

GUIDE DE PRISE EN MAIN DU PLUI

Communauté de Communes Terroir de Caux

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI)

Prescription le 18 décembre 2018

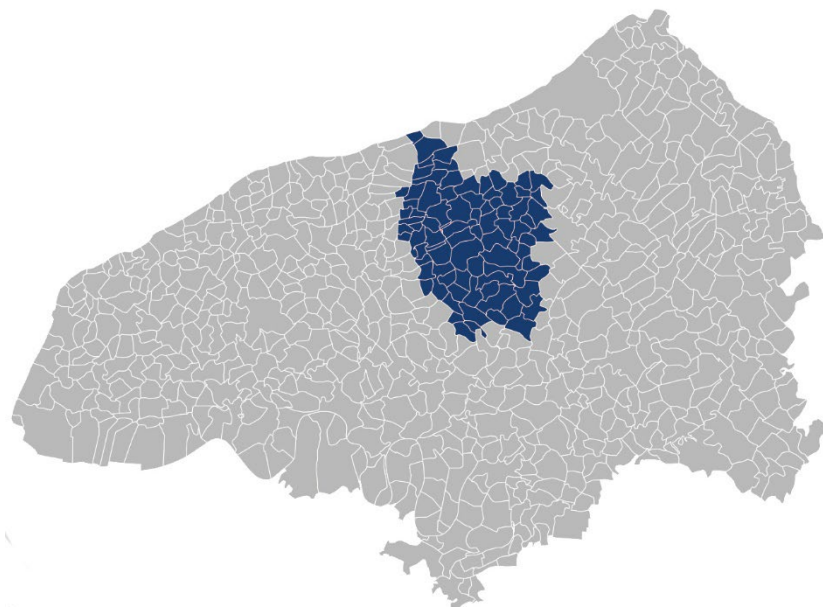
Arrêt le 13 mai 2025



Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, qu'est-ce que c'est ?

Périmètre concerné

L'ensemble des 79 communes de la Communauté de Communes Terroir de Caux.



Un document d'urbanisme :

- Pour l'ensemble du territoire intercommunal (79 communes),
- Construit autour d'un projet de territoire partagé par tous les habitants,
- Pour définir des règles d'urbanisme de demain en tenant compte des spécificités locales,
- Pour renforcer l'attractivité du territoire.

Un PLUI est un document d'urbanisme qui définit les règles d'aménagement et d'urbanisme du territoire intercommunal. Ce document de planification, à la fois stratégique et réglementaire, exprime une ambition pour le développement du territoire pour les 10 à 15 prochaines années. Il est élaboré par Terroir de Caux qui assure la maîtrise d'ouvrage en collaboration avec les élus des 79 communes et en concertation avec les habitants du territoire et les acteurs locaux. Une équipe de prestataires accompagne Terroir de Caux comme maître d'œuvre pour la construction du PLUI jusqu'à son approbation.

Le PLUI fixe les règles d'urbanisme qui s'appliquent à tous les projets de construction et d'aménagement, ainsi que les règles de protection et de préservation du patrimoine bâti et naturel.

Ce document remplacera tous les documents d'urbanisme communaux existants (PLU et cartes communales).

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, qu'est-ce que c'est ?

Pourquoi un document d'urbanisme intercommunal ?

La Communauté de communes de Terroir de Caux s'est dotée de la compétence Urbanisme depuis le 1er janvier 2017.

Le 12 décembre 2018, la Communauté de communes de Terroir de Caux décide d'engager l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal et de construire à travers ce document un projet équilibré, prenant en compte l'identité et les richesses du territoire.

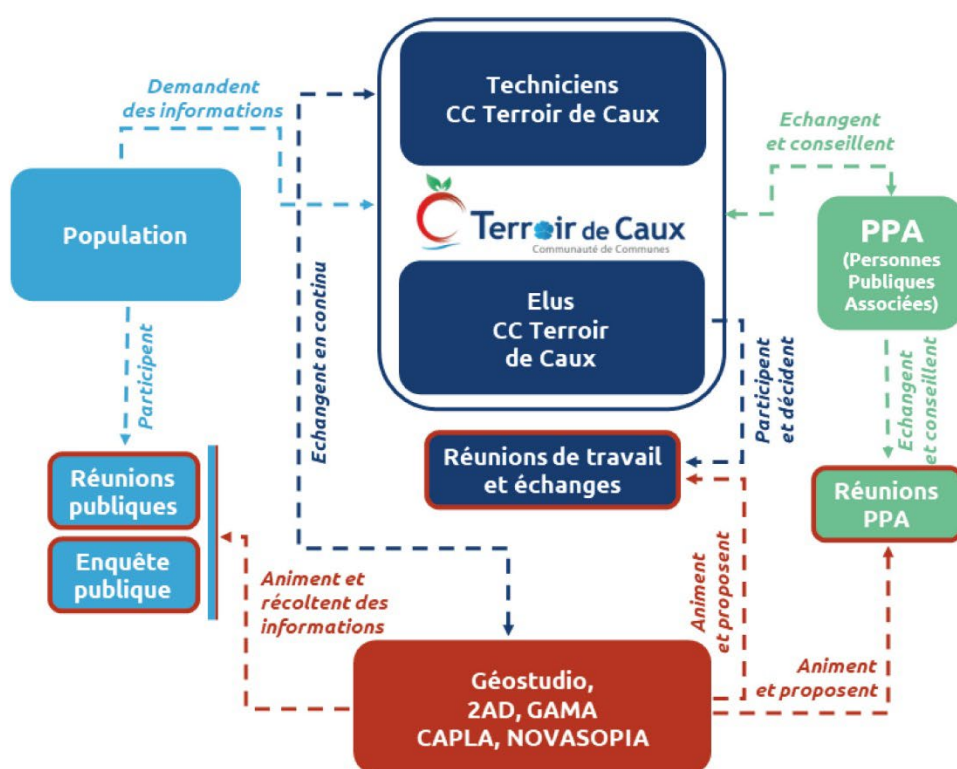
Les ambitions du PLUI

- Traduire le projet de territoire au sein du PLUI de façon opérationnelle.
- Co-construire le PLUI avec les communes, pour établir un document issu d'un travail collaboratif entre l'ensemble des Communes et la Communauté en répondant aux objectifs de chacun.
- Préserver la diversité du territoire en permettant un développement équilibré, durable et solidaire.

« Ce document doit prendre en compte les grands enjeux du territoire à l'échelle du bassin de vie en tenant compte des spécificités de chacune de nos communes. ».

Un projet porté par de nombreux acteurs

Méthode de travail



Un travail d'équipe

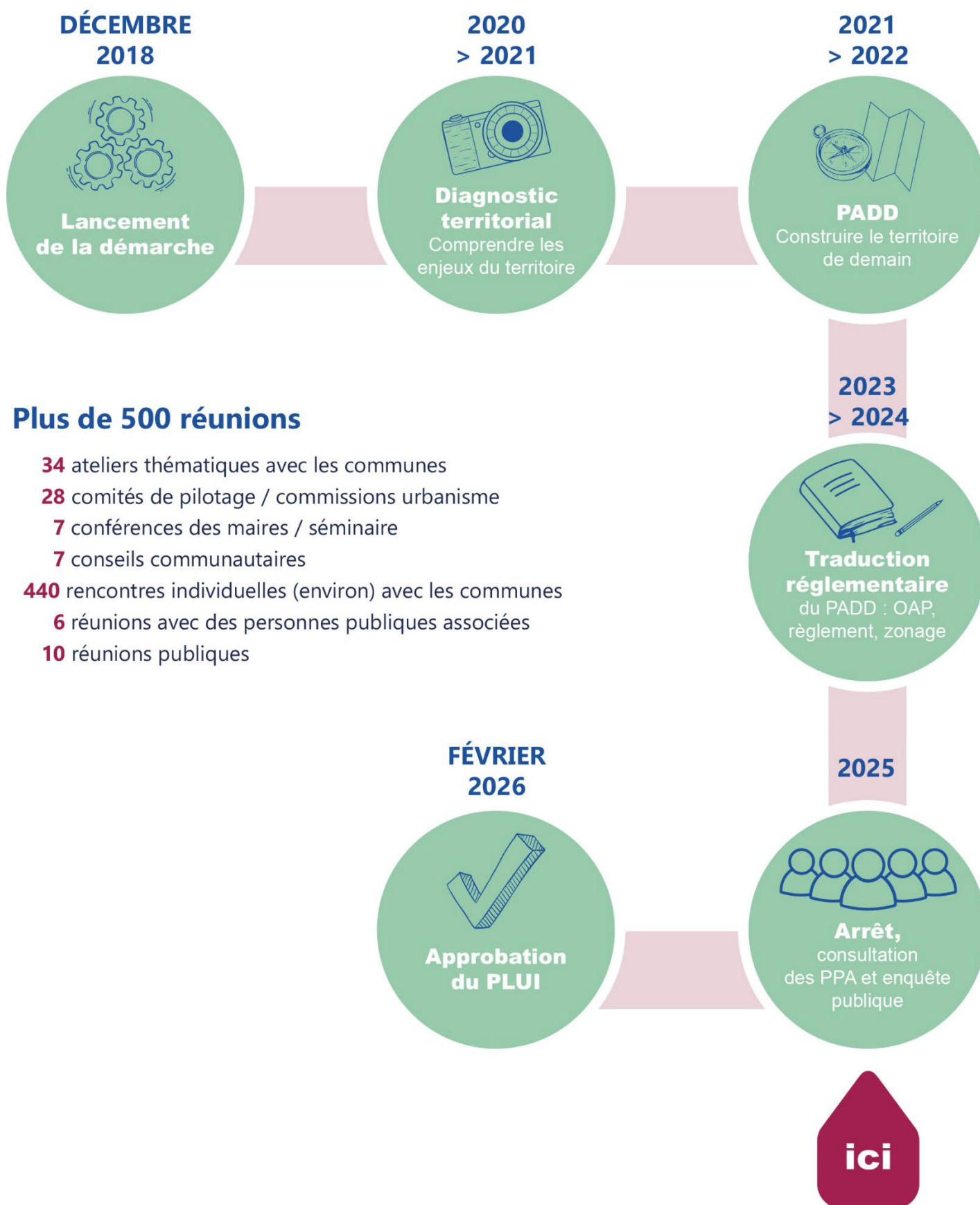
Un ensemble de prestataires qui travaillent main dans la main pour mener à bien ce projet :

- **Géostudio** (Urbanisme, mandataire)
 - **2AD** (Paysage)
 - **GAMA Environnement** (Environnement)
 - **CAPLA Architecture** (Patrimoine)
 - **NOVASOPIA** (Habitat)
 - **LEXCAP AVOCATS** (Juridique)
 - **DU BON SENS** (Communication)
- **Associés également aux élus et aux habitants** pour élaborer un projet qui leur ressemble et reflète leur volontés pour l'avenir.
- Une méthode de travail qui **encourage la participation** de chacun et qui **favorise une concertation efficace**.

Les atouts de cette méthode

- **Nombreux moments de concertation**, complétés par des supports de communication.
- **Moments d'échanges en communes**, assurant une réelle proximité avec les élus.
- **Ateliers avec les élus**, garantissant de réels échanges entre les élus.
- **Moments de travaux dédiés aux techniciens**, assurant un travail interdisciplinaire de qualité.
- **Moments d'échanges avec les PPA**, permettant de faire le point sur l'avancée de la procédure.
- **Sorties de terrain avec et sans les élus**, garantissant un travail technique nourri par le terrain.

Les grandes étapes de l'élaboration du PLUI ?

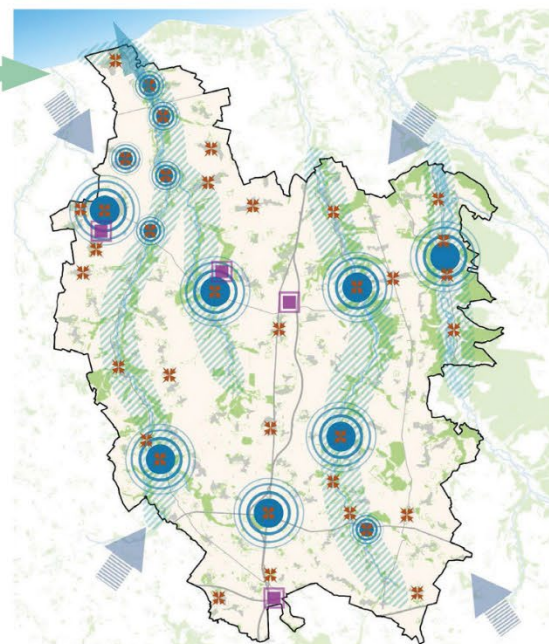


De quoi se compose le PLUI ?

Rapport de présentation

Il inclut notamment le diagnostic du territoire, les justifications du plan, l'évaluation des incidences de ce plan sur l'environnement, ainsi que les mesures prises pour sa préservation et sa mise en valeur.

**Un projet pour :
une qualité de vie durable
et un territoire dynamique**



Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Il exprime le projet politique du territoire et énonce les objectifs retenus.

Traduction réglementaire

Pièces opposables

aux autorisations d'urbanisme
(permis de construire, déclaration préalable...)

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les OAP **sectorielles** encadrent les futurs projets dans les secteurs stratégiques en définissant les grandes composantes des aménagements et les éléments à préserver ou à mettre en valeur.

L'OAP **thématique** s'applique à l'ensemble du territoire intercommunal.

83 OAP sectorielles

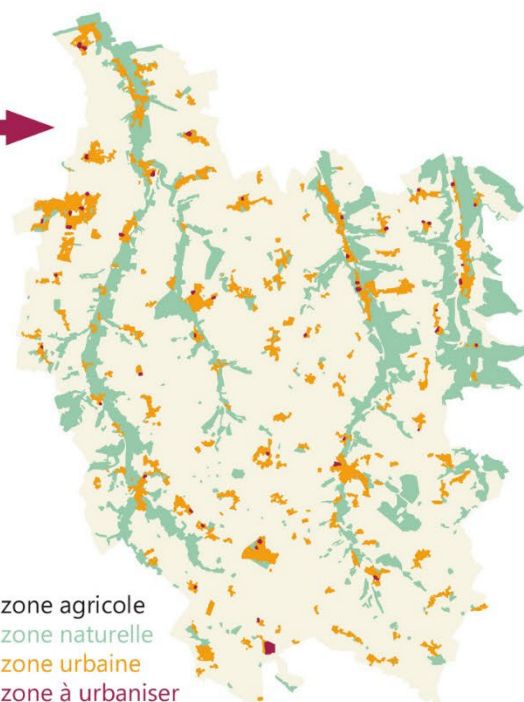
**1 OAP thématique
«Trame Verte et Bleue»**

Règlement graphique dit «zonage»

Ce plan délimite le territoire en plusieurs zones et comporte des prescriptions telles que la protection du patrimoine bâti ou naturel.

Règlement écrit

Il énonce pour chaque type de zones les règles applicables, entre autres, la vocation des constructions admises, leurs implantations, l'emprise au sol et la hauteur des constructions, le stationnement, etc.



Annexes

Elles regroupent les documents informatifs, complémentaires et les Servitudes d'Utilité Publique.

Le sommaire du PLUI

Pièce 1. Le rapport de présentation

Je le consulte pour connaître les enjeux et objectifs en matière d'aménagement de la Communauté de communes me permettant de mieux appréhender la justification des choix opérés pour le PLUi.

Volume 1A. Diagnostic général

Volume 1B. État initial de l'environnement

Volume 1C. Diagnostic agricole

Volume 1D. Justifications du projet

Volume 1E. Évaluation environnementale + résumé non technique

Volume 1F. Études L.111-8

Pièce 2. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Je le consulte pour comprendre le projet d'aménagement global de la Communauté de communes pour les années à venir.

Pièce 3. Règlement

Je le consulte pour connaître les règles d'urbanisme qui s'appliquent à mon terrain.

Volume 3A. Règlement écrit

Règlements graphiques dits « plans de zonage » :

- Plans 3B. Règlement graphique n°1
- Plans 3C. Règlement graphique n°2
- Plans 3D. Règlement graphique n°3 – RICS

Pièce 4. Annexes

Je les consulte pour identifier les informations et prescriptions complémentaires qui peuvent impacter mon terrain.

Volume 4A. Liste des Servitudes d'Utilité Publique (SUP)

Plans 4B. Plans des Servitudes d'Utilité Publique (SUP)

Volume 4C. Classement sonore infra-terrestre

Volume 4D. PPRi

Volume 4E. RICS

Volume 4F. Collecte des déchets

Volume 4G. Assainissement

Volume 4H. Droits de préemption commerciaux et artisanaux

Pièce 5. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Je consulte le volume 5B pour connaître les grands principes d'aménagement de mon terrain lorsqu'il est concerné par une OAP sectorielle. Je consulte dans tous les cas le volume 5A pour connaître les préconisations et exemples pour mon projet concernant la trame verte et bleue.

Volume 5A. OAP thématique

Volume 5B. OAP sectorielles

Comment consulter le PLUI ?

Les 4 étapes conseillées pour prendre en main le document

Pour tout projet de construction, d'extension ou de modification de l'existant, il convient de se référer aux règles du PLUI. Pour cela, il est fortement conseillé de consulter les pièces n°3, 4 et 5 du PLUI.

Le règlement du PLUI (pièce n°3) est composé de documents graphiques et écrits. Les règles énoncées par ces documents s'imposent avec un lien de conformité.

Avant de consulter le règlement écrit (volume 3A), il est indispensable de consulter le règlement graphique dit « plan de zonage » (plans 3B, 3C et 3D) afin de déterminer la zone dans laquelle se localise le terrain du projet ainsi que les éventuelles prescriptions supplémentaires s'y appliquant. (Dans la version numérique du projet de PLUI soumis à l'enquête publique, les plans 3B et 3C sont regroupés dans 1 fichier par commune.)

En complément, il est conseillé de prendre connaissance des OAP - orientations d'aménagement et de programmation (Pièce n°5) thématiques et sectorielles, car elles peuvent s'appliquer sur le terrain du projet avec un lien de compatibilité.

Enfin, les documents situés en annexe (Pièce n°4) peuvent également s'imposer au projet. Il est nécessaire de les consulter avant toute demande d'urbanisme.

Étape 1

Localiser le terrain du projet sur les plans du règlement graphique, plans 3B / 3C / 3D concernant votre commune.

Étape 2

Identifier et comprendre les règles associées dans le règlement écrit, pièce 3A, en fonction des informations collectées à l'étape 1.

Étape 3

Prendre connaissance des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématique, pièce 5A et sectorielles, pièce 5B.

Étape 4

Consulter les annexes, pièce 4.

Les grands éléments à retenir

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

4 axes pour une qualité de vie durable et un territoire dynamique :

- Promouvoir tout ce qui participe au bien-vivre sur le territoire.
- Inscrire la transition environnementale au cœur de l'aménagement du territoire
- Être un territoire accueillant pour tous
- Soutenir une économie profitable à tous et à toutes les échelles de territoire



Quelques chiffres :

+0.4% de croissance démographique annuelle

+2000 logements en 2036

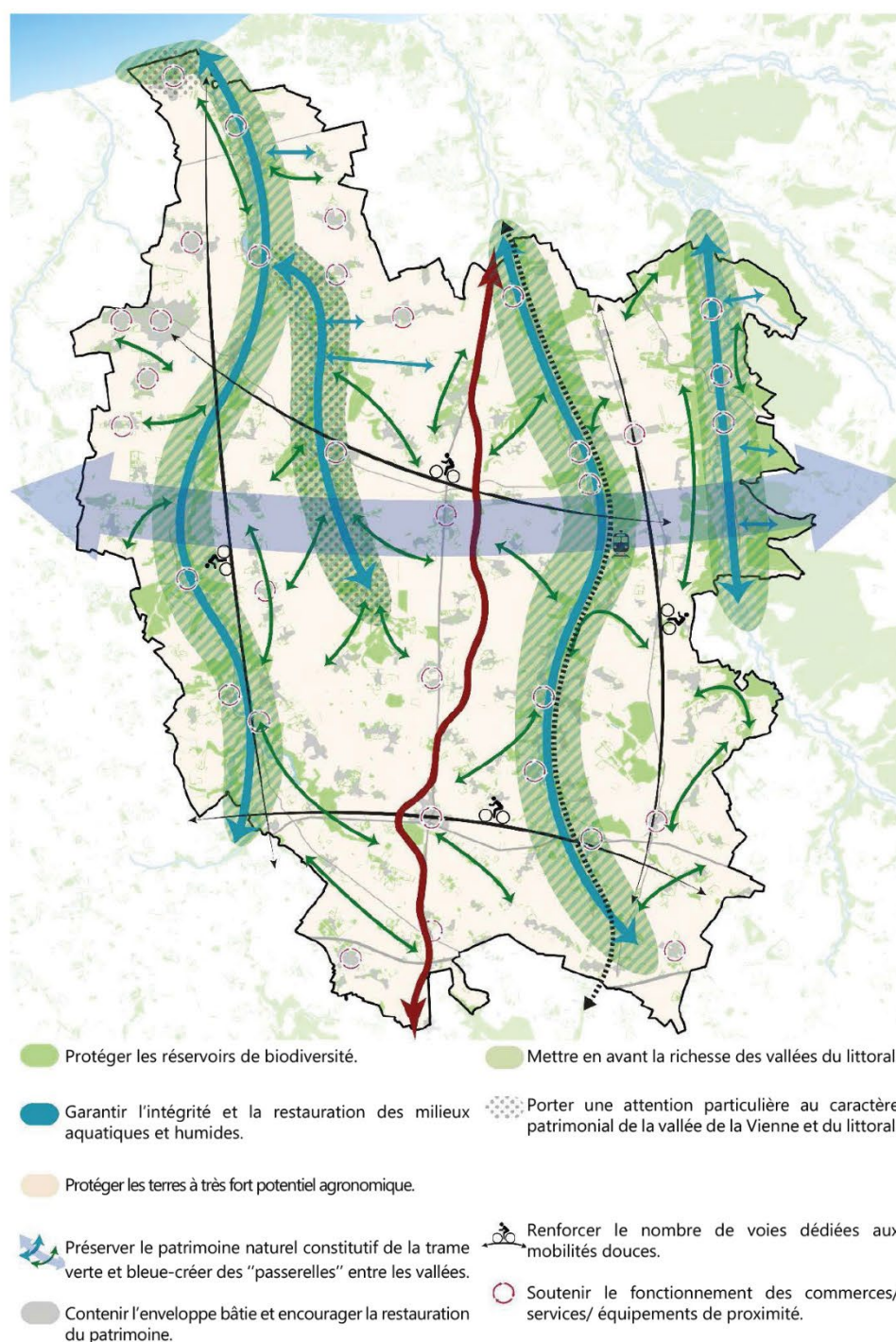
~40 000 habitants en 2036

7 pôles d'équilibre :

- Luneray, accompagnée de Gruchet-Saint-Siméon et Gueures
- Bacqueville-en-Caux
- La commune déléguée d'Auffay (Val-de-Scie)
- Val-de-Saône
- Tôtes
- Longueville-sur-Scie, accompagnée de St-Crespin
- Torcy-le-Petit et Torcy-le-Grand.

5 pôles d'appuis :

- Longueil
- Ouveille-la-Rivière
- Avremesnil
- Brachy
- Saint-Victor-l'Abbaye

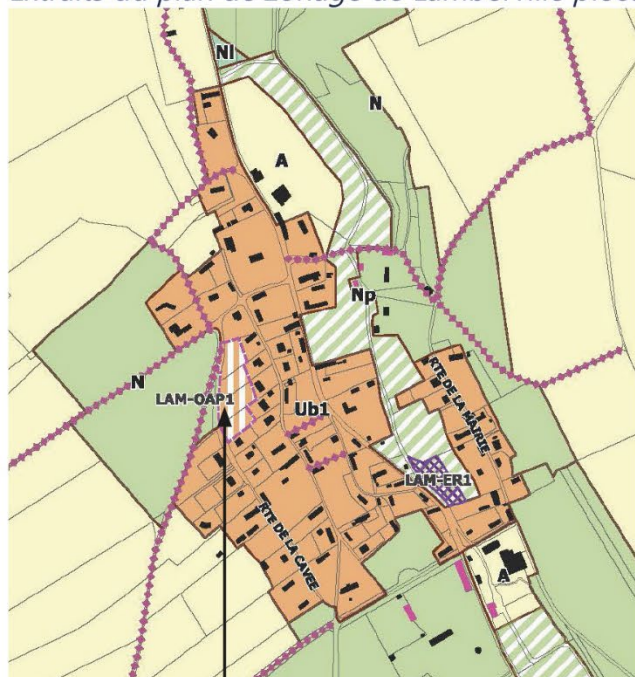


Les grands éléments à retenir

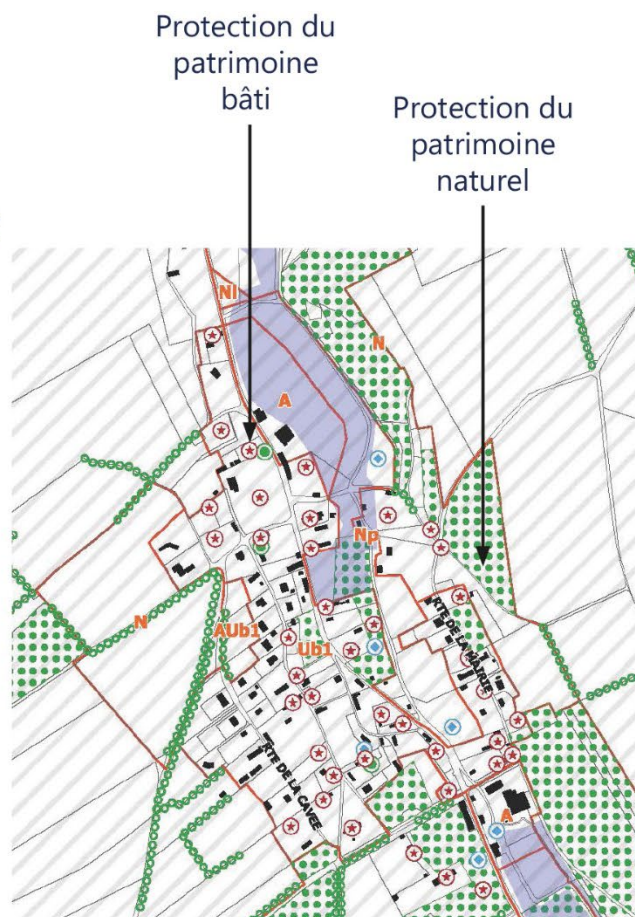
Le zonage

- **4 grands types de zones :**
 - 11 zones urbaines «U» (Ua, Ub1, Ub2, Uc ...)
 - 7 zones à urbaniser «AU» (AUa, AUb1, AUe, ...)
 - 5 zones agricoles «A» (A, Ah, Ap...)
 - 10 zones naturelles «N» (N, Nh, NI, Np...)
- **Des prescriptions** telles que la protection du patrimoine bâti ou la prévention des risques.

Extraits du plan de zonage de Lamberville pièces 3B et 3C



OAP sectorielle
(voir page
suivante)



Le règlement écrit

Il s'organise en plusieurs parties :

- **Les rappels et informations générales** ne correspondent pas à des dispositions édictées par le PLUi, mais visent à renseigner les administrés,
- **Les dispositions générales** édictées par le PLUi s'appliquent à l'ensemble des zones,
- **Les dispositions applicables aux différents types de zones,**
- Les annexes.

Les grands éléments à retenir

Les OAP sectorielles

Les OAP (Orientation d'Aménagement de Programmation) **sectorielles** précisent pour les futurs aménagements :

- la vocation du site et les objectifs en termes de mixité fonctionnelle et sociale,
- les formes urbaines et densité,
- l'implantation et l'orientation des constructions,
- des principes de gestion hydraulique,
- le traitement paysager et architectural,
- la programmation dans le temps.

Extraits du schéma de l'OAP de Lamberville pièce 5B

