

ANNEXE 1

Guide de prise en main du PLU





Guide d'utilisation du PLU COMMUNE DE BELZ





Belz, Focus sur ma commune littorale

LA LOI LITTORAL

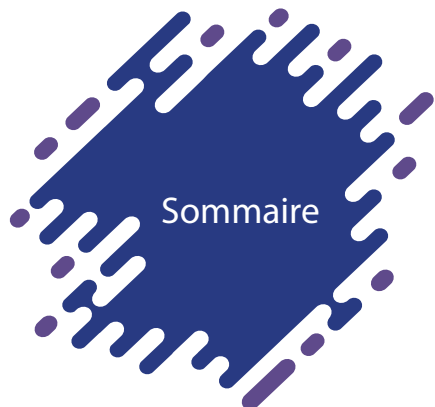
La protection de nos littoraux implique plus que jamais une gestion de l'urbanisation face à la pression démographique d'une part, mais aussi face aux risques de submersion et d'érosion marines. Ces enjeux requièrent l'application d'un cadre juridique stable, lisible et cohérent.

La loi relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral dite loi littoral, est entrée en vigueur le 3 janvier 1986. Exposée aux articles L.121-1 et suivants du code de l'urbanisme, la loi littoral pose des principes structurant les politiques urbanistiques des collectivités confrontées à une proximité avec les mers et océans, entre autres.

APPLICATION DES PRINCIPES STRUCTURANTS DE LA LOI LITTORAL

Les communes littorales dans le cadre de l'application de leur politique urbanistique sont scindées en trois parties. Les espaces sont classés selon l'impact qu'ils sont susceptibles d'avoir sur le littoral. Sont ainsi délimités :

- **La bande de 100m = bande littorale** : espace le plus sensible a proximité immédiate de la rive qui suppose une protection maximale. Seule la densification est permise et ce au sein des espaces urbanisés.
- **L'espace proche du rivage** : peut seulement accueillir une extension limitée de l'urbanisation du fait de la proximité du rivage (souvent quelques centaines de mètres après la bande littorale).
- **Le reste de la commune** : seules peuvent être autorisées les constructions en continuité des agglomérations et villages existants (zones déjà urbanisées caractérisées par un nombre et une densité significative de constructions).



- 01 • **Comment savoir à quelles règles mon terrain est soumis ?**
- 02 • **Comment consulter le PLU ?**
- 03 • **Comment lire le PLU ?**
- 04 • **Les servitudes les plus courantes**
- 05 • **Mon terrain est un secteur stratégique pour la commune**
- 06 • **Mon projet est au coeur d'une OAP**
- 07 • **Changement de destination**
- 08 • **L'urbanisme dans le périmètre d'un monument historique**
- 09 • **Quelle formalité administrative pour mon projet ?**
- 10 • **L'étude de mon dossier par le service instructeur**
- 11 • **LEXIQUE**



Comment savoir à quelles règles mon terrain est soumis ?

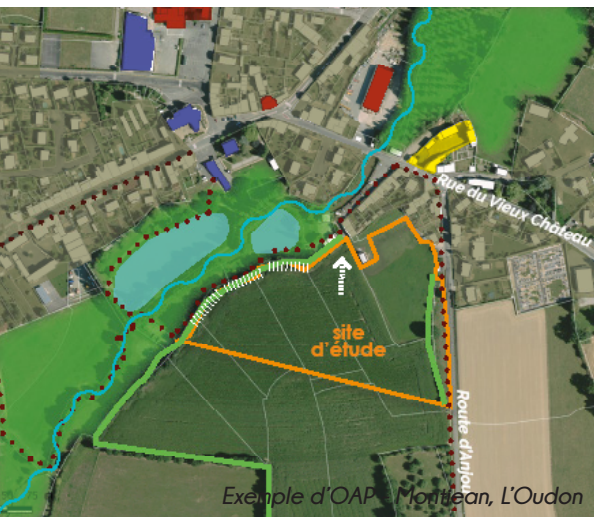
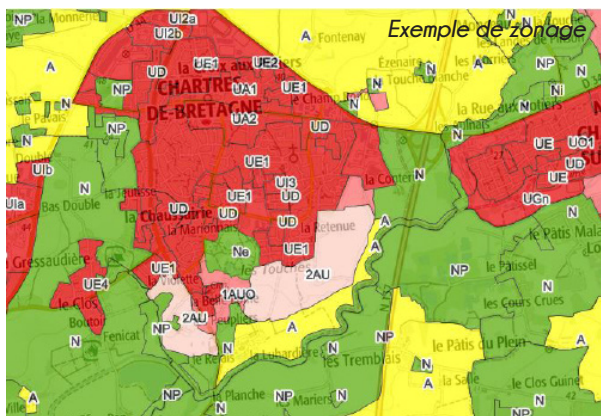
1- Je recherche sur le **RÈGLEMENT GRAPHIQUE** ma parcelle. **RG**

2- J'identifie la zone dans laquelle je suis classé (Ua, N, AU...) et si ma parcelle est soumise à une prescription particulière :

- Orientation d'aménagement et de programmation **RG OAP**

- Espaces boisés classés **RG**

- Servitudes (plan de servitudes dans les **ANNEXES**) **A**



3- Dans le cas où je serais soumis à une prescription particulière, je me réfère aux documents y faisant référence et je me renseigne auprès de la Mairie pour plus d'informations (zone de préemption, emplacements réservés...).

4- Dans le **RÈGLEMENT LITTÉRAL**, je recherche les dispositions applicables à mon zonage afin de proposer un projet cohérent avec la réglementation du secteur. **RL**



Comment consulter le PLU ?

CONSULTATION EN MAIRIE





Le PLU / PLUi est disponible en format papier en Mairie ou au siège de la communauté de commune. Ce déplacement permet de :

- Consulter le PLU et obtenir les informations concernant la parcelle de mon projet.
- Récupérer le CERFA adapté à mon projet, qui sera également l'une des pièces de mon dossier (ce cerfa peut également s'imprimer via le site : service-public.fr).



DE CHEZ MOI SUR LE GÉOPORTAIL DE L'URBANISME

<https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr>

- 1- Rentrer l'adresse du projet dans la barre de recherche
- 2- Un plan apparaît identifiant la zone du PLU à laquelle la parcelle appartient. Sur la gauche, l'ensemble des informations concernant votre projet sont regroupées.
- 3- Cliquez sur « Ensemble des pièces écrites » pour faire apparaître les liens vous dirigeant vers le **REGLEMENT LITTERAL** et les **ANNEXES**.  



Mon projet ...



construit selon le PLU...



permet un dossier viable.



OAP LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Elles prévoient les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre par secteurs.

RL RG LE RÈGLEMENT LITTÉRAL LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE

Le **RÈGLEMENT LITTÉRAL** détaille ce qu'il est possible ou non de réaliser à l'intérieur des différentes zones.

Le **RÈGLEMENT GRAPHIQUE** délimite les différents types de zones, sur l'ensemble du territoire communal (U, AU, A, N), ainsi que ses diverses dispositions (emplacements réservés, OAP...).

RP RAPPORT DE PRÉSENTATION

Il expose le diagnostic de la commune, analyse l'état initial de l'environnement, présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, explique les choix retenus dans le PADD et la délimitation des zones.

PADD LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Il définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipements, d'urbanisme, 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 d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

A LES ANNEXES

Elles regroupent différents documents tendant à une meilleure compréhension du PLU. C'est dans cette pièce que l'on retrouve les contraintes réglementaires applicables (schéma d'assainissement, Servitudes d'Utilités Publiques...).

DÉFINITION : La servitude est une contrainte attachée à une propriété au profit d'une autre ou de l'utilité publique.

LES SERVITUDES OU SERVICES FONCIERS

Ces servitudes sont affectées à des terrains et non à des personnes. La servitude est une charge imposée à un immeuble, «le fond servant», au profit d'un autre, «le fond dominant».

LES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Limitations administratives au droit de propriété et à l'usage du sol. Cette suprématie administrative s'applique au nom du développement communal et de la prise en compte du risque.

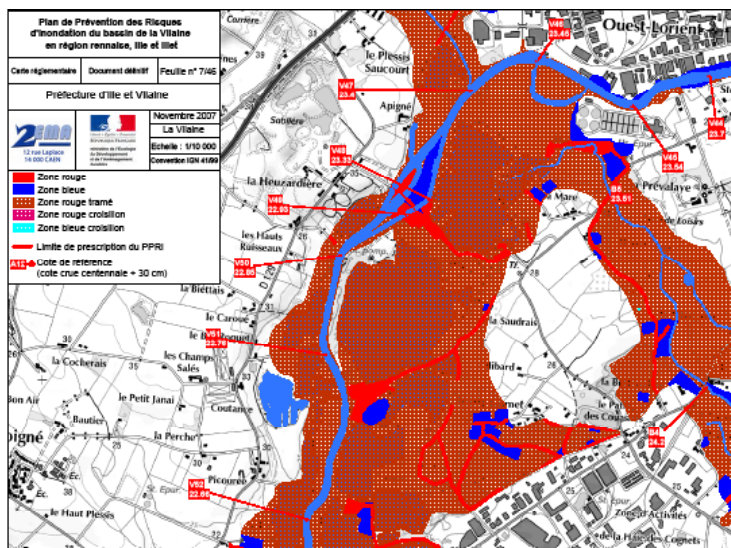
LES SERVITUDES ENVIRONNEMENTALES

- Le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) : limitation du nombre de constructions dans les zones exposées à ces nuisances
- La Trame Verte et Bleue (TVB) : sauvegarder et améliorer un réseau écologique cohérent sur le territoire.

LES DIFFÉRENTS PLANS DE PRÉVENTION

Ils vont, selon leur thème, classifier la constructibilité des zones, pouvant mener à l'inconstructibilité.

- Le plan de prévention du risque inondation
- Le plan de prévention du risque technologique
- Le plan de prévention des risques naturels
- ...





Mon terrain est un secteur stratégique pour la commune



STRATÉGIE FONCIÈRE

Emplacements réservés

Zones délimitées par les PLU sur des parcelles privées, réservées aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ou nécessaires aux continuités écologiques, programmes de logements...

Sur ces espaces, le propriétaire ne jouit pas de ses droits à construire.

Servitude de projet

La collectivité souhaite figer les constructions dans l'attente d'un projet d'aménagement sur un secteur délimité. Si mon terrain est intégré au périmètre, la constructibilité est fortement limitée/encadrée.

STRATÉGIE ENVIRONNEMENTALE - CONFORTER LA TRAME VERTE ET BLEUE

Inscription au titre de la loi paysage ou EBC (Trame Verte)

Identification d'espaces verts à préserver de par leur qualité et leur intérêt pour la biodiversité et le maintien des corridors écologiques terrestres (bois, haies, arbres isolés...).


L'enjeu est de préserver ces espaces naturels de l'urbanisation.

Zones humides (Trame Bleue)

Identification de points d'eau et d'espaces humides qui doivent être préservés de toute urbanisation, assurant la qualité des corridors aquatiques.



Exemple de zonage - Plesder (35)

 EBC et identification loi paysage

 Zones humides

QU'EST-CE QU'UNE OAP ?

L'OAP est un dispositif d'encadrement du développement de l'urbanisation sur certains secteurs stratégiques de la commune. L'outil permet d'imposer des quotas, des implantations ainsi que des principes de circulation qui devront nécessairement être respectés par les pétitionnaires qui souhaiteraient construire dans la zone.



Exemple d'OAP - Monténay (50)

-  Habitat individuel/Maisons groupées
-  Alignement et volumétrie des nouvelles constructions dans le respect des constructions existantes voisines. Conserver une trame murée
-  Connexion douce à créer (emplacement et tracé à titre indicatif)

	Surface totale	Densité	Nombre de logements	Mixité sociale	Individuel	Collectif
Bourg	0,2 ha	14,5 logt/ha	5	5		

COMMENT METTRE EN ŒUVRE L'OAP ?

Le projet que l'on souhaite monter doit être cohérent et répondre aux différentes attentes de l'OAP.

Dans l'exemple ci-dessus, c'est une parcelle privée de 2000m² qui est concernée, le projet d'aménagement qui doit être mis en place doit :

- Créer des entrées de liaisons douces au nord et au sud-est de la parcelle pour desservir les 5 logements attendus qui pourront être des maisons individuelles ou des maisons groupées.
- Les nouvelles constructions devront être implantées en limite séparative de la voie publique.



Changement de destination

QU'EST-CE QUE LE CHANGEMENT DE DESTINATION ?

Le changement de destination consiste en la transformation d'un bâtiment, d'un usage à un autre, en l'espèce le changement d'anciens bâtiments agricoles vers de l'habitat. Les objectifs principaux sont la préservation du patrimoine rural et le maintien de l'activité agricole.

Afin de limiter l'habitat en campagne, des critères (valeur patrimoniale, gabarits, localisation...) ont été mis en place dans le **RAPPORT DE PRÉSENTATION** pour identifier le bâti concerné.

RP



SI JE SUIS INTÉRESSÉ PAR UN BÂTI IDENTIFIÉ AU CHANGEMENT DE DESTINATION

- Comme pour tout autre projet je dois monter mon dossier de permis de construire

- Le changement de destination est soumis à un règlement spécifique.

RL

- Mon dossier en plus d'être traité par le service instructeur doit être transmis à la CDPENAF ou la CDNPS qui sont des commissions qui s'assurent de la préservation des terres agricoles et naturelles. Le projet devra ainsi respecter la qualité du site et ne pas altérer les activités agricoles alentours.



L'urbanisme dans le périmètre d'un monument historique

A

QUEL BÂTI EST IDENTIFIÉ COMME TEL ?

Un bâti ou un espace peut être enregistré comme monument historique au regard de son intérêt artistique ou historique. Ce label est attribué par la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC), suite à la demande des propriétaires, de la commune, ou de tout autre personne intéressée.

EFFET SUR LES PROPRIÉTAIRES MAIS ÉGALEMENT SUR LE VOISINAGE

Statut juridique qui a pour but de protéger le bâti, un élément de bâti ou un paysage. Les travaux tant sur le monument historique qu'à ses abords sont alors contrôlés par l'Architecte des Bâtiments de France (ABF), qui s'assure du maintien de la qualité architecturale et paysagère de l'espace pris dans son ensemble.

Périmètre d'application général : 500m autour du monument historique, adaptable selon les spécificités locales.

L'ABF

Il émet des **avis** sur les demandes d'autorisations d'urbanisme dans le périmètre de protection. Il peut également **émettre des prescriptions quant aux travaux projetés**. Ses avis s'imposent à l'autorité compétente qui délivrera ou non l'autorisation.

Toute demande d'autorisation urbanistique dans le cadre d'un périmètre de monument historique doit passer entre les mains de l'ABF et obtenir un avis favorable, sans quoi l'autorisation est illégale.



Extrait du plan de servitude de Trégastel
Périmètre de l'Eglise Saint-Anne



Quelle formalité administrative pour mon projet ?

AUCUNE DEMANDE	DÉCLARATION PRÉALABLE	PERMIS DE CONSTRUIRE	PERMIS D'AMÉNAGER
NOUVELLE CONSTRUCTION OU ÉQUIPEMENT (ÉOLIENNE, PANNEAUX SOLAIRES, TERRASSE...)			
Surface de plancher ou emprise au sol < 5m ²	Surface de plancher ou emprise au sol entre 5m ² et 20m ² En zone U < 40m ²	Surface de plancher ou emprise au sol > à 20m ²	
RÉNOVATION			
Travaux ne modifiant pas l'aspect extérieur des constructions	Travaux modifiant l'aspect extérieur des constructions En secteur sauvegardé, ravalement ou changement à l'identique de l'extérieur		Affouillement et exhaussements des sols supérieur à 2m sur plus de 2ha
CHANGEMENT DE DESTINATION			
	Pas de modification des structures porteuses ou des façades	Modification des structures porteuses ou des façades	
DIVISER SON TERRAIN			
	Division de l'unité foncière sans création d'espaces communs		Opération de division avec création d'espaces communs
AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS			
Piscine inférieure à 10m ² Abris de jardin inférieur à 5m ²	Piscine < 100m ² Piscine couverte donc la couverture dépasse 1,80m Construction d'un mur ou d'une clôture > 2m	Piscine > 100m ²	
CAMPING ET AUTRES HABITATIONS LÉGÈRES			
		Implantation d'une résidence démontable constituant l'habitat permanent des utilisateurs (yourte, tiny house...)	Création ou agrandissement d'un terrain de camping (+20 personnes et + 6 tentes, caravanes, résidences mobiles ou habitations légères de loisirs

L'étude de mon dossier par le service instructeur

1 mois

DÉCLARATION PRÉALABLE

2 mois

PERMIS DE CONSTRUIRE
MAISON INDIVIDUELLE OU ANNEXE

3 mois

AUTRES PERMIS DE CONSTRUIRE ET
PERMIS D'AMÉNAGER

La commune peut dans le premier mois demander des pièces manquantes ou informer d'un délai spécial d'instruction

L'ABSENCE DE REPONSE
VAUT ACCEPTATION AU
PROJET



*Le pétitionnaire à 3 mois
pour transmettre les
pièces demandées*

L'AUTORISATION
DÉLIVRÉE EST VALABLE
POUR 3 ANS

*2 prorogations d'un 1an
chacune peuvent être
demandées*

OBLIGATION DE MOTIVATION
PAR LE MAIRE DU REFUS DE
L'AUTORISATION



LEXIQUE

LES ABRÉVIATIONS

ABF : L'Architecte des Bâtiments de France intervient spécifiquement pour des monuments ou secteurs où le caractère architectural prime sur la volonté des propriétaires.

CBS : Le Coefficient de Biotope par Surface impose un minimum de surface permeable à conserver sur sa parcelle.

CERFA : C'est un formulaire administratif règlementé. Il en existe plusieurs, selon l'objet de la demande que l'on souhaite faire. Ils sont téléchargeables sur internet ou sont disponibles en Mairie.

DPU : Le Droit de Prémption Urbain concerne les parcelles situées en zone U ou AU permettant aux communes d'être prioritaire pour acheter votre terrain lors de la vente.

EBC : L'Espace Boisé Classé protège un boisement ou un espace vert de l'urbanisation.

PLU / PLUi : Le Plan Local d'Urbanisme, qui peut être intercommunal, régit la constructibilité sur une commune ou l'intercommunalité, il édicte des règles spécifiques à chaque secteur.

SCoT : Le Schéma de Cohérence Territoriale expose à l'échelle supra-communale les grandes orientations urbaines à suivre, développées spécifiquement au sein des PLU ou PLUi.

SUP : Servitude d'Utilité Publique, à retrouver en **ANNEXES**, limites administratives affectant l'utilisation des sols et la constructibilité.

TVB : La Trame Verte et Bleue est le réseau formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques à préserver pour la qualité environnementale du territoire.

LES NUANCES

Extension / Annexe : L'extension est un agrandissement du bâti existant lié à la structure de la construction existante, tandis que l'annexe en est dissociée.

Limite séparative / Limite voie publique : La limite séparative consiste en la séparation de deux parcelles privées. Dès lors que la parcelle jouxte une voie ou une emprise publique, on appliquera les limites voie publique.

Prigent & Associés



Ville de Belz

34 Rue du Général de Gaulle
56550 Belz
Tél : 02 97 55 33 13
<https://www.mairie-belz.fr/>

