



# Plan Local d'Urbanisme

## Présentation du projet à la population



**Commune de Perrusson**

4 juillet 2017





# Plan de Présentation

- Partie 1 : Qu'est-ce qu'un PLU ?
- Partie 2 : Comment vous exprimer dans le PLU ?
- Partie 3 : Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- Partie 4 : Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Partie 5 : Règlement
- Partie 6 : Suite de la procédure





# Plan Local d'Urbanisme de Perrusson

## Partie 1

### Qu'est ce que le PLU ?





# Le PLU qu'est-ce que c'est ?

- Le PLU : un document d'urbanisme
  - ✓ Planifier et maîtriser le développement de la commune, les risques naturels ou technologiques
  - ✓ Prendre en compte les patrimoines historique, naturel et paysager
  - ✓ Inscrire un projet de territoire d'intérêt général

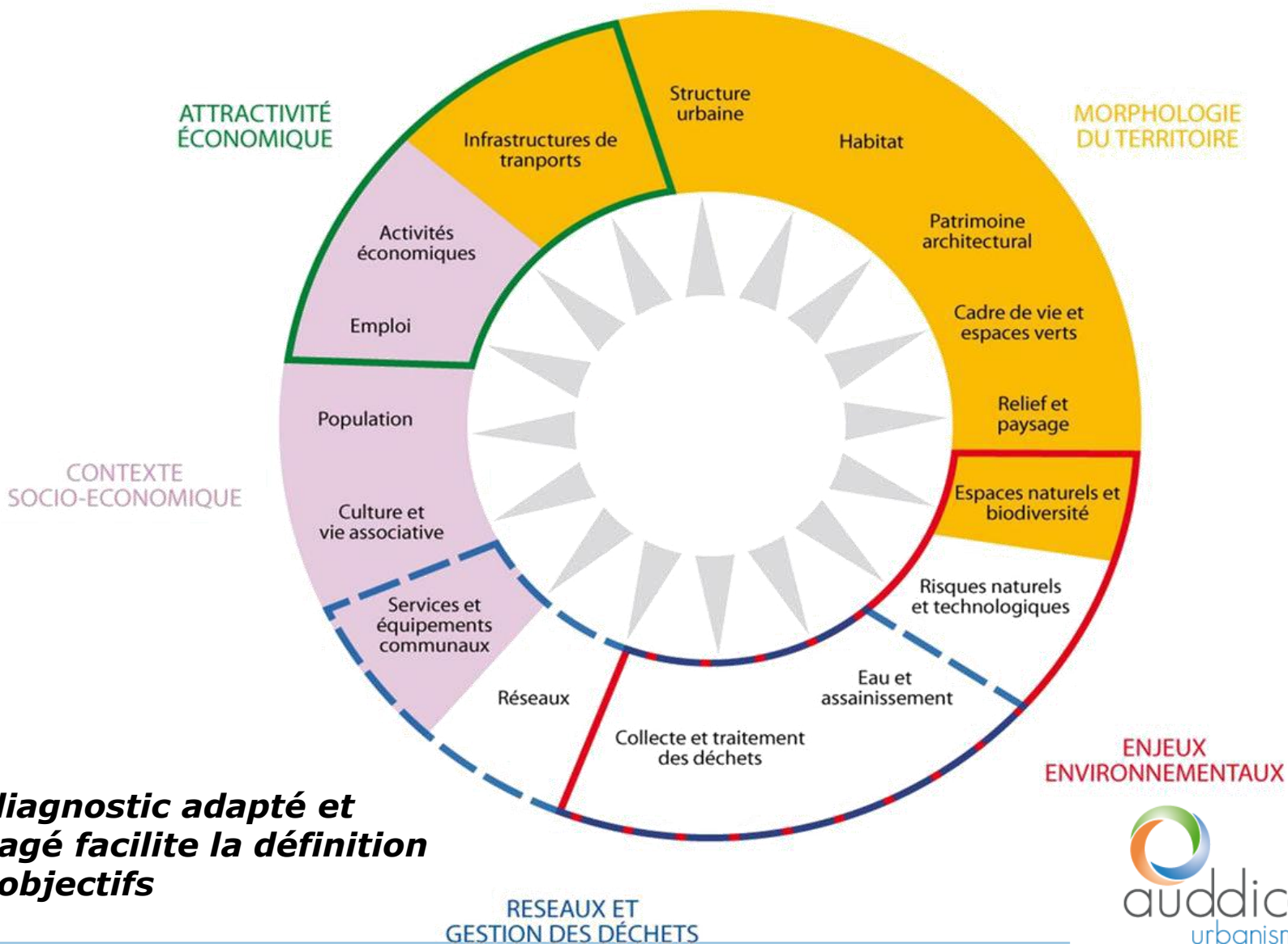


# Le PLU qu'est-ce que c'est ?

- Le PLU : son élaboration est fixée par le code de l'urbanisme
  - ✓ La procédure d'élaboration respecte le code de l'urbanisme
  - ✓ Le contenu respecte l'ensemble des codes et des lois : code l'urbanisme, code de l'environnement, code rural, code de la construction et de l'habitat, code civil, lois Grenelle, lois de modernisation de l'agriculture et de la pêche, etc.
  - ✓ Respecte une liste de documents d'échelle supérieure : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux, etc.)
  - ✓ Est soumis à l'avis des Personnes Publiques Associées : État, Région, Département, Communauté de Communes, Chambre d'agriculture, Chambre de Commerces et d'Industrie, Chambre des métiers, etc.
  - ✓ Est soumis à une enquête publique



# Comprendre la composition et le fonctionnement du territoire



→ **Un diagnostic adapté et partagé facilite la définition des objectifs**



# Le PLU qu'est-ce que c'est ?

## Phase technique = phase de travail, de réflexion

- Diagnostic
- Définition des objectifs : le PADD (le projet de territoire)
- Travail sur le zonage et le règlement : la formalisation du PADD en pièces réglementaires

## ARRET DU PLU (délibération)

## Phase administrative = phase de consultation

- Consultation des services de l'État
- Consultation de la population = ENQUETE PUBLIQUE
- Réunion de travail : lecture des remarques

## APPROBATION = document définitif



# Plan Local d'Urbanisme de Perrusson

## Partie 2

### Comment vous exprimer dans le PLU ?







# La concertation avec le public

- Dans la délibération de prescription du PLU sont fixées notamment les modalités de concertation avec le public. Ont été retenues :
  - ✓ *La publication d'articles dans la presse locale ;*
  - ✓ *Un article dans le bulletin municipal ;*
  - ✓ *Des réunions publiques avec la population ;*
  - ✓ *Un registre destiné aux observations de toute personne intéressée (registre disponible aux jours et heures d'ouverture habituels de la mairie)*
  - ✓ *La possibilité d'écrire à Monsieur le Maire.*



# La concertation avec le public



Mairie de Perrusson  
1 Place de la Mairie  
37600 Perrusson  
Tél. 02 47 59 03 92



Contact



Liens



Plan d'accès



Marchés publics



## La Foire à la Brocante 2017

**PERRUSSON**  
**SAMEDI**  
**1 JUILLET 2017**  
**40<sup>EME</sup>**  
**FOIRE A LA BROCANTE**  
**AU STADE**

Restauration le midi.  
FEU D'ARTIFICE offert  
par la Municipalité  
tiré au stade

Oyez, oyez !  
venez tous à



# La concertation avec le public



ACTUALITÉS

MUNICIPALITÉ

VIE PRATIQUE

PATRIMOINE

VIE ÉCONOMIQUE

VIE ASSOCIATIVE

ÉCOLE

MARCHÉS PUBLICS

URBANISME

Mairie de Perrusson  
1 Place de la Mairie  
37600 Perrusson

Tél. 02 47 59 03 92



## ► Règlement POS

[Règlement POS](#)

[Site internet](#)

Contact



Liens



Plan d'accès



Marchés publics





# La concertation avec le public



## Plan Local d'Urbanisme

[Rubrique \(8\)](#)
[Recalculer cette page](#)


## PLU Perrusson

Le contenu des 2 premières publiques qui se sont déroulées respectivement les 23/01/2017 et 04/07/2017 sont téléchargeables dans l'onglet "Téléchargements" visible à gauche.

La loi Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) entrée en vigueur le 26 Mars 2014 a entraîné la suppression du POS de Perrusson depuis le 27 Mars 2017. Cette suppression entraîne un retour à la seule application du Règlement National de l'Urbanisme.

Par la délibération du 28 Octobre 2014, les élus ont ainsi lancé les travaux d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, futur document d'urbanisme de la commune, une fois qu'il sera approuvé. Ce dernier redéfinira le devenir du territoire à travers la prise en compte de plusieurs thématiques (habitat, développement économique, mobilité et transports, agriculture, tourisme, écologie, paysage, équipements, réseaux, etc...). La commune est accompagnée par un bureau d'études spécialisé. Il s'agit d'Auddicé Urbanisme basé à Saumur (49).

PLU PERRUSSON

[Accueil](#)

[Le PLU c'est quoi ?](#)

[La procédure du PLU](#)

[Modalités de concertation](#)

[Votre patrimoine bâti](#)

[Forum PLU Perrusson](#)

[Sigles utilisés](#)

[Contacts et liens](#)

[Téléchargement](#)

[Accès réservé](#)



# La concertation avec le public



PLU PERRUSSON

Accueil

Le PLU c'est quoi ?

La procédure du PLU

Modalités de concertation

Votre patrimoine bâti

**Forum PLU Perrusson**

Sigles utilisés

Contacts et liens

Téléchargement

Accès réservé

## Forum PLU Perrusson

Le forum permet à chacun de poser ses questions d'intérêt général sur le Plan Local d'Urbanisme. Toutes les idées et remarques constructives sont les bienvenues. Il convient de souligner que les questions doivent bien évidemment avoir un lien avec la démarche de PLU dans un esprit d'intérêt général. Les autres remarques d'intérêt personnel ne seront pas mises en ligne.

Les requêtes d'intérêt personnel sont uniquement traitées dès lors qu'elles sont transmises à M. Le Maire par voie postale, ou déposées dans le cahier de concertation mis à disposition des habitants (aux horaires d'ouverture de la mairie). Ces questions, requêtes pourront aussi être traitées durant l'enquête publique organisée en seconde partie de la procédure du PLU.

Enfin, toutes les réponses apportées aux questions posées sur ce forum sont visibles par tous.

6 janvier 2016, 22:04, par BLANCHIS Geneviève

Bonjour,

J'aimerais avoir quelques renseignements sur l'aménagement du PLU, à savoir :

- Si beaucoup de changements vont être effectués par rapport au POS,
- Si des réunions publiques sont prévues, et si oui, les dates prévues,
- Quel est le délai approximatif avant l'acceptation finale de ce PLU, etc...etc...

Une réunion publique répondrait certainement à la plupart de mes questions

Je vous remercie de me signaler, les informations en votre possession.

Cordialement

GBlanchis

7 janvier 2016, 09:21, par Sébastien AGATOR

Bonjour,

Des changements entre le POS et le PLU sont liés à deux points :



# Plan Local d'Urbanisme de Perrusson

## Partie 3

# Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables





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

## ✓ Article L151-5 du Code de l'Urbanisme :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »



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

Le projet de territoire est définie par les orientations suivantes :

- Orientation 1 : Projeter une relance démographique à environ 1.800 habitants
- Orientation 2 : Soutenir le développement économique sur la RD 943
- Orientation 3 : Assurer la pérennité et l'essor de l'activité agricole
- Orientation 4 : Asseoir la place du piéton dans le développement urbain
- Orientation 5 : Valoriser la richesse du patrimoine bâti et paysager
- Orientation 6 : Améliorer les équipements et ses besoins énergétiques
- Orientation 7 : Protéger les espaces sensibles

→ Le PADD a été débattu en Conseil Municipal le 20/12/2016.





# Plan Local d'Urbanisme de Perrusson

## Partie 4

### Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)





# Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

## ✓ Article L151-6 du Code de l'Urbanisme :

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. »

# Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)






# Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)




Commune de Perrusson  
Plan Local d'Urbanisme

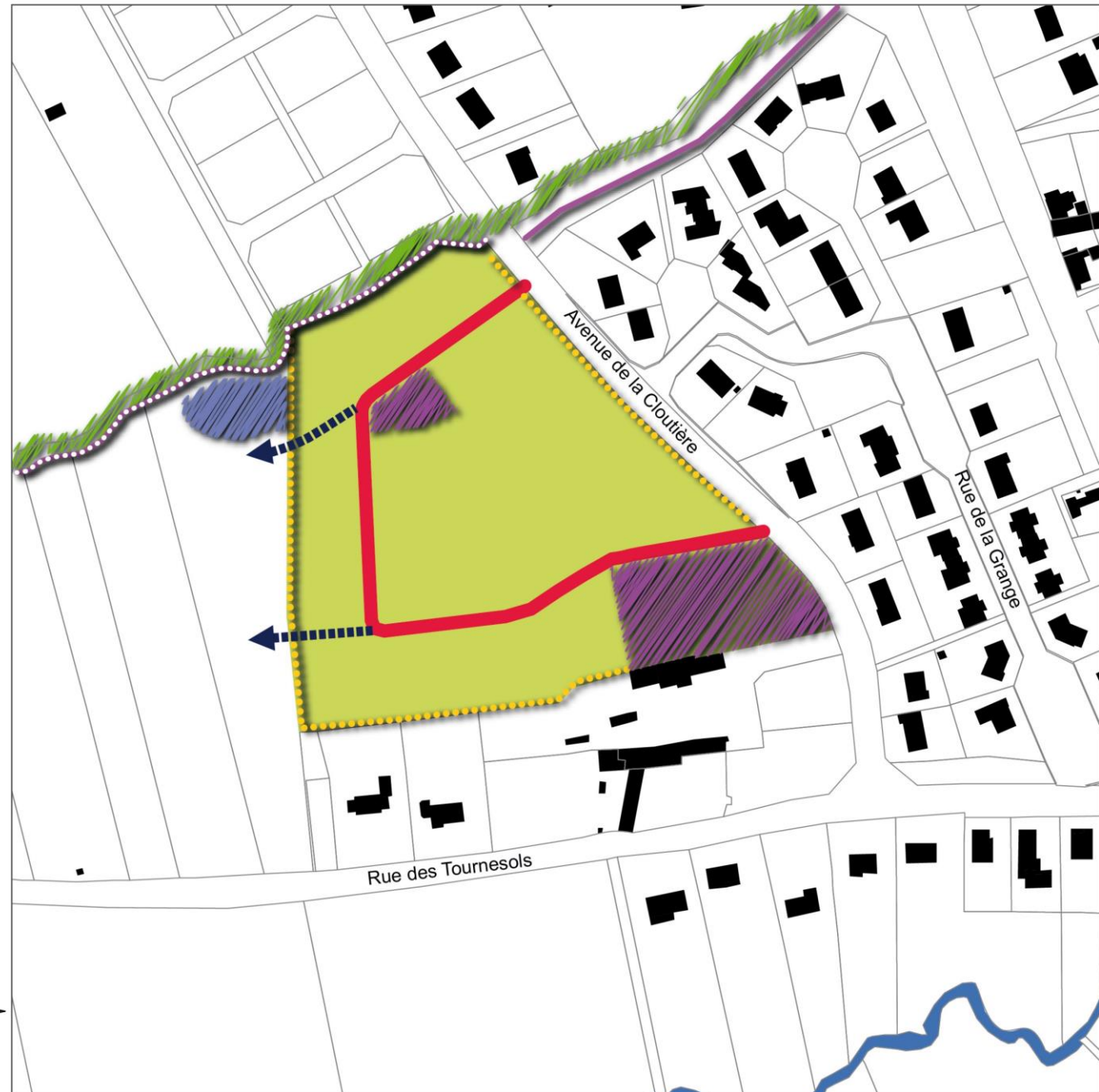
**Orientation d'Aménagement et  
de Programmation A**

**Éléments existants :**

-  Bâti existant
-  Corridor écologique à conforter
-  Connexion piétonne existante

**Principes d'aménagement :**

-  Emprise de l'OAP  
**42 logements au minimum**  
**Bâti R+C sur l'entièreté de l'emprise du projet**  
**(Hauteur maximum : 10m)**
-  Voie principale
-  Espace public et/ou stationnement
-  Réserve foncière pour extension à long terme
-  Plantation bocagère d'essences locales confortant la trame verte existante
-  Site possible de gestion alternative des eaux pluviales
-  Connexion piétonne



# Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)



Commune de Perrusson  
Plan Local d'Urbanisme


## Orientation d'Aménagement et de Programmation B

### Éléments existants :


 Bâti existant


### Principes d'aménagement :

 Emprise de l'OAP

 Conforter l'école avec la possibilité d'aménager deux classes supplémentaires dans l'actuelle cantine

 Maintien de la garderie

 Création d'un parvis à usage piéton et cycliste exclusif

 Aménagement des bâtiments communaux pour regrouper notamment la bibliothèque et la cantine

 Réhabilitation des logements et commerces



# Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)








Commune de Perrusson  
Plan Local d'Urbanisme

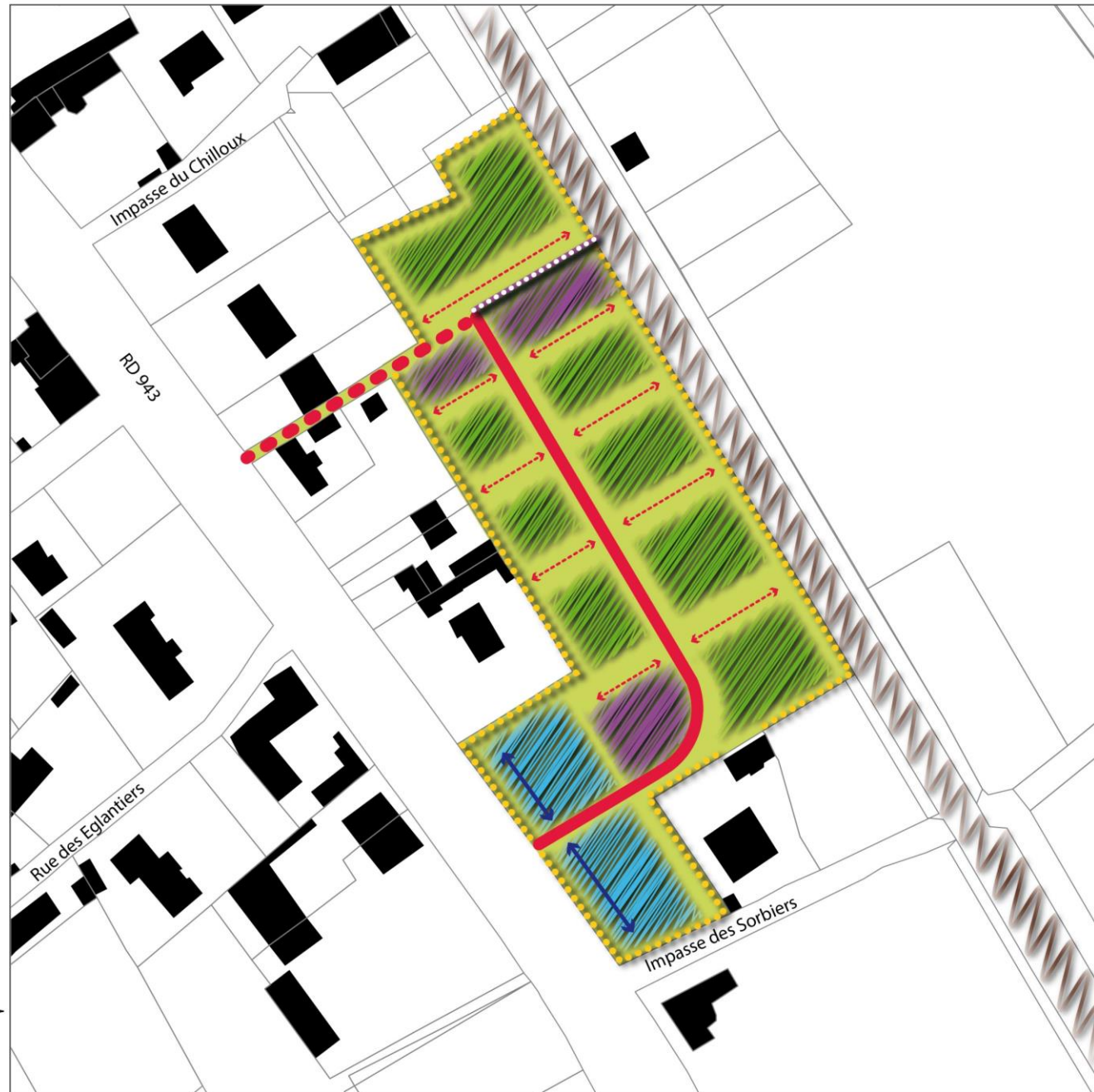
**Orientation d'Aménagement  
et de Programmation C**

**Éléments existants :**

-  Bâti existant
-  Voies ferrées

**Principes d'aménagement :**

-  Emprise de l'OAAP à vocation principale d'habitat avec **16 logements minimum (R+1, hauteur : 12m maximum)**
-  Sens préférentiel des façades pour une bonne orientation des jardins
-  Jardins privés et stationnement
-  Espace public/stationnement
-  Emprise réservée aux commerces/services/logements/équipements avec implantation traditionnelle du bâti : un pignon ou une façade implantée en limite d'emprise publique
-  Alignement des façades
-  Voie de desserte principale partagée avec les piétons
-  Partie de voirie en sens unique (à définir) partagée avec les piétons
-  Plantation de haies bocagères composées d'essences locales
-  Réserve foncière pour une connexion piétonne





# Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)








Commune de Perrusson  
Plan Local d'Urbanisme

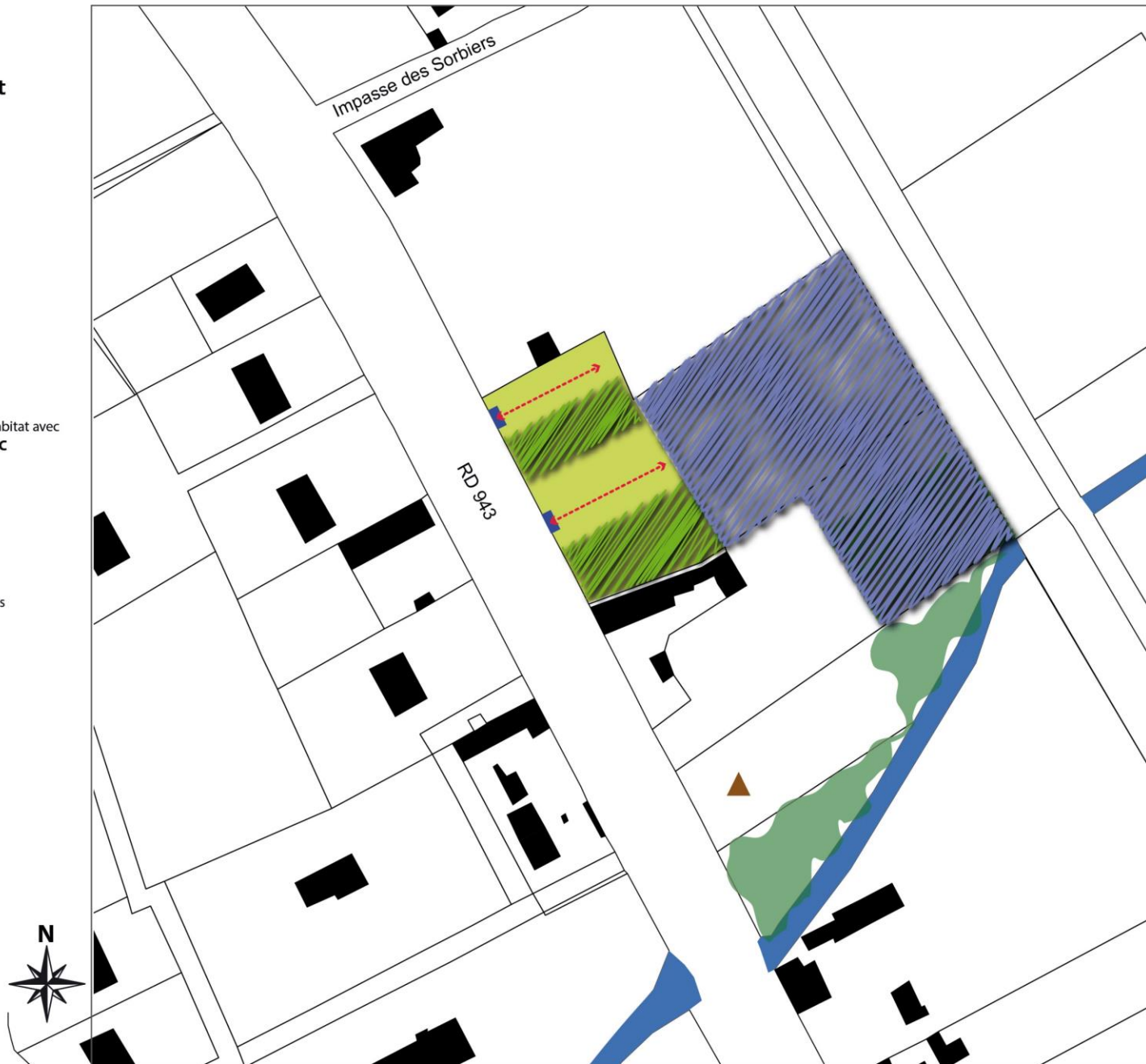
## Orientation d'Aménagement et de Programmation D

### Éléments existants :

-  Bâti existant
-  Boisement humide existant à préserver

### Principes d'aménagement :

-  Emprise de l'OAP à vocation principale d'habitat avec **2 logements minimum de volumétrie R+C**
-  Bâti avec pignon sur la RD 943
-  Construction manquante au cadastre
-  Jardins et stationnements privés
-  Préservation des zones humides présentes



# Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)




Commune de Perrusson  
Plan Local d'Urbanisme

## Orientation d'Aménagement et de Programmation E


### Eléments existants :


 Bâti existant


### Principes d'aménagement :

 Emprise de l'OAP à vocation principale d'habitat avec  
**24 logements minimum**  
**4 accès maximum sur la rue du Prieuré**


 Connexion piétonne

 Maintien du linéaire boisé et du talus existant  
(4 ruptures du linéaire maximum autorisé)

 Espace public avec implantation traditionnelle du bâti :  
un pignon ou une façade implantée en limite d'emprise publique

 Voirie avec un profil diagonal pour limiter la pente et  
mieux gérer le ruissellement

 Accès unique pour un ou plusieurs logements

 Secteur humide à préserver





# Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)






Commune de Perrusson  
Plan Local d'Urbanisme

**Orientation d'Aménagement et  
de Programmation F**

**Éléments existants :**

-  Bâti existant
-  Voirie en impasse

**Principes d'aménagement :**

-  Emprise de l'OAP à vocation principale d'habitat avec **4 nouveaux logements minimum**
-  Opportunités d'accès individuels (un accès par nouveau logement)
-  Principe d'accroche du bâti sur la limite d'emprise publique (pignon ou autre façade de la construction de la construction principale)





# Plan Local d'Urbanisme de Perrusson

## Partie 5 Règlement





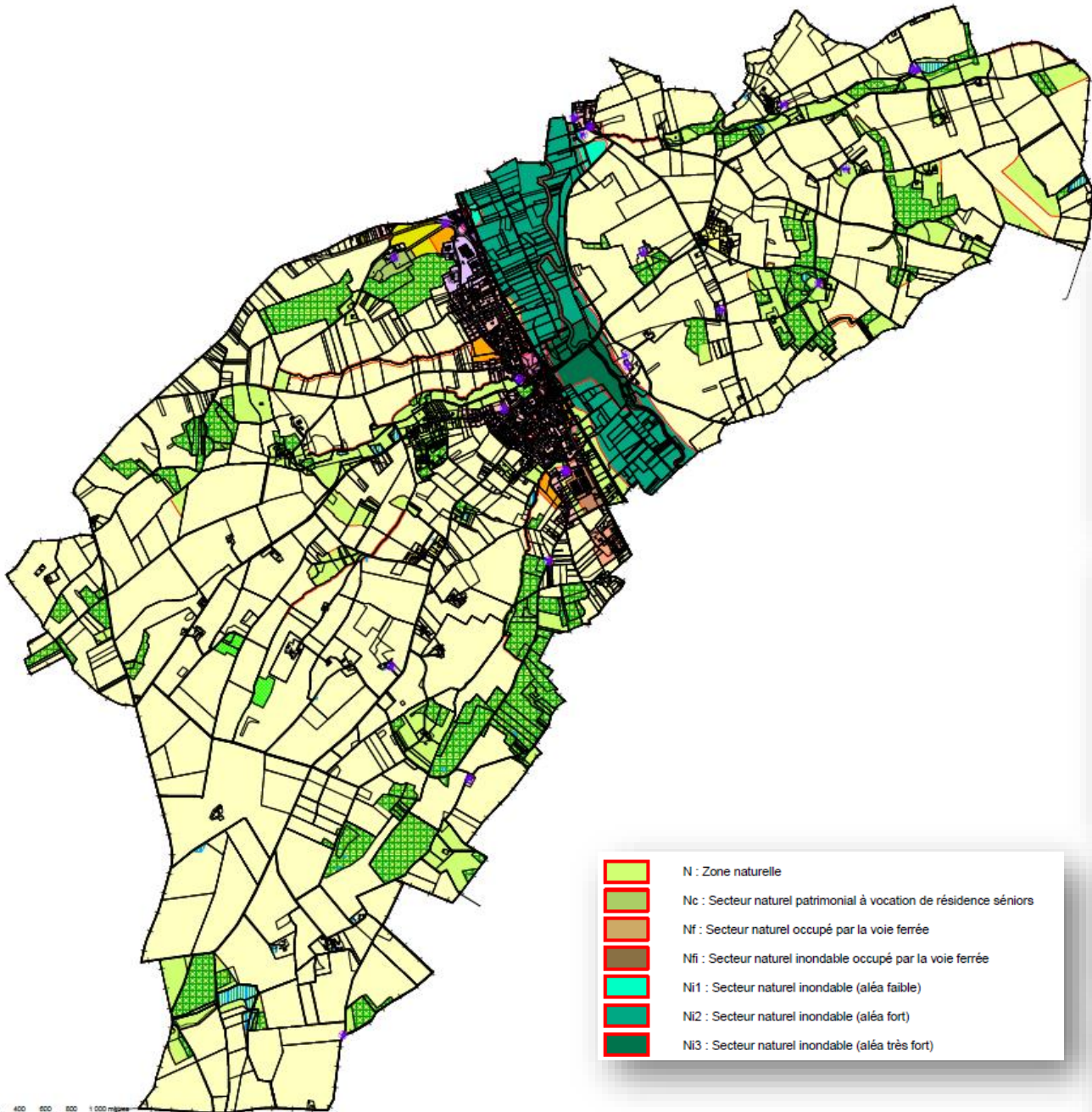


# Le règlement (graphique et écrit)

## ✓ Article L151-8 du Code de l'Urbanisme :

« Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3. »

# Les zones de projet



## Légende

- Patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme
- Elément paysager identifié au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme
- Mare ou étang à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme
- Emplacement réservé au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme
- Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Espace Boisé Classé au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme
- Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme










- UA : Zone urbaine du centre historique
- UAa : Zone urbaine patrimoniale du centre historique
- UB : Zone urbaine pavillonnaire
- UC : Zone urbaine à vocation commerciale
- UCI : Zone urbaine inondable (constructible à conditions - aléa faible) à vocation commerciale
- UCI1 : Zone urbaine inondable (inconstructible sauf exceptions - aléa faible) à vocation d'activité économique
- UDI2 : Zone urbaine inondable (aléa fort) à vocation d'équipements publics
- UE : Zone urbaine à vocation d'artisanat
- UF : Zone urbaine à vocation industrielle





- N : Zone naturelle
- Nc : Secteur naturel patrimonial à vocation de résidence séniors
- Nf : Secteur naturel occupé par la voie ferrée
- Nfi : Secteur naturel inondable occupé par la voie ferrée
- Ni1 : Secteur naturel inondable (aléa faible)
- Ni2 : Secteur naturel inondable (aléa fort)
- Ni3 : Secteur naturel inondable (aléa très fort)








- 1AUa : Zone d'urbanisation future mixte à vocation principale d'habitat
- 1AUC : Zone d'urbanisation future mixte à vocation principale d'habitat
- 1AUE : Zone d'urbanisation future à vocation principale d'habitat
- 1AUz : Zone d'urbanisation future dédiée à l'activité économique





- A : Zone agricole
- Ah : Secteur agricole occupé par de l'habitat groupé (hameau)
- Ap : Secteur agricole inconstructible
- As : Secteur agricole à vocation d'accueil des gens du voyage

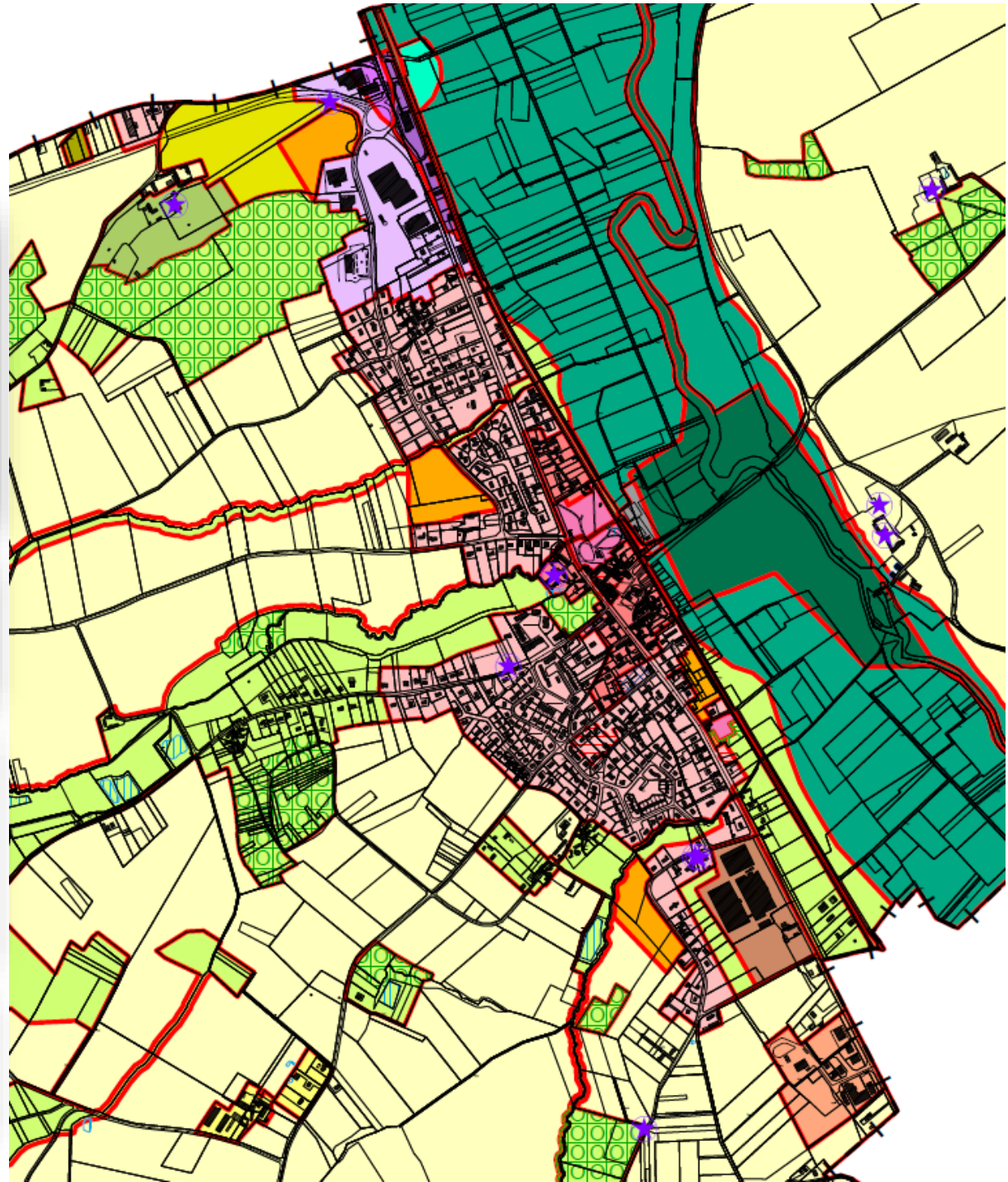
# Les zones de projet

	UA : Zone urbaine du centre historique
	UAa : Zone urbaine patrimoniale du centre historique
	UB : Zone urbaine pavillonnaire
	UC : Zone urbaine à vocation commerciale
	UCi : Zone urbaine inondable (constructible à conditions - aléa faible) à vocation commerciale
	UCi1 : Zone urbaine inondable (inconstructible sauf exceptions - aléa faible) à vocation d'activité économique
	UDi2 : Zone urbaine inondable (aléa fort) à vocation d'équipements publics
	UE : Zone urbaine à vocation d'artisanat
	UF : Zone urbaine à vocation industrielle

	1AUa : Zone d'urbanisation future mixte à vocation principale d'habitat
	1AUC : Zone d'urbanisation future mixte à vocation principale d'habitat
	1AUe : Zone d'urbanisation future à vocation principale d'habitat
	1AUz : Zone d'urbanisation future dédiée à l'activité économique

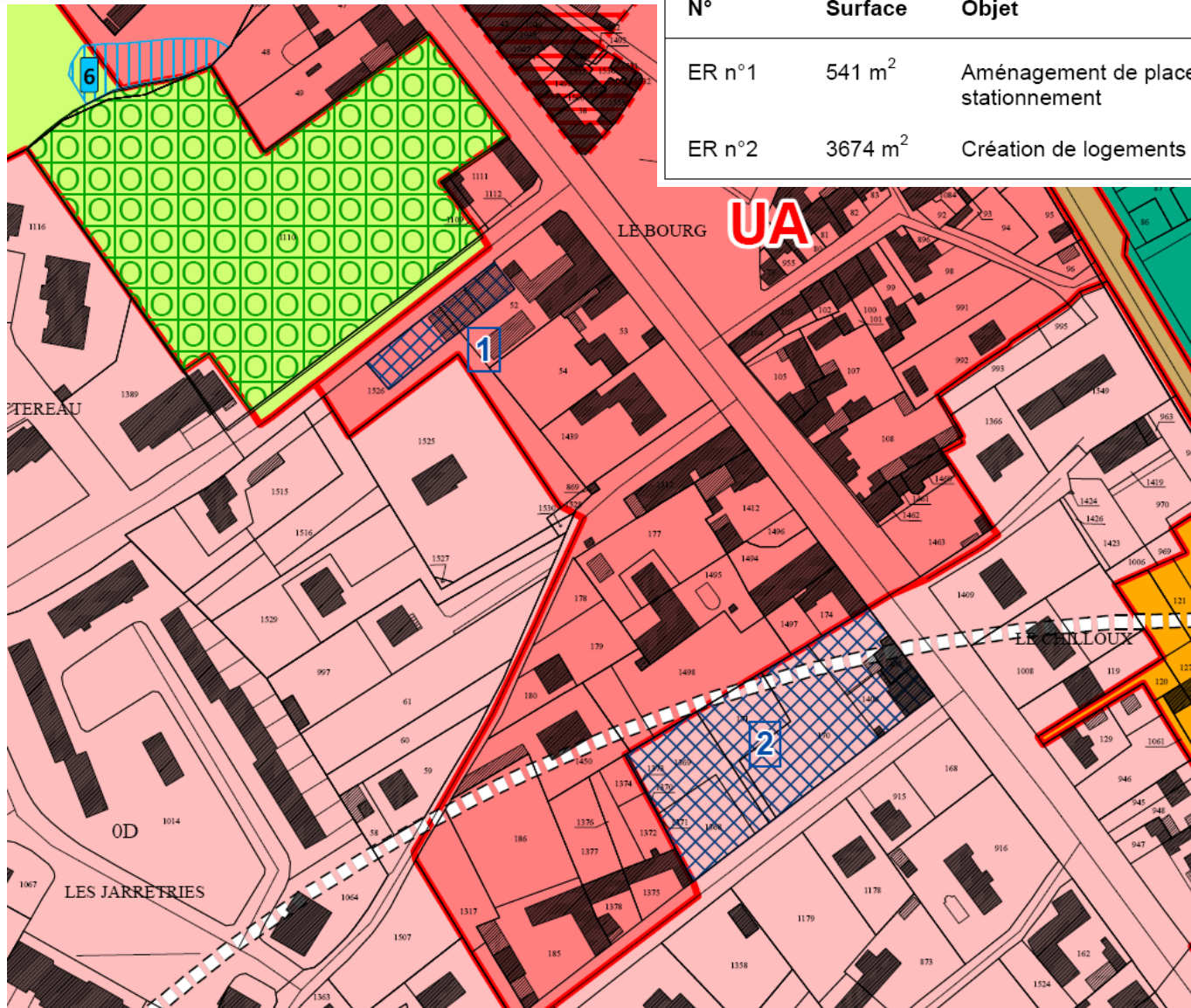
	N : Zone naturelle
	Nc : Secteur naturel patrimonial à vocation de résidence seniors
	Nf : Secteur naturel occupé par la voie ferrée
	Nfi : Secteur naturel inondable occupé par la voie ferrée
	Ni1 : Secteur naturel inondable (aléa faible)
	Ni2 : Secteur naturel inondable (aléa fort)
	Ni3 : Secteur naturel inondable (aléa très fort)

	A : Zone agricole
	Ah : Secteur agricole occupé par de l'habitat groupé (hameau)
	Ap : Secteur agricole inconstructible
	As : Secteur agricole à vocation d'accueil des gens du voyage





# Les emplacements réservés



N°	Surface	Objet	Bénéficiaire
ER n°1	541 m <sup>2</sup>	Aménagement de places de stationnement	Commune
ER n°2	3674 m <sup>2</sup>	Création de logements sociaux	Commune



# Les règles mises en place dans le PLU

## ✓ Les hauteurs

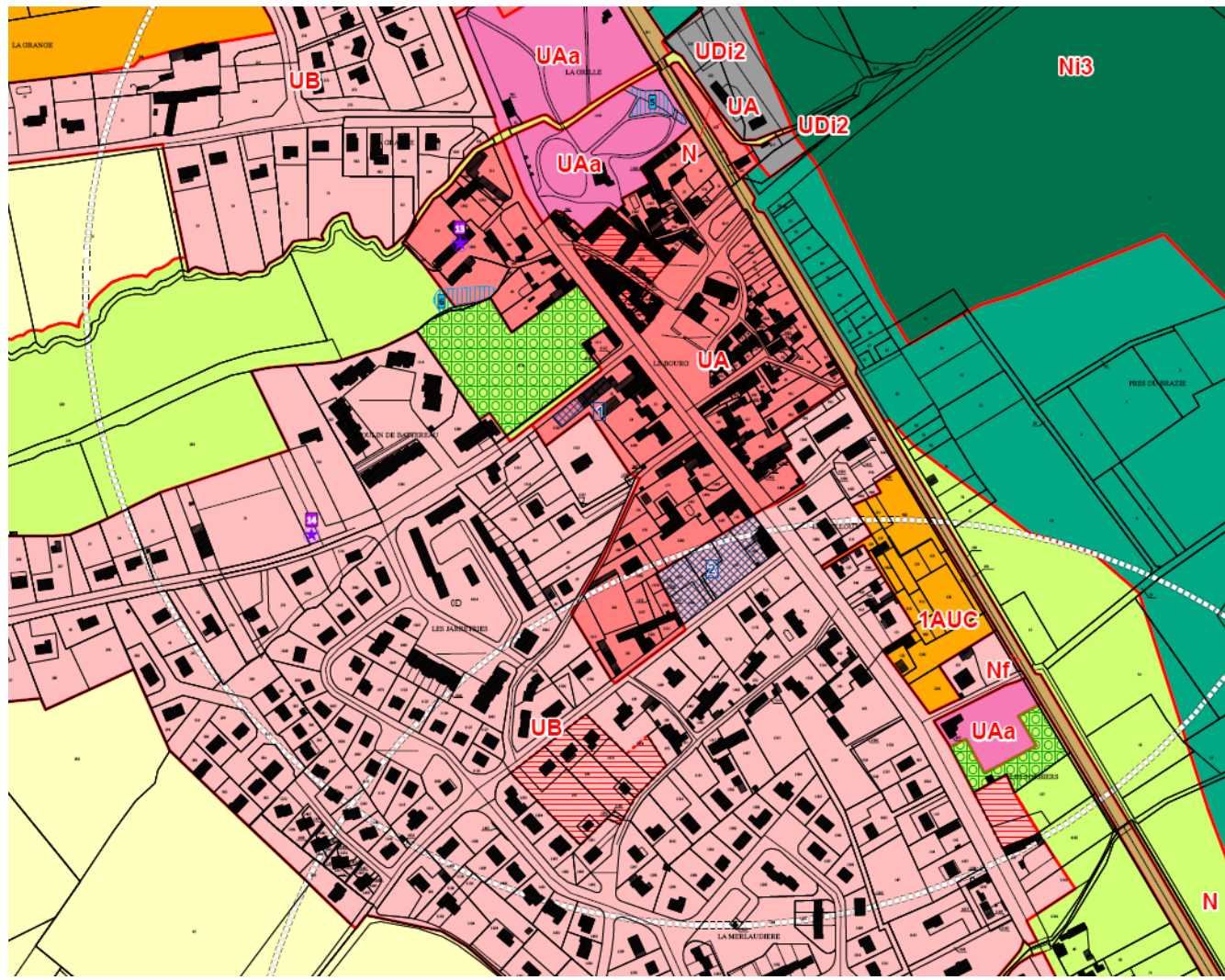
- Le principe de la réflexion des élus a été de retenir la hauteur maximale des bâtiments les plus hauts connus dans chacune des zones (UA, UB, etc.)

## ✓ Les implantations

- Sur limite séparative ou sur limite d'emprise publique (règles différentes entre zones UA et UB)



# Les règles mises en place dans le PLU





# Les règles mises en place dans le PLU

## ✓ Les clôtures

- En limitant notamment la hauteur des murs pleins à 1 mètre pour éviter de cloisonner l'espace public sous forme de couloir. Les autres clôtures dites « perméables » pourront avoir une hauteur de 1,60 mètre (haies, grillages, grilles) ;
- Ailleurs la hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres et l'usage des clôtures en plaque béton est seulement autorisé en limite séparative pour des hauteurs n'excédant 50 cm au dessus du niveau du sol existant

## ✓ Les toitures

- Les toitures terrasses sont acceptées en zone UB dès lors qu'ils correspondent à un code couleur validé (pour une meilleure intégration dans le paysage). Le blanc pur par exemple ne sera pas accepté. En zone UA les élus ne préfèrent pas l'autoriser car les projets seront de toute façon visés par l'Architecte des Bâtiments de France.



# Les règles mises en place dans le PLU

## ✓ **Autres points spécifiques**

- La prise en compte du PPRi
- Le cas particulier des zones d'activités, commerciales et SAVEBAG
- Le cas des secteurs UAa

## ✓ **En zone A et N**

- Les constructions principales à vocation d'habitat peuvent évidemment être confortées par des annexes (limitées à 2 par unité foncière à compter de la date d'approbation du PLU) et des extensions limitées à 40% de l'emprise au sol existante.


## ✓ **La pérennité de l'application des périmètres de protection des Monuments Historiques**



Commune de Perrusson (37)

Plan Local d'Urbanisme

## Périmètre des monuments historiques

 Périmètre de 500 mètres autour des monuments historiques

0 500 1 000  
Mètres



# Plan Local d'Urbanisme de Perrusson

## Partie 6

### Suite de la procédure





# Suite de la procédure

- Arrêt du PLU par délibération du Conseil Municipal le 21/09/2017
- Consultation des services de l'Etat pendant 3 mois
- Enquête publique – consultation de la population, pendant un mois par un commissaire enquêteur – Printemps 2018
- Réunion d'analyse du rapport du Commissaire enquêteur
- Approbation du PLU – Avant l'été 2018



# Pendant l'enquête publique

- Objectif de l'enquête publique : Consigner les observations et propositions du public
- Gérée par : un commissaire enquêteur nommé par le tribunal administratif
- Moyens de s'exprimer :
  - Directement, auprès du Commissaire, aux heures, lieux et jours prévus
  - Par courrier adressé au Commissaire, au siège de l'enquête
- Les remarques du public seront consultables pendant toute la durée de l'enquête.



# Après l'enquête publique

- L'enquête publique dure 1 mois
- Rapport et conclusions motivées du Commissaire enquêteur au plus tard 30 jours après la clôture de l'enquête
- Réunion d'analyse de ce rapport par les élus et les personnes publiques associées directement concernées par les objets cités
- Approbation du PLU en Conseil Municipal par délibération



# Plan Local d'Urbanisme de Perrusson

## Présentation du projet à la population



**Merci de votre attention**

