

LA LETTRE DU **PLUi** PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL PAYS DE MESLAY-GREZ



N°3 OCTOBRE
2019

LA DERNIÈRE LIGNE DROITE

Engagée en 2016, l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Pays de Meslay-Grez s'achèvera dans les prochains mois avec la finalisation de la traduction réglementaire du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

LA PHASE DE TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE

La troisième et dernière étape de l'élaboration du PLUi traduit le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) par des outils réglementaires (plan de zonage et règlement écrit) et par l'identification de secteurs à enjeux qui font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Ainsi, l'objectif de cette étape est de concrétiser les ambitions définies par les élus à horizon 2030 en matière d'habitat, d'équipements, d'économie, d'environnement, de mobilité...

ET APRÈS ?

Une fois le PLUi finalisé, le conseil communautaire devra « arrêter » le document pour commencer la consultation des personnes publiques associées (PPA) (préfecture, région, Chambre des Commerces et de l'Industrie, Chambre d'Agriculture...). Pendant trois mois, les PPA pourront exprimer leur avis et recommandations au sujet du document afin que la Communauté de Communes modifie le PLUi.

Ensuite viendra le tour des habitants ! Une phase d'enquête publique d'un mois vous permettra de rencontrer un commissaire enquêteur indépendant qui répondra à vos questions et prendra note de vos demandes. Ces requêtes permettront à la Communauté de Communes du Pays de Meslay-Grez d'adapter une dernière fois le document avant le vote d'approbation en conseil communautaire.

RAPPEL : le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Le PLUi traduit le projet politique d'aménagement et de développement durable du Pays de Meslay-Grez pour les 10 à 15 prochaines années. Plus concrètement, ce document réglemente les zones qui pourront être construites et définit les espaces à préserver de l'urbanisation (agricoles et naturels).

LE CALENDRIER DU PROJET

LE DIAGNOSTIC



QU'ELLE EST LA SITUATION ACTUELLE ?

Un état des lieux du territoire pour mieux cerner les enjeux à prendre en compte

PADD

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES



QUEL TERRITOIRE VOULONS-NOUS À L'AVENIR ?

Une stratégie et des objectifs de développement pour le territoire à horizon 2030

LE RÉGLEMENT ET LE ZONAGE



COMMENT ATTEINDRE NOTRE BUT ?

Définir de nouvelles règles applicables aux autorisations de construire par type de zones (urbaines, à urbaniser, naturelles, agricoles).

LA VALIDATION



QU'EN PENSENT LES PARTENAIRES ET LA POPULATION ?

Consultation des partenaires - Enquête Publique - Entrée en vigueur du PLUi

LE PLAN DE ZONAGE QUEL ÉQUILIBRE ENTRE LES DIFFÉRENTS USAGES ?



ZONES U COMME "URBAINES"

Déjà construites pour de l'habitat, des équipements publics, des activités économiques et où les nouvelles constructions seront autorisées en fonction de leur destination.



ZONES AU COMME "À URBANISER"

Au sein ou en continuité des zones habitées, destinées à être aménagées dans un futur plus ou moins proche sous forme d'opérations d'ensemble.



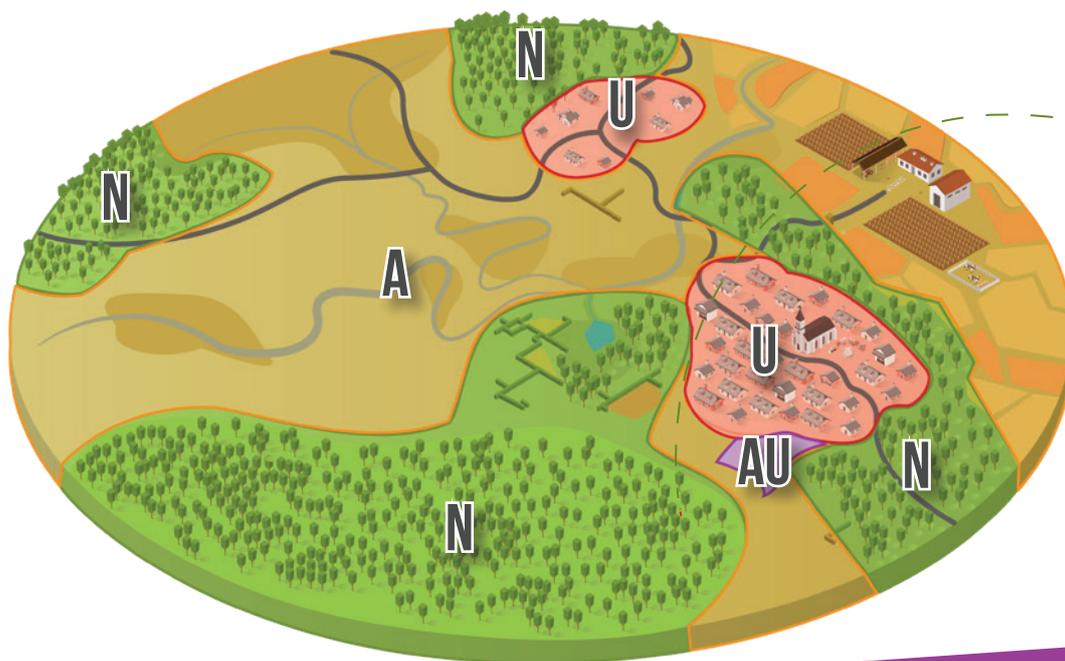
ZONES A COMME "AGRICOLES"

Dédiées à l'activité agricole en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.



ZONES N COMME "NATURELLES"

Vouées à être protégées en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt écologique.



À NOTER

Certaines des zones présentées ici sont elles-mêmes subdivisées en sous-zones, en fonction de leurs spécificités d'usage ou de formes de constructions.

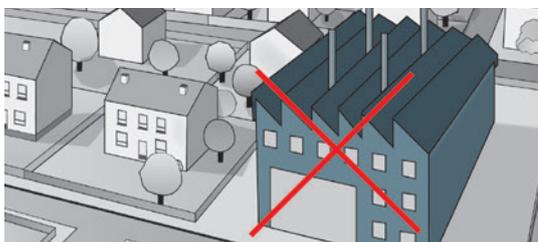


LE RÈGLEMENT ÉCRIT QUELLES SONT LES DISPOSITIONS À RESPECTER ?

Le règlement définit les règles applicables aux futures constructions et usages du sol pour chacune des zones délimitées au plan de zonage. Il est divisé en articles, chacun répondant à des questions concrètes.

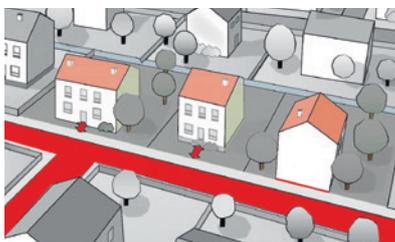
QUELS TYPES DE CONSTRUCTIONS SONT AUTORISÉS ET INTERDITS ?

Les destinations des constructions, les usages des sols et les natures d'activités autorisés sous conditions et interdits sont listés (article 1).



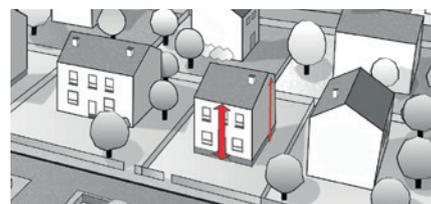
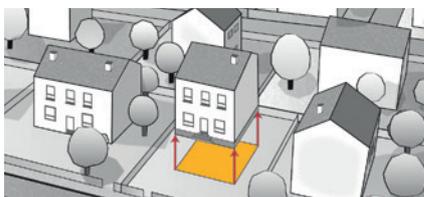
COMMENT DOIT S'IMPLANTER LA CONSTRUCTION SUR LA PARCELLE ?

L'implantation des constructions par rapport aux voies, aux emprises publiques, aux limites séparatives est réglementée (articles 2 et 3).



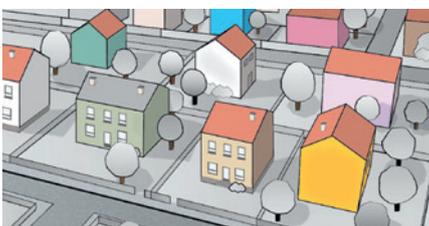
QUELLE HAUTEUR ET QUELLE EMPRISE POUR LA CONSTRUCTION ?

L'emprise au sol c'est-à-dire la superficie autorisée de la projection verticale de toute construction ainsi que la hauteur maximale autorisée sont précisées (articles 4 et 5).



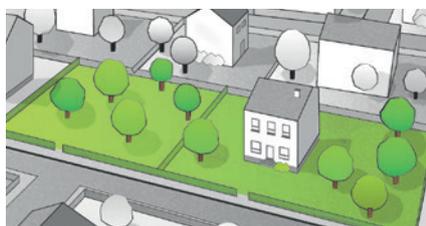
QUEL ASPECT EXTERIEUR DE LA CONSTRUCTION ?

Les façades, les types de clôtures et de toitures qui garantissent l'insertion dans le paysage environnant sont réglementés (article 6).



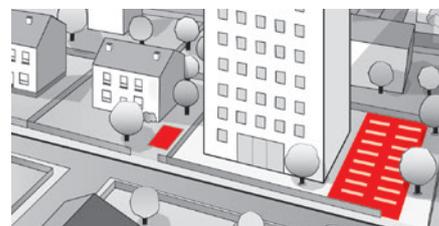
COMMENT TRAITER LES ESPACES LIBRES ?

Des principes sont fixés en matière de traitement paysager, de plantation d'arbres et d'imperméabilisation (article 7).



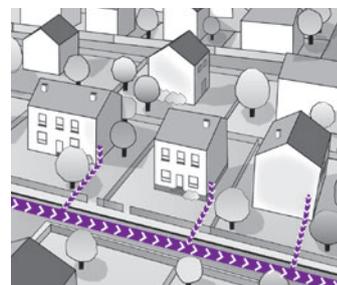
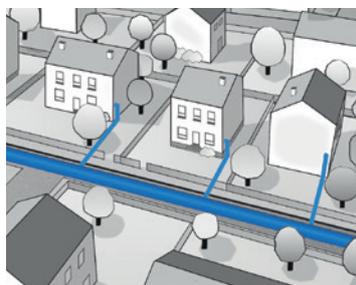
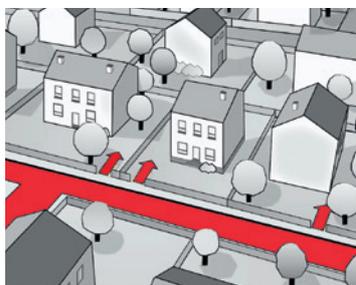
COMBIEN DE PLACES DE STATIONNEMENT SONT À AMÉNAGER ?

Le nombre de places est calculé selon l'usage du bâtiment (article 5 des dispositions générales).



QUELS RACCORDEMENTS PREVOIR ?

Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et les types de réseaux auxquels la construction doit se raccorder (eau, assainissement, etc.) sont fixés (articles 5 et 6 des dispositions générales).



LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

QUELLE GESTION DE L'ESPACE SUR DES SECTEURS À ENJEUX ?

Les OAP exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des secteurs nécessitant une approche d'ensemble.

Elles peuvent concerner des secteurs bâtis ou non, une ou plusieurs parcelles, quel(s) que soi(en)t le(s) propriétaire(s) et leur statut : public ou privé.

Une OAP comporte un schéma qui définit des principes d'aménagement et un encart qui précise le nombre et le type de constructions attendus, les densités à respecter et les éléments naturels et patrimoniaux à préserver.

SI VOUS ÊTES PROPRIÉTAIRE D'UN SITE CONCERNE ?



Vous avez le droit de conserver votre terrain en l'état si vous le souhaitez.

Vous pouvez également construire ou déposer un permis d'aménager, dans la mesure où votre projet est compatible avec les principes d'aménagements décrits dans l'OAP.

Ces principes vous aideront à optimiser l'organisation de votre parcelle, en prenant en compte les caractéristiques du site.

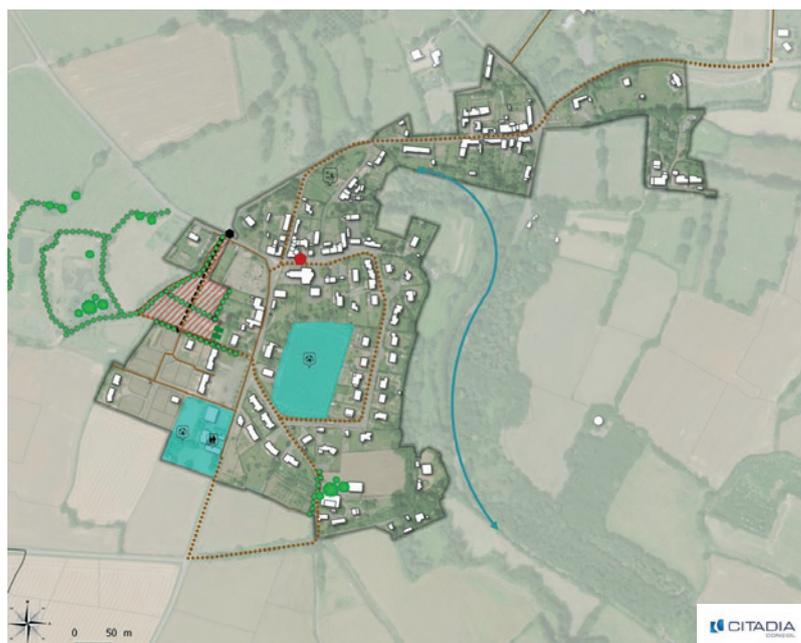


Construire ou aménager votre parcelle sur la base d'un projet qui ne respecte pas les principes d'aménagements décrits dans l'OAP.

SI VOUS ÊTES RIVERAIN D'UN SITE CONCERNE ?

L'OAP ne signifie pas que le secteur va être construit immédiatement. Elle affiche le cadre défini par la collectivité si ce site devait être construit. L'OAP peut également imposer la plantation de haies, la préservation de murs anciens, ou fixer des règles pour l'implantation des maisons.

EXEMPLE D'UNE OAP :



SAINT-BRICE

- Limites parcellaires
- Cadastre bâti
- Principes viaires**
- Croisement à sécuriser
- ◄► Principe de voie de desserte interne à créer
- Cheminement existant à conforter
- ... Cheminement à créer
- Principes paysagers et environnementaux**
- Arbre isolé à préserver
- Bosquet à préserver
- ☞ Zone humide identifiée à préserver
- ▬ Bande d'intégration paysagère à proposer (protection vis-à-vis de risques et de nuisances)
- Alignement d'arbres ou de haies à préserver
- ↔ Trame bleue à préserver et à valoriser
- Principes urbains**
- Centre bourg à conforter (présence de commerces)
- ▨ Secteur de projet à vocation habitat
- Equipements et zone de loisirs existants



© Aire Publique - 2019