PLUI
PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
Perche Loupéen

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
Terres de Perche

LETTRE D'INFORMATION
DU PERCHE LOUPEEN

Juin 2021

3

LA DERNIÈRE LIGNE DROITE

Engagée en 2018, l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Perche Loupéen s'achèvera en 2022 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 l'horizon 2030 en matière d'habitat, d'équipements, d'économie, d'environnement, de mobilité...

RAPPEL : LE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUI)

Le PLUi traduit le projet politique d'aménagement et de développement durable du Perche Loupéen pour les 10 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).

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 de Commerces et de l'Industrie, Chambre d'Agriculture, Chambre des métiers, Parc Naturel Régional du Perche...). Pendant trois mois, les PPA pourront exprimer leurs 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 Terres de Perche d'adapter une dernière fois le document avant le vote d'approbation en conseil communautaire.

LE CALENDRIER DU PROJET

Le diagnostic
Quelle est la situation actuelle ?
Un état des lieux du territoire pour mieux cerner les enjeux à prendre en compte.

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)
Quel territoire voulons-nous ?
Une stratégie et des objectifs de développement pour le territoire à l'horizon 2030

La traduction réglementaire
Nous sommes là
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

LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE

CONCRETISER
LE PROJET

LE PLAN DE ZONAGE
Quel équilibre entre les différents usages ?

Le plan de zonage divise le territoire intercommunal en zones et secteurs soumis à des réglementations différentes.
Il est composé de quatre zones principales :

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»

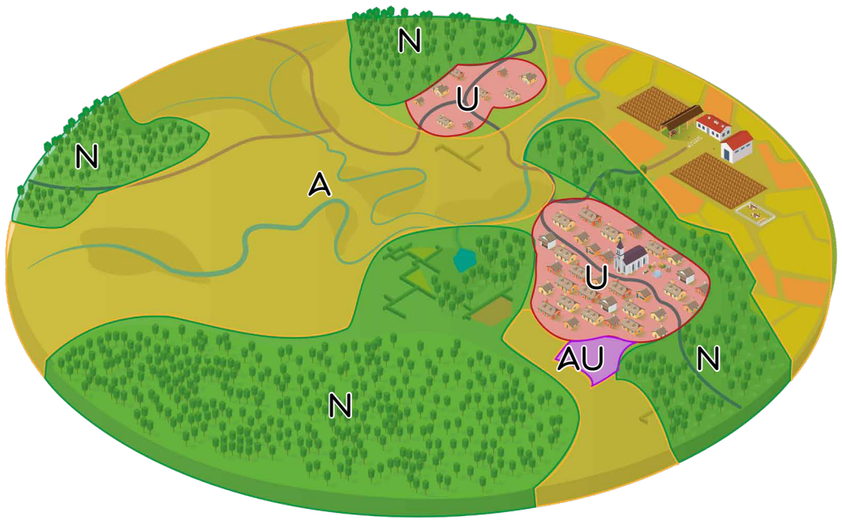
Au sein ou en continuité des zones habitées, destinées à être aménagées dans un futur plus ou moins proche sous forme d'opérations d'ensemble.

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.

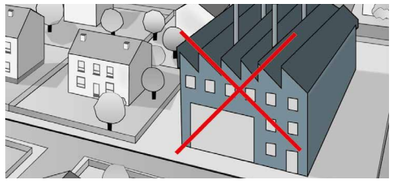


A NOTER

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

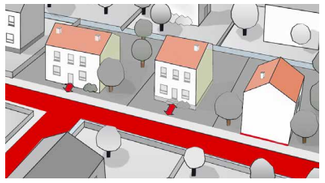
LE RÈGLEMENT ÉCRIT
Quelles sont les dispositions à respecter ?

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.



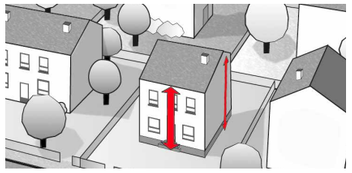
QUELS TYPES DE CONSTRUCTIONS SONT AUTORISÉS ET INTERDITS ?

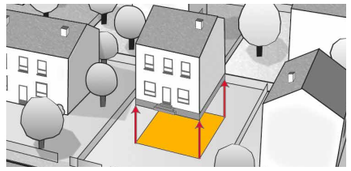
Les destinations des constructions, les usages des sols et les natures d'activités autorisés sous conditions et interdits sont listés.



COMMENT DOIT S'IMPLANTER LA CONSTRUCTION SUR LA PARCELLE ?

L'implantation des constructions par rapport aux voies, aux emprises publiques, aux limites séparatives est règlementée.





QUELLE HAUTEUR ET QUELLE EMPRISE POUR LA CONSTRUCTION ?

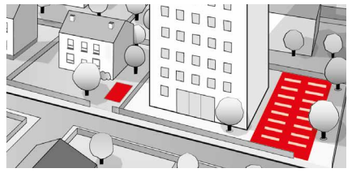
L'emprise au sol c'est-à-dire la superficie autorisée de la projection verticale de toute construction ainsi que la hauteur maximale autorisée sont précisées.

QUEL ASPECT EXTERIEUR DE LA CONSTRUCTION ?

Les façades, les types de clôtures et de toitures qui garantissent l'insertion dans le paysage environnant sont règlementés.

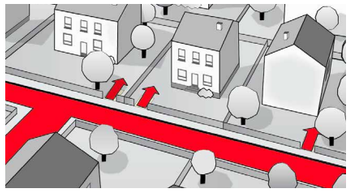
COMMENT TRAITER LES ESPACES LIBRES ?

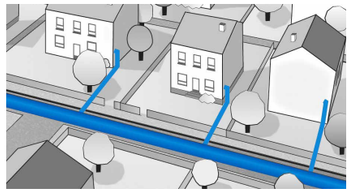
Des principes sont fixés en matière de traitement paysager, de plantation d'arbres et d'imperméabilisation des sols.

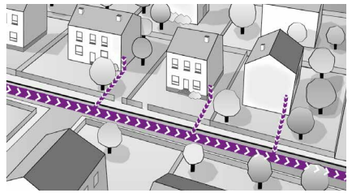


COMBIEN DE PLACES DE STATIONNEMENT SONT À AMENAGER ?

Le nombre de places est calculé selon l'usage du bâtiment.







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.

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Quel équilibre entre les différents usages ?

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 PROPRIETAIRE D'UN SITE CONCERNÉ ?

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 CONCERNÉ ?

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.

VOUS AVEZ UN PROJET DE CONSTRUCTION ? MANIFESTEZ-VOUS MAINTENANT

Pour mener à bien cette étape cruciale, qui aboutira à la définition de nouvelles règles d'urbanisme, les élus ont besoin de connaître vos projets : construction d'un logement, installation ou développement d'une entreprise, valorisation touristique, changement de destination d'une construction (ex : une ancienne grange en habitation).

COMMENT FAIRE PART DE VOTRE PROJET ?

Un registre d'expression en ligne est accessible via l'adresse www.terres-de-perche.concertationpublique.org

Un registre d'expression est mis à disposition du public au siège de la Communauté de Communes

Des courriers peuvent être adressés au Président de la Communauté de Communes
Hôtel de Ville - Place de l'Hôtel de Ville
28 240 LA LOUPE

© Aire Publique - 2021

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
Terres de Perche

CONTACT

Communauté de Communes Terres de Perche
Hôtel de ville, Place de l'hôtel de ville, 28240 LA LOUPE
Tél : 02 37 81 29 59
Mail : cdc@terresdeperche.fr

PLUS D'INFOS SUR
www.terresdeperche.fr