

CONSTRUIRE SA MAISON

## QUELLE DEMANDE D'AUTORISATION D'URBANISME DÉPOSER ?

Tout projet de construction ou de modification d'une construction existante est soumis à déclaration mais il existe toutefois quelques exceptions.

En fonction du projet, un **permis de construire (PC)** ou une **déclaration préalable de travaux (DP)** peuvent être demandés.

Soumis ou non à déclaration, tous les projets sont tenus de respecter les règles d'urbanisme qui s'imposent sur le secteur (PLU, POS...).

Les différents tableaux ci-dessous vous guideront vers la bonne déclaration.

### Construction nouvelle

Création $\leq 5 \text{ m}^2$ (emprise au sol et surface de plancher)	Hors zone protégée	Hauteur $\leq 12 \text{ m}$	Pas d'autorisation
		Hauteur $> 12 \text{ m}$	DP
	En zone protégée	Hauteur $\leq 12 \text{ m}$	DP
		Hauteur $> 12 \text{ m}$	PC
Création entre $5 \text{ m}^2$ et $20 \text{ m}^2$ (emprise au sol ou surface de plancher)	Hauteur $\leq 12 \text{ m}$		DP
	Hauteur $> 12 \text{ m}$		PC

### Extension de construction existante

Création $\leq 5 \text{ m}^2$ (emprise au sol et surface de plancher) sans modification de l'aspect extérieur		Pas d'autorisation	
Création $> 5 \text{ m}^2$ et $\leq 20 \text{ m}^2$ (emprise au sol ou surface de plancher)		DP	
Création $> 20 \text{ m}^2$ et $\leq 40 \text{ m}^2$ (emprise au sol ou surface de plancher)	Hors zone U d'un PLU, POS ou PSMV		PC
	En zone U d'un PLU, POS ou PSMV	Surface de plancher totale après travaux $< 150 \text{ m}^2$	DP
		Surface de plancher totale après travaux $> 150 \text{ m}^2$	PC
Création $\geq 40 \text{ m}^2$ (emprise au sol ou surface plancher)		PC	

### Transformation de surfaces closes et couvertes ne constituant pas de surface de plancher en locaux constituant de la surface de plancher (ex : garage en pièce à vivre)

Transformation $\geq 5 \text{ m}^2$		DP
Transformation entre $20 \text{ m}^2$ et $40 \text{ m}^2$	Hors zone U d'un PLU	PC
	En zone U d'un PLU	DP
Transformation $\geq 40 \text{ m}^2$		PC

## Travaux sur une construction existante

Entretien et réparation ordinaire		Pas d'autorisation
Ravalement (sans modification d'aspect extérieur)	Hors zone protégée	Pas d'autorisation
	Hors zone protégée mais autorisation exigée par la mairie	DP
	En zone protégée	DP
	Sur un immeuble protégé	DP
Modification aspect extérieur		DP
Travaux intérieurs sur immeuble protégé par un PSMV		DP
Travaux portant sur un immeuble inscrit au titre des Monuments Historiques		PC
Travaux ayant pour effet de supprimer ou modifier un élément présentant un intérêt par le PLU ou par délibération du conseil municipal		DP

## Changement de destination

Changement de destination partiel ou total	Sans modification de la structure porteuse ou de la façade	DP
	Avec modification de la structure porteuse ou de la façade	PC

## Reconstruction à l'identique

Reconstruction d'un bâtiment démolé depuis moins de 10 ans si les règles d'urbanisme le permettent	PC
--	----

## Piscine

Toutes piscines $\leq 10 \text{ m}^2$	Hors zone protégée	Pas d'autorisation	
	En zone protégée	DP	
Piscine hors-sol $> 10 \text{ m}^2$ et $\leq 100 \text{ m}^2$ non couvertes ou dont la couverture $\leq 1,80 \text{ m}$ de hauteur	Hors zone protégée	Moins de 3 mois dans l'année	Pas d'autorisation
		Plus de 3 mois dans l'année	DP
	En zone protégée		DP
Construction d'un bassin $> 10 \text{ m}^2$ et $\leq 100 \text{ m}^2$	Non couverte	DP	
	Couverture fixe ou mobile d'une hauteur inférieure ou égale à 1,80 m	DP	
Toutes piscines couvertes dont la couverture $> 1,80 \text{ m}$ de hauteur		PC	
Toutes piscines au bassin $> 100 \text{ m}^2$		PC	

## Clôture

Réalisation ou modification d'une clôture / portail (cas général)		Pas d'autorisation
Réalisation ou modification d'une clôture / portail (cas particuliers)	Autorisation exigée par la mairie par délibération	DP
	En zone protégée	DP



## Mur

Mur hauteur < 2 m (hors clôtures)	Hors zone protégée	Pas d'autorisation
	En zone protégée	DP
Mur de soutènement	Cas général	Pas d'autorisation
	Autorisation exigée par la mairie par délibération	DP
Mur hauteur ≥ 2 m		DP

## Quelques précisions :

Les définitions et méthodes de mesures de l'**emprise au sol** et de la **surface de plancher** sont expliquées à travers la fiche pratique "Calculer les surfaces".

### Changement de destination

Modification de l'affectation d'un espace avec ou sans travaux.

Le Code de l'urbanisme indique 5 catégories de destination :

- / Exploitation agricole et forestière,
- / Habitation,
- / Commerce et activité de services,
- / Équipements d'intérêt collectif et services publics,
- / Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires.

### Modification d'aspect extérieur

- / Création d'une ouverture,
- / Changement de porte ou fenêtre,
- / Changement de volets,
- / Changement de couverture,
- / Changement de matériaux et/ou d'aspect de façade,
- / Etc.

### Ravalement

Travaux de remise en état de façade sans changement des composantes et d'aspect de la façade.

### Zone protégée

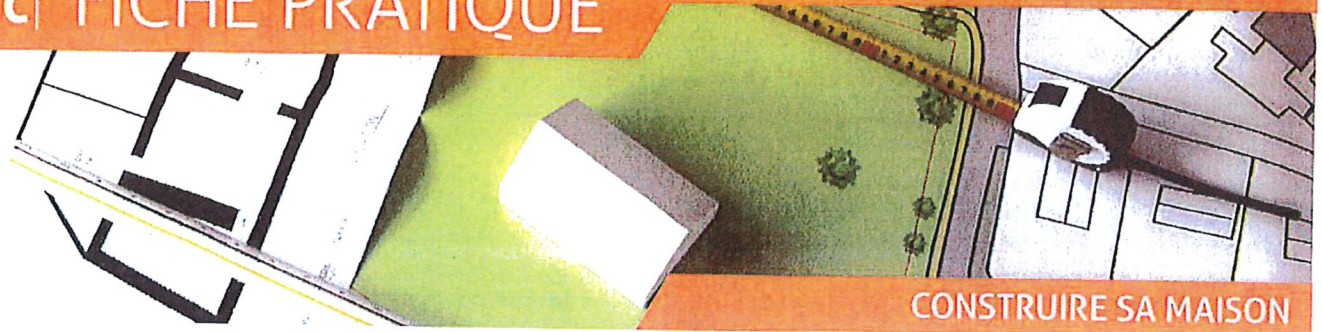
- / Site patrimonial remarquable,
- / Abords des monuments historiques,
- / Site classé ou en instance de classement,
- / Réserve naturelle,
- / Cœurs de parc nationaux (ou futurs parcs nationaux)

## RÉFÉRENCES

- / Notice explicative pour les demandes de permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir et déclaration préalable
  - / cerfa n°51434#08
- / Code de l'urbanisme :
  - / articles L421-1 et suivants
  - / articles R421-1 et suivants







CONSTRUIRE SA MAISON

## CALCULER LES SURFACES

L'**emprise au sol**, la **surface de plancher** et la **surface taxable** sont définies par le Code de l'urbanisme.

Ce sont les mesures de référence qui permettront de quantifier les droits à construire, de déterminer quelles sont les autorisations nécessaires ou si le recours à un architecte est obligatoire.

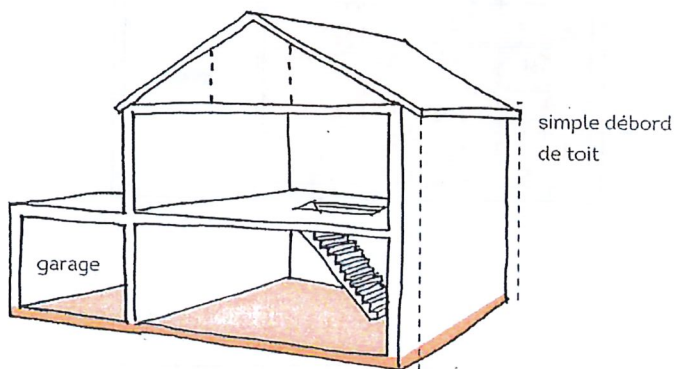
La surface de plancher est aussi la base de la définition de la surface taxable qui servira de référence pour le calcul de la taxe d'aménagement.

### L'EMPRISE AU SOL

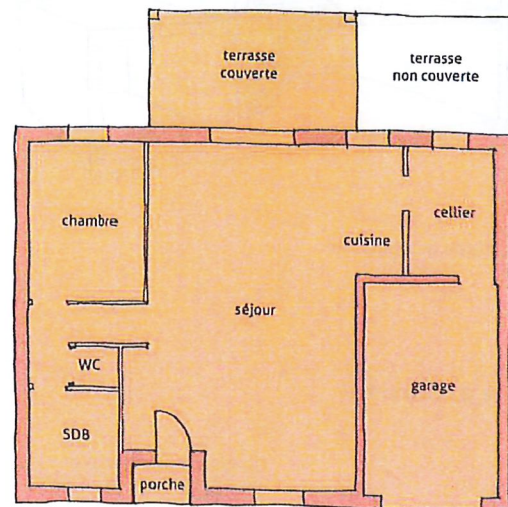
L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les éléments de modénature (bandeaux, corniches...), les marquises et les simples débords de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien ne constituent pas d'emprise au sol.

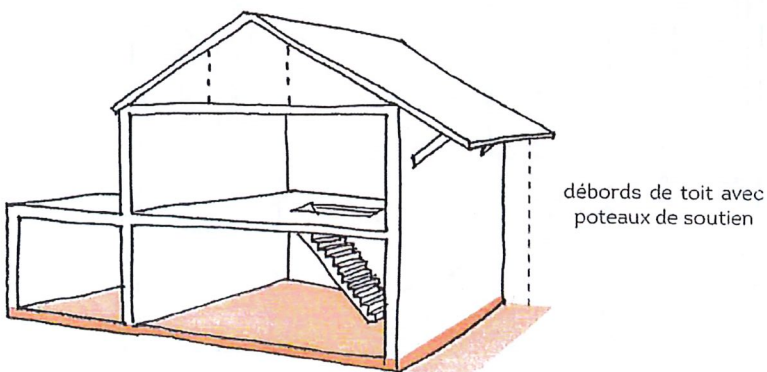
Contrairement à la surface de plancher, l'emprise au sol de la construction comprend l'épaisseur des murs extérieurs.



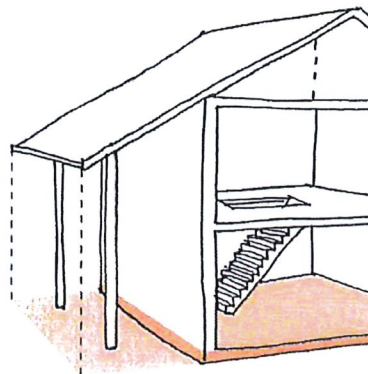
simple débord de toit



emprise au sol



débords de toit avec poteaux de soutien



# LA SURFACE DE PLANCHER

## Principe général

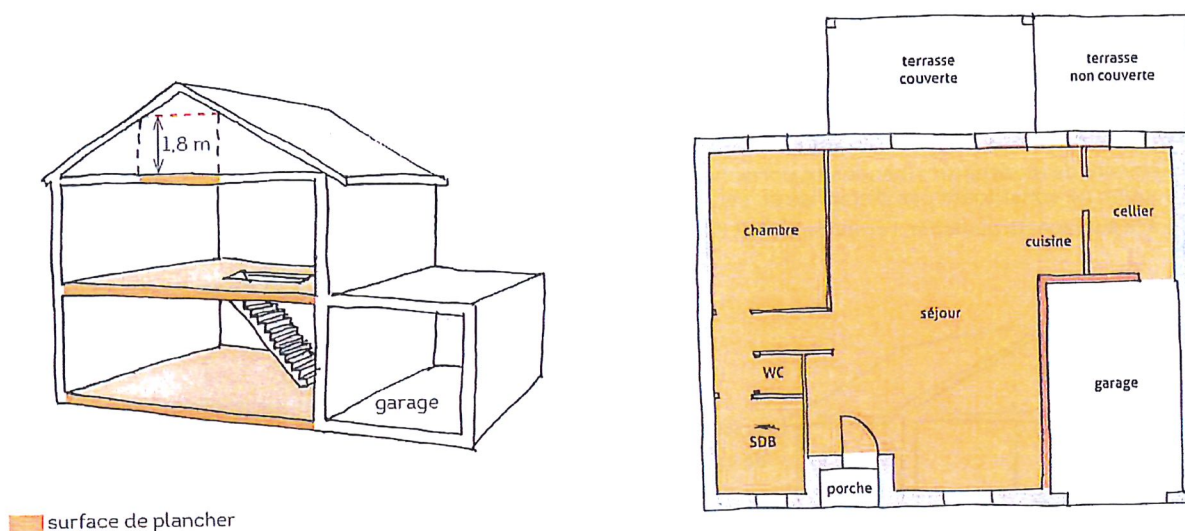
La surface de plancher d'une construction correspond à la somme des surfaces de plancher closes et couvertes de chaque niveau, d'une hauteur supérieure à 1,80 m mesurée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

Certaines surfaces sont à déduire de ce calcul :

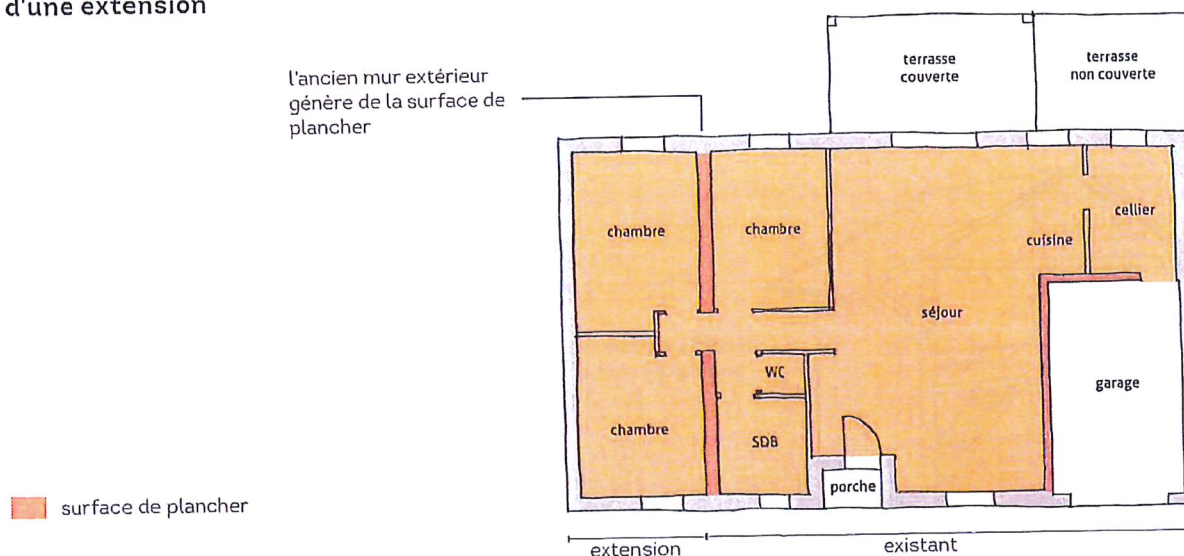
- / Les vides et trémies d'escaliers et d'ascenseurs
- / Les surfaces des embrasures de portes et fenêtres
- / Les combles non aménageables
- / Les aires de stationnement y compris les rampes d'accès et aires de manœuvres

Dans le cas d'immeubles de logements collectifs, les surfaces suivantes peuvent également être déduites :

- / Les locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble (y compris locaux de stockage de déchets)
- / Les caves et celliers, annexes à des logements, dans le cas où ils sont uniquement desservis par une partie commune
- / 10% des surfaces de plancher destinées à l'habitation si les logements sont desservis par des parties communes intérieures



## Cas d'une extension

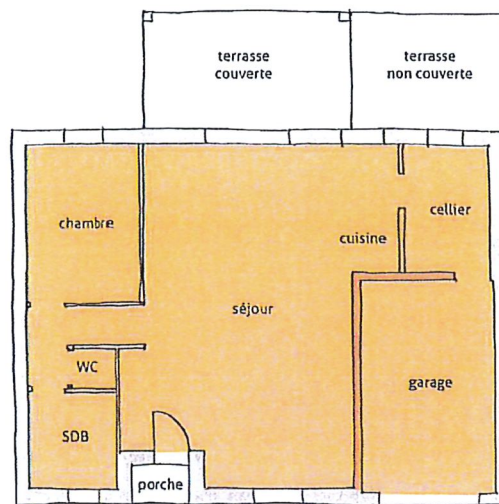
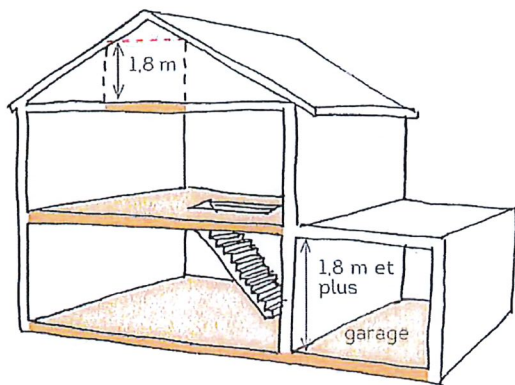




## LA SURFACE TAXABLE

La surface taxable correspond à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert d'une construction, y compris les combles non aménagés, les caves et les espaces dédiés au stationnement.

Cette surface sert d'assiette au calcul de la taxe d'aménagement.



 surface taxable

## RÉFÉRENCES

- / Code de l'urbanisme - article R420-1
- / Code de l'urbanisme - article R111-22
- / Circulaire du 3 février 2012 relative au respect des modalités de calcul de la surface de plancher des constructions







## URBANISME RÉGLEMENTAIRE

## LA HIÉRARCHIE DES NORMES

La hiérarchie des normes est une lecture de l'organisation des normes juridiques. Les **lois, obligations et réglementations** étant **particulièrement nombreuses** et s'appliquant à différentes échelles, différents périmètres et différents cas de figure, il s'agit de **pouvoir les ordonner et définir celles qui prévalent sur les autres**.

### Principe

Les documents d'urbanisme doivent :

- / **Respecter les lois et règlements en vigueur** à l'échelle nationale (notamment la loi littoral, les règles générales obligatoires prévues au livre Ier du Code de l'Urbanisme ou encore les Servitudes d'Utilité Publique affectant l'utilisation des sols).
- / Intégrer les orientations d'autres documents dits de rang supérieur :
  - Soit des documents **thématiques sectoriels** - qui peuvent parfois s'appliquer à une partie seulement du périmètre étudié (ex : Schéma Régional des Carrières, Plan de Gestion des Risques d'Inondation, Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux, etc.)
  - Soit des documents globaux qui s'appliquent à une **échelle supérieure**, tels que le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) ou le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) - qui concernent alors la totalité du périmètre étudié

La manière dont ces documents respectent les règles et orientations supérieures diffère selon les cas.

### Type de rapport juridique

Afin d'ordonner la multitude de normes qui ont cours dans le champ de l'urbanisme (loi, décret, document réglementaire, etc.), **3 grands types de rapport juridique** sont à retenir (on parle d'"opposabilité") :

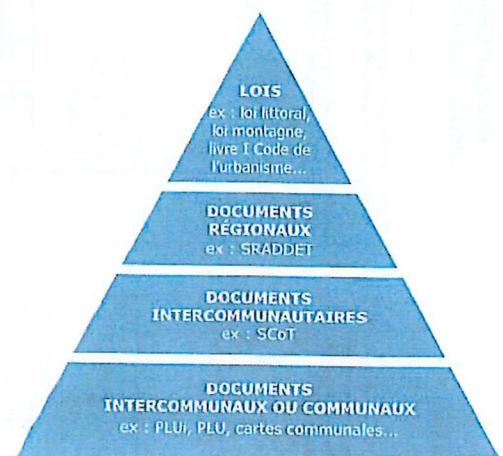
- / **La conformité** (le plus exigeant) implique d'appliquer **la règle à la lettre** (ex : Code de l'urbanisme, loi littoral...). Si un document doit être conforme à un document supérieur, aucune marge d'appréciation n'est envisageable, il s'agit de retranscrire à l'identique la norme supérieure.
- / **La compatibilité** : implique de respecter **l'esprit de la règle** (ex : ne pas envisager un aménagement invasif dans une zone identifiée comme à préserver). Il s'agit de ne pas aller à l'encontre des orientations fondamentales du document supérieur. Pour autant une marge de manœuvre existe pour préciser ou approfondir le sujet.
- / **La prise en compte** (le moins exigeant) : permet une latitude à condition de **ne pas remettre en cause la règle**. Il s'agit d'être compatible avec le document supérieur, poursuivre les mêmes orientations, mais en autorisant toutefois des dérogations pour des points spécifiques et localisés si celles-ci sont justifiées.

### Et dans le Calvados ?

Dans le Calvados, une quinzaine de documents "supérieurs" sont opposables aux documents à plus petite échelle, ce qui complexifie leur approche (tant en termes d'élaboration et d'application par les collectivités, que de compréhension de la part du grand public). *Voir schéma au dos.*

### ÉVOLUTIONS

L'ordonnance n° 2020-745 du 17 juin 2020 relative à la **rationalisation de la hiérarchie des normes** applicable aux documents d'urbanisme modifie un certain nombre de liens hiérarchiques. Ces évolutions sont entrées **en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> avril 2021**



Principe de la hiérarchie des normes

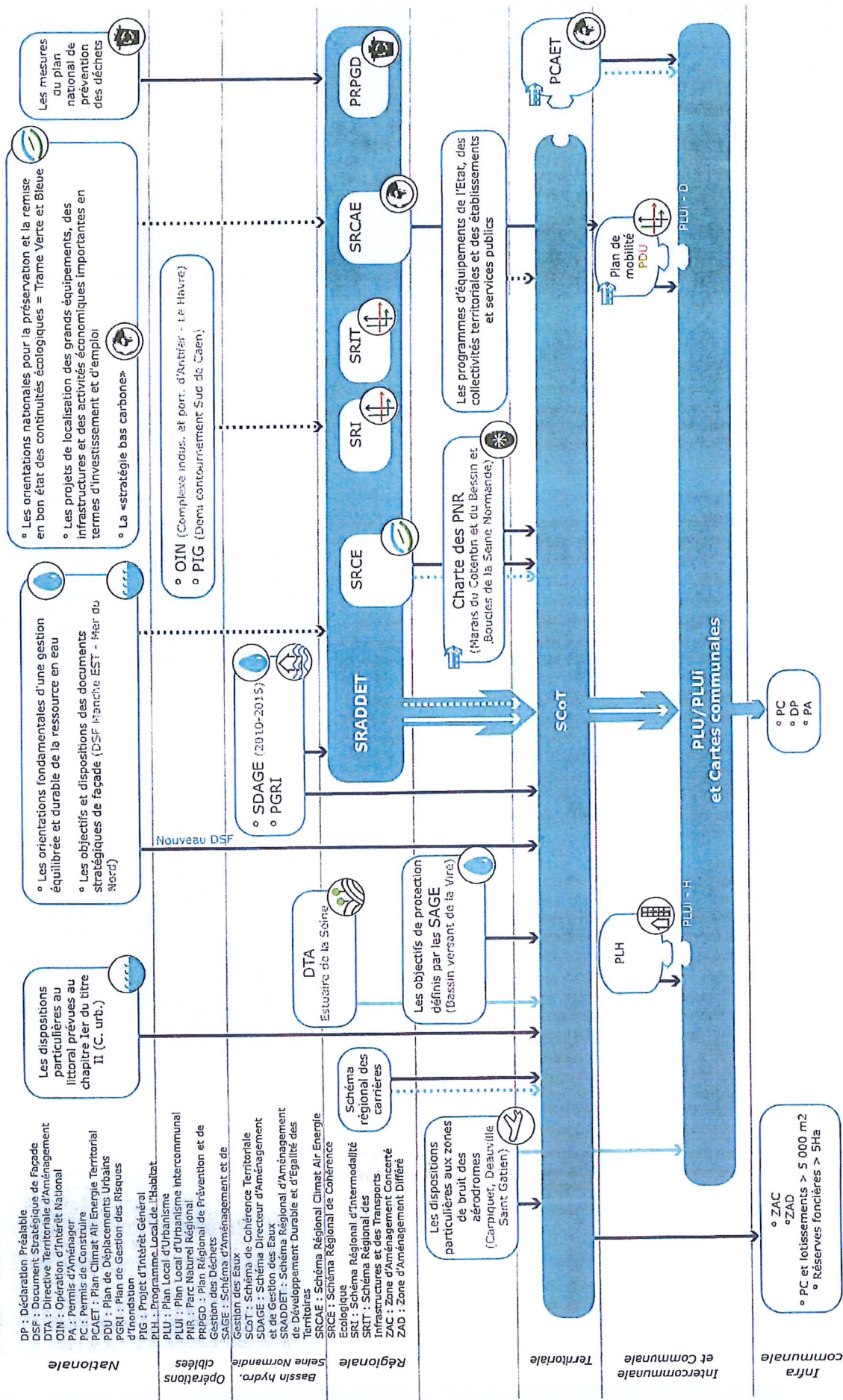
### LE SCoT INTÉGRATEUR

Pour simplifier cette organisation, **certain documents (SRADDET, SCoT, PLU) ont vocation à regrouper ou intégrer** la majeure partie des règles applicables. C'est dans ce cadre que l'on parle notamment du rôle intégrateur du SCoT (renforcé depuis le 1<sup>er</sup> avril 2021)



# HIÉRARCHIE DES NORMES

## Schéma simplifié propre au Calvados



Prise en compte jusqu'au 1<sup>er</sup> avril 2021 puis compatibilité

Prise en compte jusqu'au 1<sup>er</sup> avril 2021 puis compatibilité

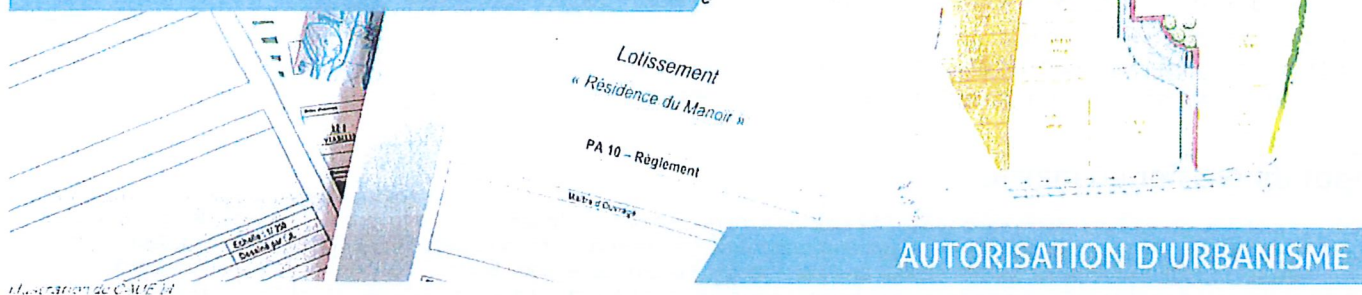
Prise en compte jusqu'au 1<sup>er</sup> avril 2021 En vigueur jusqu'au 1<sup>er</sup> janv. 2021

Compatibilité

Compatibilité

Prise en compte des objectifs du SRADDET Compatible avec les règles du fascicule du





## LE PERMIS D'AMÉNAGER

Le Permis d'Aménager est une autorisation d'urbanisme. Il permet à la collectivité de contrôler et valider les travaux, installations et aménagements sur son territoire.

### Les projets qui nécessitent un Permis d'Aménager

Les projets soumis à un Permis d'Aménager sont définis par l'article R. 421-19 du Code de l'urbanisme qui vise les travaux et projets d'aménagement indépendamment de leur situation. Les articles R. 421-20 à R. 421-22 soumettent à cette autorisation certains travaux lorsqu'ils sont prévus dans des secteurs sauvegardés, des sites classés ou des réserves naturelles et des « espaces littoraux » au sens de l'article L.126-6 du Code de l'urbanisme.

#### Les lotissements

Certaines opérations de lotissements sont soumises à un Permis d'Aménager dans le cas où :

- / Elles prévoient la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs internes,
- / Elles sont situées dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé.

#### Les aménagements de tourisme et de loisirs

Les aménagements de terrain dédiés à l'accueil d'hébergement touristique :

- / La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de 20 personnes ou de plus de 6 tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs,
- / La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger,
- / Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant augmentant de plus de 10 % le nombre des emplacements,
- / Les travaux modifiant substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations d'un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs.

Les aménagements de parcs, de terrains de sports ou de loisirs :

- / L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- / L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports de plus de 2 hectares,
- / L'aménagement d'un golf de plus de 25 hectares.

#### Autres aménagements

- / Les aires de stationnement de plus de 50 unités.

#### Dans les secteurs sauvegardés, les sites classés et les réserves naturelles

- / La création d'une aire de stationnement,
- / L'aménagement d'un espace public,
- / La réalisation ou modification de voie,
- / L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports,
- / L'aménagement d'un golf.

## Constitution du dossier

La demande de Permis d'Aménager donne lieu à la constitution d'un dossier qui doit comprendre :

- / Un formulaire CERFA à remplir,
- / Des pièces graphiques obligatoires pour tous les dossiers,
- / Des pièces à joindre selon la nature et la situation de la demande.

## Dépôt du dossier en mairie

Le dossier doit être envoyé par lettre recommandée avec avis de réception ou déposé contre décharge à la mairie de la commune où se situe le terrain, en 4 exemplaires (des exemplaires supplémentaires sont parfois nécessaires lorsque les aménagements se situent dans un secteur sauvegardé, un site classé, une réserve naturelle ou un espace littoral). La mairie délivre un récépissé avec un numéro d'enregistrement qui mentionne la date à partir de laquelle les travaux pourront débuter en l'absence d'opposition du service instructeur. Un extrait de la demande de Permis d'Aménager doit faire l'objet d'un affichage en mairie dans les 8 jours qui suivent son dépôt et rester affiché tout le temps de l'instruction du dossier.

## Instruction

Le délai d'instruction du Permis d'Aménager est de 3 mois à compter de la date du dépôt de la demande (ce délai est majoré d'un mois pour permettre les consultations nécessaires lorsque le projet se situe dans un secteur sauvegardé, un site classé, une réserve naturelle ou un espace littoral).

En cas d'accord, la décision de la mairie prend la forme d'un arrêté municipal. Cette décision est adressée à l'intéressé par lettre recommandée avec avis de réception.

En cas de refus, le demandeur a la possibilité de demander à la mairie de revoir sa position en exposant clairement les raisons qui lui permettent de justifier son droit à l'obtention d'un Permis d'Aménager. Cette demande peut s'effectuer dans les 2 mois suivant le refus par lettre recommandée avec avis de réception. Si cette tentative échoue, le demandeur a 2 mois à compter de la date de la notification de la décision de refus pour saisir le tribunal administratif par lettre recommandée avec avis de réception.

En l'absence de réponse et à l'issue du délai d'instruction de 3 mois, le silence de l'autorité compétente vaut décision favorable et accord tacite. Le pétitionnaire a tout de même intérêt à demander à la mairie un certificat attestant de son absence d'opposition à la réalisation du projet.

## Affichage

Dès notification de la décision favorable (ou dès la date d'acquisition du permis tacite ou de la non-opposition), le bénéficiaire du Permis d'Aménager doit effectuer un affichage sur le terrain sur un panneau rectangulaire dont les dimensions sont supérieures à 80 cm. Le panneau devra être installé de façon à ce que les renseignements qu'il contient soient lisibles de la voie publique ou des espaces ouverts au public pendant toute la durée du chantier.

## Durée de validité

La durée de validité du Permis d'Aménager est de 3 ans à compter de la date de notification de l'autorisation. Cette autorisation peut être prolongée pour une durée d'un an sur demande du bénéficiaire adressée par lettre recommandée avec avis de réception au moins 2 mois avant son expiration.

## Déclaration d'Ouverture de Chantier et Déclaration d'Achèvement et de Conformité des Travaux

Comme tout permis, les Déclaration d'Ouverture de Chantier (DOC) et Déclaration d'Achèvement et de Conformité des Travaux (DAACT) sont obligatoires.

### RÉFÉRENCES

- / Articles R.421-19 à R.421-22 du Code de l'urbanisme





## LE LOTISSEMENT

« Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis. » (article L.442-1 du Code de l'urbanisme).

### Le lotissement : une procédure d'urbanisme opérationnel

Le lotissement est une division foncière qui répond aux critères suivants :

- / **Spatial** : division du sol d'une ou de plusieurs unités foncières, dès la 1<sup>ère</sup> division, en vue de construire .
- / **Juridique** : division en propriété (transfert de propriété du sol et des droits à bâtir) ou en jouissance (bail en vue de construire, transfert des droits à bâtir du propriétaire).
- / **Intentionnel** : division pour détacher un ou plusieurs lots destinés à être bâtis quelle que soit la nature des constructions (habitations, bâtiments agricoles, etc.).

#### Son périmètre

Selon l'article L.442-1-2 du Code de l'urbanisme, le périmètre d'un lotissement comprend :

- / Le ou les lots destiné(s) à être bâti(s),
- / Les voies de desserte, les équipements et les espaces communs aux lots s'il est prévu d'en créer,
- / Les parties déjà bâties de l'unité foncière si le maître d'ouvrage a choisi de les y inclure (pour intégrer des reliquats de droits à bâtir au regard du coefficient d'occupation des sols).
- / Certains lots. En effet, il peut inclure des lots qui ne peuvent pas être bâtis, à condition qu'ils s'inscrivent dans le cadre d'un projet global (CE, 30 janv. 2020, n°419837).

#### VOCABULAIRE

**Lot** : parcelle issue d'une division foncière destinée à être bâtie.

**Unité foncière** : îlot d'un seul tenant composé d'une ou de plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

Les **équipements internes communs** à plusieurs lots sont les équipements à créer ou à aménager à l'intérieur du périmètre du lotissement, à savoir :

- / Les voies d'accès, de circulation, parcours piétons, aires de stationnement, aires de jeux, espaces verts d'usage commun et partagé (art. R.421-19 a du Code de l'urbanisme), dont la réalisation est à la charge du lotisseur et dont la gestion doit être organisée selon les modalités fixées par l'article R.442-7 et R.442-8 du Code de l'urbanisme.
- / Seuls les équipements communs à créer sont pris en compte.

#### Sa réalisation

La réalisation d'un lotissement dépend tout d'abord du propriétaire du terrain / de l'unité foncière à aménager :

- / **Terrain public** (propriété de la collectivité) : la collectivité peut décider de réaliser toutes les étapes de la procédure de l'opération **en régie** ou par un **mandat de maîtrise d'ouvrage**. Autrement, la collectivité peut décider de faire une **cession foncière avec charges** et choisit un aménageur via une consultation dont les modalités sont définies par le code de la Commande publique. L'aménageur retenu réalise donc l'opération selon des objectifs définis par la collectivité, écrits dans le contrat de cession.
- / **Terrain privé** : le propriétaire réalise l'**aménagement selon ses objectifs propres** en fonction des obligations du document d'urbanisme en vigueur. L'implication de la commune dépend du souhait du porteur du projet.



## La procédure

Un lotissement est réalisé à travers plusieurs étapes qui dépendent de la complexité du projet :

### L'étude de faisabilité

Avant de lancer l'opération, il est primordial d'étudier les règles d'urbanisme et la constructibilité du terrain à aménager. Il est également important d'établir une analyse financière, pour s'assurer de la faisabilité satisfaisante du projet.

### Le projet d'aménagement

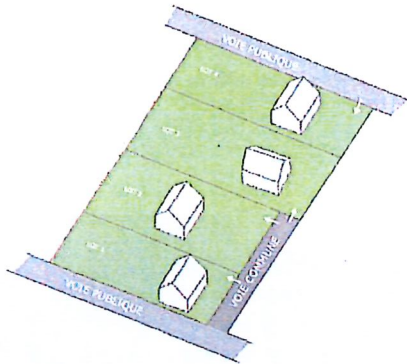
Cette étape requiert certaines compétences en aménagement et consiste en la conception d'un plan de composition ou plan de masse, pour optimiser l'aménagement. Le plan de masse est également indispensable pour le dépôt d'une autorisation d'urbanisme.

### L'autorisation d'urbanisme

C'est une étape obligatoire. Toute procédure de lotissement doit faire l'objet d'un dépôt d'autorisation d'urbanisme à la mairie pour l'instruction et la validation du projet. Selon les aménagements prévus, les lotissements sont soumis à un **Permis d'Aménager** ou à une **déclaration préalable**.

#### / Permis d'Aménager

« Doivent être précédés d'un Permis d'Aménager les lotissements qui prévoient la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs internes au lotissement ou qui sont situés dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé. » (article R.421-19 du Code de l'urbanisme)

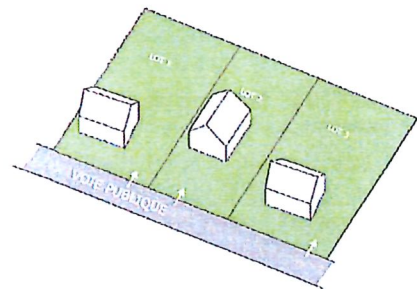


C'est le cas de ce lotissement de 4 lots à bâtir même si la voie commune ne les dessert pas tous.

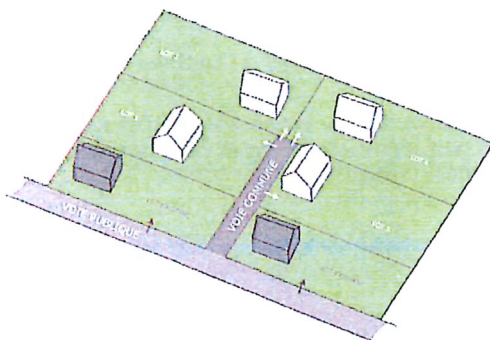
#### / Déclaration Préalable valant lotissement

Tous les lotissements qui sortent du champ d'application du Permis d'Aménager, doivent faire l'objet d'une Déclaration Préalable.

Un lotissement est ainsi soumis à Déclaration Préalable quel que soit le nombre de lots créés dès lors qu'il n'y a pas création de voies, d'espaces ou d'équipements communs internes au lotissement et que ce dernier ne se situe pas dans un site classé ou sauvegardé (art. R.421-23 du Code de l'urbanisme)



C'est le cas de ce lotissement de 3 lots à bâtir issus de la division d'un terrain non bâti, sans création de voies, espaces et équipements communs.



C'est le cas de ce lotissement de 5 parcelles dont la voie commune dessert 2 constructions déjà existantes et 3 lots à bâtir.

Pour l'obtention du Permis d'Aménager d'un lotissement de plus de 2500 m<sup>2</sup>, il est obligatoire de faire appel aux compétences nécessaires en matière d'architecture, d'urbanisme et de paysage : celles d'un architecte pour établir le projet architectural et celles d'un paysagiste concepteur pour le projet paysager et environnementale.

## | La commercialisation

Cette étape peut intervenir après l'acceptation de l'autorisation d'urbanisme. Elle est également conditionnée par l'achèvement des travaux d'aménagement et d'équipements ou l'obtention de garanties financières d'achèvement (global ou pour différer les travaux de finition) en cas de Permis d'Aménager.

## | L'aménagement

Cette étape comprend les travaux de viabilisation et d'équipements publics destinés aux habitants. Les équipements peuvent faire l'objet d'une convention de rétrocession à la commune, s'il s'agit d'une opération privée.

## | Les constructions

Les permis de construire, pour bâtir les lots, peuvent être délivrés soit à compter de l'achèvement des travaux, soit à compter de l'autorisation de procéder à la vente ou à la location des lots avant exécution des travaux. Ces permis de construire doivent être compatibles avec les règles d'urbanisme en vigueur, mais également avec le règlement et le cahier des charges du lotissement.

## Le règlement et le cahier des charges du lotissement

Le **règlement du lotissement** contient des règles opposables aux autorisations d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable de travaux), qui visent à déterminer les règles applicables aux constructions en conformité avec les règles d'urbanisme en vigueur (par exemple : limitation de la hauteur des constructions, superficie obligatoire des espaces verts, nombre de places de parking, etc.). Les règles mises en place dans le règlement peuvent être plus strictes sur certains aspects, afin de promouvoir la qualité architecturale, paysagère et urbanistique de l'ensemble de l'opération. C'est un document administratif puisque validé par l'administration lors de l'obtention du Permis d'Aménager.

**Il devient caduc après 10 ans** (art. L.442-9 du Code de l'urbanisme) et le document d'urbanisme en vigueur indiquera les règles à respecter.

Le **cahier des charges** est un document contractuel opposable uniquement aux colotis entre eux, il indique les droits et obligations des colotis (par exemple pour le choix d'essences pour la végétation des clôtures, les couleurs imposées pour les menuiseries). C'est un document de droit privé et, à l'inverse du règlement, il a vocation à s'appliquer à perpétuité.

## RÉFÉRENCES

- / Articles L.442-1 à L.442-14 du Code de l'urbanisme
- / Fiche pratique - Permis d'Aménager
- / Fiche pratique - Quelle demande d'autorisation d'urbanisme déposer ?







# 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**.

**SYNTHÈSE DES ENJEUX**  
PROPOSITION D'INVARIANTS : SYNTHÈSE

**RENFORCER LE CADRE ET L'ÉQUILIBRE, MÉTIERS D'UNE VILLE DE QUALITÉ**

- Planifier la ville de demain
- Établir un cadre réglementaire cohérent et durable
- Établir un cadre réglementaire cohérent et durable
- Établir un cadre réglementaire cohérent et durable

**PRÉSERVER LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE DES HABITANTS**

- Planifier la ville de demain
- Établir un cadre réglementaire cohérent et durable
- Établir un cadre réglementaire cohérent et durable
- Établir un cadre réglementaire cohérent et durable

**MAINTENIR LE DYNAMISME ET LA VITALITÉ DES COMMUNES RURALES**

- Planifier la ville de demain
- Établir un cadre réglementaire cohérent et durable
- Établir un cadre réglementaire cohérent et durable
- Établir un cadre réglementaire cohérent et durable

**DÉVELOPPER LA VILLE DE DEMAIN, EN UN CADRE DURABLE**

- Planifier la ville de demain
- Établir un cadre réglementaire cohérent et durable
- Établir un cadre réglementaire cohérent et durable
- Établir un cadre réglementaire cohérent et durable

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

### 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.

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



- DÉFINITION DE L'ORIENTATION ET DES PRIORITÉS D'ACTION**
- Valoriser les symboles de l'identité villageoise**  
Préserver le centre-bourg et plus particulièrement son patrimoine bâti et naturel remarquables (patrimoine des murs anciens, bâtiments remarquables, bornes de foin... au titre des articles L131-19 et 22 du code de l'urbanisme, reconnaissance d'espaces remarquables...  
Maintenir l'identité du hameau de Hamé, fabrication de Coquerie gère et de ruine d'attaches, préservation de la trame urbaine historique, reconnaissance d'espaces bâtis à usage d'habitat de caractère, protection des bâtiments remarquables...  
Préserver le chemin menant à l'ancien et le nouveau avec les caractéristiques communales et de l'agglomération.
  - Conforter le positionnement de Louvigny en tant que Jardin de l'Agglomération Cenneuse**  
Préserver les valeurs de nature, notamment identifiées au SCOT de Caux Métréville et l'apport de biodiversité et d'espaces récréatifs (parcs, jardins) favorisant des espaces protégés au titre des Espaces Naturels Sensibles (ENS) et des berges de l'Orne et de l'Orne...  
Inscrire la commune dans les parcours touristiques et de loisirs de l'agglomération par une mise en réseau des circuits courts, préservation du parc pédestre... favorisant ainsi la visibilité des espaces remarquables (ENS) et des berges de l'Orne et de l'Orne...  
Valoriser le patrimoine et améliorer les conditions de desserte vers l'extérieur de la commune.  
- Valoriser et aménager les jardins et espaces verts existants et à créer, ainsi que ceux venant d'habitants venant dans la commune.  
- Favoriser les circuits courts, notamment agricoles, pour les produits locaux.  
- Valoriser le patrimoine et améliorer les conditions de desserte vers l'extérieur de la commune.  
- Favoriser la présence de la voirie verte départementale, de la Seine Normande ou encore la liaison entre Caux et Caux (l'axe de communication, aménagement d'itinéraires de randonnée depuis les différents points de vue, valorisation de cet itinéraire communautaire partagé pour favoriser la présence 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 TORQUESME

**SECTEUR A**  
Dans le cadre de l'aménagement de ce secteur, les prescriptions suivantes sont à respecter :

**PROFONDÉUR DE PROGRAMME DE DÉVELOPPEMENT ET DE CONSTRUCTION DE LA ZONE**

- Organiser en deux espaces publics et de bâtiments résidentiels de créer un espace de cour d'honneur.
- Avec l'édification de la zone de logements à caractère mixte, respecter une densité de logements de 10 logements par hectare (hors espaces publics).
- Préserver de la maison de caractère située au carrefour de la Rue de Dange et de la Forêt de Maréchal.
- Maintenir la section d'équipement public sur le territoire autour de la Rue de Dange.
- Établir des chaufferies et créneaux de chauffage collectif ou d'un système alternatif de chauffage en fonction des besoins du territoire.
- Implanter des équipements publics pour favoriser les déplacements doux.

**PRINCIPALES ORIENTATIONS DES ÉLÉMENTS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMME**

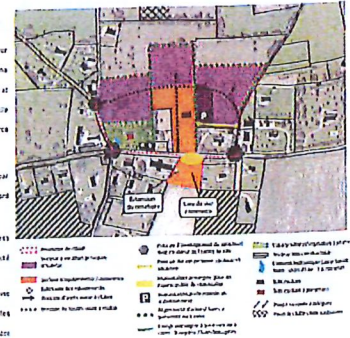
- Respecter la hauteur de la toiture des bâtiments, qui ne dépasse pas 11 mètres et qui est en harmonie avec la toiture de la Forêt de Maréchal.
- Établir une ligne de façades architecturales et une ligne de la Forêt de Maréchal.
- Aménagement du chemin de l'Évêque.
- Aménagement et sécurisation des carrefours situés au carrefour de la Rue de Dange et de la Rue de Maréchal.
- Création d'un espace public de convivialité qui s'articule avec les équipements de la zone de logements.
- Aménagement d'un espace public de convivialité qui s'articule avec les équipements de la zone de logements.

**PRINCIPALES ORIENTATIONS DES ÉLÉMENTS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMME**

- Maintenir et valoriser le patrimoine bâti existant - notamment en lien avec les bâtiments de caractère de la zone de logements.
- Établir une ligne de façades architecturales et une ligne de la Forêt de Maréchal.
- Maintenir une section d'équipement public sur le territoire de la Forêt de Maréchal.
- Aménagement d'un espace public de convivialité qui s'articule avec les équipements de la zone de logements.

**PRINCIPALES ORIENTATIONS DES ÉLÉMENTS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMME**

- Création d'un espace public de convivialité qui s'articule avec les équipements de la zone de logements.
- Aménagement d'un espace public de convivialité qui s'articule avec les équipements de la zone de logements.



Extrait des OAP du PLU 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.

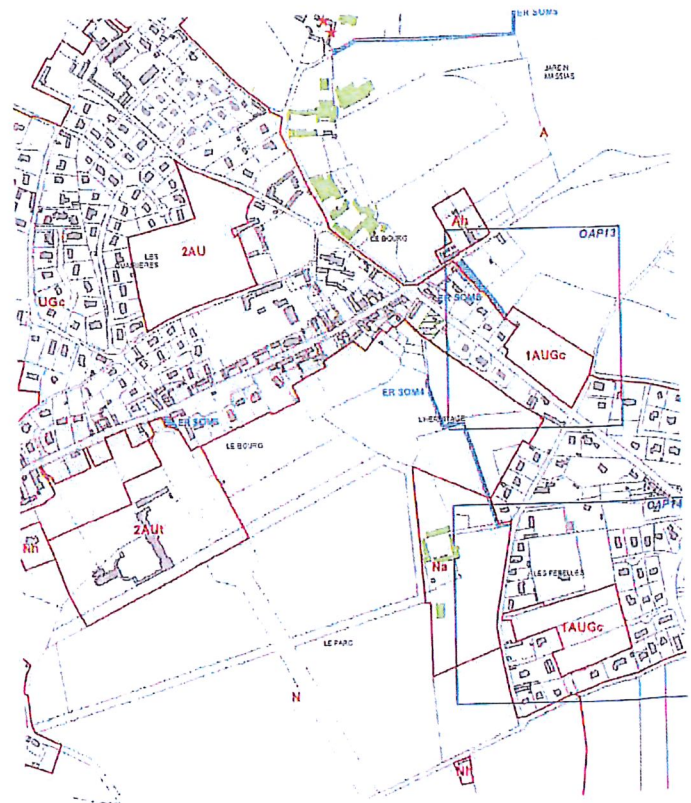
> Le plan de zonage est opposable dans un rapport de conformité

## 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 - PLU de Bayeux Intercom - Agence Schneider

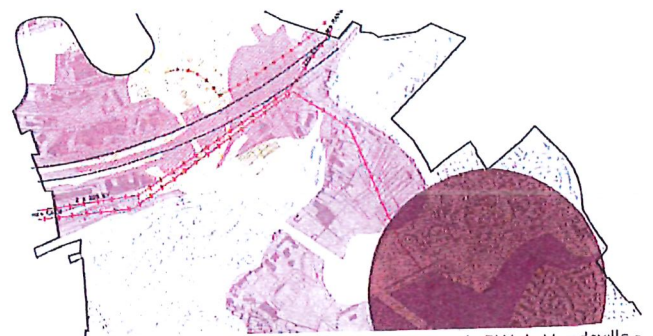
## Les annexes

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 PLU et sont opposables dans un rapport de conformité.



Extrait du Plan des Servitudes d'Utilité Publique - Annexes du PLU 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.

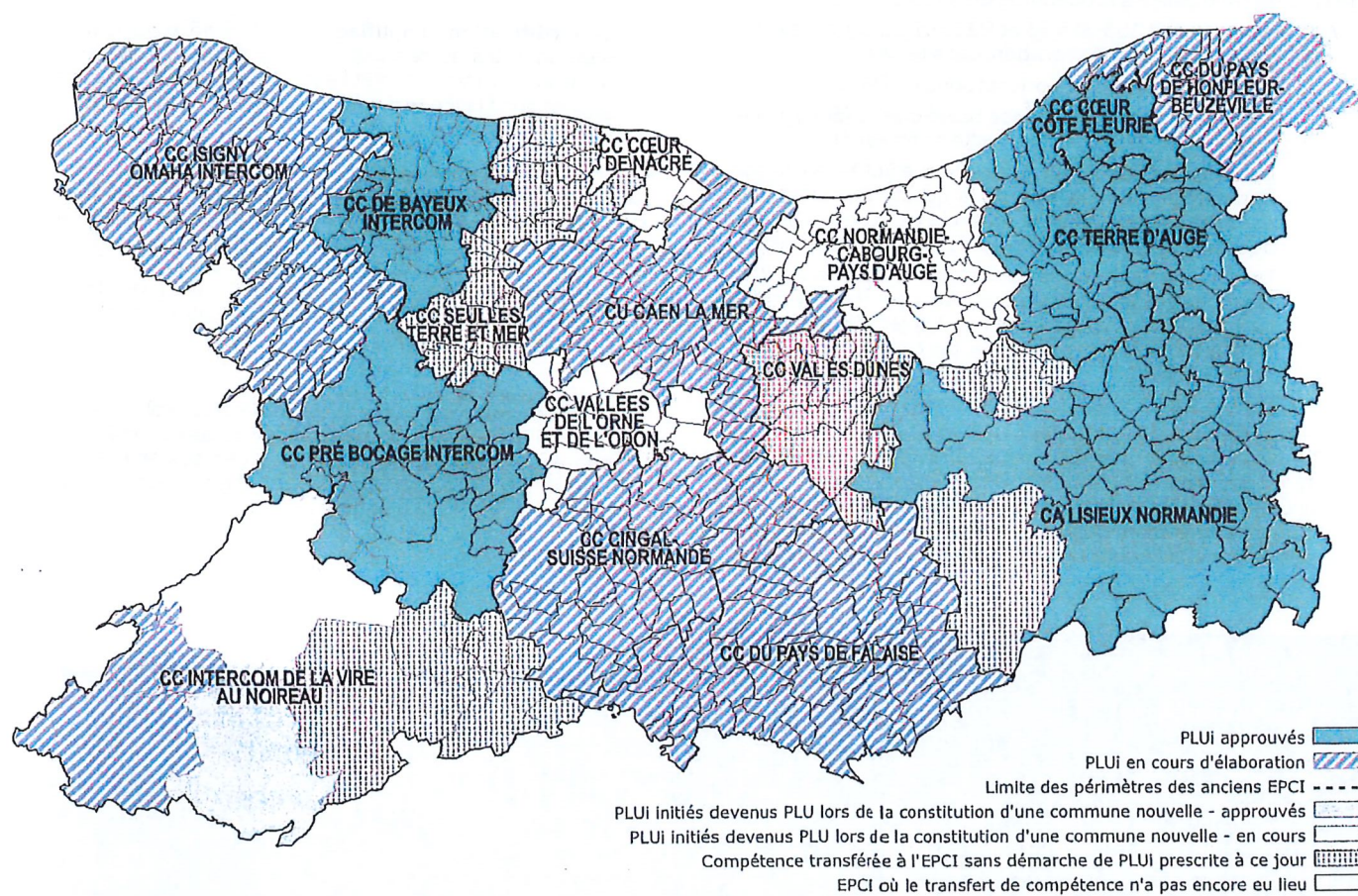
L'ordonnance du 17 juin 2020 relative à la hiérarchie des normes (n°2020-745) renforce le rôle du SCoT et fait évoluer le rapport du PLUi avec d'autres documents sectoriels. Ainsi, depuis le 1<sup>er</sup> avril 2021, le **PLUi doit être compatible avec** :

- / 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 **délai d'1 an** après l'entrée en vigueur de celui-ci.



État des lieux de l'avancée des PLUi dans le Calvados au 1<sup>er</sup> 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.

### 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.

### 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.

/ 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