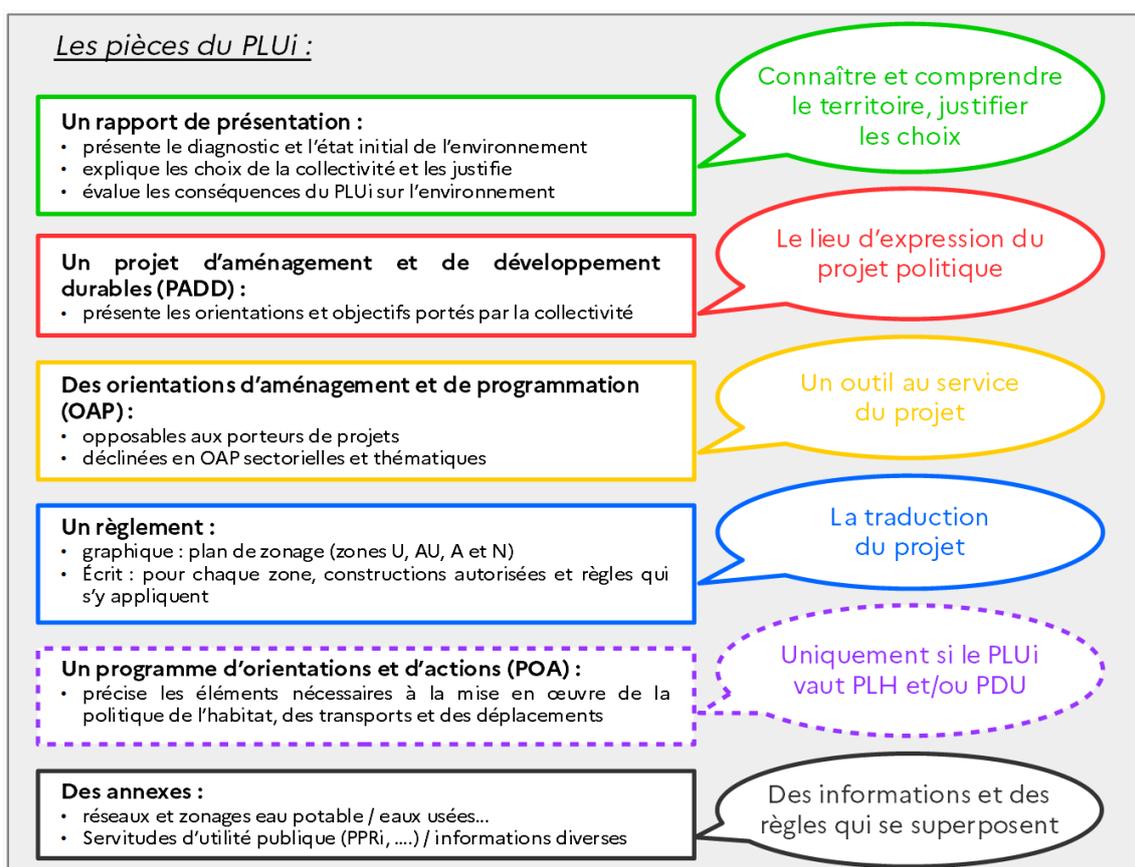


PLUi : LE CONTENU DU DOSSIER

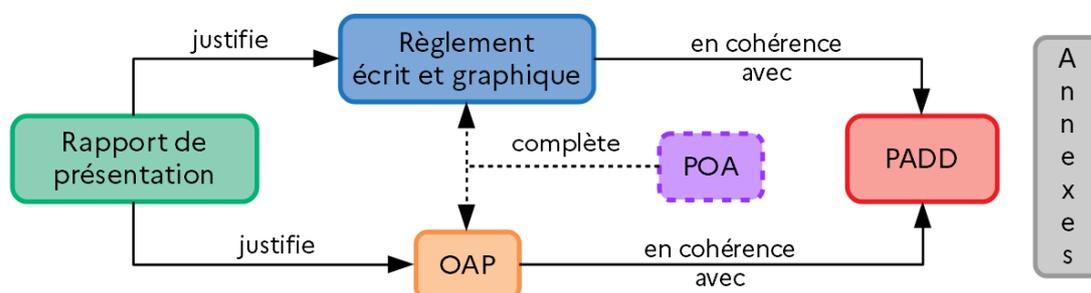
ARTICLES L151-1 À L151-48 DU CODE DE L'URBANISME

Le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) est un document dont le contenu est encadré par le code de l'urbanisme. Ainsi, le dossier du PLUi doit être constitué du rapport de présentation, du projet d'aménagement et de développement durables (PADD), des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), des règlements graphique (zonage) et écrit, ainsi que des annexes. Il est complété par le programme d'orientations et d'actions (POA) si le PLUi vaut programme local de l'habitat (PLH) et/ou plan de déplacement urbain (PDU).

Schéma du contenu du dossier



Articulation entre les pièces du dossier



Le rapport de présentation

Le rapport de présentation est une pièce importante du PLUi. Son rôle est d'une part de « broser un portrait » du territoire au moment de l'élaboration du PLUi, et d'autre part de préciser et justifier le projet de la collectivité à partir de ce portrait.

Le rapport de présentation s'appuie dans un premier temps sur un diagnostic dont l'objectif est d'avoir une bonne connaissance du territoire communautaire (ses points forts, ses dysfonctionnements éventuels). Ce diagnostic fournit un état initial de l'environnement (démographie, logement, biodiversité, activités, paysage, ...).

Dans ce cadre, il est important de prendre en compte le fonctionnement du territoire au-delà des limites communautaires pour comprendre les liens qui existent entre la communauté de communes et les territoires qui l'entourent.

Ce diagnostic doit permettre de faire émerger des enjeux ou objectifs pour le territoire (voir exemple ci-dessous). Ces enjeux serviront de base pour établir le projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

Le rapport de présentation doit également présenter une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de PLUi.

Dans un second temps, quand le projet de PLUi sera bien avancé, le rapport de présentation devra expliquer les choix de la collectivité et les justifier par rapport au diagnostic

Il devra également évaluer les conséquences du PLUi sur l'environnement et montrer comment celui-ci prend en compte sa préservation et sa mise en valeur.

Rapport de présentation

Exemple de sommaire

- Introduction
- Diagnostic territorial
 - ▶ Positionnement de la commune dans un fonctionnement de territoire (facteurs externes d'influence)
 - ▶ État initial de l'environnement (approche économique, sociale et environnementale)
 - ▶ Évaluation environnementale
 - ▶ Émergence des enjeux du territoire
- Motivation des choix d'aménagement
 - ▶ Explication des choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables
 - ▶ Les différentes zones du PLUi et la justification des règles qui s'y appliquent
- Incidences du PLUi sur l'environnement et prise en compte de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement
- Indicateurs pour l'évaluation des résultats du PLUi

PLUi Pont Audemer Val de Risle - Extrait du rapport de présentation

Entité	Commune	Caractéristiques	Objectifs
Le Roumois	Brestot	Espaces agricoles ouverts, entrecoupés de hameaux dont les haies et alignements d'arbres accompagnent la silhouette. Au sud, le paysage est arrêté par les abords de la forêt de Montfort.	Maintenir les haies et alignements d'arbres accompagnant les espaces bâtis. Préserver l'activité agricole garante des paysages locaux. Protéger les lisières forestières. Limiter le développement des hameaux.
	Colletot	Espace bâti peu dense et linéaire implanté au cœur des grands espaces agricoles ouverts. Quelques éléments végétaux accompagnent les pourtours. Les boisements du coteau de la Risle limitent les vues vers le sud.	
	Fourmetot	Nombreux espaces bâtis sous forme de hameaux implantés sur les espaces agricoles ouverts. Peu de boisements, hormis le bois du Hamel à l'est. De grands axes routiers qui marquent le paysage (A13 et RD139). Structures végétales linéaires accompagnant ponctuellement les espaces bâtis.	
	Illeville-sur-Montfort	Nombreux espaces bâtis et hameaux dispersés largement visibles. Les éléments végétaux masquant les vues sont nombreux. Les espaces agricoles ouverts sont vastes. L'ouest de la commune est boisé (forêt de Montfort).	
En vallée de Risle	Authou	Territoire en fond de vallée de Risle et de son affluent, La Croix Blanche. Centre-bourg organisé autour de la confluence des vallées avec, en deuxième couronne, un étalement linéaire le long des voies. La voie ferrée marque la limite entre espaces bâtis et naturels. Le fond de vallée est composé de prairies humides et d'éléments végétaux : haies et ripisylve. Les coteaux sont boisés, marquant le paysage.	Protéger les espaces naturels de la vallée de la Risle. Maintenir les haies et alignements d'arbres accompagnant les espaces bâtis sur le plateau. Maîtriser l'étalement linéaire en vallée. Protéger les coteaux et surtout leurs boisements. Valoriser le patrimoine lié à la Risle, particulièrement à Pont-Audemer.
	Pont-Audemer	Paysage avant tout marqué par la densité bâtie. Le cœur de ville est patrimonial reconnu par un Site Patrimonial Remarquable. En extérieur, on retrouve un habitat pavillonnaire et des activités économiques qui marquent fortement le paysage. La Risle et ses bras sont canalisés, ce qui donne un véritable cachet à la ville. La part des espaces naturels est faible sur le territoire. aux extrémités est et ouest on retrouve les structures paysagères de la Risle : plans d'eau, prairies humides, haies et ripisylve. Les coteaux boisés marquent la limite physique du paysage de la vallée.	
	Pont-Authou	Un bâti relativement dense localisé en fond de vallée. Les espaces naturels de la Risle sont bien présents : prairies humides, ripisylve, haies. Les coteaux de la Risle et du Bec marquent le paysage par leurs boisements. Un hameau est situé sur les hauteurs, entre forêt et espaces agricoles ouverts, marquant les abords du plateau du Neubourg.	

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

Le PADD est le guide stratégique et politique du PLUi dans lequel la collectivité exprime son projet de territoire à moyen et long terme.

Élaboré à partir du diagnostic, le PADD définit les éléments du projet communautaire sur lesquels la collectivité souhaite s'engager.

Il est également un document court et non technique qui permet de présenter le projet urbain de la collectivité de façon simple et compréhensible pour tous les citoyens. Le PADD n'est cependant pas opposable aux tiers.

D'un point de vue pratique, le PADD est généralement composé d'une partie écrite et d'un ou plusieurs plans de synthèse des orientations.

Le PADD est la « clé de voûte » du PLUi puisqu'il définit les objectifs spatialisés des communes, et c'est de lui que découlent les règlements écrits et graphiques.

Le PADD comprend des orientations et des objectifs qui peuvent porter sur :

- le paysage, la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, la préservation ou la remise en bon état des continuités écologiques,
- l'habitat, les transports et les déplacements, le développement économique, les loisirs, les équipements ;

Le PADD doit fixer un objectif de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain : la collectivité s'engage ainsi à réduire le nombre d'hectares pris sur des terres agricoles ou naturelles pour être urbanisés.

De plus, les évolutions futures du PLUi seront liées à la nécessité de changer ou non les orientations du PADD. C'est pourquoi l'écriture du PADD doit être bien réfléchie : il s'agit de « dessiner » le projet de territoire voulu par la collectivité sans être pour autant trop restrictif.

Paroles d'élus : « Le PADD nous a permis de réfléchir à l'évolution de notre territoire pour les 10 à 15 ans à venir. un travail exaltant ! »

Hubert Chardonnet, adjoint au maire de Rennes

AXE 2 : VALORISER UN CADRE DE VIE REMARQUABLE ET DÉVELOPPER UN TOURISME RAISONNÉ DE QUALITÉ TOURNÉ VERS LA NATURE ET LE PATRIMOINE

- Accompagner les agriculteurs dans la gestion du paysage
- Tendre vers des formes urbaines adaptées afin de préserver les silhouettes des bourgs et des villages et maintenir les coupures d'urbanisation
- Gérer l'exposition aux risques d'inondation, maîtriser les ruissellements des eaux pluviales et protéger la ressource en eau
- Prendre en compte les nuisances liées aux flux de déplacements sur les axes routiers et ferroviaires
- Mener un travail de réflexion sur l'éclairage et les modes d'affichages
- Empêcher le développement de certaines espèces invasives
- Limiter l'étalement urbain pour préserver les continuités écologiques
- Corridors silicoles à maintenir
- Corridors calcicoles à maintenir
- Trames bleues à maintenir et à renforcer
- Soutenir le tourisme et faire connaître le territoire d'Eure-Madrie-Seine à travers ses espaces de nature
- Le Château de Gaillon : point central de la politique d'attractivité touristique de la CCEMS
- Mettre en valeur les éléments patrimoniaux remarquables du territoire
- Promouvoir les déplacements à vélo le long de l'Eure et de la Seine



PLUi Eure Madrie Seine - Extrait du PADD

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Les OAP sont une pièce obligatoire du plan local d'urbanisme intercommunal. Elles sont, avec les règlements graphique et écrit, un des outils du PLUi qui permet de traduire le projet de territoire en règles et prescriptions à respecter en cas de demande de permis de construire, de certificats d'urbanisme.....

Les OAP sont situées dans la continuité des orientations du PADD, pour traduire plus finement le projet de territoire.

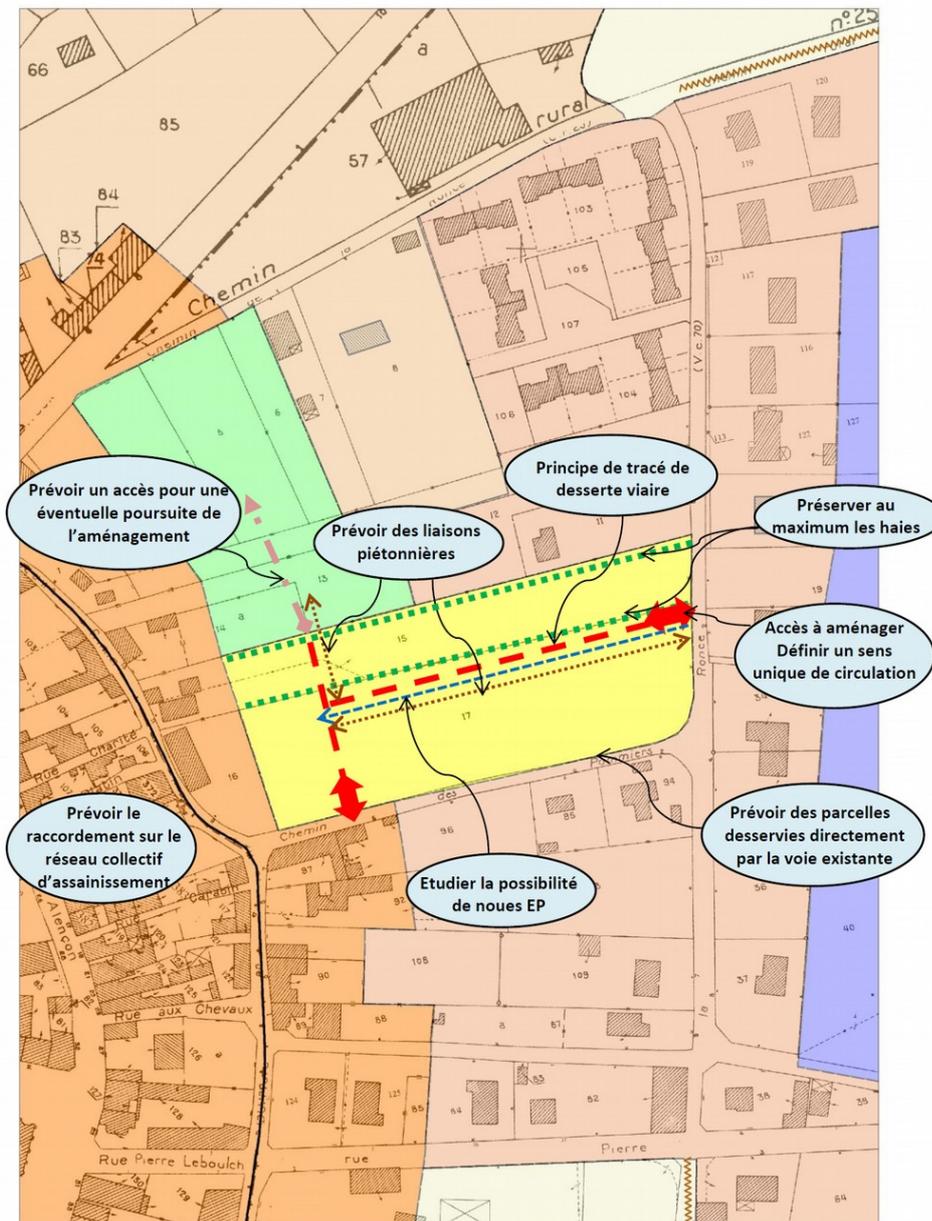
La rédaction des OAP joue un rôle clé dans la traduction opérationnelle du projet de territoire. Elles sont notamment utilisées pour le décliner de façon plus détaillée, que ce soit sur un espace donné (à l'échelle d'un secteur, d'un quartier...) ou que ce soit

sur une thématique spécifique du projet (ex : OAP « paysage », OAP « Trame verte et bleue »...).

Lorsqu'elles concernent un secteur défini, les OAP contiennent en général des schémas d'aménagement qui permettent de montrer au futur aménageur ce que la collectivité souhaite faire du secteur en question : principes d'espaces verts ou de voirie, types de constructions,

Les OAP thématiques sont intéressantes dans le cadre d'un PLUi car elles permettent de mettre en cohérence sur l'ensemble du territoire des orientations qui doivent être gérées à l'échelle supra-communale : c'est le cas notamment de la trame verte et bleue ou encore des déplacements.

Les orientations figurant sur le schéma ci-dessous constituent des grands principes qui devront être affinés lors de la réalisation des projets, et dont le positionnement pourra évoluer dans le respect de l'esprit des orientations prévues.



Surface de la zone : 9660 m²

Densité imposée : 14 logements / ha

PLUi de Rugles
Extrait des OAP

Le règlement graphique (ou zonage)

Les documents graphiques complètent le règlement écrit et font apparaître la délimitation des différentes zones, ainsi que celle des périmètres des OAP.

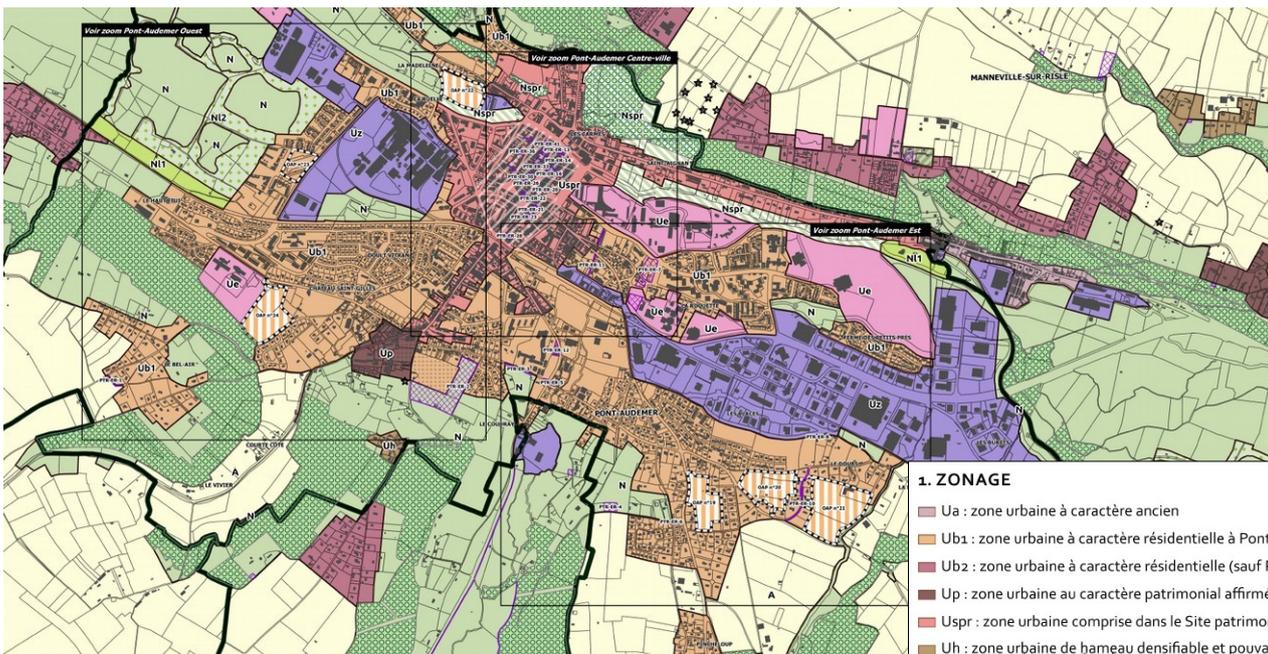
Peuvent également apparaître sur le zonage les éléments protégés (espaces boisés, éléments du paysage, patrimoine bâti...) ou encore les secteurs de risques (zones inondables, marnières...).

Il est important que ces documents soient suffisamment clairs et précis pour que le règlement écrit puisse être appliqué. Cela implique notamment de présenter les plans à une échelle adaptée, généralement le 1/5000e et le 1/2000e (exemples ci-dessous).

Les différents types de zones présents dans le règlement graphique sont les suivants :

- zones U : zones urbaines (déjà en grande partie urbanisées), équipées pour accueillir de nouvelles constructions
- zones AU : zones destinées à être urbanisées progressivement (extensions de l'urbanisation)
- zones A : secteurs réservés aux activités et logements agricoles
- zones N : secteurs réservés au paysage, à la faune et à la flore

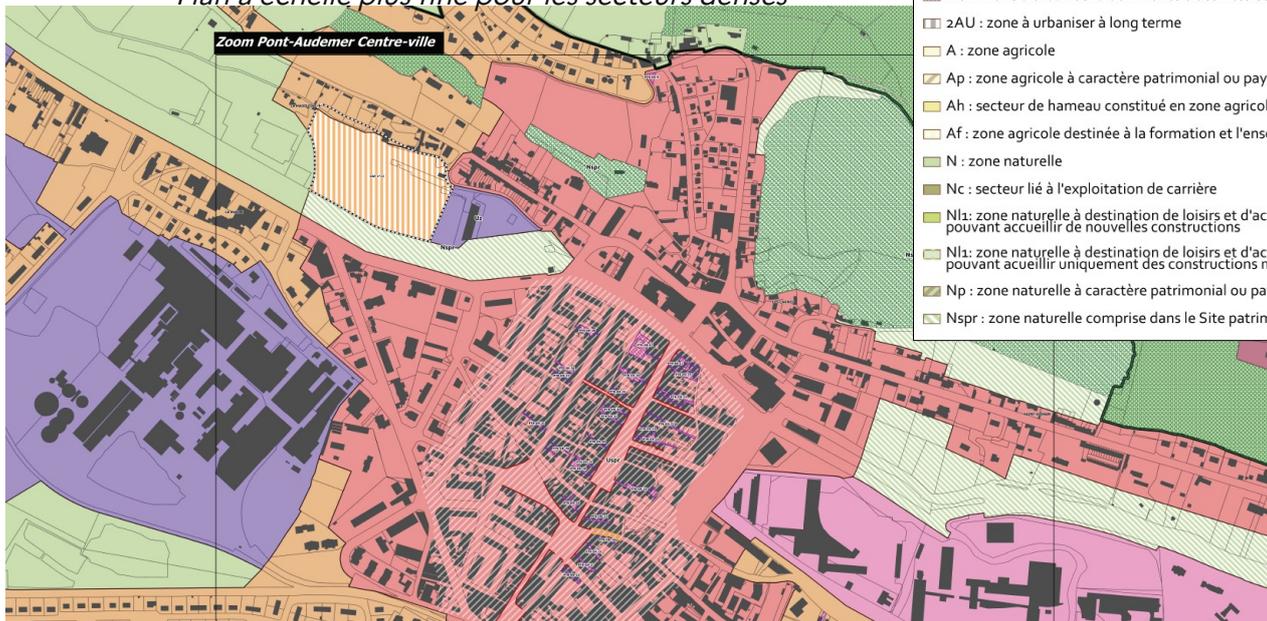
Pour définir un règlement plus spécifique, il est possible de mettre des indices (ex : Ua centre ancien, Ub zone bâtie récente).



Plan à grande échelle couvrant l'ensemble du territoire

PLUi de Pont Audemer Val de Risle - Extraits du zonage

Plan à échelle plus fine pour les secteurs denses



1. ZONAGE

- Ua : zone urbaine à caractère ancien
- Ub1 : zone urbaine à caractère résidentielle à Pont-Audemer
- Ub2 : zone urbaine à caractère résidentielle (sauf Pont-Audemer)
- Up : zone urbaine au caractère patrimonial affirmé
- Uspr : zone urbaine comprise dans le Site patrimonial remarquable
- Ue : zone urbaine de hameau densifiable et pouvant faire l'objet d'une extension urbaine maîtrisée
- Uz : zone urbaine à vocation d'équipements publics
- AUz : zone à dominante d'activités économiques (industrie autorisée)
- AUb1 : zone à urbaniser à dominante d'habitat - secteur Pont-Audemer
- AUb2 : zone à urbaniser à dominante d'habitat - autres communes
- AUz : zone à urbaniser à dominante d'activités économiques
- 2AU : zone à urbaniser à long terme
- A : zone agricole
- Ap : zone agricole à caractère patrimonial ou paysager affirmé
- Ah : secteur de hameau constitué en zone agricole
- Af : zone agricole destinée à la formation et l'enseignement agricole
- N : zone naturelle
- Nc : secteur lié à l'exploitation de carrière
- Nl1 : zone naturelle à destination de loisirs et d'activités touristiques pouvant accueillir de nouvelles constructions
- Np : zone naturelle à caractère patrimonial ou paysager affirmé
- Nspr : zone naturelle comprise dans le Site patrimonial remarquable

Le règlement écrit

Le règlement écrit est un document qui définit, zone par zone, les constructions et installations autorisées et les règles qui s'y appliquent.

Ces règles sont regroupées en 3 thématiques :

- une première thématique qui permet de définir ce qui est autorisé, autorisé sous condition ou interdit ;
- une seconde thématique qui permet de préciser la hauteur et l'implantation des constructions, leur qualité architecturale, le traitement paysager de leurs abords ou encore le stationnement ;
- une dernière thématique qui gère la desserte des futures constructions par les réseaux et les voiries.

Aucune de ces thématiques n'est obligatoire : le règlement peut contenir tout ou partie des articles compris dans ces thématiques.

Exemples de règlements (extraits)

Les hauteurs maximales à l'égout sont fixées à :

- 11,5m pour les façades édifiées en bordures des voies : rue de la République et rue Thiers ;
- 10,5m pour les façades édifiées en bordures des autres voies et espaces publics ;
- 6m pour les façades édifiées en bordure de canaux.

Toitures et couvertures

Règles générales

- La toiture est considérée comme la cinquième façade de la construction. Elle doit faire l'objet d'un traitement architectural soigné, au même titre que les autres façades. Le choix des matériaux ainsi que l'intégration des éléments techniques (ventilation, système de production d'énergie, garde-corps, antennes) et architecturaux (ouvertures, chiens-assis, ...) seront donc étudiés pour répondre à cet objectif.
- En cas de toiture en pente, celle-ci devra être au minimum de 35° (à l'exception des toitures monopentes) hors prolongement de coyaux ;
- En cas d'aménagement ou d'extension de construction existante, la reprise des pentes et des matériaux existants est possible y compris lorsqu'ils sont différents de ceux règlementés précédemment ;

Règlement

Structure type
(et articles du code de l'urbanisme)

- **Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité**
 - ▶ Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations Art. R151-30 à R151-36
 - ▶ Mixité fonctionnelle et sociale – Art. R151-37 à R151-38
- **Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**
 - ▶ Volumétrie et implantation des constructions – Art. R151-39 et R151-40
 - ▶ Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère Art. R151-41 à R151-42
 - ▶ Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions – Art. R151-43
 - ▶ Stationnement - Art. R151-44 à R151-46
- **Équipement et réseaux**
 - ▶ Desserte par les voies publiques ou privées - Art. R151-47 et R151-48
 - ▶ Desserte par les réseaux - Art. R151-49 et R151-50

- En zones AUB1 et AUB2, les entrepôts, les commerces de gros et les bâtiments d'artisanat seront autorisés à condition que l'emprise au sol du bâtiment ne dépasse pas 200m² et une hauteur maximale de 7m en tout point du bâtiment ;
- En zone AUz, les constructions autorisées sous condition peuvent être réalisées uniquement si elles sont directement liées au fonctionnement d'une activité économique autorisée dans la zone (logement de gardiennage par exemple) ;

Les annexes

Le PLUi comporte des annexes dont l'objectif est l'information du public sur des contraintes qui résultent de dispositions autres que celles du PLUi (ex : servitudes d'utilité publique, couloirs de nuisances sonores, schémas des réseaux d'eau et d'assainissement, ...).

Ces annexes font partie intégrante du dossier de PLU et leur présence dans le dossier au moment de l'approbation est obligatoire.

La mobilité et/ou l'habitat dans le PLUI : des programmes spécifiques

Le PLU intercommunal peut tenir lieu de programme local de l'habitat (PLH).

Il peut également tenir lieu de plan de déplacement urbain (PDU) lorsque la collectivité est « autorité organisatrice de la mobilité » (AOM).

Dans ce cas, le PLUi a tous les effets et la valeur juridique d'un PLH et/ou d'un PDU.

Il doit alors intégrer les dispositions du PLH et/ou du PDU dans ses différentes pièces : rapport de présentation, PADD, OAP,...

le volet mobilité ou le volet habitat sont intégrés dans un document appelé le programme d'orientations et d'actions (POA) qui est une pièce à part entière du PLUI.

Le POA est le plan d'actions (objectif, calendrier, coût, gouvernance) pour l'organisation des déplacements (voitures, transports en commun, vélo, déplacement à pied, stationnement, ...) et pour l'organisation de l'habitat (attributions de logements sociaux, dispositifs de traitement des copropriétés dégradées,...).

Le POA complète ou éclaire sur ces thèmes les actions et les opérations précisées dans les OAP ainsi que les dispositions du règlement.

PLUi Communauté d'agglomération du Boulonnais - Extrait du POA :

Axe A

Etre proactif sur le développement des modes doux

PRIORITE

1

ACTION N°4

Accompagner la pratique touristique des modes doux sur le territoire

3 - OBJECTIFS DE L'ACTION

- ⇒ Attirer de nouveaux usagers vers un usage utilitaire du vélo
- ⇒ Proposer une offre variée pour l'ensemble des publics

4 - DETAIL DE L'ACTION (TACHES A ENGAGER)

1. Faire la promotion des itinéraires cyclables structurants (EV4) : CAB
2. Développer des boucles cyclotouristiques en lien avec l'EV4 : CAB
↳ en intégrant des nouvelles technologies (téléchargement de traces GPS, parcours commentés, dépliant / road book d'itinéraire)
3. Labellisation « Accueil Vélo » des hébergeurs / loueurs / OT du territoire : CAB + Pays + CG62
4. Développer la randonnée pédestre : CAB + CG62 + Pays
↳ en s'appuyant sur le travail en cours sur le schéma communautaire des itinéraires de randonnée pédestre

5 - Illustrations / Cartographie de synthèse



6 - Impacts stratégiques & Indicateurs

Impacts stratégiques :

- ⇒ Social : 1
- ⇒ Economique : 1
- ⇒ Environnemental : 2

Indicateurs :

- ⇒ Mesure de la pratique cyclable : comptages vélo à mettre en place