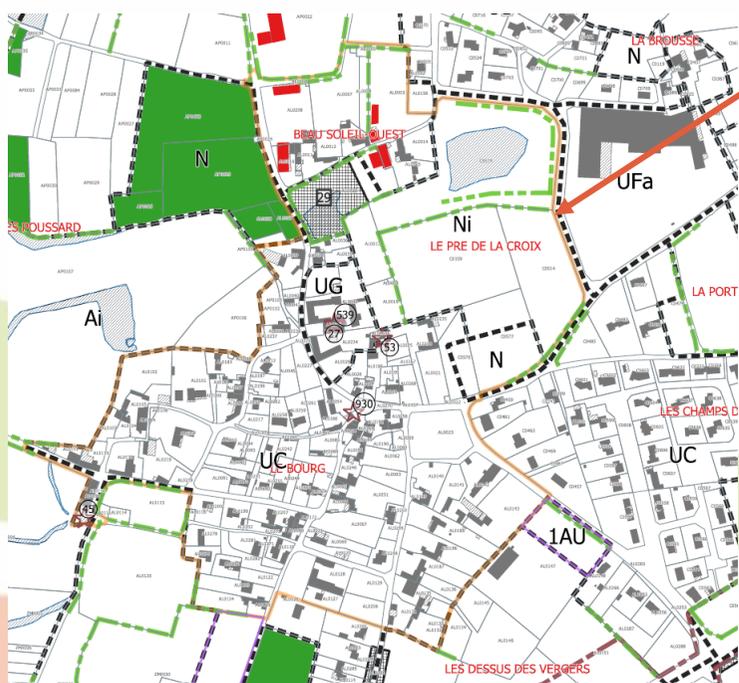
D’autres informations sur les plans renvoient vers des dispositions particulières :

Servitudes d’utilité publique



Certains périmètres figurent sur le plan de zonage (Par ex : périmètre autour des monuments historiques, Plan de prévention des risques d’inondation de la Sèvre amont).
Mais il existe aussi d’autres servitudes (Voir liste et plans des servitudes en pièce 4.2).

Exemple : extrait du plan de zonage à Azay-le-Brûlé



Trait orange : Périmètre de protection des monuments historiques (l’Eglise et du Prieuré)



Effet : L’utilisation du terrain nécessite l’avis de l’Architecte des Bâtiments de France et peut comporter des prescriptions particulières en plus du PLUi.

Hachures jaune orangé : Périmètre de protection éloigné du captage d’eau potable de la Corbelière

Ex : extrait du plan des servitudes à Azay-le-Brûlé



Effet : L’arrêté préfectoral instituant la servitude peut imposer des restrictions particulières.

CONCLUSION

Maintenant, vous avez situé votre terrain et pris connaissance des règles contenues dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal,

si vous avez un projet de construction et que vous souhaitez de l'aide pour monter votre dossier avant de le déposer, vous pouvez prendre rendez-vous au service urbanisme de la Communauté de Communes en appelant au 05-49-76-75-95 ou par mail : urbanisme@cc-hvs.fr

Si vous avez des questions sur le PLUi, vous pouvez contacter la chargée de mission PLUi au 05-49-76-75-99

Ou par mail : plui@cc-hvs.fr