

Réunion publique

17 janvier 2019



Commune de Senillé

Présentation du règlement et du zonage

Plan de Présentation

- 1 - Qu'est ce que le **PLU** ?
- 2 - Présentation des règles applicables aux **zones urbaines**
 - *Zoom sur les emplacements réservés*
- 3 - Présentation des règles applicables aux **zones agricoles et naturelles**
 - *Zoom sur le secteur inondable*
 - *Zoom sur le changement de destination*
- 4 - Les éléments de **protection du patrimoine et des risques**
- 5- Les **O**rientations d'**A**ménagement et de **P**rogrammation
- 6 - Suite de la procédure

1 - Qu'est ce que le **PLU** ?



Qu'est-ce que le PLU ?

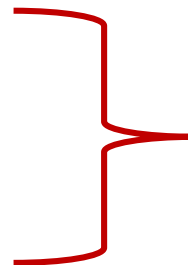
- **Un Plan Local d'Urbanisme intercommunale (PLU) : qu'est-ce que c'est ?**
 - ✓ Un document dont la vocation est de définir la destination des sols et les règles qui s'y appliquent.
 - ✓ Il définit les prescriptions indiquant quelles formes doivent prendre les constructions, quelles zones doivent rester 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 développements durables (PADD)
- ✓ Les Orientations d'Aménagement et de Programmation
- ✓ Le règlement (graphique et écrit)



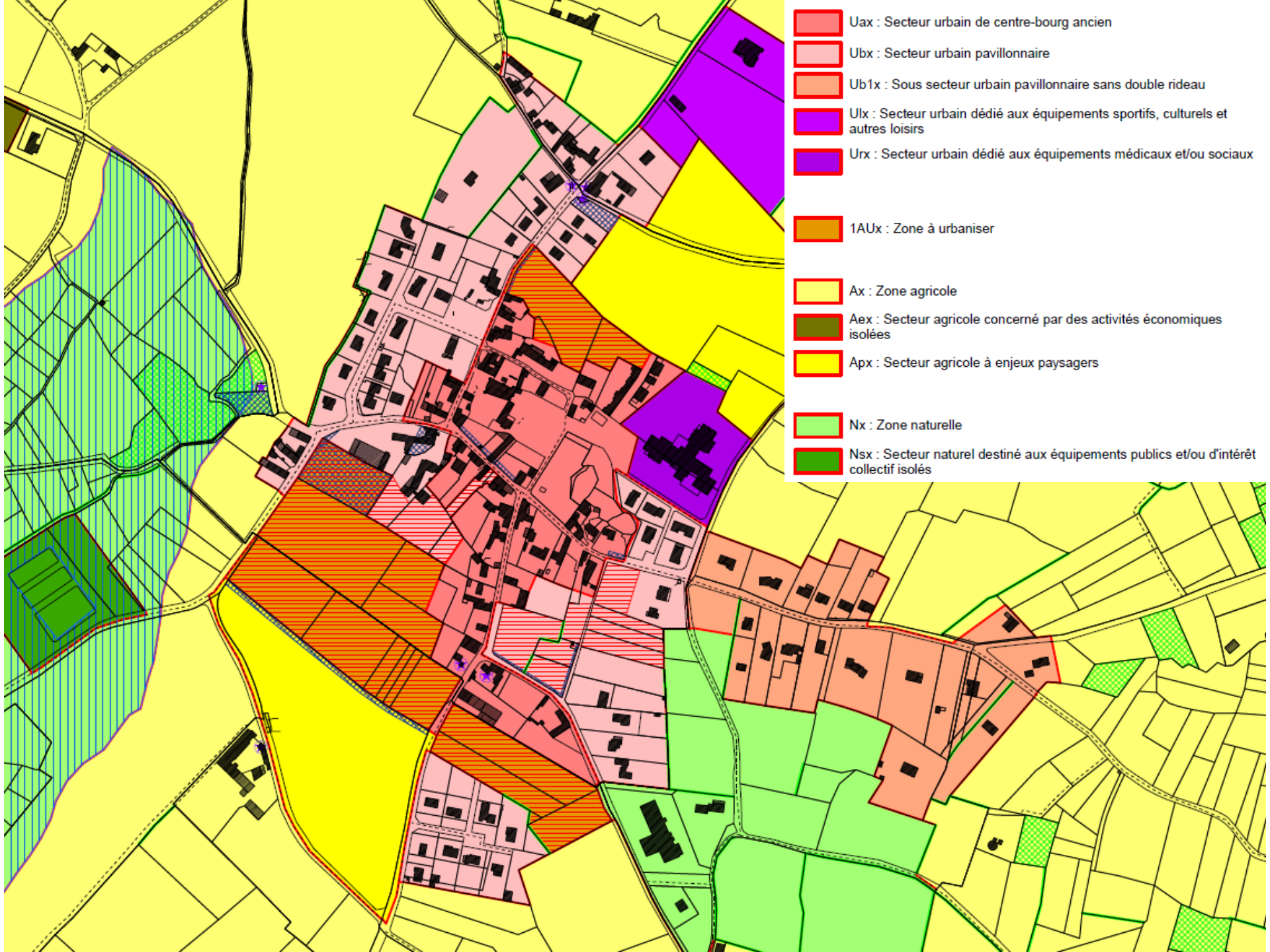
Pièces
opposables aux
autorisations
d'urbanisme

- **Les OAP sont des orientations qui encadrent les constructions sur des secteurs précis.**
- **Le règlement (graphique et écrit) est l'objet de la réunion.**



2 - Présentation des règles applicables aux **zones urbaines**





- Uax : Secteur urbain de centre-bourg ancien
- Ubx : Secteur urbain pavillonnaire
- Ub1x : Sous secteur urbain pavillonnaire sans double rideau
- Ulx : Secteur urbain dédié aux équipements sportifs, culturels et autres loisirs
- Urx : Secteur urbain dédié aux équipements médicaux et/ou sociaux
- 1AUx : Zone à urbaniser
- Ax : Zone agricole
- Aex : Secteur agricole concerné par des activités économiques isolées
- Apx : Secteur agricole à enjeux paysagers
- Nx : Zone naturelle
- Nsx : Secteur naturel destiné aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif isolés

La zone Uax



Hauteur des
constructions



Alignement
du bâti

La zone Uax

- Il y est **interdits** :
 - ✓ Les bâtiments d'exploitation agricole et forestière ;
 - ✓ Les activités pouvant générer des nuisances ;
 - ✓ La construction de nouveaux bâtiments d'entrepôt ou industriels non-liés à un bâtiment existant.
- La **hauteur** est limitée à **7 mètres**
- Implantation par **rapport à l'emprise publique**
 - ✓ Soit à l'alignement des voies
 - ✓ Soit librement si l'alignement est marqué par une continuité visuelle bâtie assurée par d'autres moyens tels que des murs d'une hauteur minimale de 1,60 mètres
- **L'aspect** des constructions :
 - ✓ La réglementation est souple pour laisser de la place au projet des particuliers

La zone Ubx

**Prédominance
du caractère
pavillonnaire**



La zone Ubx

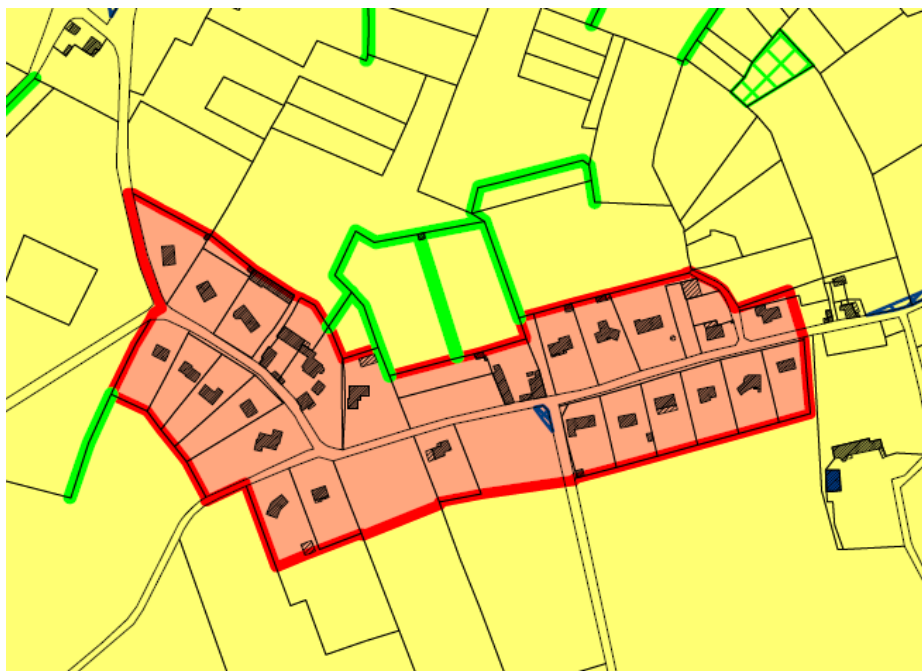
- Il y est **interdits** :
 - ✓ Bâtiments d'exploitation agricole et forestière ;
 - ✓ Les activités pouvant générer des nuisances ;
 - ✓ L'implantation de nouveaux entrepôts,
- Hauteur maximale : **7 mètres**

Alignement des constructions	
Par rapport à l'emprise publique	Par rapport aux limites séparatives
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Soit à l'alignement des constructions principales existantes ; ✓ Soit avec un recul d'au moins 5 mètres. 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Soit en limite séparative; ✓ Soit avec un retrait d'au moins 3 mètres.

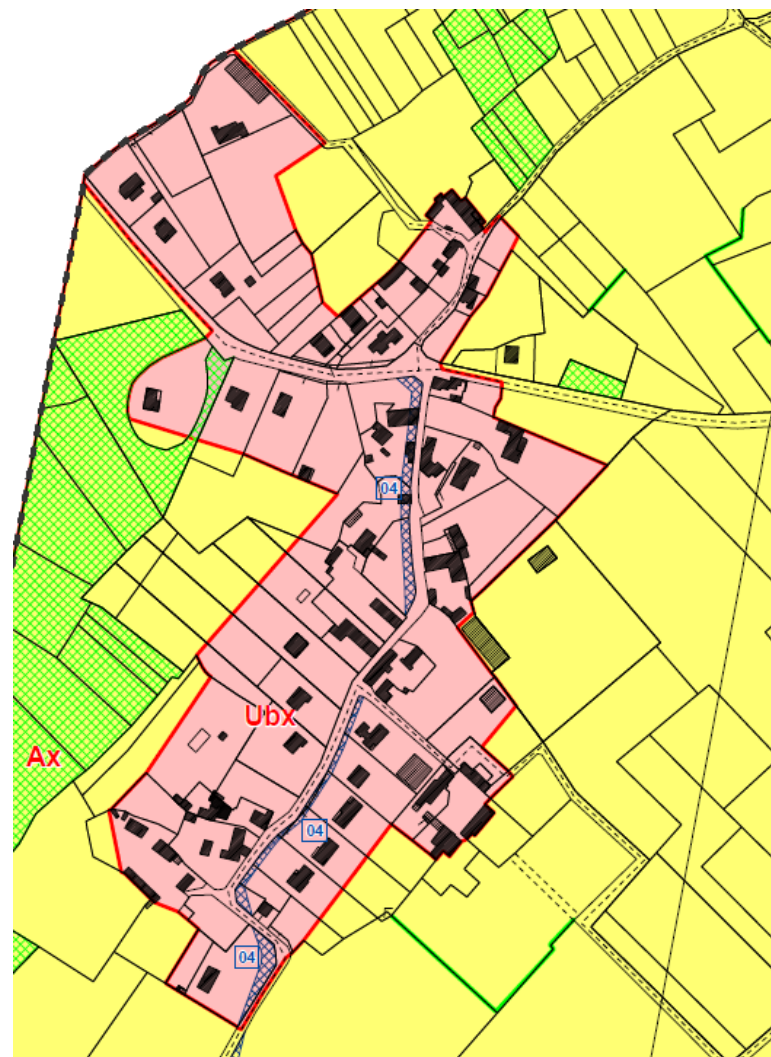
- **Pour le secteur Ub1x** : Les constructions doivent s'implanter dans une bande 30 mètres depuis la limite d'emprise publique

Les hameaux constructibles

Les caves



Ecotion



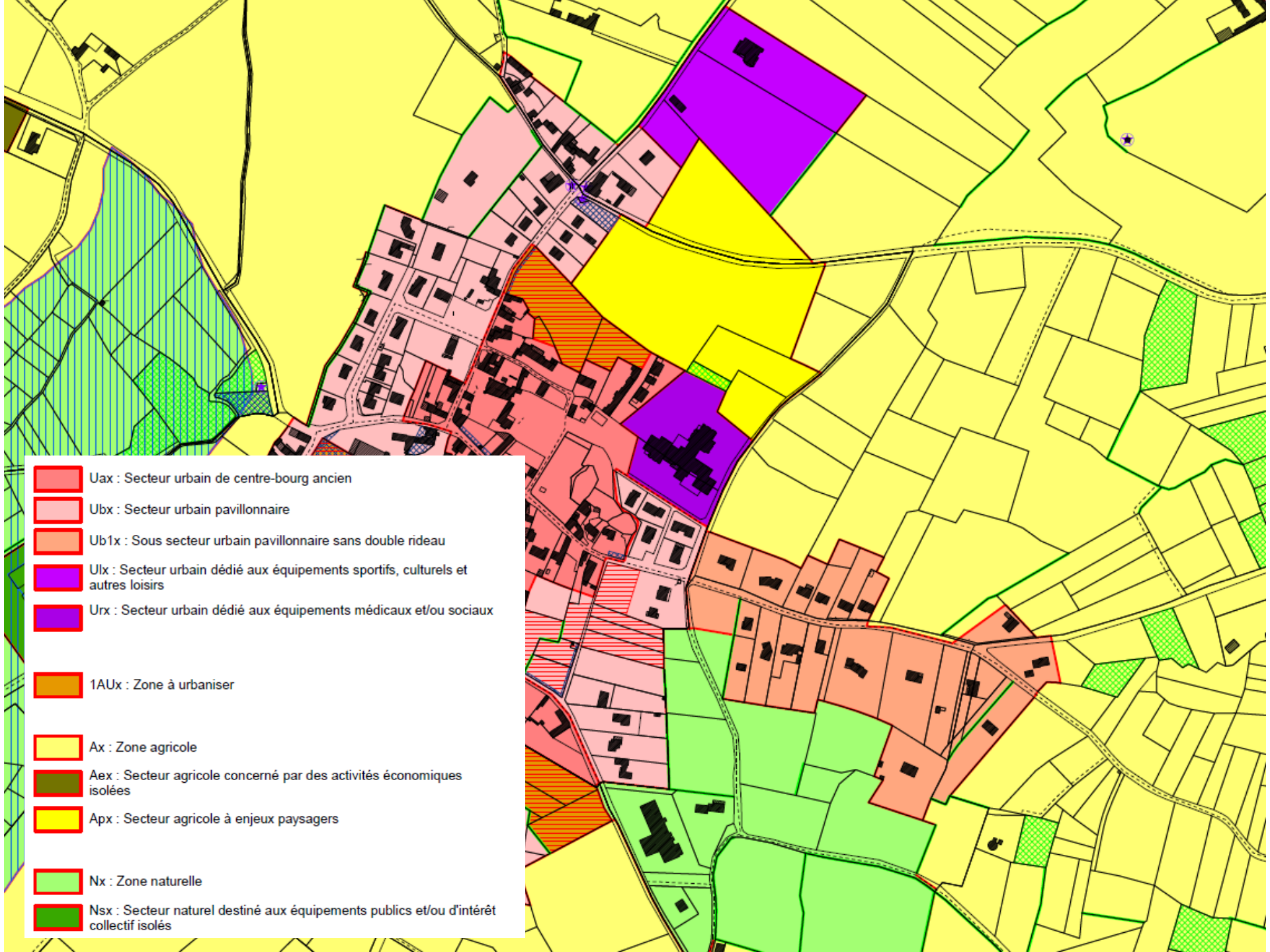
Les zones 1AUx

La zone 1AUx correspond à une extension de la zone urbaine ayant pour vocation principale d'accueillir de futurs logements.

- Il y est **interdits** :
 - ✓ Bâtiments d'exploitation agricole et forestière ;
 - ✓ Les activités pouvant générer des nuisances ;
 - ✓ Le commerce de gros ;
 - ✓ Les industries et entrepôts.

- Hauteur maximale : **7 mètres**

Alignement des constructions	
Par rapport à l'emprise publique	Par rapport aux limites séparatives
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Soit à l'alignement de l'une des constructions principales existantes sur les terrains limitrophes; ✓ Soit avec un recul d'au moins 1 mètre 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Soit en limite séparative; ✓ Soit avec un retrait d'au moins 3 mètres.



- Uax : Secteur urbain de centre-bourg ancien
- Ubx : Secteur urbain pavillonnaire
- Ub1x : Sous secteur urbain pavillonnaire sans double rideau
- Ulx : Secteur urbain dédié aux équipements sportifs, culturels et autres loisirs
- Urx : Secteur urbain dédié aux équipements médicaux et/ou sociaux

- 1AUx : Zone à urbaniser

- Ax : Zone agricole
- Aex : Secteur agricole concerné par des activités économiques isolées
- Apx : Secteur agricole à enjeux paysagers

- Nx : Zone naturelle
- Nsx : Secteur naturel destiné aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif isolés

La zone Ulx

Secteur dédié aux équipements sportifs, culturels et autres loisirs qui correspond au secteur de la salle des fêtes et du terrain de foot.

- Il y est **seulement autorisé**:
 - ✓ les équipements publics.

L comme
loisirs



La zone Urx

Secteur dédié aux équipements médicaux et/ou sociaux qui correspond à l'emprise de la maison de retraite.

- Il y est **seulement autorisé**:
 - ✓ Les hébergements,
 - ✓ Les équipements publics (sauf équipements sportifs et les salles de spectacles)



Zoom sur les emplacements réservés

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.



Emplacement réservé au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme

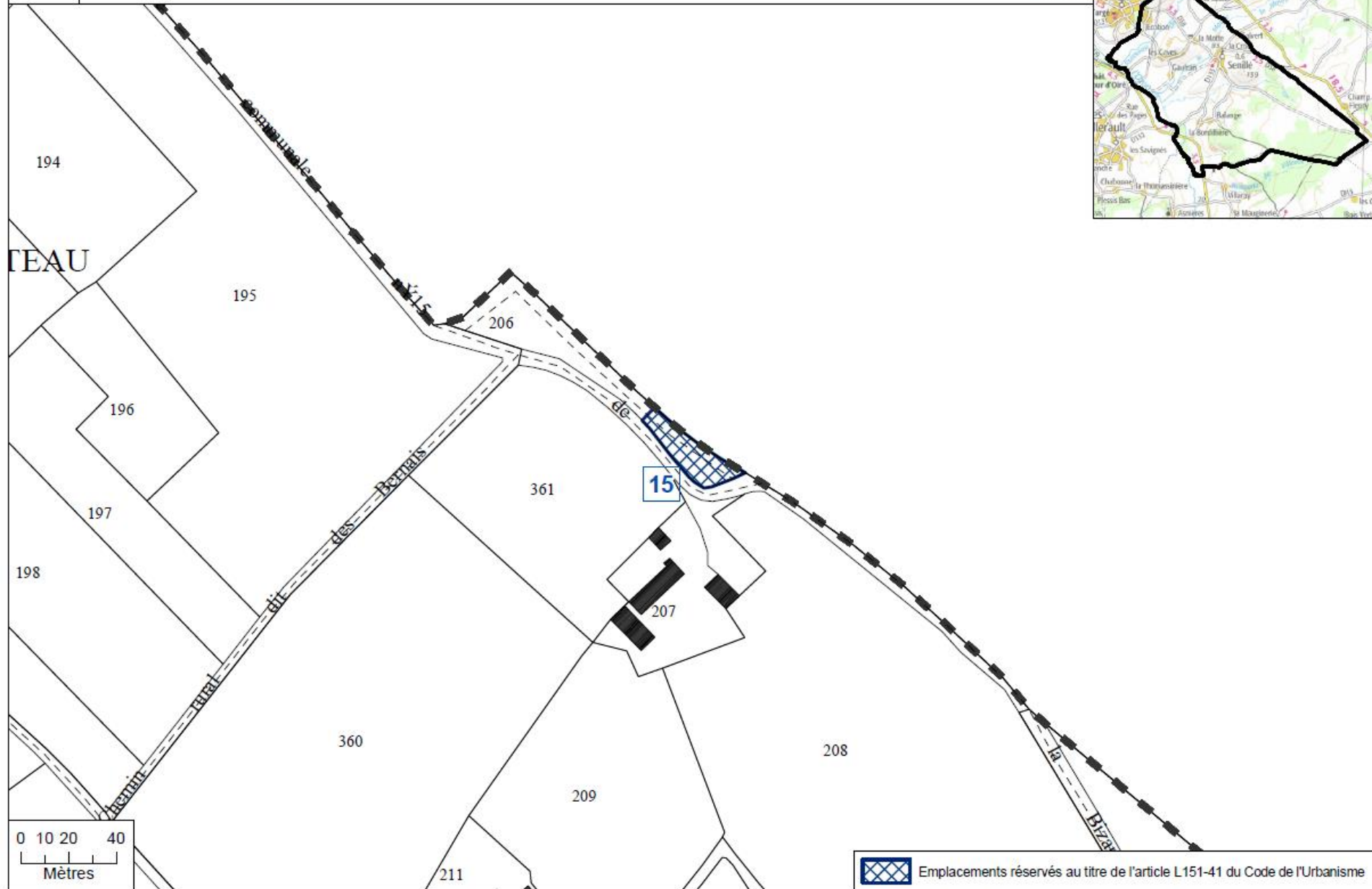
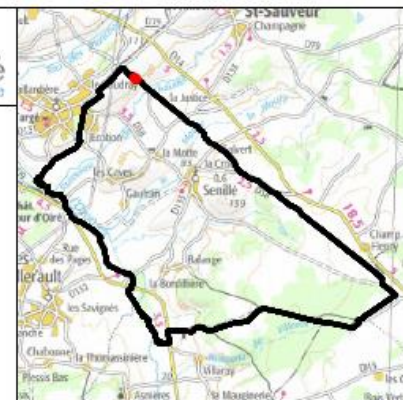
15



Emplacement réservé n°15 (Bénéficiaire = Commune)

Redressement du virage

496 m²



Emplacements réservés au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme

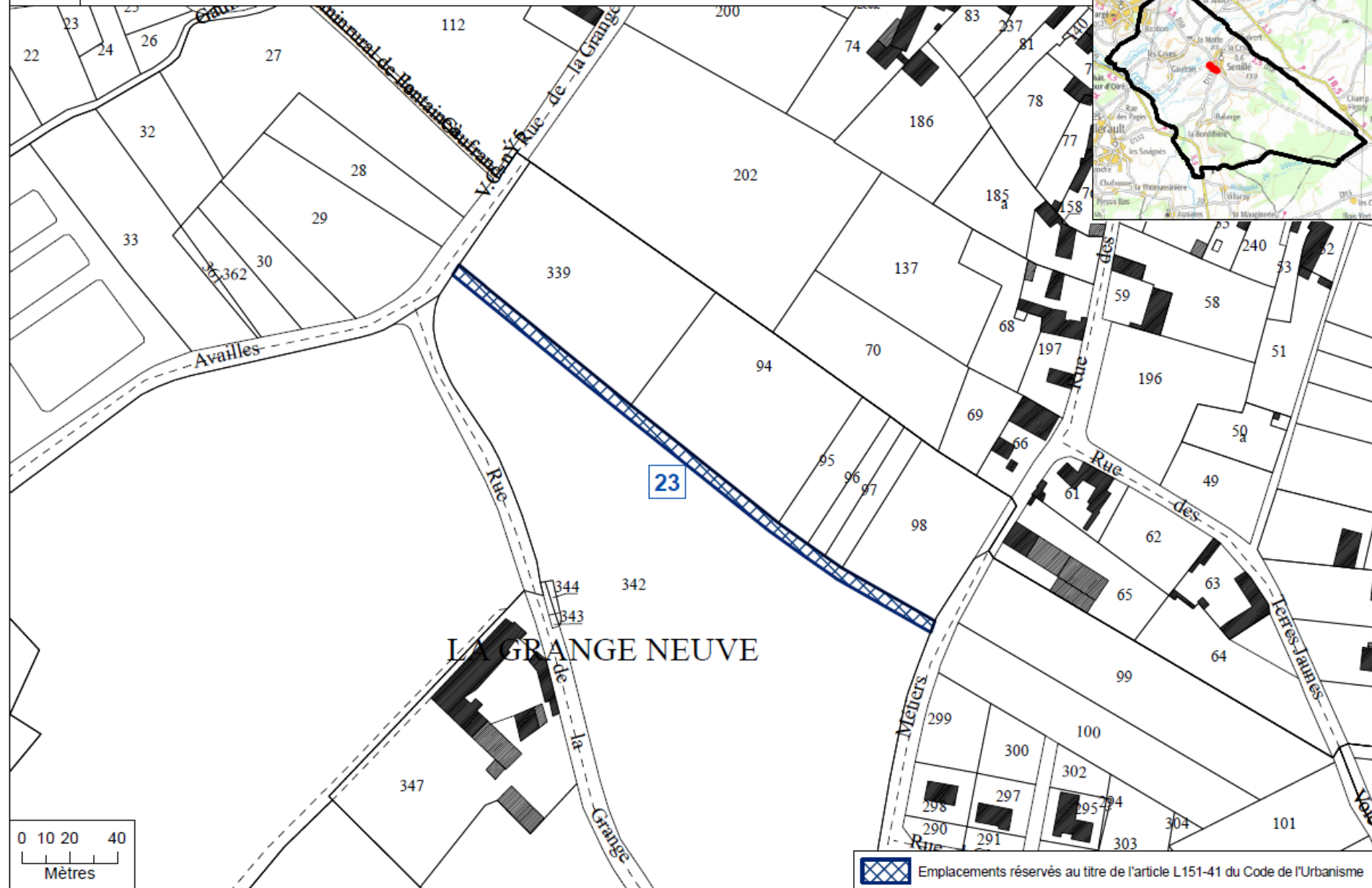
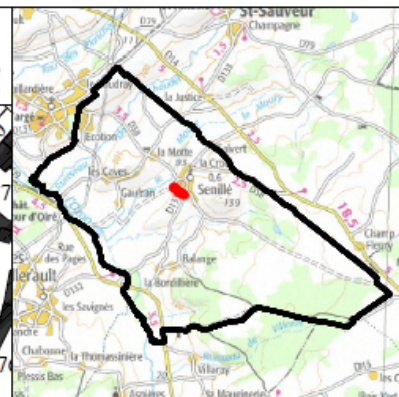
23



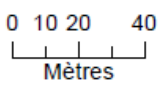
Emplacement réservé n°23 (Bénéficiaire = Commune)

Création d'un corridor écologique

1257 m²



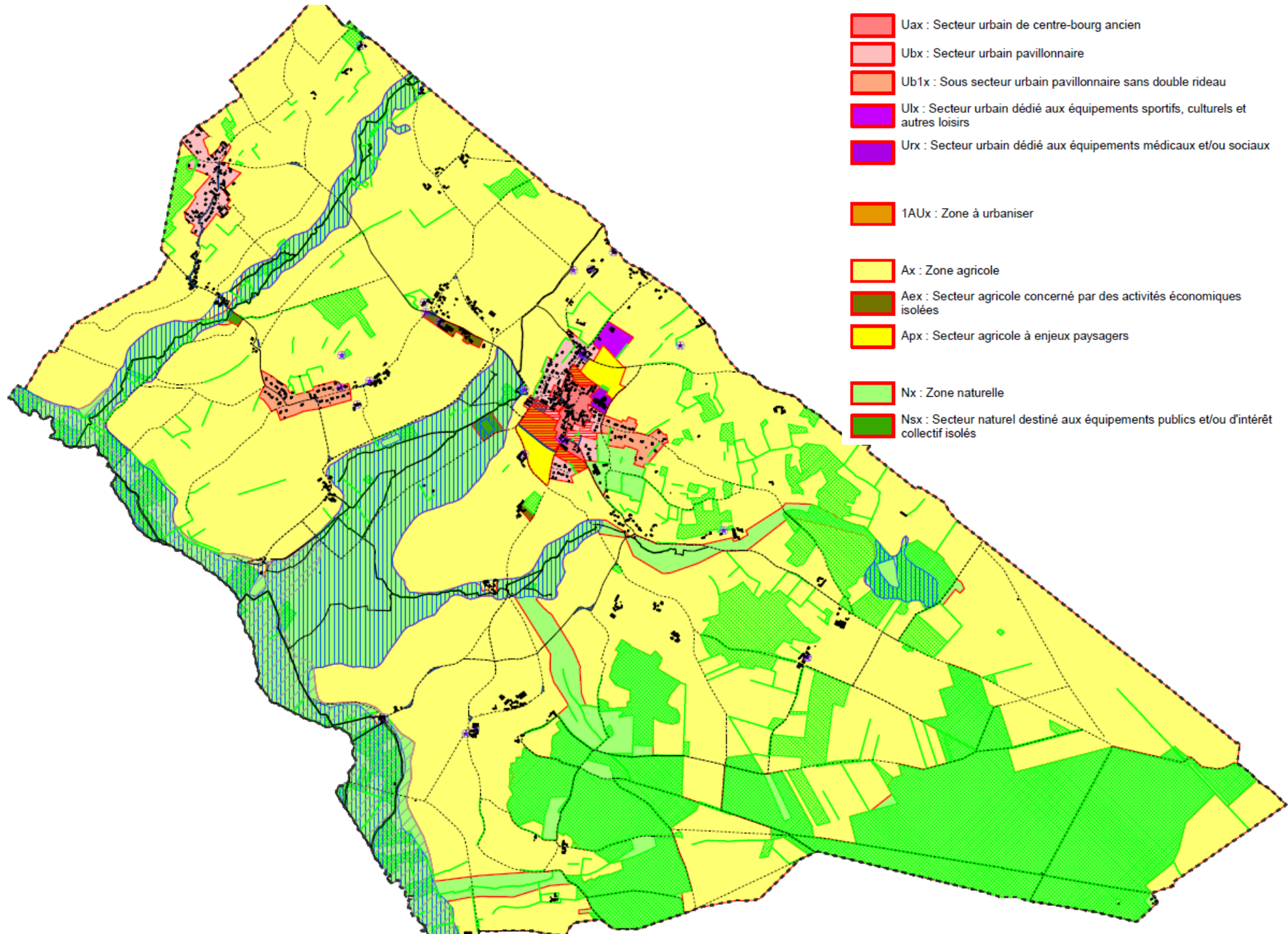
LA GRANGE NEUVE



Emplacements réservés au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme

3 - Présentation des règles applicables aux **zones agricoles et naturelles**





Le règlement des zones A et N

Ne sont autorisés que :

- Les exploitations agricoles et forestières ;
- Les équipements d'intérêt collectif ou à des services publics à condition :
 - qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels (station de pompage, château d'eau, antennes de télécommunications, ligne de transport, etc.) ;
 - qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricoles, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés ;
 - qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages ;
- Les logements agricoles (sous conditions);
- Les extensions et annexes des habitations existantes

Surface d'emprise au sol maximale des annexes et extensions :

Annexes	50m ² maximum, piscine non couvertes non comprises
Extensions	50% de l'emprise au sol bâtie. Limite maximale de 50m ² .

Zoom sur les changements de destination

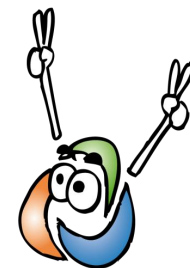
- Permet de transformer un bâtiment en une autre fonction en zones agricoles et naturelles
- Le bâtiment doit **être ciblé** et la nouvelle fonction également (logements, restaurant....)



Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme

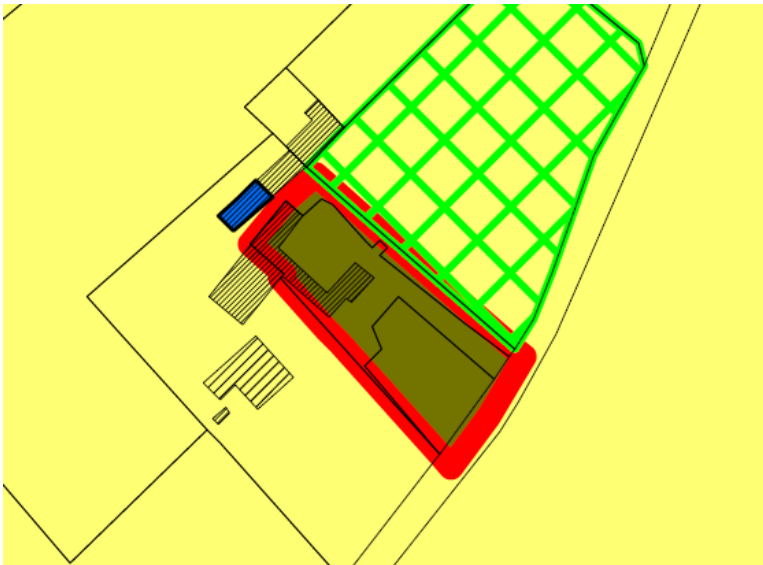


6 changements
de destination
sont identifiés
sur le territoire

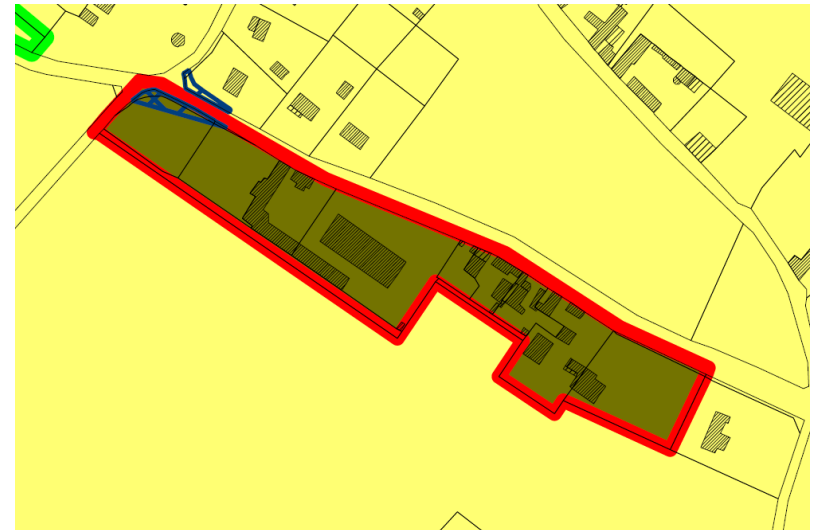


Les secteurs agricoles à vocation économique

Objectif : conforter les entreprises situées en dehors du centre-bourg



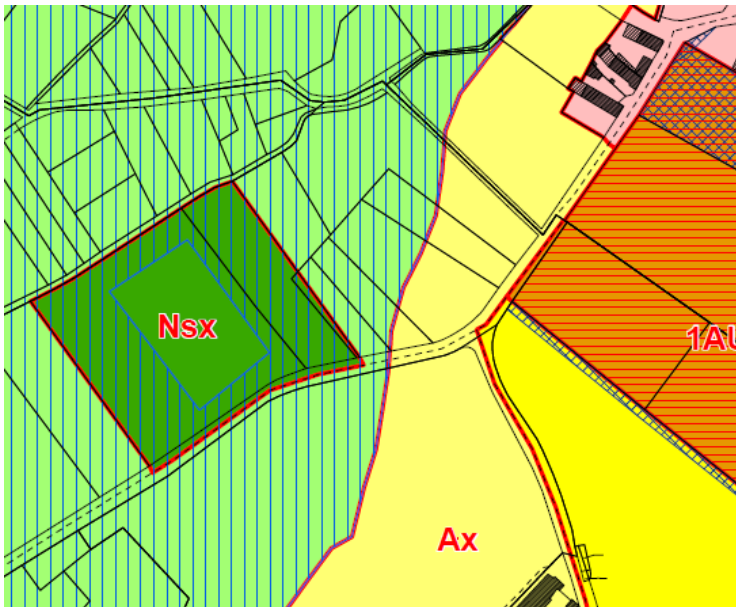
Les pots gourmands



Jibena

Le secteur naturel dédié aux équipements publics

Objectif : conforter les équipements installés en zone naturelle



Station d'épuration

4 - Présentation de **quelques règles spécifiques pour la protection du patrimoine et face au risque**



Le secteur inondable

- Concerne uniquement la vallée de l'Ozon
- Il y est seulement autorisé:
 - Les équipements d'intérêts collectifs et services publics qui ne sauraient être implantés dans un autre lieu;
 - Extensions des bâtiments existant si la surface de l'extension n'excède pas 30% de l'emprise au sol de bâtiment existant;
 - Les aménagements.



Le patrimoine bâti

- Permet de préserver des éléments du patrimoine
- Les éléments du patrimoine identifiés doivent être protégés sauf pour :
 - ✓ Des raisons de sécurité ou sanitaires ;
 - ✓ Des projets d'intérêt général.
- Les bâtiments protégés peuvent être rénovés sous réserve de préserver l'architecture traditionnelle du bâtiment.



Patrimoine bâti recensé au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

Le patrimoine bâti



Patrimoine naturel

- **Les zones humides**

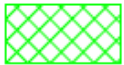


Zones humides identifiées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

- **Les haies et boisements**



Haies recensées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme



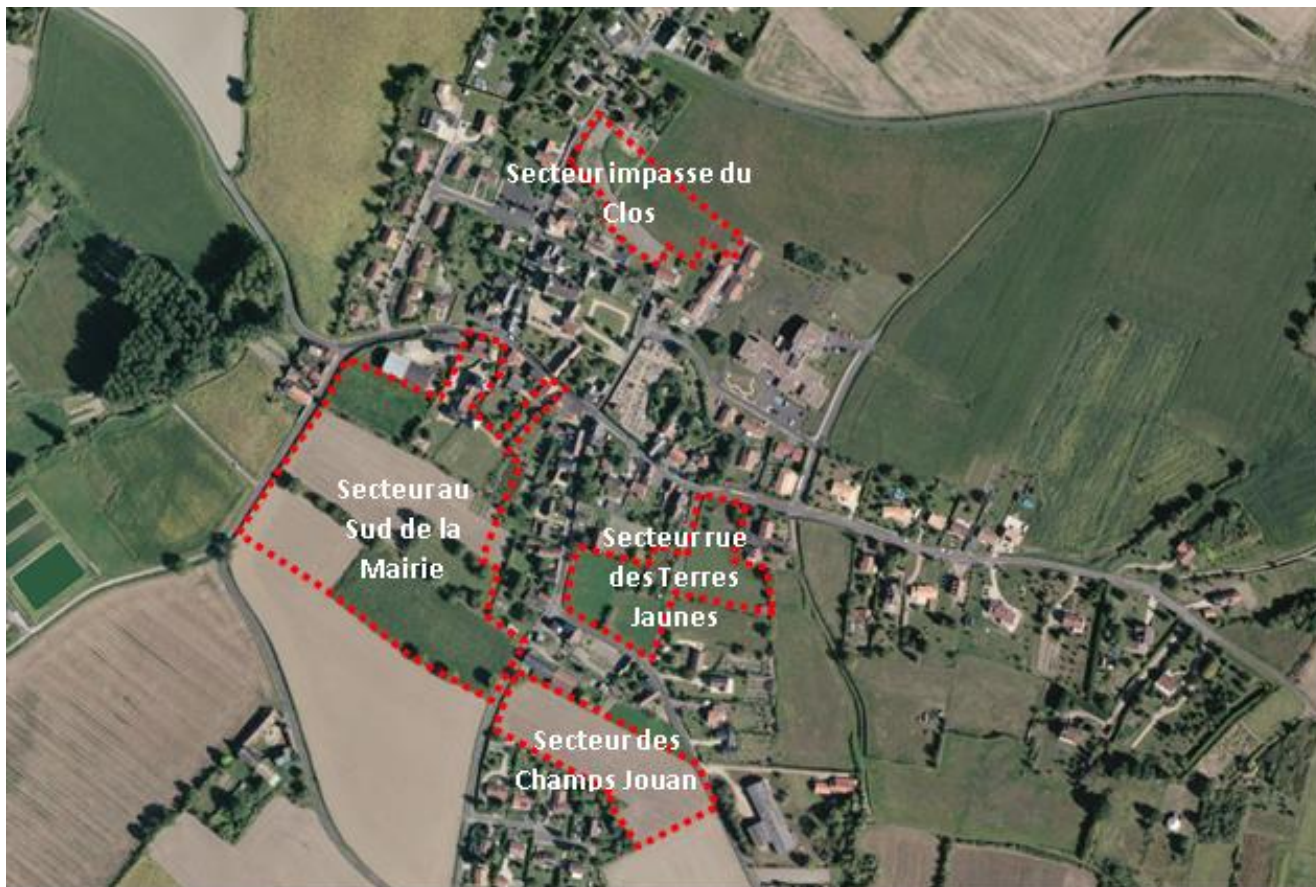
Boisements recensés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

5 – Les Orientations d'Aménagement et de Programmation



Les OAP

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont des schémas représentant les principes d'aménagement d'un secteur. Elles permettent de coordonner les constructions et d'éviter la création de dents creuses.



Commune de Senillé (86)

Plan Local d'Urbanisme

OAP

Secteur impasse de clos

Éléments existants :


 Bâti existant


Principes d'aménagement :

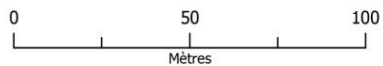
 Emprise de l'OAP

 Voirie

 Plantation boisée bocagère

 Espace ouvert/stationnement

 Gestion des eaux pluviales








1:1 300
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

OAP

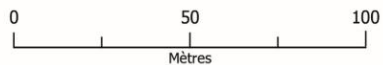
Secteur des Terres jaunes

Éléments existants :

-  Bâti existant
-  Chemin piétonne
-  Construction manquante au cadastre
-  Site Natura 2000 des Pieds Grimaud
-  Haies à préserver

Principes d'aménagement :

-  Emprise de l'OAP
-  Connexion piétonne
-  Plantation bocagère
-  Voirie
-  Placette/espace public
-  Logements mitoyens
-  Bande inconstructible de 10m pour limiter le vis à vis
-  Point d'apport volontaire des déchets
-  Emplacement réservé de 2 m de large permettant un élargissement de la voie et la création de trottoirs



1:1 300




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

Commune de Senillé (86)
Plan Local d'Urbanisme

OAP

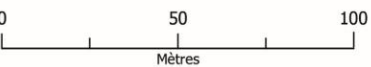
Secteur des Champs Jouan

Éléments existants :

-  Bâti existant
-  Site Natura 2000 des Pieds Grimaud
-  Haies à préserver

Principes d'aménagement :

-  Emprise de l'OAP
-  Connexion piétonne
-  Plantation bocagère
-  Voirie
-  Logements mitoyens



1:1 300

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



Réalisation : auddicé urbanisme, 2018
Source de fond de carte : Cadastre.gouv
Sources de données : auddicé urbanisme, 2018





Commune de Senillé (86)
Plan Local d'Urbanisme

OAP

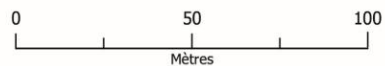
Secteur sud de la Mairie

Éléments existants :

-  Bâti existant
-  Réseau d'assainissement existant

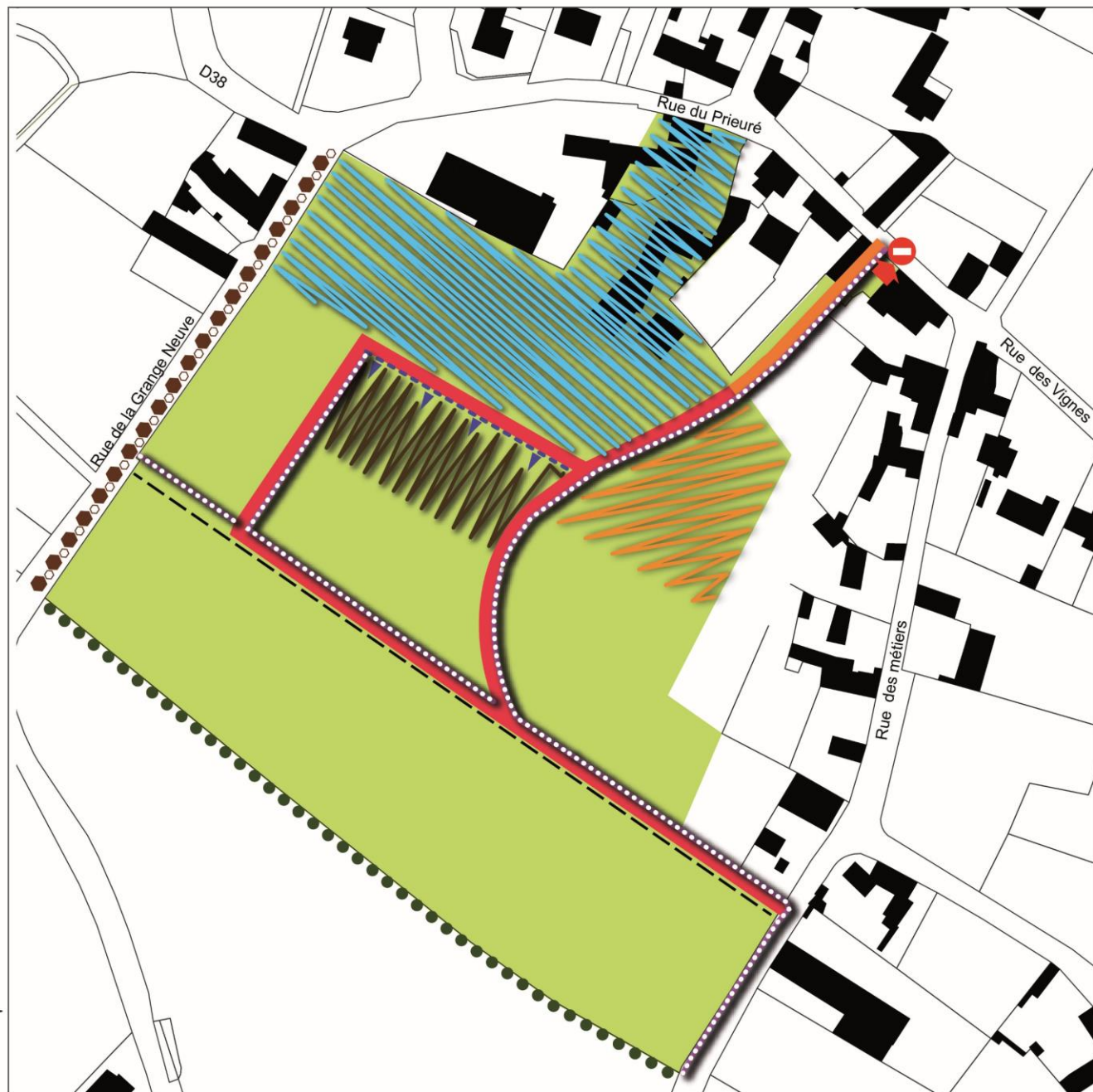
Principes d'aménagement :

-  Emprise de l'OAP
-  Connexion piétonne
-  Conservation du talus
-  Emplacement réserver pour une plantation boisée (bande de 5 mètres)
-  Voirie en sens unique
-  Voirie double sens
-  Equipements publics/parvis
-  Logements mitoyens ou collectifs
-  Hauteur maximale des constructions limitée à 7 mètres
-  Implantation d'une façade de la construction principale à l'alignement de l'espace public
-  Sortie rue du Prieuré interdite

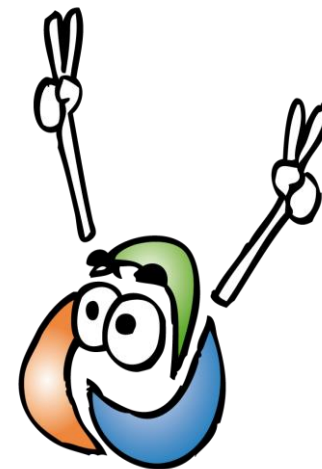


1:1 300

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



6 – Suite de la procédure



Présentation de la procédure

Phase technique : phase de travail, réflexion

- Élaboration du diagnostic
- Définition des objectifs à travers le Projet d'Aménagement et de Développement Durables
- Travail sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation et le règlement

ARRET DU PLU en conseil municipal prévu en mars 2019

Phase administrative : phase de consultation

- Consultation des services de l'État

Consultation de la population = ENQUETE PUBLIQUE prévue de mi-août à mi-septem

APPROBATION en conseil municipal prévue en décembre 2019

= document définitif

Comment participer au PLU jusqu'à l'arrêt de projet ?

- **La concertation :**

- Un **site internet dédié au PLU avec un forum** où chacun peut s'exprimer
- **Un cahier de concertation** disponible en mairie
- La transmission **d'un courrier au Maire** pour un sujet d'intérêt personnel ou collectif

Merci de votre attention

17 janvier 2019



Commune de Senillé

Présentation du règlement et du zonage