PAYS SAINT-FULGENT LES ESSARTS

"Rayonnant par nature !"

L'urbanisme de projet : Une démarche collaborative !

Plan Local d'Urbanisme intercommunal – Habitat – Approuvé le 19/12/2019

Une volonté politique commune :

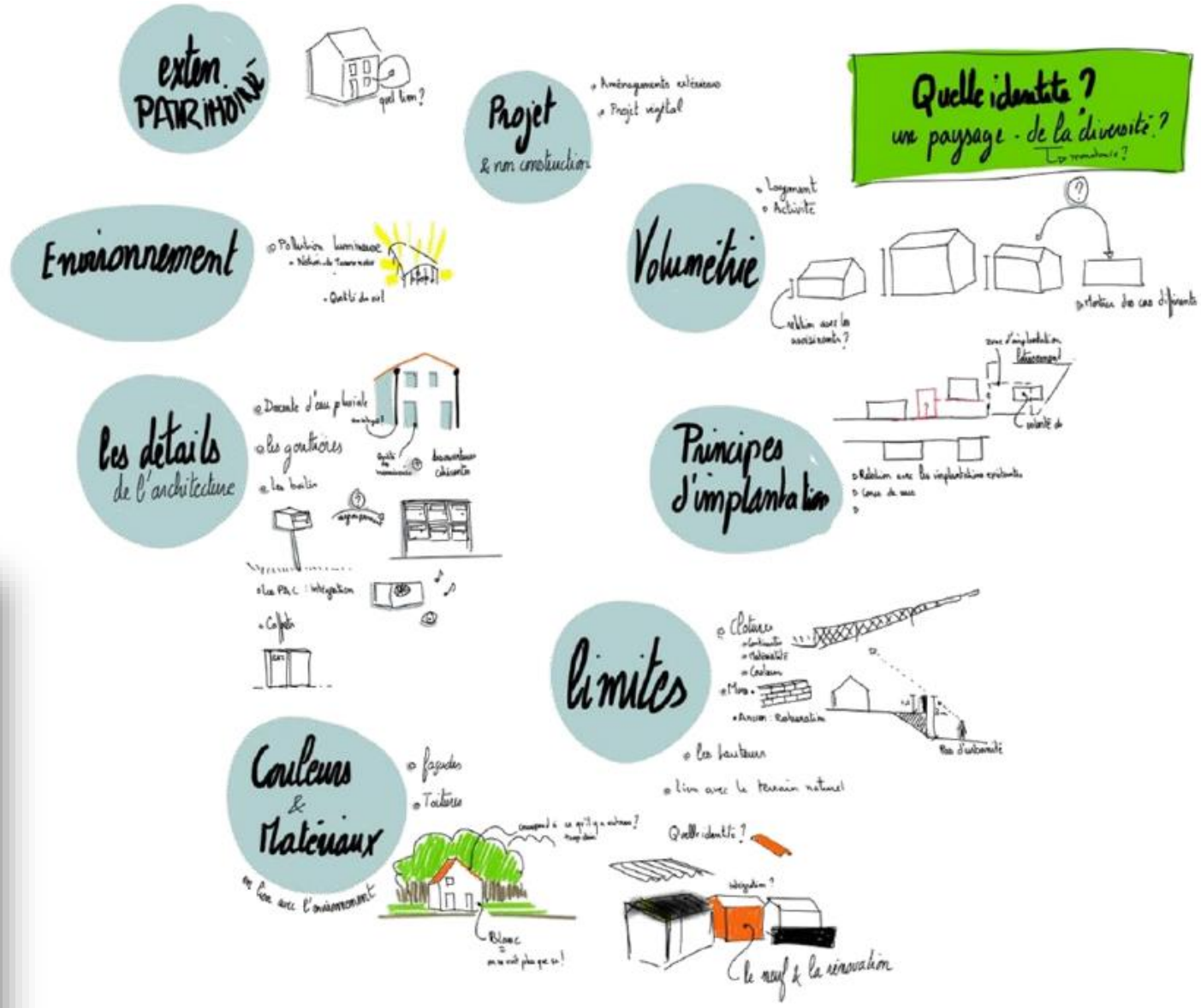
Favoriser une **culture du dialogue** et **définir des principes** plutôt qu'un ensemble de règles : passer d'un urbanisme de normes à un « **urbanisme de projet** »…

… Un urbanisme **partagé** et **coconstruit** : comment favoriser l'émergence de projets **en adéquation avec l'image du territoire** ?

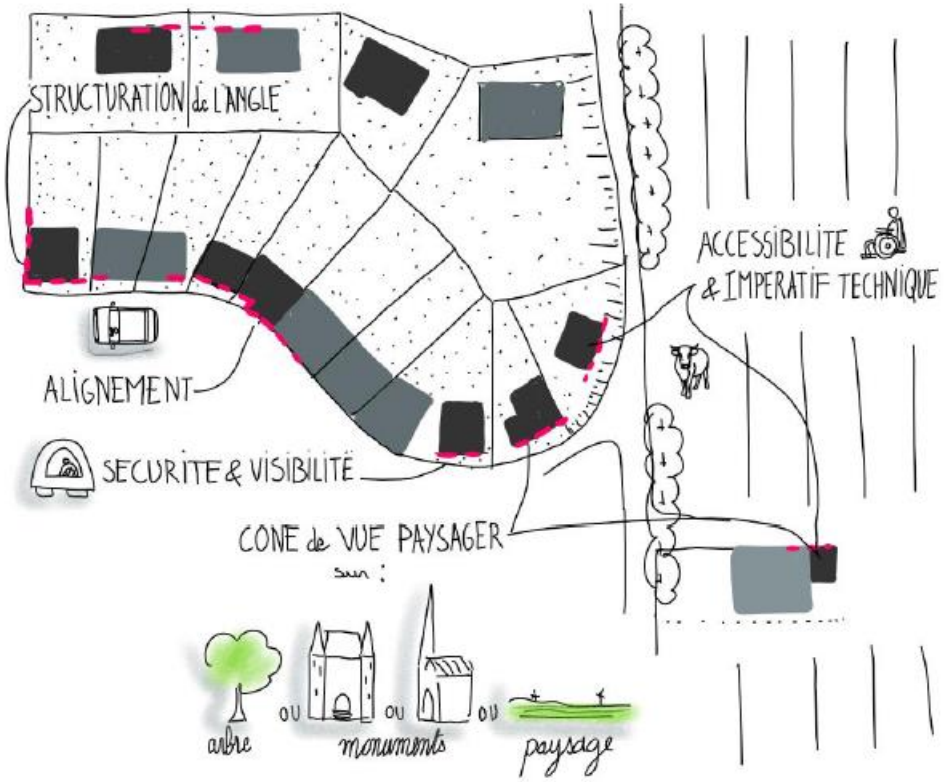
Questionner collectivement l'identité du territoire :

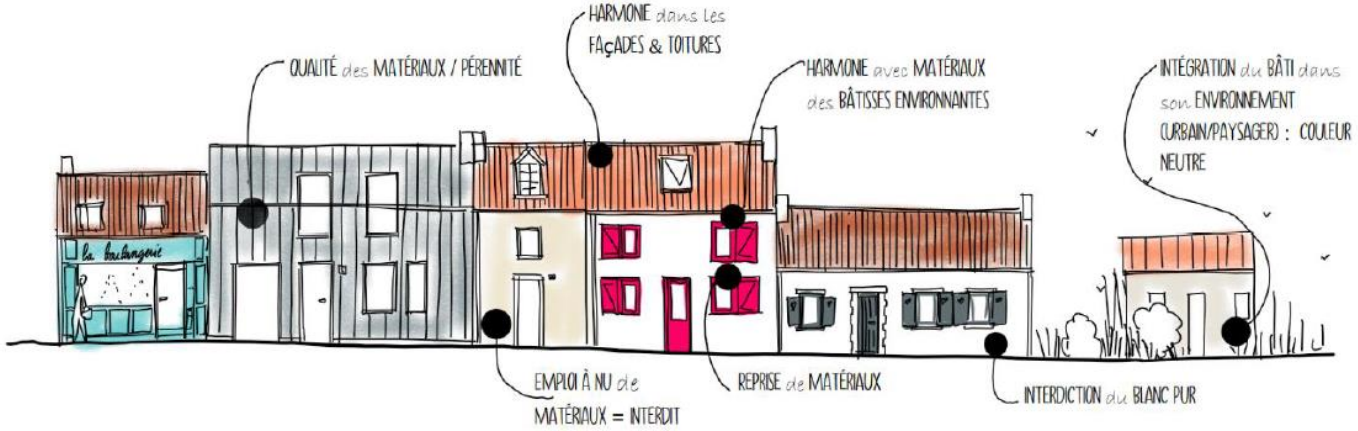
- ✓ Oublier le remplissage mécanique des articles du règlement en faveur d'**un urbanisme négocié et concerté**
- ✓ Clarifier **les règles qualitatives** au regard de l'image (et parfois des imaginaires) du territoire portée par les élus : formes urbaines, volumétrie…
- ✓ Intégrer les élus dans la **rédaction d'un guide pratique**, vitrine du règlement écrit

Avec des sorties sur le terrain !



Pêle-mêle du guide pratique :



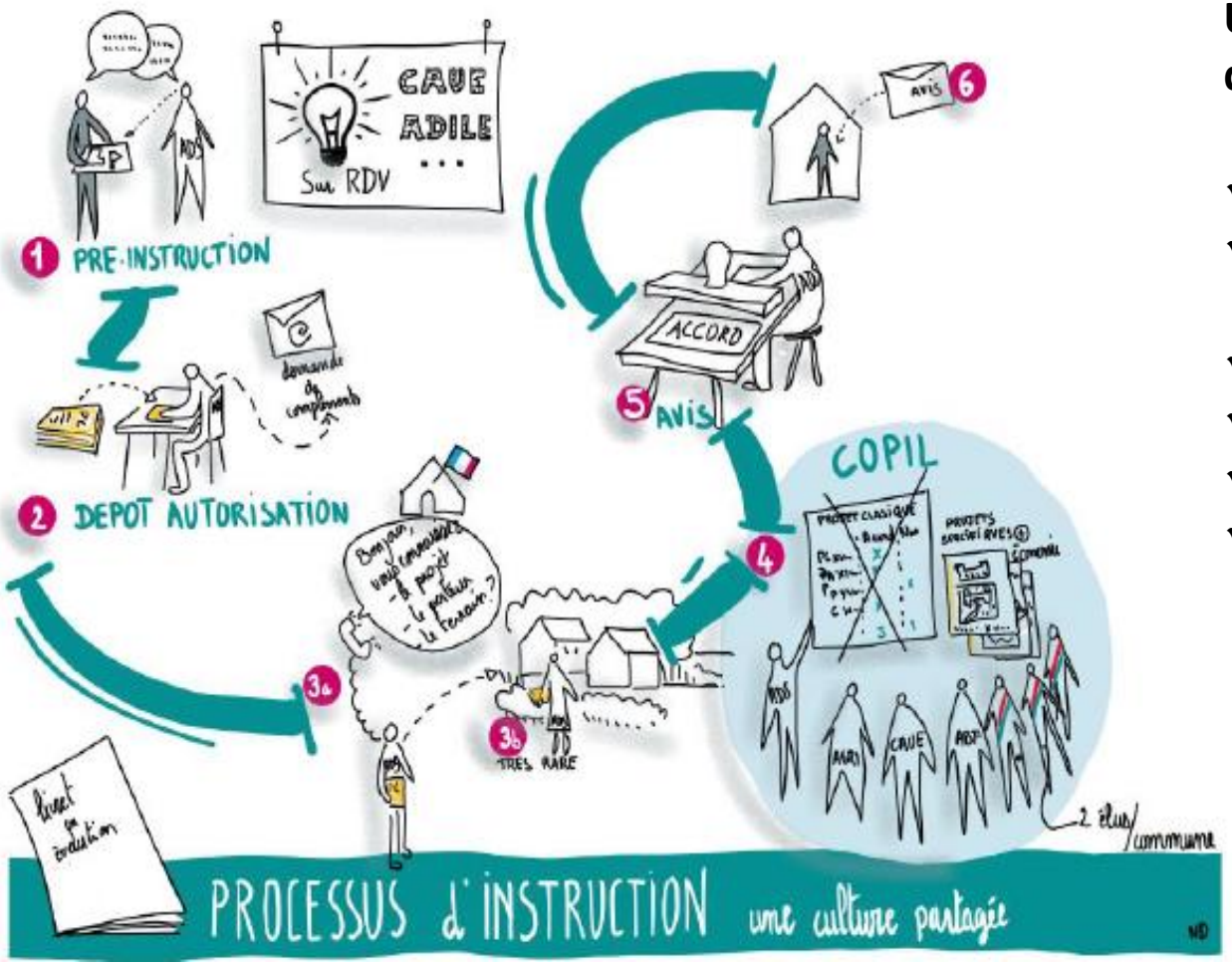


Sobriété des tons

Extension, surélévation, bâtisse existante, le projet est sobre. Les détails sont soignés : descente des eaux pluviales...

Coloris différents entre les parties

Absence de cohérence entre les deux rénovations, entrainant une rupture dans la lecture architecturale de la façade globale : choix des coloris, choix des matériaux, dimension des ouvertures, disparition d'un balcon, extension en bardage en format « bloc ».



Une nécessaire transformation du circuit d'instruction et du métier d'instructeur/trice:

- ✓ Favoriser **le dépôt d'avant-projet** (total ou partiel)
- ✓ Faciliter **la prise de contact** par les professionnels et les usagers en amont du projet
- ✓ Se rendre **indispensable** dans la construction du projet
- ✓ Intégrer systématiquement **les élus** dans la démarche
- ✓ Faire participer **l'architecte-conseil du CAUE**
- ✓ Concourir à **l'émergence de règles qualitatives partagées** sur l'ensemble du territoire intercommunal

LE SERVICE URBANISME EST À VOTRE ÉCOUTE.

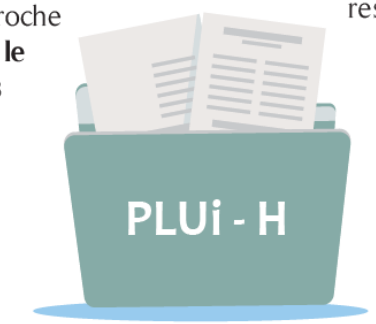
par mail
par téléphone
ou sur rendez-vous

LES PARTICULARITÉS DU NOUVEAU PLUi-H

Le règlement de notre PLUi-H est basé sur **« UN URBANISME DE PROJET »** et non un urbanisme de normes chiffrées.

Les projets sont donc appréciés au cas par cas, quant à leur aspect architectural et leur intégration dans le paysage.

L'objectif de cette nouvelle approche innovante est **de favoriser le dialogue entre les différents acteurs du projet :** le porteur de projet, les constructeurs, les gestionnaires, les concepteurs, les élus et le centre instructeur.



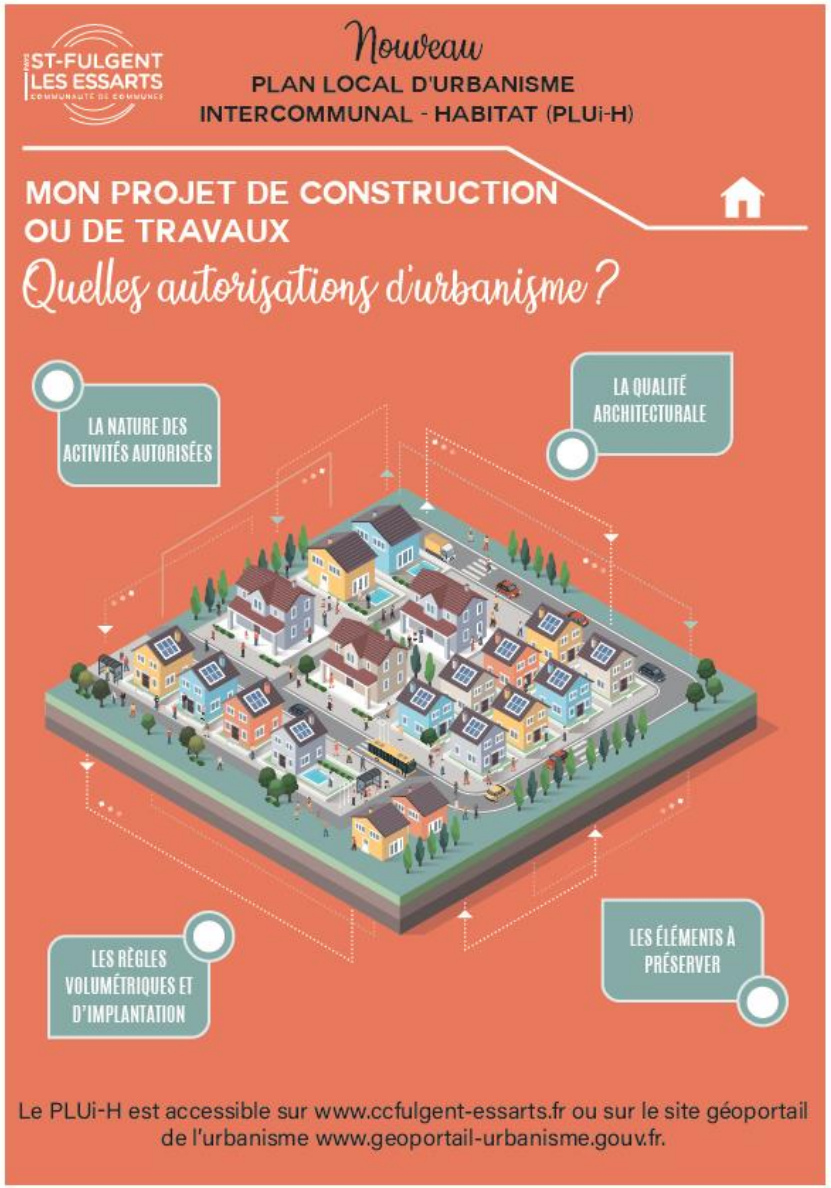
L'urbanisme négocié et concerté, fondé sur l'enrichissement collectif, se situe désormais **au cœur du projet.**

Pour illustrer l'ensemble des paramètres étudiés lors du dépôt d'un dossier, un guide pratique a été élaboré. Ce document ressource montre par des exemples concrets ce qui est acceptable ou non en fonction des projets.

Par ailleurs, une commission composée d'élus, a été mise en place afin d'échanger sur l'appréciation de certains projets soulevés par le centre instructeur ou les élus.

Accompagner les usagers et les professionnels dans ce nouveau type de règlement :

- ✓ Par le biais du **guide pratique de lecture du règlement**, mis en ligne sur le site internet de la Communauté de communes
- ✓ En mettant également à disposition aux accueils de la Communauté de communes, des mairies et sur les sites internet, un **petit guide complémentaire** de présentation du dispositif



1. Qualité urbaine, architecturale et environnementale

1. Constructions nouvelles, extensions et rénovations

Les constructions, extensions et rénovations de style traditionnel ou contemporain doivent s'intégrer harmonieusement aux constructions voisines ou mitoyennes, à la forme urbaine de la rue ou de l'ilot, aux paysages environnants : implantation, volumes, matériaux, ordonnancement des façades, dimensions des ouvertures, menuiseries.

La qualité des matériaux, leur pérennité, leur coloration, leur intégration à l'environnement doit faire l'objet d'un soin particulier pour que la construction, l'extension ou la rénovation s'insère qualitativement dans une perception rapprochée ou lointaine.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (par exemple : carreaux de plâtre, briques creuses ou agglomérés de ciment, parpaings) est interdit.

2. Démolition des bâtiments anciens en pierre

La démolition des bâtiments anciens en pierre ne devra pas être de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti ou non bâti, du quartier, de la forme urbaine, du front bâti.

3. Réhabilitation ou restauration des bâtiments anciens en pierre

Les restaurations ou réhabilitations des bâtiments anciens devront être respectueuses des spécificités architecturales d'origine (volumes, ordonnancement, dimensions des ouvertures, coloration, menuiseries …). Les travaux à effectuer sur les constructions ne doivent pas porter atteinte à l'homogénéité de la forme urbaine (alignement, mitoyenneté, …) ni aux caractéristiques architecturales (volumes, ordonnancement) de la construction.

4. Dispositifs de production et d'économie d'énergie

Les panneaux solaires (eau chaude sanitaire) et photovoltaïques seront posés, autant que possible, en toiture et sans saillie, de préférence au faîtage, et seront axés par rapport aux ouvertures de la façade lorsque c'est possible.

2. Clôtures

1. Généralités

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit.

Les clôtures seront restaurées ou construites en harmonie avec le bâti existant sans porter atteinte au caractère patrimonial du secteur ou au contexte environnant.

A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture seront éventuellement imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé…).

2. Murs en pierre de qualité

Les murs en pierre existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'accès et faire l'objet d'une maintenance. Les finitions du percement créé devront faire l'objet d'un traitement architectural de qualité (piliers en pierre, chainage en pierre).

Les chapeaux en pierre devront être conservés. La surélévation des murs en pierre devra se faire en harmonie avec le mur existant.

Les enduits sur murs en pierre, seront d'une couleur ton pierre de pays, l'enduit sera affleurant et sans surépaisseur.

Traitement des stationnements :

Regroupement des places de stationnement en garages, box ou pergolas

Quelques extraits du règlement écrit du PLUiH pour conclure…

TYPOLOGIE DES PROJETS ET CONSTRUCTIONS

AFFOUILLEMENT/EXHAUSSEMENT

Modification du niveau du terrain naturel par déblai (affouillement) ou par remblai (exhaussement).

ANNEXE

Construction secondaire indépendante, de dimensions

EXTENSION

Agrandissement d'une construction existante présentant obligatoirement des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation ou agrandissement) ; et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante. Elle doit être contigüe avec la construction principale existante et en harmonie

CHANGEMENT DE DESTINATION

Transformation de la destination initiale d'un bâtiment en une nouvelle destination (les termes « destination » et « sous-destination » sont utilisés au sens des articles R.151-27 et 28 du Code de l'Urbanisme). Par exemple : changement de destination d'un bâtiment initialement agricole, en bâtiment d'habitation. Les changements de destination sont soumis à déclaration préalable ou permis de construire. Ils diffèrent des **changements d'usage** d'un bâtiment ou d'une pièce d'un

RÉGLEMENT ZONES AGRICOLES

ZONE A ET SECTEUR Aed

SECTION 1/ DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISÉES

ZONE A

« Exploitation agricole et forestière » : exploitation agricole, exploitation forestière et CUMA

« Habitation » : logement

« Equipements d'intérêt collectif et services publics » : locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITÉS, CONSTRUCTIONS INTERDITES

ZONE A et SECTEUR Aed

- Les constructions nouvelles à usage de logements
- Les constructions et installations dès lors qu'elles sont jugées incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées (notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrains faisant l'objet d'une délimitation au titre d'une appellation d'origine contrôlée ou d'une indication géographique protégée ou comportant des équipements spéciaux importants, ainsi que de périmètres d'aménagements fonciers et hydrauliques), ou, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier qu'elles portent atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- Les éoliennes non domestiques,
- Les aménagements ou constructions qui portent atteinte aux « Orientations d'aménagement et de programmation » du présent Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Les affouillements et exhaussements de sol non liés et non nécessaires à un projet autorisé ou d'intérêt public

ZONE A

- Les résidences démontables

CONDITIONS SPÉCIALES AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATIONS SUSVISÉES

ZONE A

Pour la destination « exploitation agricole et forestière » : les nouveaux bâtiments agricoles **liés à une exploitation agricole déjà existante,** ainsi que **les CUMA liées à une ou plusieurs exploitations existantes**, seront admis s'ils s'implantent prioritairement au cœur de l'exploitation existante ou, si impossibilité justifiée, à proximité des bâtiments existants. Des implantations différentes seront éventuellement autorisées si des contraintes techniques ou de mode d'exploitation/élevage le justifient. **Les constructions nouvelles et installations nécessaires** à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles sont autorisées selon les dispositions du Code de l'Urbanisme en vigueur à la date de la demande d'autorisation.

Les constructions liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles et forestières (bâtiments nécessaires à l'exploitation, logements de fonction, agritourisme, diversification activité agricole, etc.) seront admises sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement. Elles devront être implantées prioritairement au sein de l'exploitation existante ou, si impossibilité justifiée, à proximité des bâtiments existants.

Pour la destination « habitation » : les extensions mesurées (à raison d'une seule extension à partir de l'approbation du présent PLUiH) et les annexes mesurées des logements existants, dans la zone ou hors zone, seront admises sous réserve d'une implantation au plus près du bâtiment auquel elle se rapporte et d'une bonne intégration dans l'environnement **et sous réserve de ne pas conduire à la création d'un logement supplémentaire.** Les changements de destination de granges agricoles existantes et de qualité seront uniquement admis sur **les bâtiments agricoles repérés** aux documents graphiques.

Les annexes devront être situées à proximité immédiate de l'habitation principale, marquant un vrai lien d'usage avec celle-ci.

SECTEUR Aed

Les **résidences démontables, lorsqu'elles sont liées à un projet de développement en lien avec une exploitation agricole** seront admises sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.