

Plan Local d'Urbanisme Commune de La Méniltré



Réunion Publique n°3 : Présentation des pièces réglementaires

Présenté par Joséphine HEUDE

8 novembre 2022

SOMMAIRE

Introduction: Qu'est-ce que le PLU?

1. Calendrier de la révision du PLU

2. Principaux objectifs du PADD

3. Les documents réglementaires : règlement écrit et règlement graphique

Introduction : Qu'est ce que le PLU ?



Introduction : Qu'est-ce qu'un PLU

• Un Plan Local d'Urbanisme (PLU) : qu'est-ce que c'est ?

- ✓ Un document dont la vocation est de **définir la destination des sols et les règles qui s'y appliquent.**
- ✓ Il définit les prescriptions indiquant **quelles formes doivent prendre les constructions**, quelles zones doivent rester naturelles, quelles zones sont réservées pour les constructions futures, etc.
- ✓ **Il expose clairement le projet global d'urbanisme** appelé Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui résume les intentions générales de la collectivité quant à l'évolution du territoire.
- ✓ Un document élaboré en prenant en compte les multiples facettes de la commune (habitat, déplacements, activités économiques, environnement, risques, patrimoine...).
- ✓ 3 grands objectifs : **planifier, encadrer et protéger**



Qu'est-ce que le PLU ?

- **Un PLU est composé de plusieurs pièces :**

- ✓ Le rapport de présentation

- ✓ Le projet d'aménagement et de développment durables (PADD)

- ✓ Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

- ✓ Le règlement (graphique et écrit)

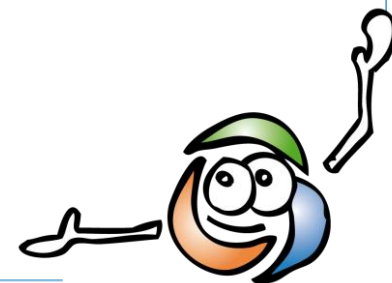
Analyse les enjeux du territoire

Fixe les objectifs à atteindre pour les années à venir

Pièces opposables aux autorisations d'urbanisme

- **Les OAP sont des orientations qui encadrent les constructions sur des secteurs précis. Elles sont présentées ici**

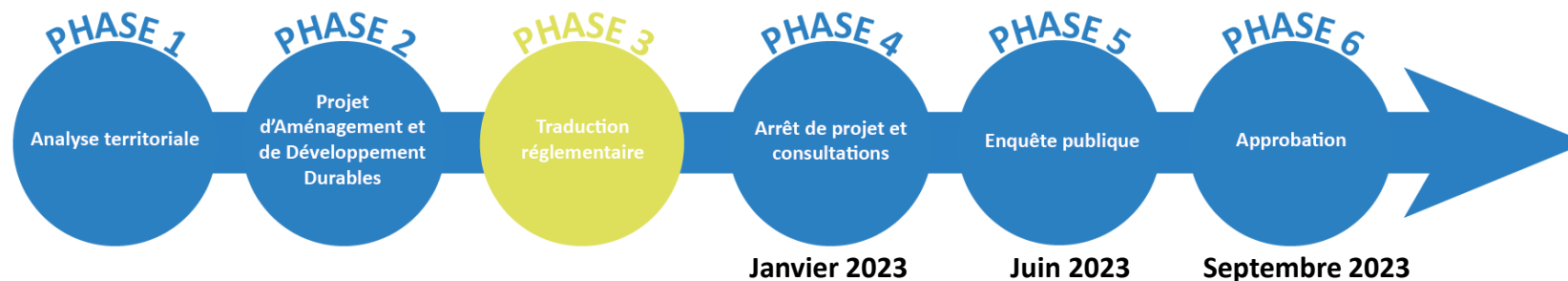
- **Le règlement (graphique et écrit) est également présenté ici**



1. Le déroulé de la procédure

1. Le déroulé de la procédure

En vue de l'arrêt de projet du PLU



Les temps fort de la révision du PLU :

- Réunion PPA n°1 - présentation du diagnostic : 18/11/2019
- Réunion publique n°1 sur le diagnostic - 03/10/2020
- Réunion PPA n°2 - présentation du PADD : 25/01/2021
- Réunion Publique n°2 sur le PADD (exposition sur le marché) : 13/12/2021
- Débat en Conseil Municipal sur le PADD : 19/05/2021
- Atelier participatif sur les OAP – 19/07/2021
- Réunion PPA n°3 – présentation des pièces réglementaires : 15/03/2022

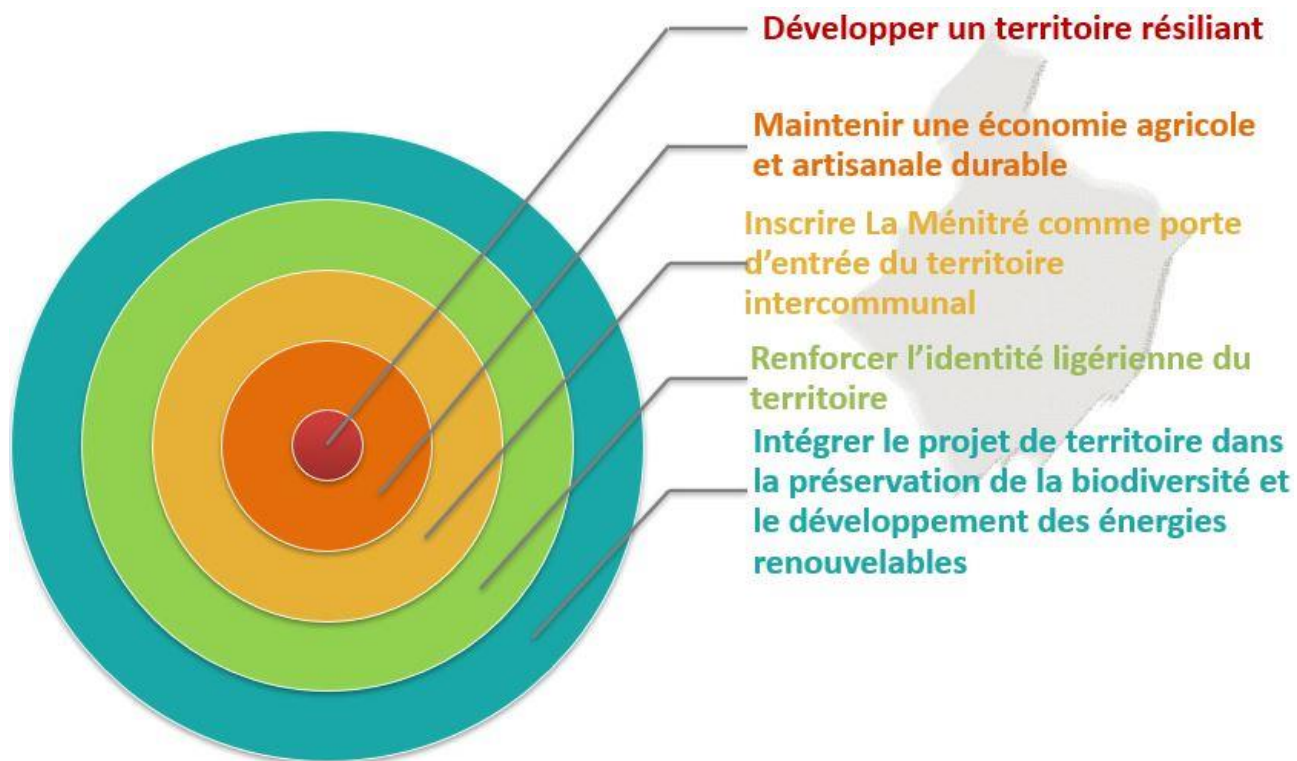


2. Principaux objectifs du PADD

2. Principaux objectifs du PADD

Préambule du projet

5 orientations déclinées à travers 20 objectifs.



2. principaux objectifs du PADD

1.1 Projeter une croissance démographique modérée et cohérente avec le PPRNPI

Scénario 1

Projeter une décroissance continue de la population (scénario au fil de l'eau)

Scénario 2

Stabiliser la population afin d'enrayer le déclin démographique

Scénario 3

Projeter un retour mesuré à la croissance démographique

Scénario 4

Projeter un retour à la croissance démographique afin de revenir à environ 2 200 habitants en 2035

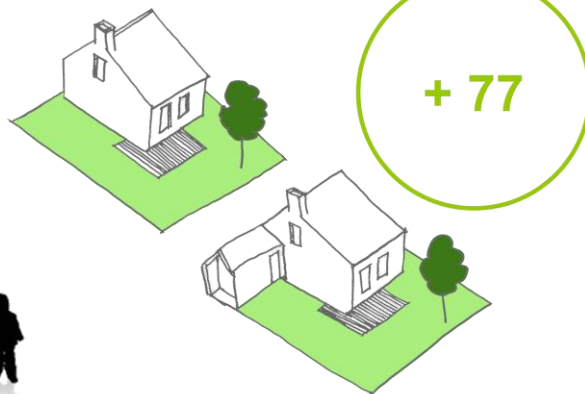
Scénario 5

Projeter une croissance significative de la population par une politique communale volontariste

+0,32%/an

+ 110

+ 77



Objectif de croissance **ambitieux** mais **nécessaire au maintien des services, équipements et commerces de la commune** et qui n'engendre pas l'exposition de nouvelles populations au risque inondation

2. principaux objectifs du PADD

1.2 Concevoir une densification du tissu urbain en respectant le patrimoine bâti

La production en logements à horizon **2035** :

Par application du règlement du PPRNPI

Prise en compte de l'existant

Constructions entre 2017 et 2020 :
3 logements



Logements vacants à réoccuper:
0 logement



Changement de destination :
0 logement



Prise en compte du potentiel du tissu urbain existant constructible

Densification du bourg :
Environ 74 logements



Densification des hameaux:
0 logement



Extension urbaine

Extension urbaine :
0 logement



2. principaux objectifs du PADD

1.3 Diversifier l'offre en habitat afin de répondre aux parcours résidentiels des ménages

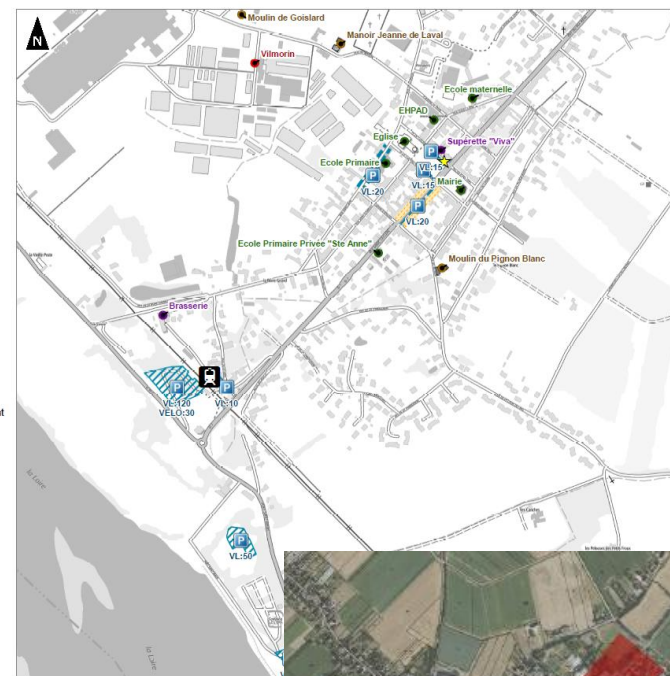
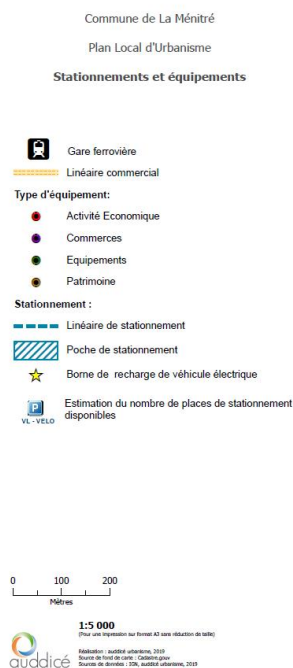
- Permettre le renouvellement des générations pour maintenir les écoles ;
- Veiller à limiter la « sous-occupation » des grands logements ;
- Adapter l'habitat aux aléas d'inondation ;
- Diversifier l'offre locative en logements, qu'elle soit publique et sociale ou privée.



2. principaux objectifs du PADD

1.4 Pérenniser les services, commerces et équipements publics sur la commune

- Assurer l'accès aux commerces et services de la commune ;
- Affirmer la présence des commerces autour de la place de la mairie et la RD 7 ;
- Prévoir la réutilisation de l'actuel site de l'EHPAD en bâtiment d'habitat favorable à la mixité sociale et générationnelle.
- Conforter les équipements scolaires, sportifs et culturels en centre-bourg ;
- Encourager le stationnement sur l'offre actuelle, notamment au niveau de la gare et en retrait du bord de Loire pour l'accès au site du port St Maur ;
- Prioriser l'urbanisation à proximité des réseaux existants (eau potable, électricité, eaux usées, etc.) afin de faire profiter les habitants d'équipements de bonne qualité et notamment de la station d'épuration récemment agrandie.



2. principaux objectifs du PADD

1.5 Relier les pôles de vie de la commune

- Projeter des itinéraires doux sécurisés facilitant les connexions entre la gare, le port Saint-Maur, les commerces, les équipements et les entreprises du territoire
- Envisager des liaisons douces inter-quartiers dans les nouveaux projets d'aménagement



2. principaux objectifs du PADD

2. MAINTENIR UNE ÉCONOMIE AGRICOLE ET ARTISANALE DURABLE

2.1 Accompagner les entreprises et l'emploi sur la commune

2.2 Limiter l'urbanisation sur les espaces agricoles de qualité

2.3 Assurer un équilibre entre préservation du paysage et besoins agricoles

2.4 Assurer une bonne cohabitation entre l'activité agricole et les espaces habités



2. principaux objectifs du PADD

3. INSCRIRE LA MÉNITRE COMME PORTE D'ENTRÉE DU TERRITOIRE INTERCOMMUNAL

3.1 Qualifier les entrées de bourg depuis les RD 952 et RD 7

3.2 Développer le pôle gare et la multimodalité

3.3 Renforcer les connexions avec les communes voisines et l'intercommunalité



2. principaux objectifs du PADD

4 : RENFORCER L'IDENTITE LIGERIENNE DU TERRITOIRE

4.1 Inscrire la commune comme « étape » dans les circuits touristiques

4.2 Encourager l'essor de l'hébergement touristique par le changement de destination

4.3 Préserver les éléments exceptionnels du classement au patrimoine mondial de l'UNESCO



Exemple communal de réinvestissement du patrimoine bâti local pour sa valorisation touristique.



Source : https://www.gites.fr/gites_le-verdelay_la-menitre_h2098461.htm

2. principaux objectifs du PADD

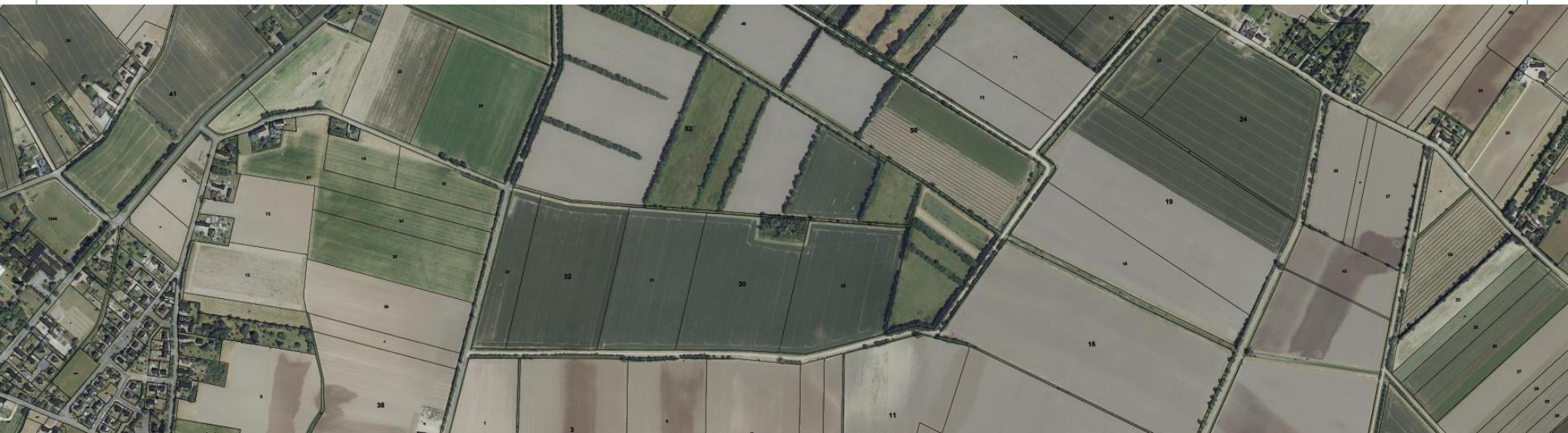
5 : INTEGRER LE PROJET DE TERRITOIRE DANS LA PRESERVATION DE LA BIODIVERSITE ET LE DÉVELOPPEMENT DES ENERGIES RENOUVELABLES

5.1 Protéger et valoriser les espaces d'intérêts écologiques reconnus

5.2 Renforcer la trame verte et bleue sur la commune, notamment par la valorisation de corridors écologiques entre la Loire et L'Authion

5.3 Intégrer la « nature en ville » dans les projets d'aménagement à toutes les échelles

5.4 Accompagner le développement des énergies renouvelables sur le territoire



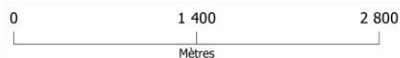
2. principaux objectifs du PADD

Schéma du PADD

Commune de La Ménitré

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

-  Concevoir un développement adapté au risque d'inondation
-  Accompagner la densification du bourg
-  Renforcer l'attractivité du centre-bourg commerçant
-  Accompagner le développement de Vilmorin
-  Valoriser le pôle d'équipements dont le CNPH
-  Pérenniser les équipements touristiques de la commune
-  Développer un pôle gare et la multimodalité
-  Connecter les polarités communales
-  Assurer une bonne cohabitation entre l'activité agricole et les espaces habités
-  Structurer les axes majeurs de la commune et y permettre le flux de divers modes de déplacements
-  Renforcer les connexions avec les communes voisines et l'intercommunalité
-  Conserver l'axe ferroviaire
-  Assurer un équilibre entre préservation du paysage et besoins agricoles
-  Préserver et valoriser la vallée de la Loire et la vallée de l'Authion
-  Concevoir une continuité de la trame verte et bleue entre les deux vallées
-  Conserver les corridors écologiques
-  Pérenniser l'intérêt paysager et écologique du Fraubert

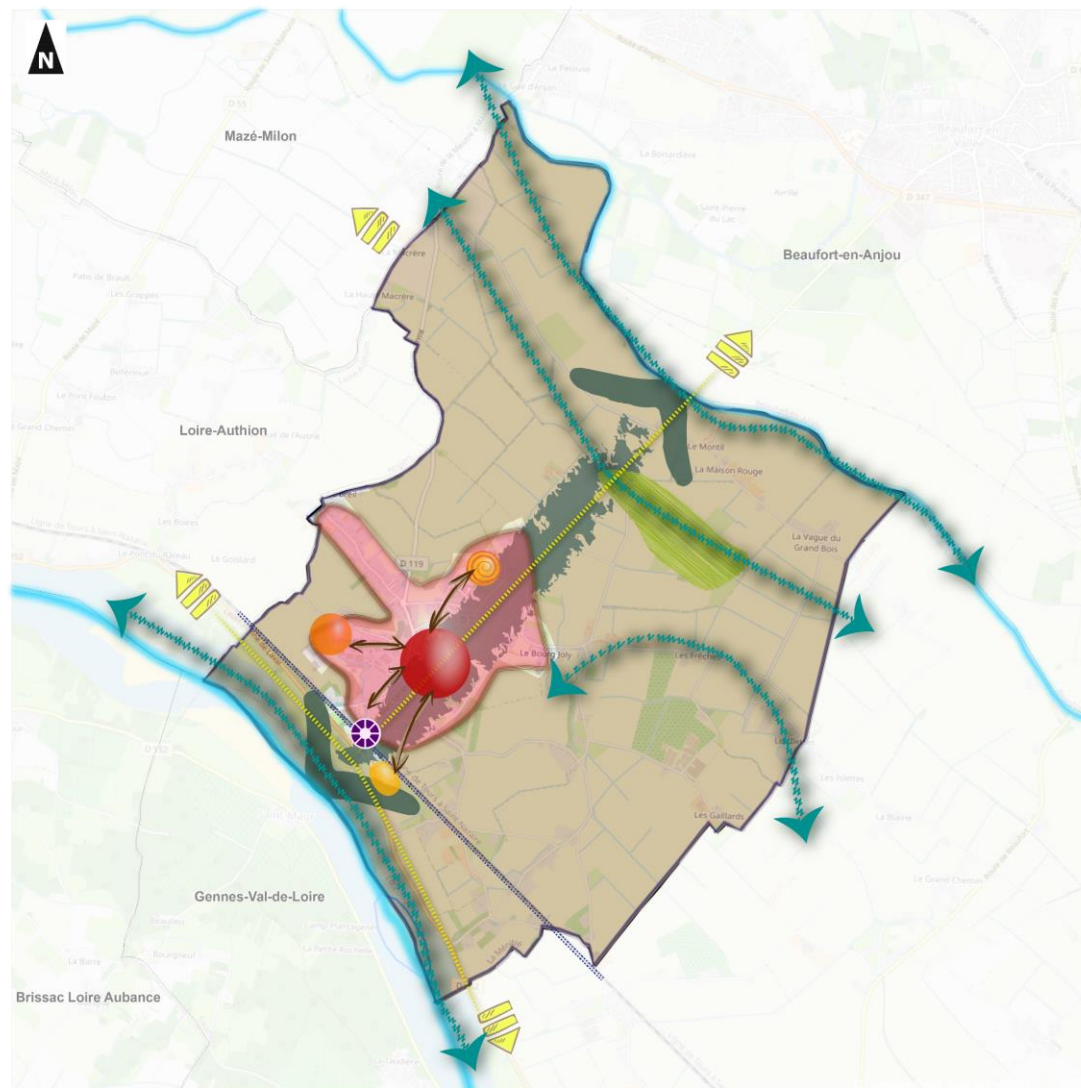


1:30 000

(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)



Réalisation : auddicé urbanisme, 2020
Source de fond de carte : © OpenStreetMap (and) contributors, CC-BY-SA
Sources de données : auddicé urbanisme, 2020






3. Les documents réglementaires : règlement graphique et règlement écrit

3. Les documents réglementaires

Un territoire contraint par le risque d'inondation

Les règles du PLU et du PPRNPI s'appliquent de manière cumulée.

La Méritré
Plan Local d'Urbanisme
**Plan de Prévention du Risque Inondation
du Val d'Authion**

-  Commune concernée
-  Limites communales
-  Limites départementales

Champ d'expansion des crues :

-  Aléa faible
-  Aléa moyen
-  Aléa fort
-  Aléa très fort

Reste de la zone inondable :

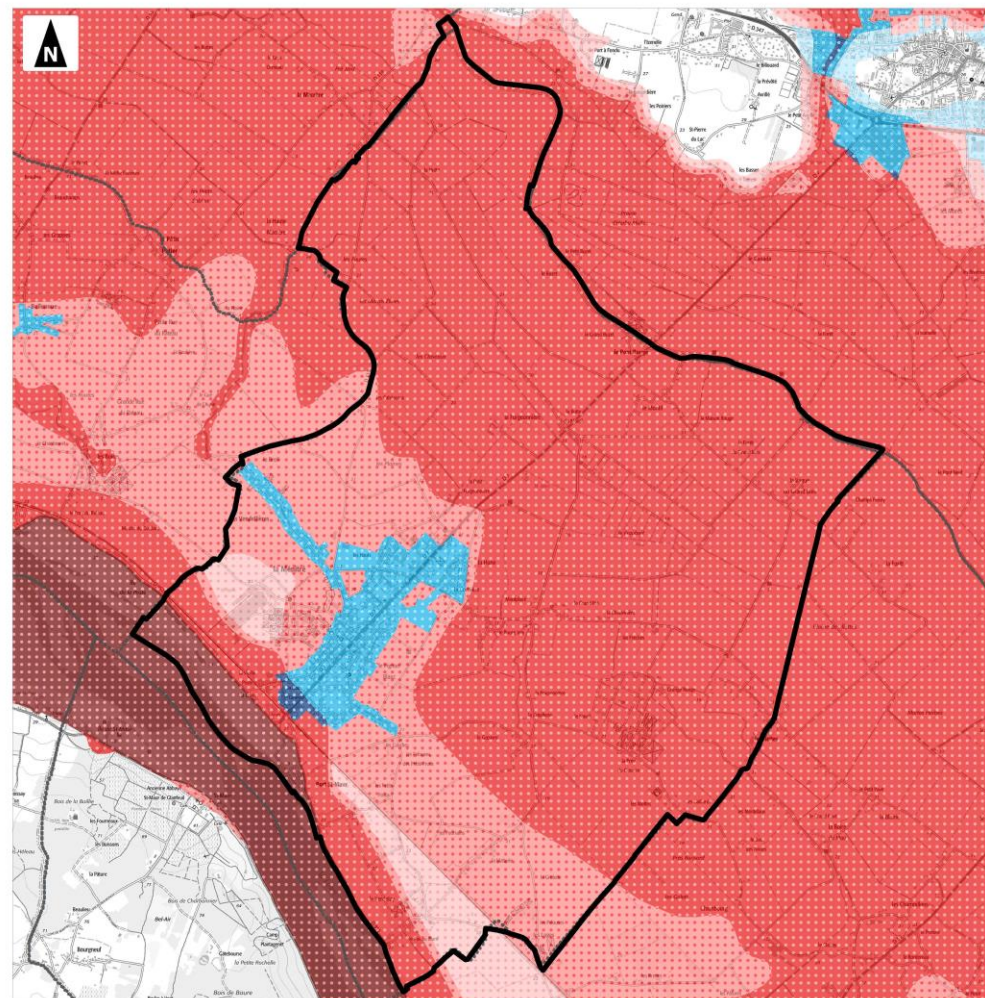
-  Aléa faible
-  Aléa moyen
-  Aléa fort



1:25 000
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)



Réalisation : auddicé urbanisme, 2019
Source de fond de carte : IGN
Sources de données : IGN - auddicé urbanisme, 2019







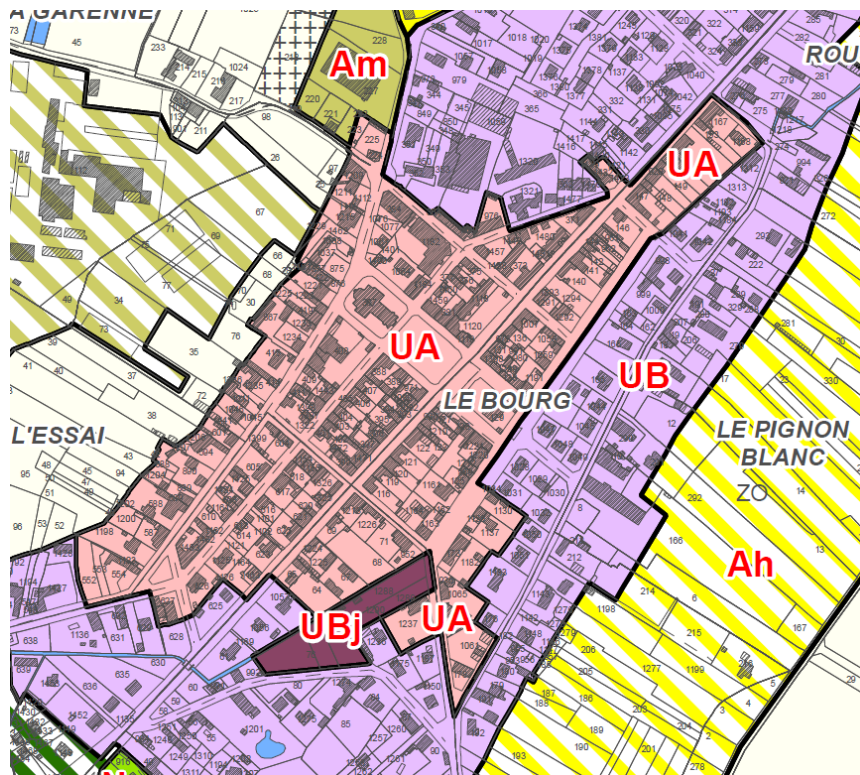
**Les zones de centre-bourg
UA**

3. Les documents réglementaires

Les zones délimitées sur le PLU - UA

UA : La zone UA est une zone urbanisée à vocation mixte (habitat, équipement, activités), correspondant aux parties anciennes du bourg et caractérisée par une forme urbaine spécifique et une qualité architecturale à préserver

-  BMF : Autre zone urbaine, en aléa moyen ou fort, sans vitesse significative
-  Bd : Zone urbaine dense, sans vitesse significative



Les règles du PLU et du PPRNPI s'appliquent de manière cumulée au règlement du PLU.

3. Les documents réglementaires

Les zones délimitées sur le PLU - UA

Particularités réglementaires de la zone UA :

- Destination: mixte, sauf activités économiques non compatibles avec le voisinage (industries notamment)
- Implantation : inspirée du bâti ancien avec une implantation stricte à l'alignement et recherche de front bâti continu.
- Qualité architecturale: règles architecturales strictes et préservation de l'aspect des façades anciennes.
- Clôtures: hauteur maximale de 1,80 m. Ajourées sur les 2/3 de leur hauteur. Règles qualitatives sur les brise-vues
- Espaces libres et plantations: conservation des plantations existantes, nouvelles plantations sur les aires de stationnement et espaces libres de grande taille

Les dispositions réglementaires sont complétées par des OAP thématiques

La zone UA est concernée par des périmètres de Monuments Historiques. Les demandes d'autorisation d'urbanisme qui y seront déposées devront obligatoirement être soumises à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.







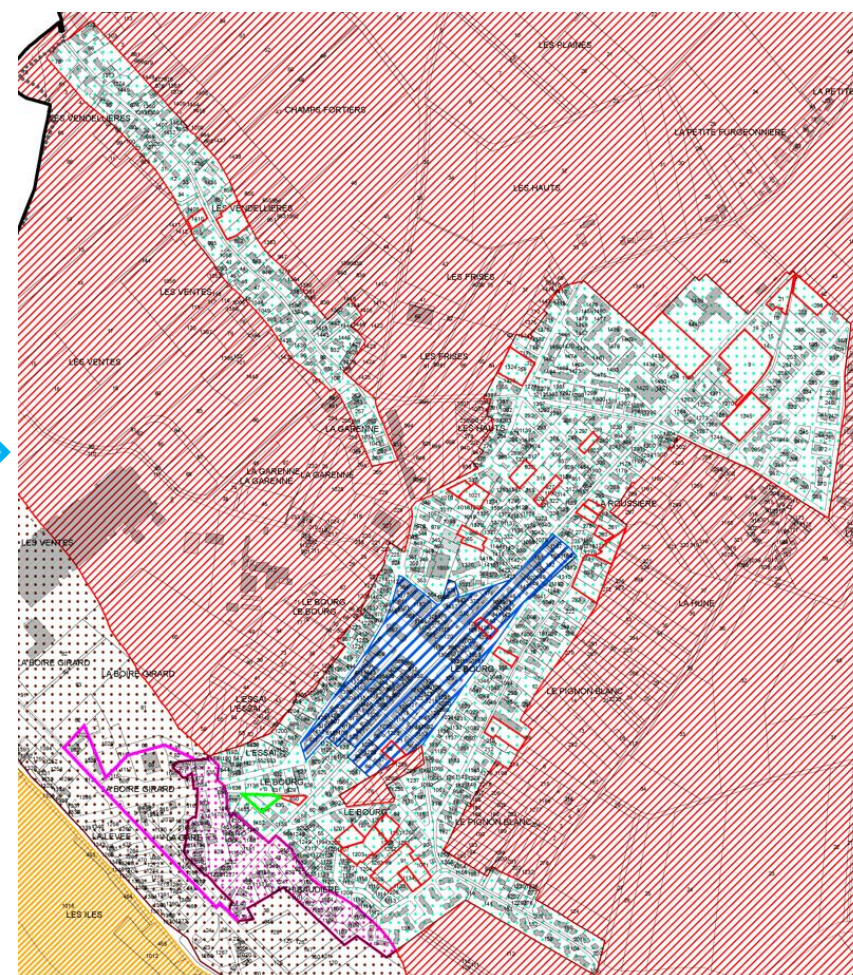
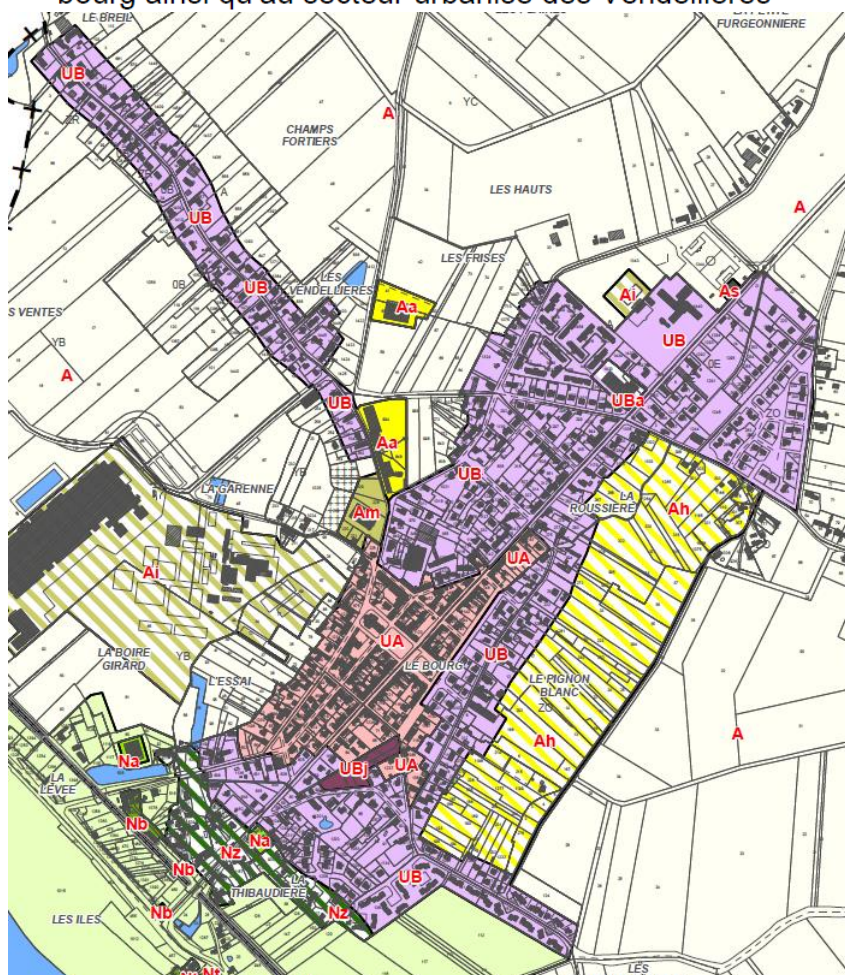
Les zones d'urbanisation récente UB

3. Les documents réglementaires

Les zones délimitées sur le PLU - UB

 UB : La zone UB est une zone urbanisée à vocation mixte (habitat, équipement, activités), correspondant aux extensions urbaines du bourg ainsi qu'au secteur urbanisé des Vendellières

 BMF : Autre zone urbaine, en aléa moyen ou fort, sans vitesse significative



3. Les documents réglementaires

Les zones délimitées sur le PLU - UB

Particularités réglementaires de la zone UB :

- Destination mixte (habitat, activités), sauf activités économiques non compatibles avec le voisinage (industries notamment)
- Implantation : à l'alignement ou à 1 mètre minimum de l'emprise de voies
- Qualité architecturale: règles architecturales strictes et préservation de l'aspect des façades anciennes. En limite séparative ou selon la hauteur de la construction,
- Clôtures: hauteur maximale de 1,80 m. Ajourées sur les 2/3 de leur hauteur.
- Espaces libres et plantations: conservation des plantations existantes, nouvelles plantations sur les aires de stationnement et espaces libres de grande taille

Les dispositions réglementaires sont **complétées par des OAP sectorielles** et thématiques

La zone UB est concernée par des **périmètres de Monuments Historiques**. Les demandes d'autorisation d'urbanisme qui y seront déposées devront obligatoirement être soumises à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.



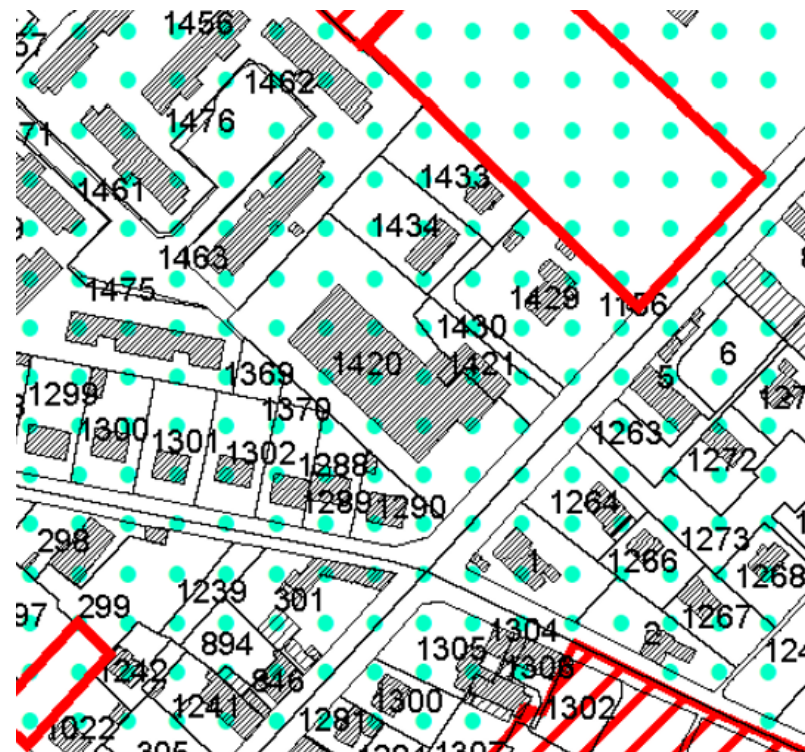
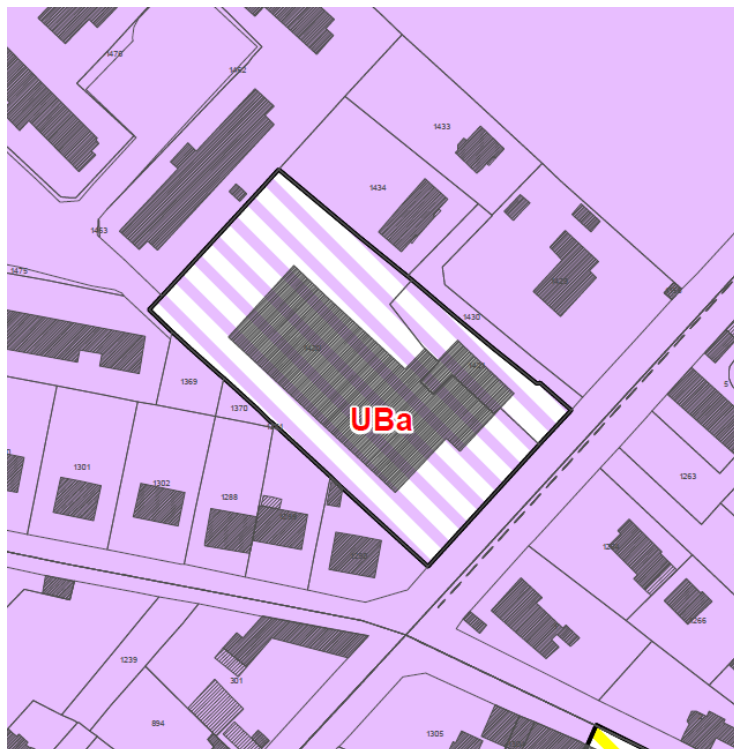
3. Les documents réglementaires

Les zones délimitées sur le PLU - UB

UBa : Secteur de la zone UB prenant en compte la présence d'une activité artisanale significative



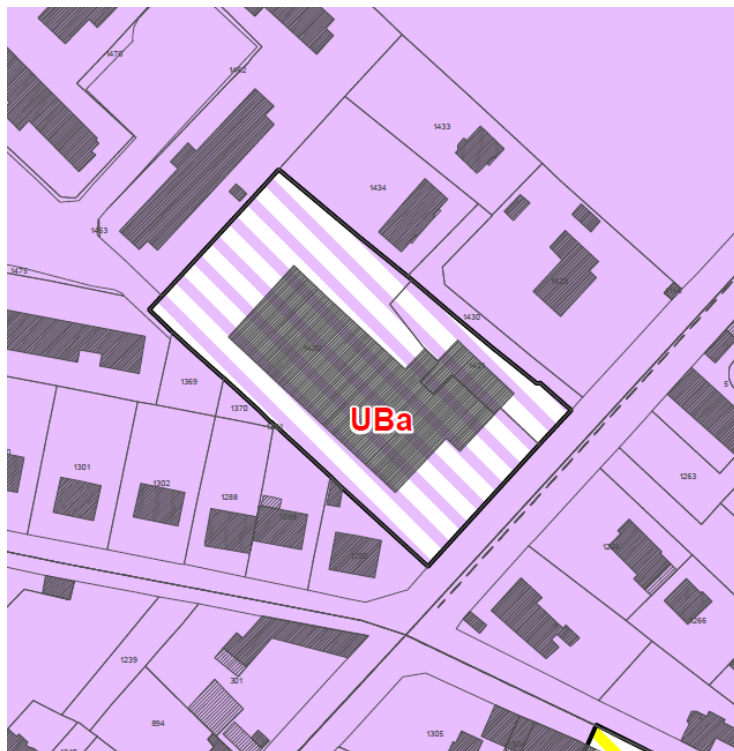
BMF : Autre zone urbaine, en aléa moyen ou fort, sans vitesse significative



3. Les documents réglementaires

Les zones délimitées sur le PLU - UB

UBa : Secteur de la zone UB prenant en compte la présence d'une activité artisanale significative



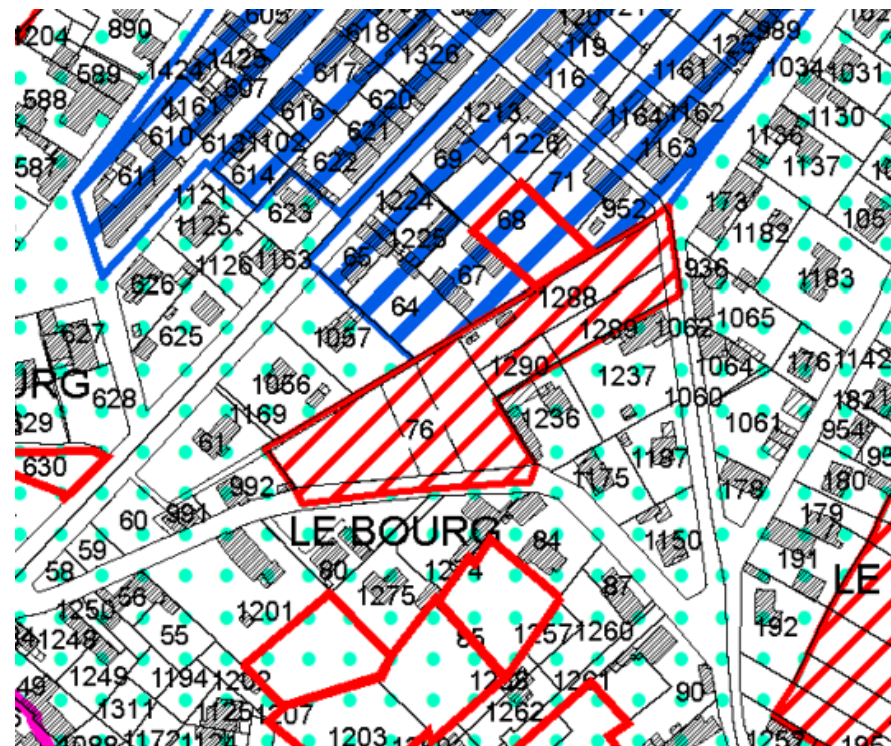
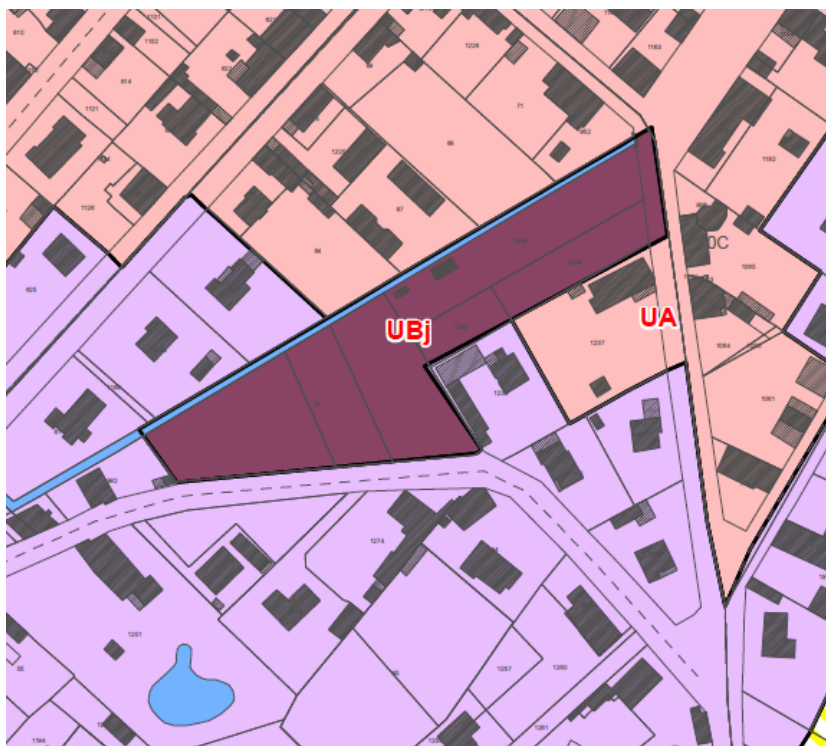
3. Les documents réglementaires

Les zones délimitées sur le PLU - UB

UBj : Secteur de la zone UB non urbanisé au sein du bourg concerné par la zone rouge du PPRNPI



RN : Zone non urbanisée et d'expansion des crues, en aléa moyen, fort ou très fort, sans vitesse significative



3. Les documents réglementaires

Les zones délimitées sur le PLU - UB

Particularités du secteur UBa

- Constructions autorisées: bâtiments d'activités artisanales en fonctionnement. Les habitations sont interdites.

Particularités réglementaires du secteur UBj :

- Le règlement de PPNPI interdit les nouvelles constructions principales ;
- Constructions autorisées: uniquement les constructions d'annexes aux logements (sous condition) et d'abris de jardins



Les zones agricoles

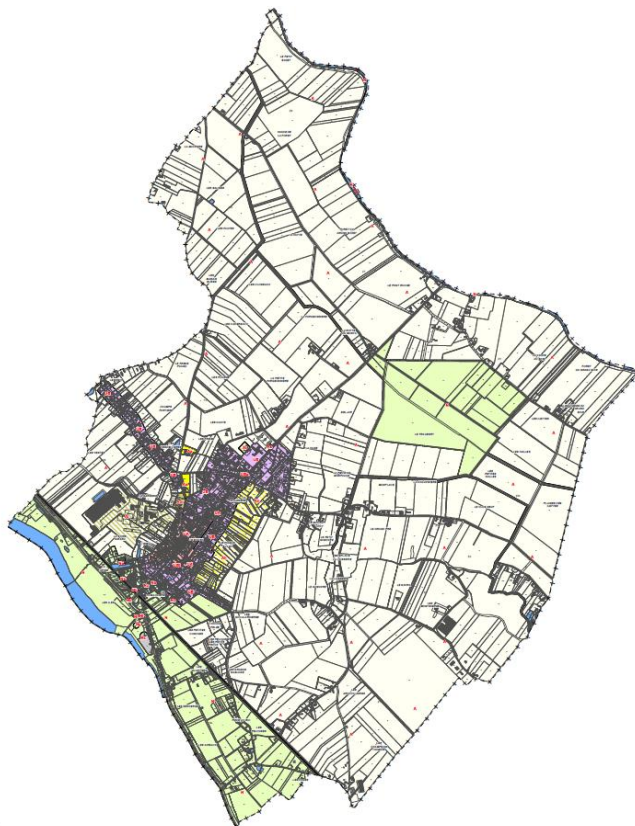
Échelle 1 : 11 770

0 — 200 m

3. Les documents réglementaires

Les zones délimitées sur le PLU

Zones agricoles, dites zones « A », correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.



A : Zone Agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles



RN : Zone non urbanisée et d'expansion des crues, en aléa moyen, fort ou très fort, sans vitesse significative

3. Les documents réglementaires

Les zones délimitées sur le PLU

Particularités réglementaires de la zone A :

Principales destinations autorisées:

- Services publics et équipements d'intérêt collectif;
- Constructions nécessaires à l'exploitations agricoles et forestières, au stockage et à l'entretien de matériel agricole et forestier par les coopératives d'utilisation de matériel;
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles dans le prolongement de l'acte de production;
- Le logement de fonction de l'exploitation agricole sous conditions:
 - Qu'il n'existe pas de logement de fonction sur le site ;
 - Que l'activité nécessite une présence permanente de l'exploitant ;
 - Que l'activité s'exerce en majorité dans une zone inondable du PPRNPI ;
 - Que le logement soit construit à moins de 100 mètres (au point le plus proche) du bâtiment justifiant de la présence permanente de l'exploitant ;
 - Que ce logement n'excède pas 150m² de surface de plancher cumulée à partir de la date d'approbation du PPRNPI.

3. Les documents réglementaires

Les zones délimitées sur le PLU

Particularités réglementaires de la zone A :

Extension des habitations existantes sans vocation agricole sous réserve que:

L'emprise au sol cumulée depuis l'approbation du PPRNPI, de toutes ces constructions, n'excède pas 25m².

Hauteur: 6 mètres à l'égout du toit ou le sommet de l'acrotère.

Dans le cas d'annexes, celles-ci soient implantées à une distance maximale de 30 mètres (au point le plus proche) du logement auquel elles sont rattachées et qu'elles ne dépassent pas la hauteur maximale de ce logement.

Qualité paysagère et architecturale:

Hauteur du bâti à vocation agricole, forestières et industrielles : 10 mètres à l'égout du toit ou le sommet de l'acrotère (sauf équipements techniques indispensables)

Pour les destinations de logements, le règlement de zone A vise à la reproduction des formes architecturales anciennes retrouvées dans la zone A ;

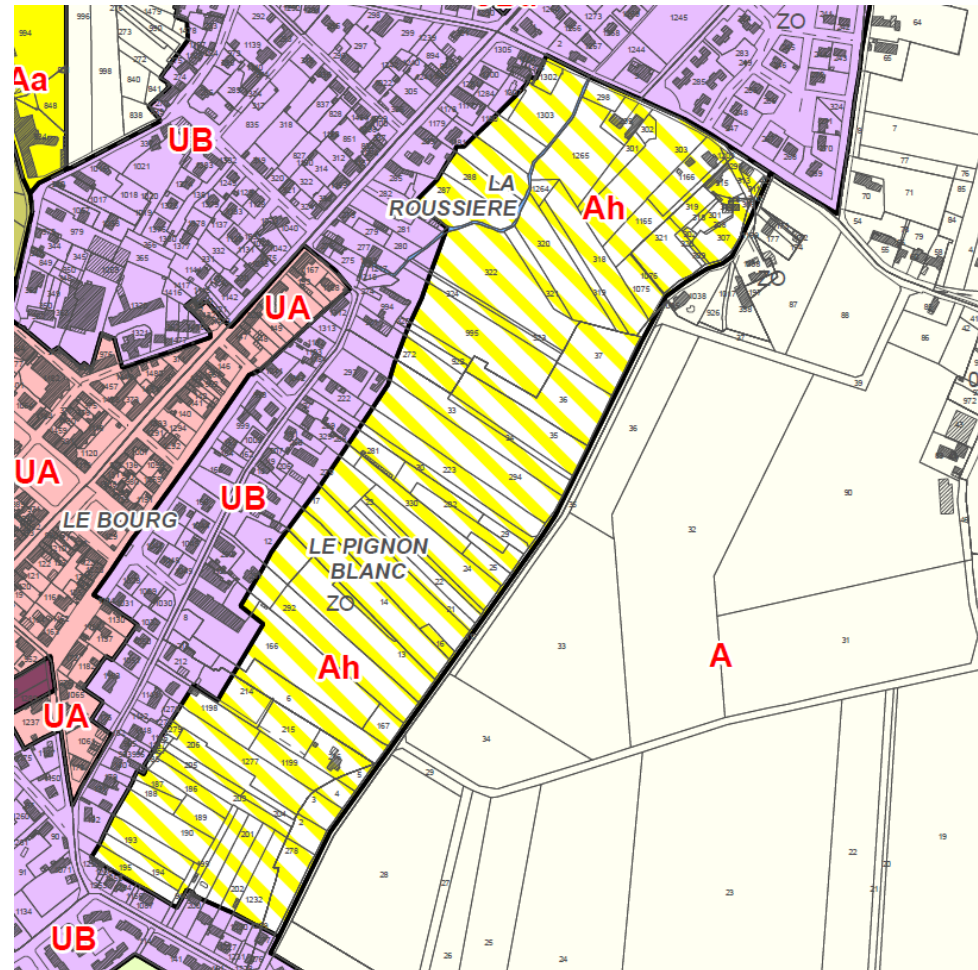
Pour les destinations à vocation économiques, tels que les bâtiments agricoles, les règles architecturales imposées visent principalement à l'intégration paysagère optimales de ces constructions aux volumes parfois importants.

3. Les documents réglementaires

Les zones délimitées sur le PLU - A

Destinations autorisées : Idem zone A, sauf pour la hauteur limitée à 7 mètres pour des raisons paysagères

- Un secteur **Ah** a été créé, identifiant une zone agricole avec une **sensibilité paysagère en limite urbaine**;



3. Les documents réglementaires

Les zones délimitées sur le PLU - A

- Un secteur **Ai (STECAL)** a été créé, identifiant au sein de la zone agricole les secteurs concernés par la présence d'une **activité économique mixte (industrielles et agricoles) en fonctionnement** ;



Destinations autorisées :

- Les constructions nécessaires à l'activité agricole et forestières et diversification de l'activité (idem A)
- Le logement de fonction de l'exploitation agricole ou forestière sous condition (idem A)
- Les extensions et leurs annexes des activités industrielles sous réserves :
 - De correspondre à une activité existante ;
 - Que l'augmentation d'emprise au sol induite (extensions et annexes comprises) n'excède pas 30% de l'emprise au sol des bâtiments existants, cumulés à partir la date d'approbation du PPRNPI ;
 - Que cette augmentation ne crée pas de logement.



3. Les documents réglementaires

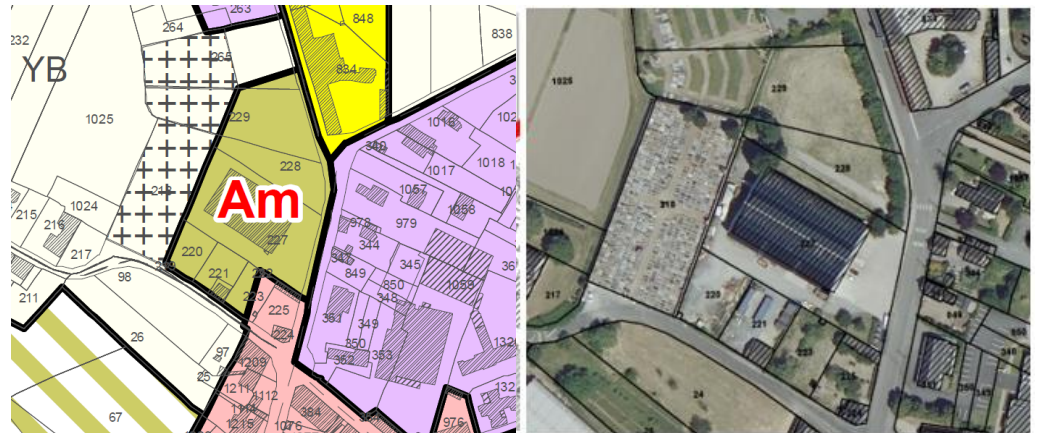
Les zones délimitées sur le PLU - A

Destinations autorisées :

Les extensions et leurs annexes des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sous réserves :

- De correspondre à une activité existante ;
- Que l'augmentation d'emprise au sol induite (extensions et annexes comprises) n'excède pas 30% de l'emprise au sol des bâtiments existants, cumulés à partir la date d'approbation du PPRNPI ;
- Que cette augmentation ne crée pas de logement.

- Un secteur **Am (STECAL)** a été créé, identifiant au sein de la zone agricole les secteurs concernés par la présence **d'ateliers municipaux** ;



3. Les documents réglementaires

Les zones délimitées sur le PLU - A

Destinations autorisées :

- Les extensions d'équipements sportifs sous réserve que l'augmentation d'emprise au sol induite n'excède pas 100% de l'emprise au sol des bâtiments existants, cumulés à partir de la date d'approbation du PLU.

- Un secteur **As (STECAL)** a été créé, identifiant au sein de la zone agricole les secteurs concernés par la présence d'une **activité industrielle de stockage de productions agricoles** ;





Les zones naturelles

3. Les documents réglementaires

Les zones délimitées sur le PLU - N

Particularités réglementaires de la zone N :

Destinations autorisées:

- Le règlement de la zone N est rédigé de manière à limiter au maximum la constructibilité des secteurs et préserver au mieux leur fonctionnement écologique.
- Le règlement de la zone N autorise les extensions de logement existants sans lien avec le caractère naturel de la zone ainsi que leurs annexes, et ce, de manière limitée, dans le respect des seuils donnés par le PPRNPI (idem zone A),

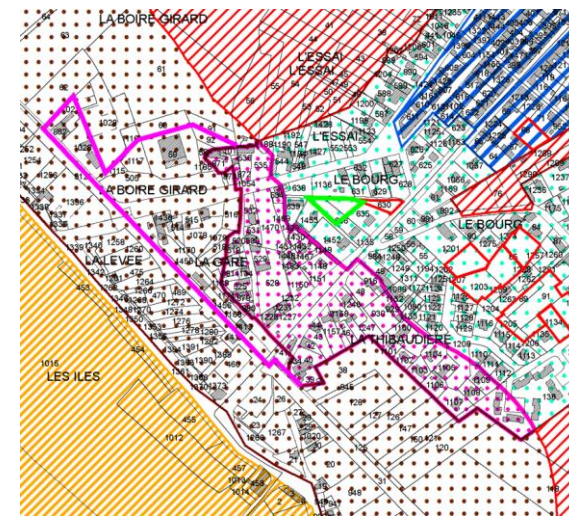
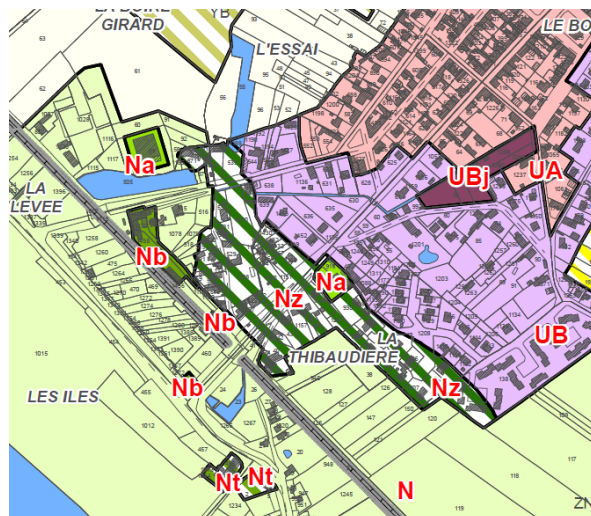
3. Les documents réglementaires


Les zones délimitées sur le PLU - N

Destinations autorisées : aucune nouvelle construction n'est autorisée dans ces zones sauf:

- Les extensions et annexes des logements existants : Idem zone N
- Le changement de destination de tous les bâtiments pour contribuer à la création d'un gîte ou de chambres d'hôtes relevant de la sous-destination « logement ».

- Un secteur **Nz** a été créé, identifiant au sein de la zone naturelle et forestière la zone de dissipation d'énergie du PPRi avec une urbanisation dense;



 RZDEU : Zone urbaine et de dissipation d'énergie (ZDE)

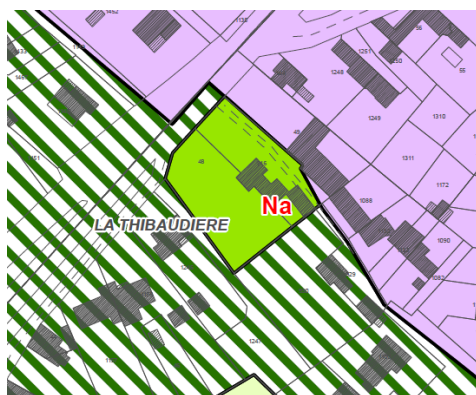
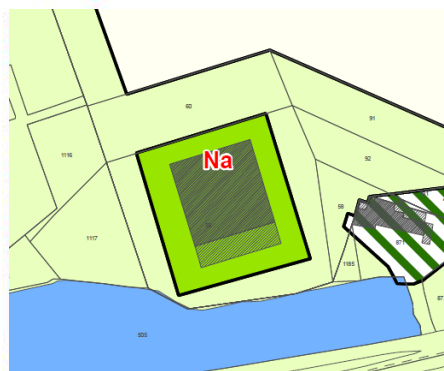
3. Les documents réglementaires

Les zones délimitées sur le PLU - N

Destinations autorisées :

Les extensions et leurs annexes des activités industrielles seulement affiliées à l'artisanat limitée à + 30% d'emprise au sol
Interdiction des logements de fonction

- Un secteur **Na** (STECAL) a été créé, identifiant au sein de la zone naturelle et forestière la présence de **locaux à vocation artisanale**.

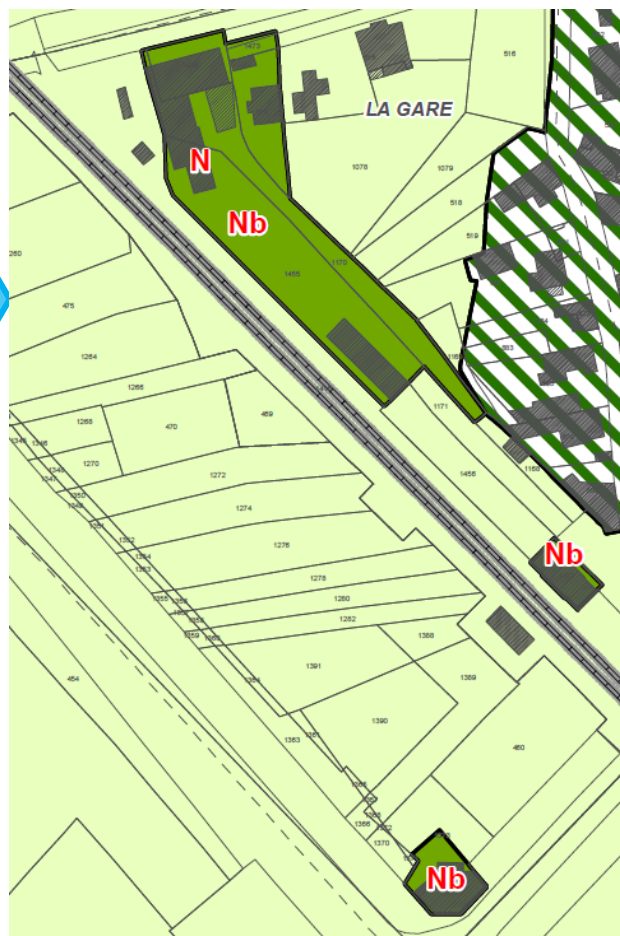


3. Les documents réglementaires

Les zones délimitées sur le PLU - N

Destinations autorisées : aucune nouvelle construction n'est autorisée
Seuls sont autorisés les aménagements et travaux sur les bâtiments existants

- Un secteur **Nb** (STECAL) a été créé, identifiant au sein de la zone naturelle et forestière la présence de **locaux à vocation artisanale sans possibilité de développement**



3. Les documents réglementaires

Les zones délimitées sur le PLU - N

Destinations autorisées : aucune nouvelle construction n'est autorisée sauf:

- Les terrains de camping et de caravanning ;
- Le stationnement des caravanes à l'intérieur de terrains de camping et des parcs résidentiels de loisirs ;
- Les installations nécessaires au fonctionnement de l'activité autorisée dans le STECAL.

- Un secteur **Nc** (STECAL) a été créé, identifiant au sein de la zone naturelle et forestière, **le camping**



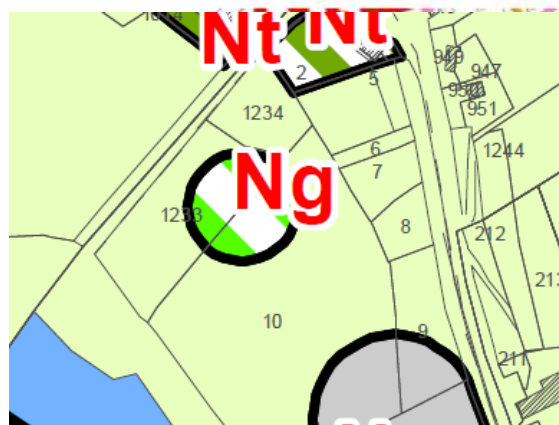
3. Les documents réglementaires

Les zones délimitées sur le PLU - N

Destinations autorisées : aucune nouvelle construction n'est autorisée sauf:

- les structures provisoires (installations saisonnières) à usage de loisirs, de tourisme, d'activités commerciales qui leur sont directement liées et les installations et équipements nécessaires à leur fonctionnement.

- Un secteur **Ng (STECAL)** a été créé, identifiant au sein de la zone naturelle et forestière, le terrain dédié à **l'accueil de structures provisoires à usage de loisirs et de tourisme**



3. Les documents réglementaires

Les zones délimitées sur le PLU - N

Destinations autorisées : Les extensions et leurs annexes des activités de restauration, et d'hôtels et autres hébergements touristiques limitée à + 30% d'emprise au sol.

Interdiction des logements de fonction.

- Un secteur **Nt (STECAL)** a été créé, identifiant au sein de la zone naturelle et forestière, les **activités de restauration et d'hébergement touristique**



3. Les documents réglementaires

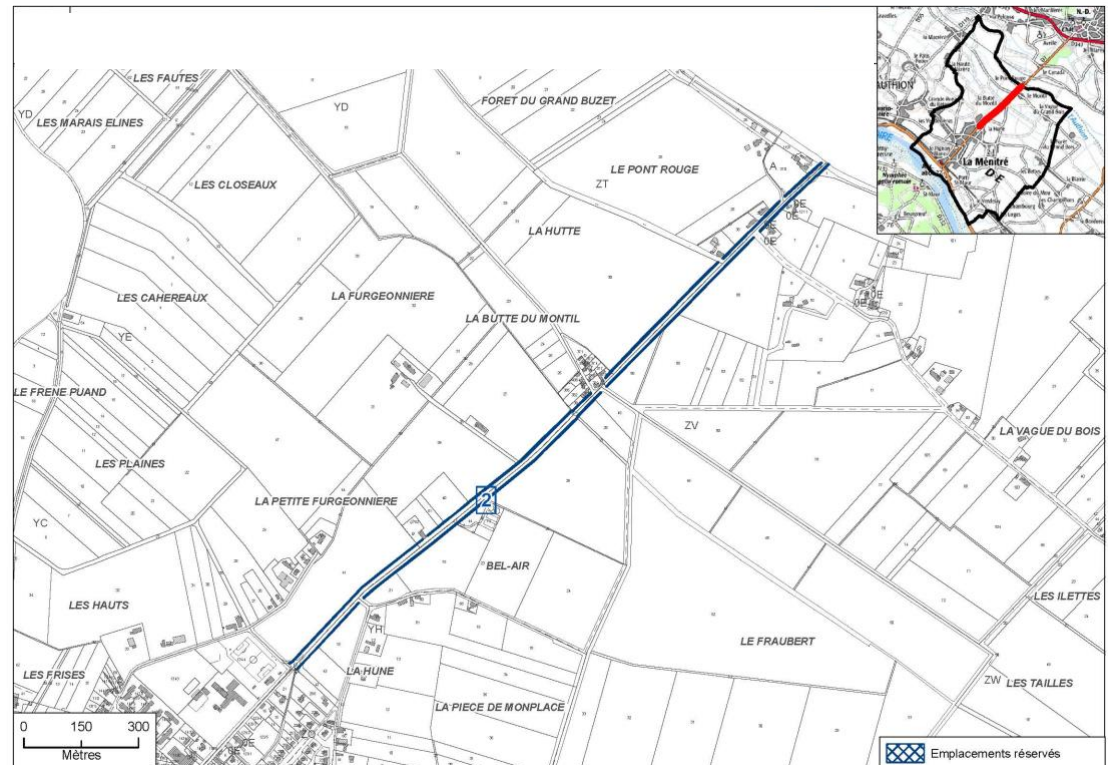
Les dispositions réglementaires spécifiques



- Emplacements réservés (L 151-41 du code de l'urbanisme) :

- Un emplacement réservé est défini pour préserver la localisation d'un futur projet d'intérêt général.
- L'inscription d'un terrain en emplacement réservé :
 - Entraîne une interdiction de construire sur le terrain pour toute destination autre que l'équipement prévu.
 - N'entraîne pas de transfert de propriété. Le propriétaire en conserve la jouissance et la disposition. Il peut donc jouir de son bien et le vendre,

N°	Objet	Surface ha	Bénéficiaire
1	Création d'une bande cyclable aux abords de la RD7	1,1960	Commune ou Département



3. Les documents réglementaires

Les dispositions réglementaires spécifiques



- Linéaires au sein desquels doivent être préservés ou développés la diversité commerciale et de services au titre de l'article R.151-37 du Code de l'Urbanisme :



3. Les documents réglementaires

Les dispositions réglementaires spécifiques

Bâtiments pouvant faire l'objet d'un **changement de destination pour la création de gîte ou chambre d'hôte**:

- en zone A soumis à l'avis de la Commission Départementale des espaces naturels agricoles et forestiers
- en zone N soumis à l'avis de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites



➤ 53 bâtiments identifiés

3. Les documents réglementaires

Les dispositions réglementaires spécifiques

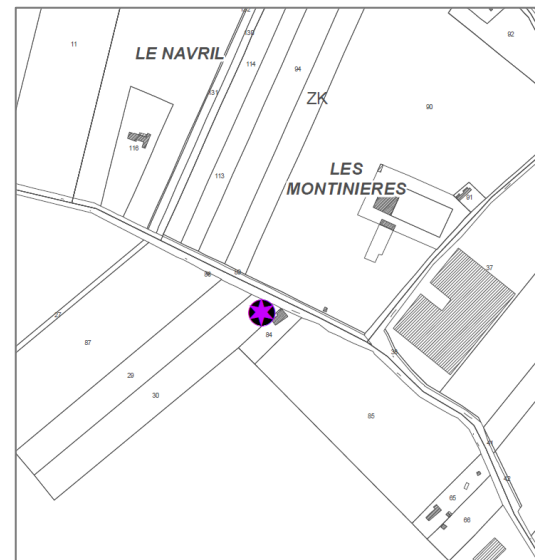
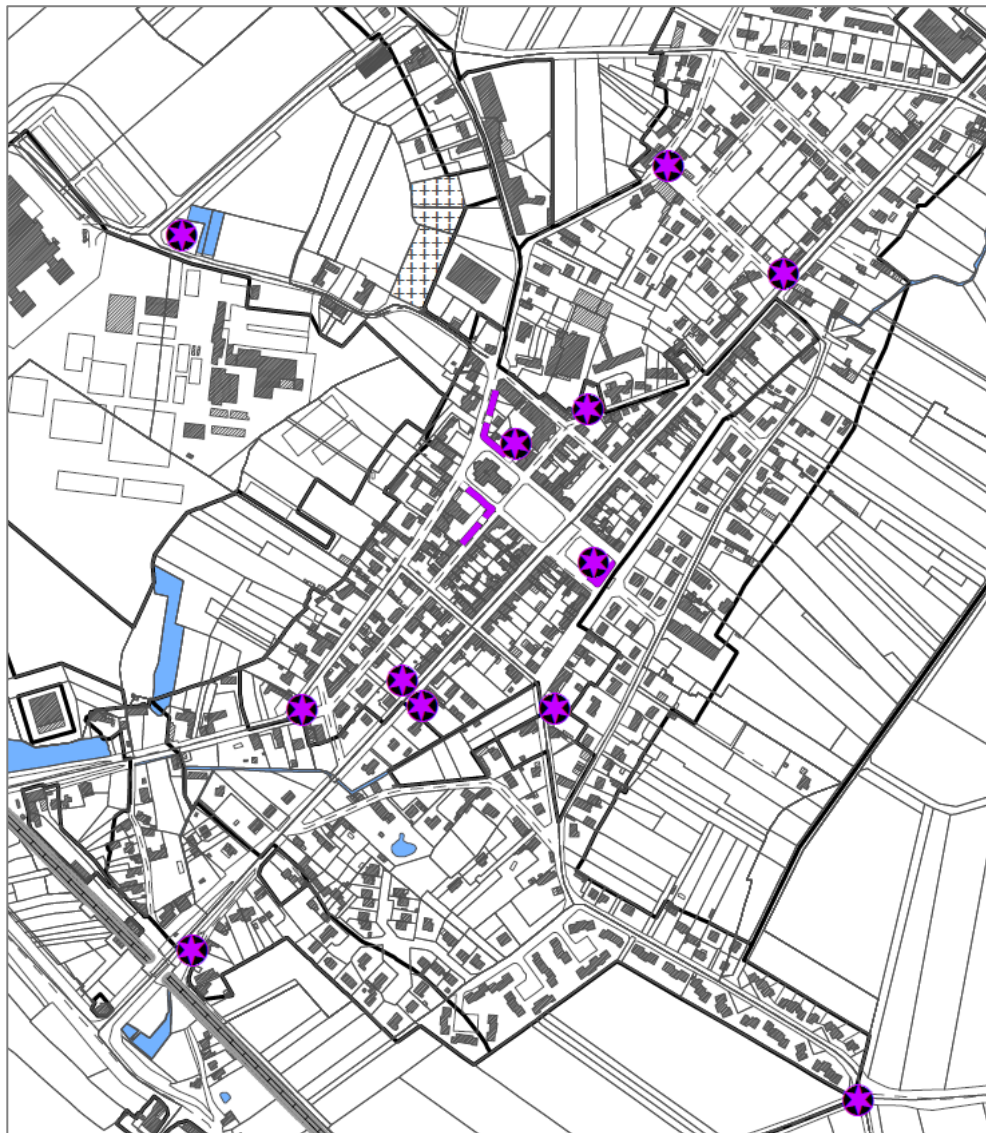
Préservation du patrimoine :



- **Bâtiments ou ensembles bâtis à protéger** sur lesquels les travaux devront préserver l'aspect traditionnel des constructions (dispositif constructif, aspect des matériaux d'origine, volumétrie, composition des façades, proportions des ouvertures, spécificités de toitures éléments de décor doivent être conservés et restaurés dans leur réalisation d'origine).
- **Murs anciens à protéger** sur lesquels les travaux devront préserver l'aspect traditionnel des constructions (matériaux, mise en œuvre des matériaux, hauteur).
- **Cônes de vue** au sein desquels les nouvelles constructions devront s'insérer dans le cadre paysager sans obturer les vues.



3. Les documents réglementaires

Les dispositions réglementaires spécifiques



-  Bâtiments, ou ensemble bâtis, identifiés pour un motif d'ordre culturel, historique ou architectural
-  Murs identifiés pour un motif d'ordre culturel, historique ou architectural

3. Les documents réglementaires

Les dispositions réglementaires spécifiques



- Cônes de vue à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :



3. Les documents réglementaires

Les dispositions réglementaires spécifiques



- Arbres d'intérêt patrimonial ou paysager identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :

Tout arbre identifié au Règlement graphique doit être préservé.

Cependant il est admis que pour des raisons sanitaires, de sécurité routière ou pour des interventions liées aux nécessités de l'exploitation agricole leur abattage pourra être accepté, sous réserve de la replantation d'un autre sujet à titre de mesure compensatoire.



- Haies ou alignements d'arbres protégés au motif de leur intérêt écologique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme :

Les haies ou alignements d'arbres protégés au motif de leur intérêt écologique, identifiées au règlement graphique, doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère. Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces haies peuvent être autorisés :

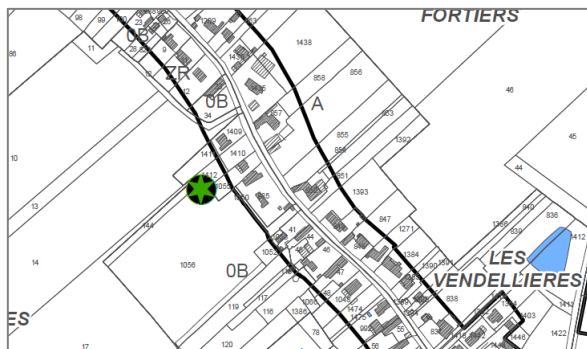
- Dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (ouverture d'accès, extension de construction, aménagement d'une liaison douce ...);
- Dans le cadre de la mise en œuvre d'un aménagement du parcellaire agricole ;

A partir d'un linéaire de haie arraché supérieur à 10 m, cette autorisation sera assortie d'une obligation de replantation sur un linéaire équivalent dans un espace où la haie replantée pourra assurer une fonctionnalité a minima équivalente.



3. Les documents réglementaires

Les dispositions réglementaires spécifiques



Arbres d'intérêt patrimonial ou paysager



Haies ou alignements d'arbres protégés au motif de leur intérêt écologique

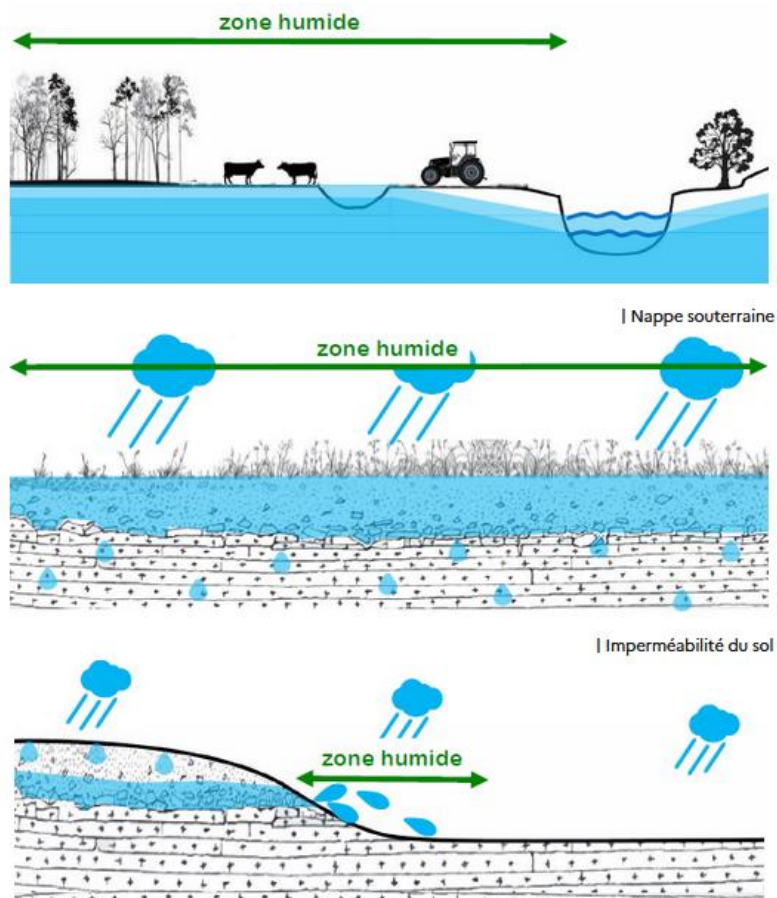


3. Les documents réglementaires

Les dispositions réglementaires spécifiques

Zones humides à préserver

La présence d'une nappe souterraine, l'imperméabilité du sol, la présence de source, l'influence marine participent à rendre un sol humide.



Zones humides

3. Les documents réglementaires

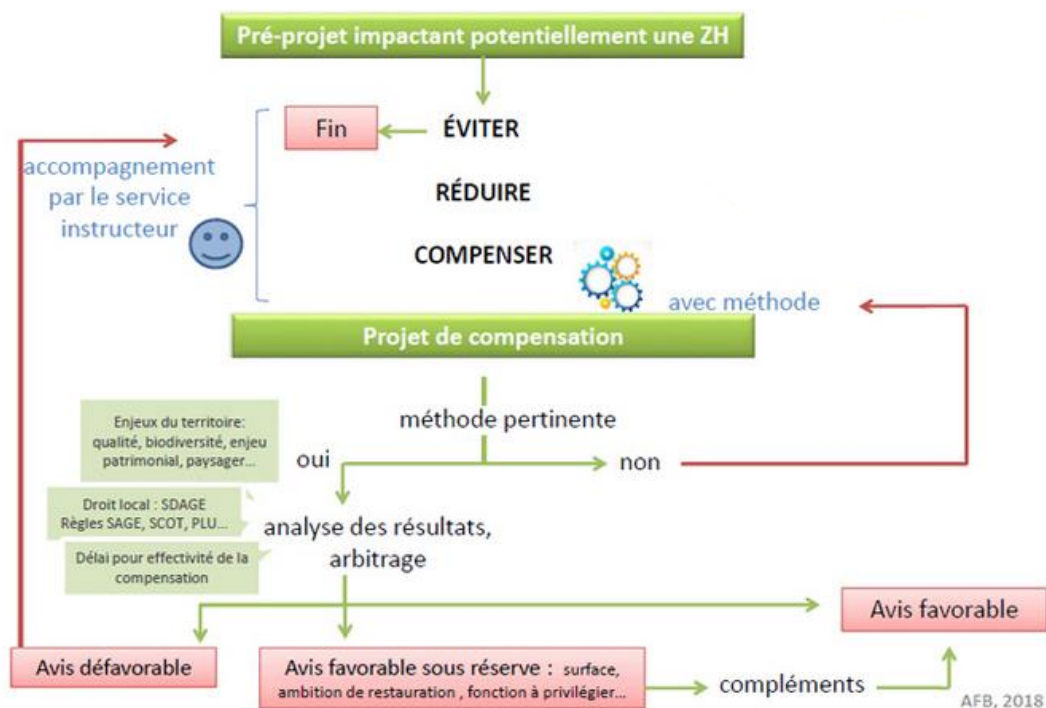
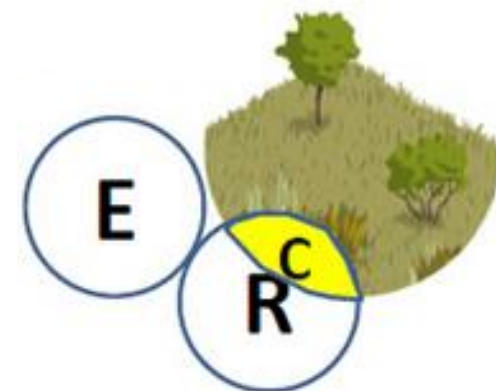
Les dispositions réglementaires spécifiques

Zones humides à préserver

Sont autorisés affouillements et exhaussements du sol ayant pour but **la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides**, les liés à cet objectif sont autorisés.

Sont interdits toute occupation ou utilisation du sol, et tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique d'une zone humide, sauf **mesures compensatoires** appropriées dûment autorisées par le Préfet et en adéquation avec les dispositions du SAGE Authion qui couvre la zone humide concernée.

Dans tous les cas, les projets affectant une zone humide doivent viser les principes **d'évitement, réduction, compensation** des impacts potentiels.



3. Les documents réglementaires

Les dispositions réglementaires spécifiques



- Marge de recul le long des grands axes routiers en dehors des espaces urbanisés (articles L.111-6 à L.111-10 du code de l'Urbanisme) :

Cette trame identifie la bande de 10 mètres de part et d'autre des axes de la D7, D119 et D952 (depuis l'alignement) au sein desquelles les constructions ou installations sont interdites.

Cette interdiction ne s'applique cependant pas, quand elles sont autorisées dans la zone, le secteur ou le secteur ou le STECAL concerné :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- Aux services publics existant la proximité immédiate des infrastructures routières.
- Aux réseaux et installations d'intérêt public (exemple : installation de panneaux photovoltaïques au sol).

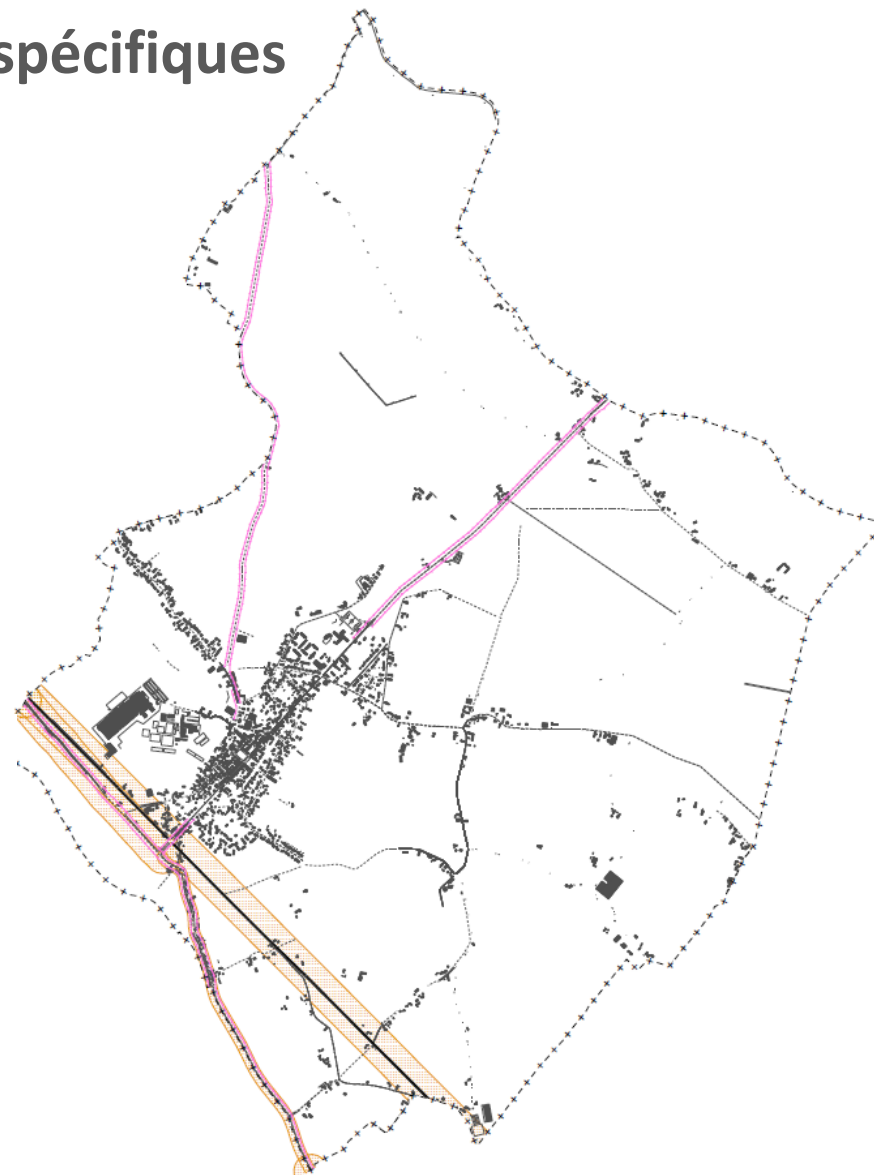
Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes autorisées dans la zone, le secteur ou le STECAL concerné.



- Arrêté préfectoral de classement sonore des infrastructures routières et ferroviaires

Les constructions implantées dans ces secteurs affectés par le bruit doivent répondre à certaines règles de constructions spécifiques.

100m de part et d'autre de l'axe de la voie ferrée et du tronçon Nord de la RD 952
30m de part et d'autre de l'axe du tronçon Sud de la RD 952



400 200 Mètres

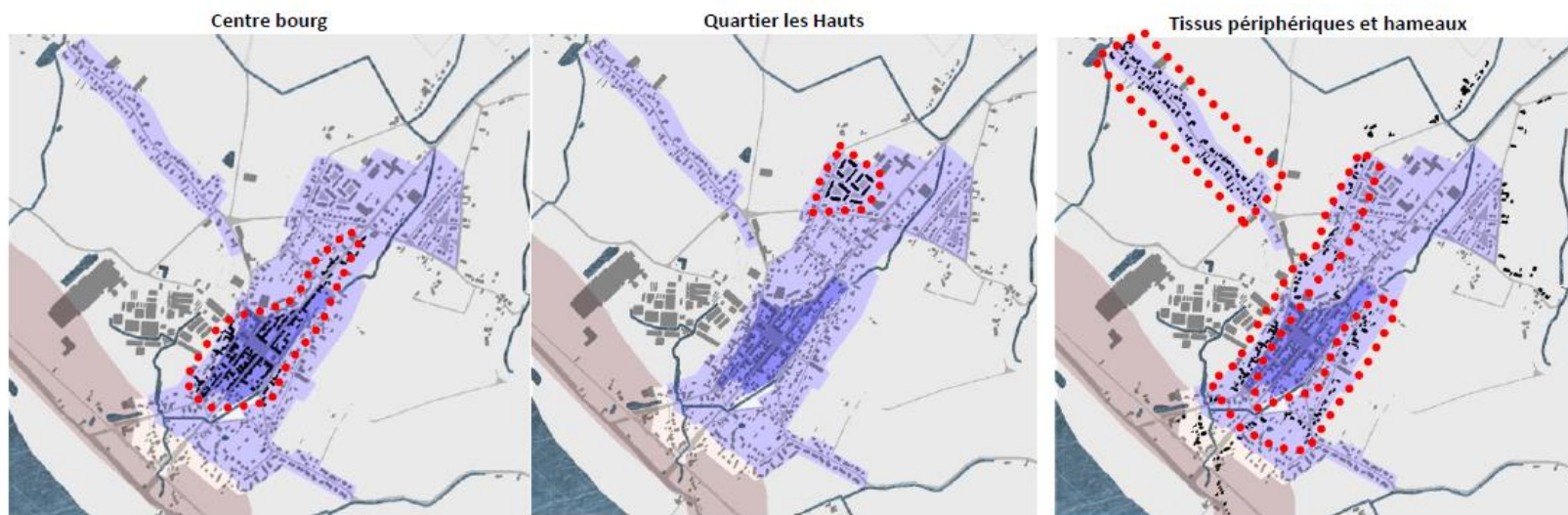
4. Les OAP







3. Les documents réglementaires

Les OAP thématiques

OAP densification qualitative

Y sont prodigués des conseils sur la densification du bâti et du tissu urbain en fonction des possibilités offertes par le PPRi dans chaque zone et de caractéristiques actuelles du secteur (immeubles de ville, maison de bourg, maison bourgeoise, quartier de LLS des Haut, tissu pavillonnaire plus récent et extension urbaine linéaire des Vendellières).



-  Tissu urbain
-  Zone BD : urbaine dense, sans vitesse significative
-  Zone BMF : autre zone urbaine, aléa moyen ou fort sans vitesse significative
-  Zone RN : non urbanisée et d'expansion des crues, aléa moyen ou très fort sans vitesse significative
-  Zone RDEU : urbaine et de dissipation d'énergie
-  Zone RZDEN : non urbanisée et de dissipation d'énergie

3. Les documents réglementaires

Les OAP thématiques

OAP « Mise en valeur des continuités écologiques »

Les recommandations de l'OAP ont pour objectif de réduire la fracture entre les deux vallées (Authion/Loire) présente sur le territoire. Les nouveaux aménagements et constructions devront contribuer à renforcer les continuités écologiques existantes (linéaire ou en pas japonais) et les connexions de la Trame Verte et Bleue.

- Protéger les périmètres environnementaux
- Développer les zones tampons autour des espaces urbanisés
- Assurer le maintien et le renouvellement du maillage bocager, dont les éléments isolés
- Préserver les cours d'eau, les bords et leurs espaces de mobilité
- Préserver et prendre en compte les milieux humides
- Adapter l'éclairage public aux chiroptères et aux insectes
- Prescriptions et recommandations en cas d'aménagement d'ensemble sur l'aménagement des espaces non bâtis, la végétalisation (25% de l'opération), le traitement des clôtures
- Recommandations en zone A et N pour les constructions et installation agricoles et forestière

Exemples de clôtures perméables à la petite faune

Haies végétales en milieu agricole et résidentiel perméables à la faune



Grillage à mouton



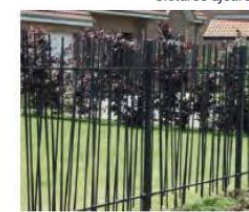
Clôtures herbagères



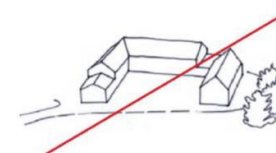
Ganivelle



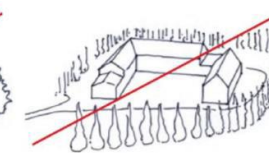
Clôtures ajourées en milieu urbain



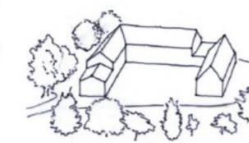
Sources : CG 38, LPO, cloture-et-jardin.fr



Aucune plantation ou végétalisation anecdotique



Plantation linéaires et mono-essence

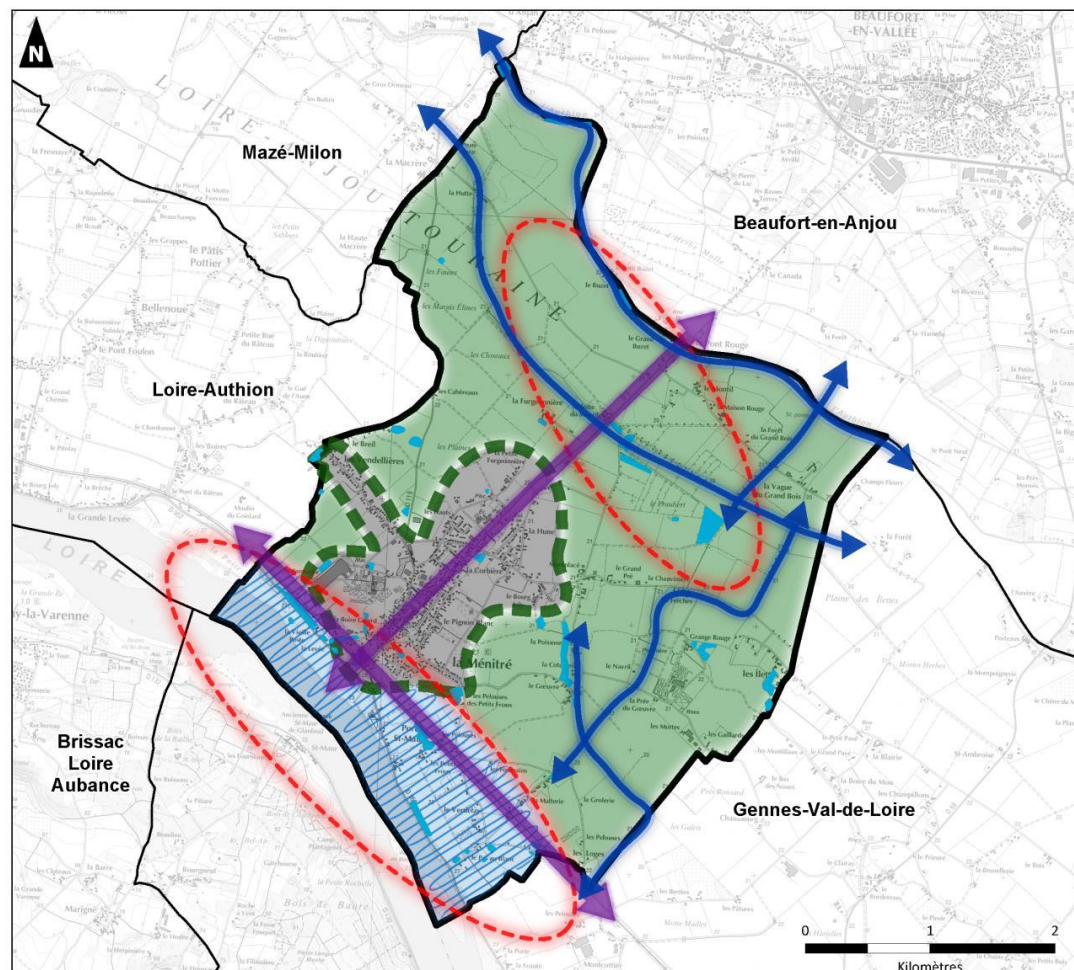


Végétalisation diversifiée, plantée ponctuellement et constituée d'essence locale

3. Les documents réglementaires









Les OAP thématiques

OAP « Mise en valeur des continuités écologiques »



Sources : IGN - Auddicé urbanisme 2022

Réalisation : Auddicé urbanisme, janvier 2022

-  Sites remarquables et corridors écologiques
-  Trame verte bocagère
-  Ceinture bocagère
-  Élément de fragmentation urbaine
-  Rupture des corridors et de la TVB
-  Corridors des cours d'eau
-  Corridors des milieux humides
-  Corridors de la trame bleue

3. Les documents réglementaires

Les OAP sectorielles

Généralités

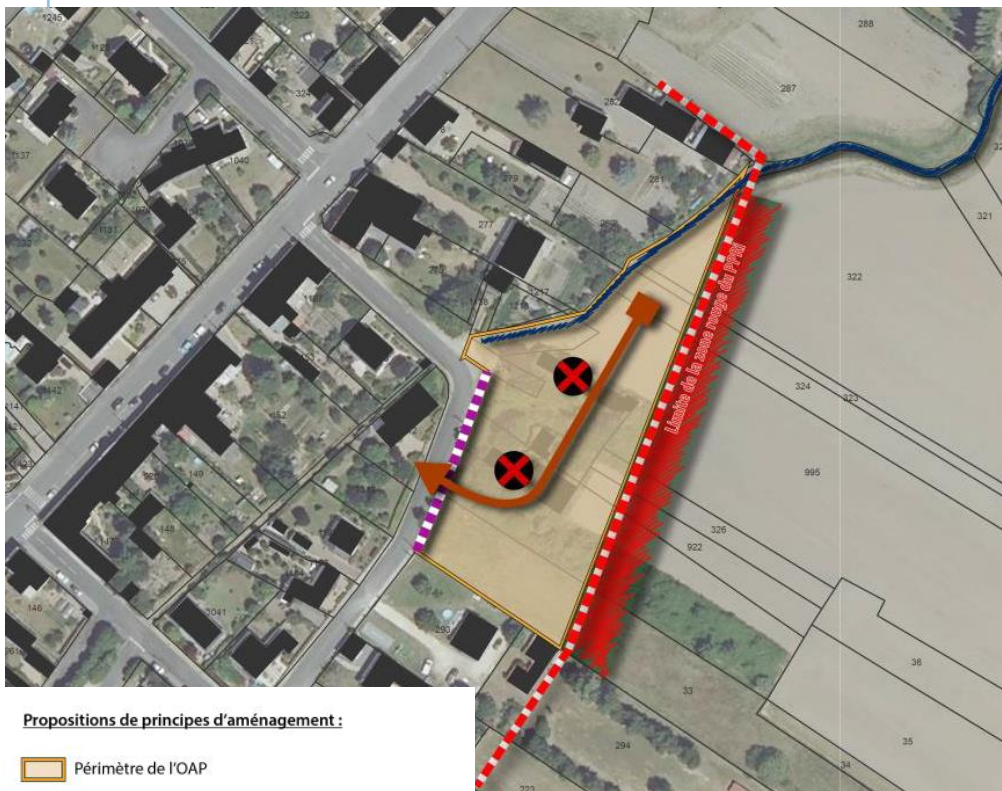
- 6 secteurs considérés comme stratégiques font l'objet d'une OAP
- Au total ce sont 55 logements minimum qui seront réalisés sur ces OAP.
- Une densité plus élevée est prévue sur le secteur dit du Canal (renouvellement urbain)

OAP	Surface mobilisable (ha)	NB log	Densité
Pignon blanc	0,6	10	17
Roi René	0,16	3	19
Lorraine	0,65	11	17
Les Hauts	0,3	4	13
Le Canal	0,5	20	40
La Hune	0,4	6	15
TOTAL	2,61	54	20




3. Les documents réglementaires

Les OAP sectorielles – Pignon Blanc





Propositions de principes d'aménagement :


 Périmètre de l'OAP

 Principe de voirie à créer

 Fossé et ses abords à préserver et valoriser

 Implantation du bâti sur au moins 4m de façade à l'alignement

 Ruines (pouvant être détruites) ou en partie maintenues pour la mise en valeur du quartier

 Espace situé en zone rouge du PPRi à préserver pour la mise en place de jardins

Zone du PLU : UB

Zone du PPRi : BMF

Surface mobilisable : environ 0,6 ha

Densité attendue : 17 logements par hectare soit 10 logements minimum

Type d'opération : une opération d'aménagement d'ensemble. Quelques éléments des ruines présentes sur le site pourront être sauvegardés, en tant que murs de clôtures par exemples, afin de préserver les éléments identitaires du lieu.

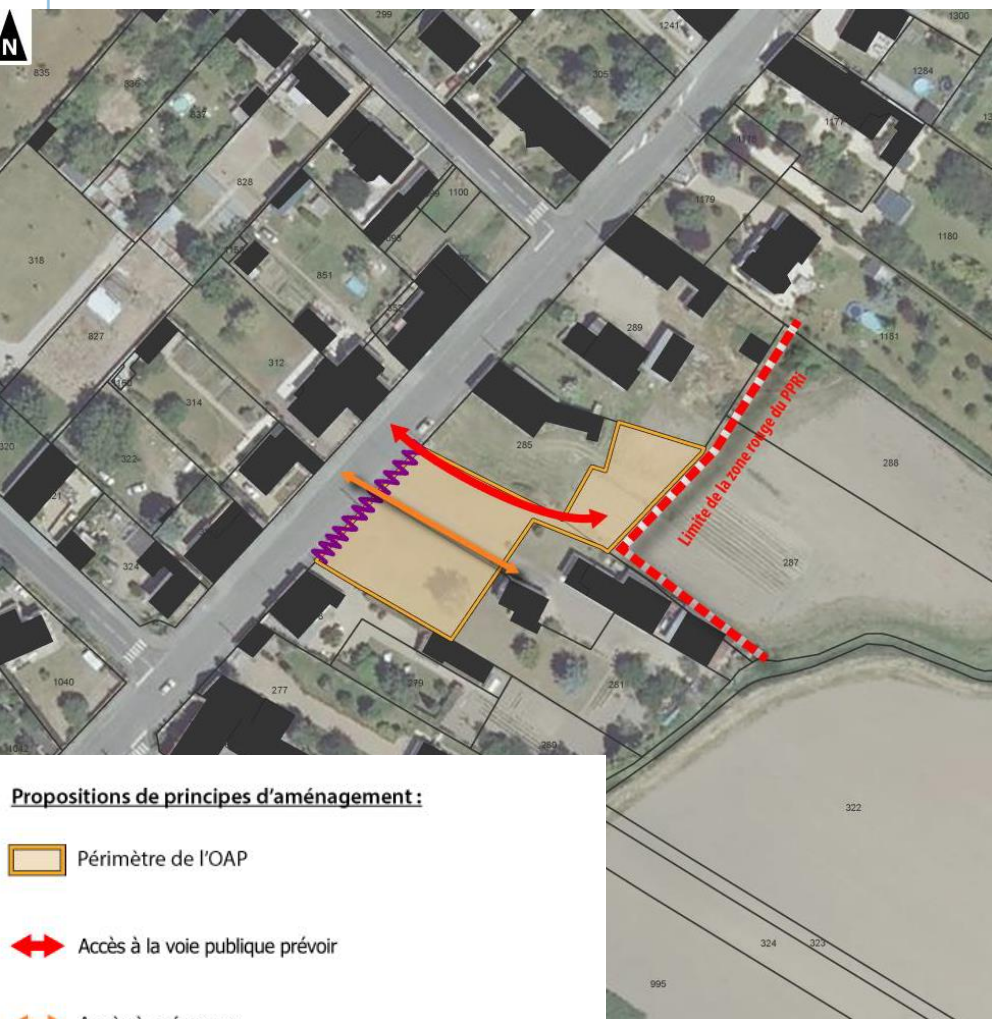
Typologie du bâti : Habitat individuel et/ou individuel groupé

Architecture du bâti : qualité architecturale des projets s'inspirant des constructions anciennes voisines. Une implantation à l'alignement sur voie est imposée pour les constructions en premier rideau (4 mètres de façade minimum).

Environnement / paysage: 30% d'emprise au sol cumulée max. Création d'une bande de jardin (espace tampon agricole). Perméabilité des clôtures.

3. Les documents réglementaires

Les OAP sectorielles – Roi René



Zone du PLU : UB

Zone du PPRi : BMF

Surface mobilisable : environ 0,16 ha

Densité attendue : 17 logements par hectare soit 3 logements minimum

Type d'opération : une opération d'aménagement d'ensemble.

Typologie du bâti : Habitat individuel

Architecture du bâti : qualité architecturale des projets s'inspirant des constructions anciennes voisines, Une implantation à l'alignement sur voie est imposée pour les constructions en premier rideau (4 mètres de façade minimum).


Environnement / paysage : 30% d'emprise au sol cumulée max. Perméabilité des clôtures. Prise en compte de l'équipement d'assainissement voisin.


3. Les documents réglementaires

Les OAP sectorielles - Lorraine

Propositions de principes d'aménagement :

 Périmètre de l'OAP

 Accès possible au site

 Accès à préserver



Zone du PLU : UB

Zone du PPRi : BMF

Surface mobilisable : environ 0,65 ha

Densité attendue : 17 logements par hectare soit 11 logements minimum

Type d'opération : une opération d'aménagement d'ensemble.

Typologie du bâti : Habitat individuel et/ou individuel groupé et/ou intermédiaire.





Architecture du bâti : qualité architecturale des projets s'inspirant des constructions anciennes voisines. Les toits plats sont proscrits ou autorisés seulement sur un élément secondaire de la construction. Une implantation à l'alignement sur voie est imposée pour les constructions en premier rideau (4 mètres de façade minimum).

Environnement / paysage : 30% d'emprise au sol cumulée max. Préservation des arbres remarquables du site,

3. Les documents réglementaires

Les OAP sectorielles – Les Hauts

Propositions de principes d'aménagement :

-  Périmètre de l'OAP
-  Principe de voirie ou de placette à créer
-  Secteur inconstructible de 5m pour l'habitat
(Seuls les annexes non habitées y sont autorisées)
-  Haie à créer



Zone du PLU : UB

Zone du PPRi : BMF

Surface mobilisable : environ 0,3 ha

Densité attendue : 13 logements par hectare soit 4 logements minimum

Type d'opération : une opération d'aménagement d'ensemble.

Typologie du bâti : Habitat individuel et/ou individuel groupé






Architecture du bâti : liberté dans les formes à condition de ne pas nuire à la perception du bourg depuis l'espace agricole. Une implantation à l'alignement sur voie est imposée pour les constructions en premier rideau (4 mètres de façade minimum).

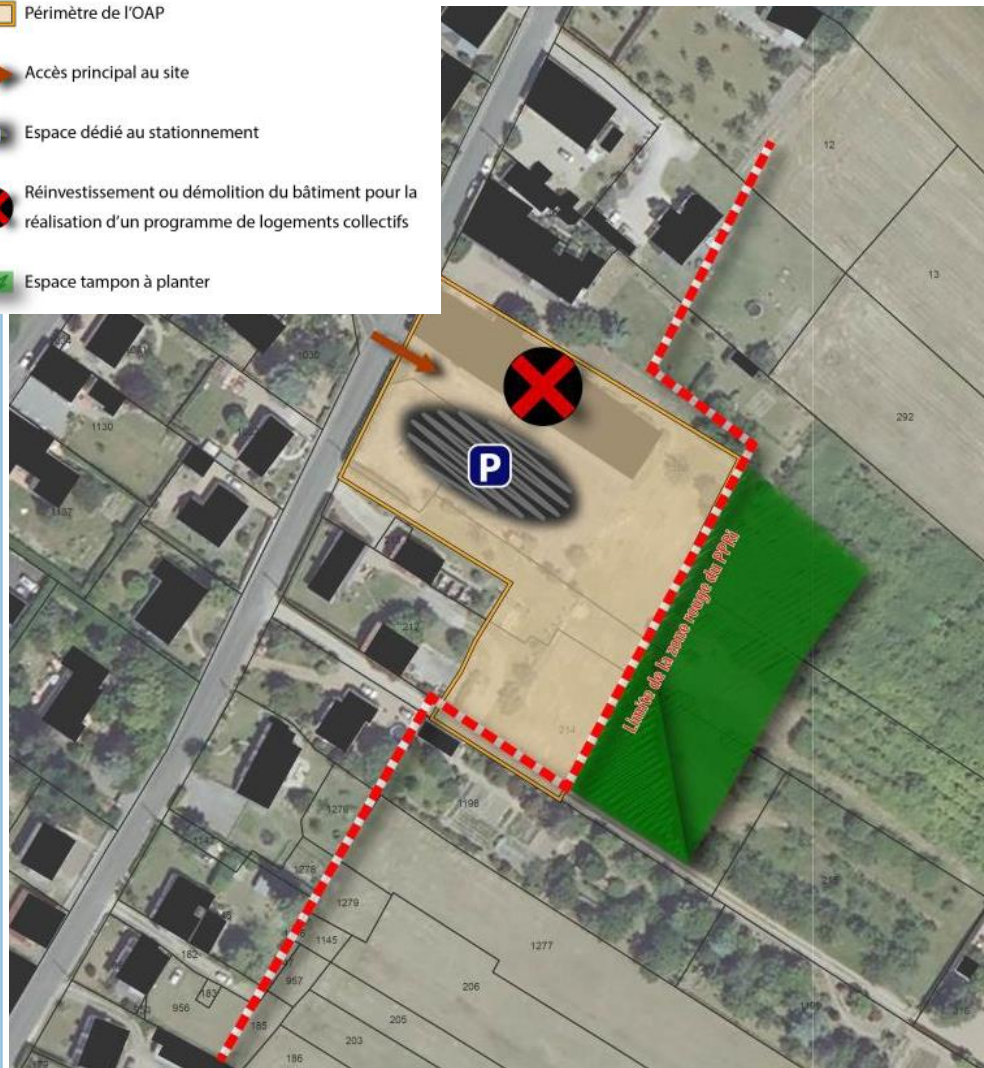
Environnement / paysage : 30% d'emprise au sol cumulée max. Espace tampon de 5 mètres planté en limite agricole. Perméabilité des clôtures

3. Les documents réglementaires

Les OAP sectorielles – Le Canal

Propositions de principes d'aménagement :

-  Périmètre de l'OAP
-  Accès principal au site
-  Espace dédié au stationnement
-  Réinvestissement ou démolition du bâtiment pour la réalisation d'un programme de logements collectifs
-  Espace tampon à planter



Zone du PLU : UB

Zone du PPRi : BMF

Surface mobilisable : environ 0,5 ha

Densité attendue : 40 logements par hectare soit 20 logements minimum

Type d'opération : une opération d'aménagement d'ensemble et de renouvellement urbain

Typologie du bâti : Mixité d'habitat intermédiaire et de petits collectifs.


Architecture du bâti : qualité architecturale des projets s'inspirant des constructions anciennes voisines, les hauteurs ne devront pas nuire à la perception du bourg depuis l'espace agricole. Une implantation à l'alignement sur voie est imposée pour les constructions en premier rideau (4 mètres de façade minimum).


Environnement / paysage : 30% d'emprise au sol cumulée max. Paysagement de l'opération. Espace tampon à planter. Pollution à étudier.


3. Les documents réglementaires


Les OAP sectorielles – La Hune

Propositions de principes d'aménagement :

 Périmètre de l'OAP

 Coulée verte à préserver

 Principe de voirie à créer

 Accès direct interdit



Zone du PLU : UB

Zone du PPRi : BMF

Surface mobilisable : environ 0,4 ha

Densité attendue : 17 logements par hectare soit 6 logements minimum

Type d'opération : une opération d'aménagement d'ensemble

Typologie du bâti : Habitat individuel

Architecture du bâti : Une implantation à l'alignement sur voie est imposée pour les constructions en premier rideau (4 mètres de façade minimum).

Environnement / paysage : 30% d'emprise au sol cumulée max. Intégration paysagère de l'opération. Perméabilité des clôtures.

Plan Local d'Urbanisme Commune de La Méniltré



Merci de votre participation

Réunion Publique n°3 : Présentation des pièces réglementaires

Présenté par Joséphine HEUDE

8 novembre 2022