



La Communauté de Communes du Pays de Fénelon vient d'engager l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi).

Qu'est-ce que le PLUi ?

Un projet politique prospectif : quel avenir pour le territoire intercommunal à l'horizon 2035 ?

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) est un document de planification territoriale qui définira, pour une période de 10 à 15 ans, les grandes orientations de la politique locale d'urbanisme. Il anticipera l'évolution du territoire intercommunal et les projets poursuivis.

À ce titre, la procédure d'élaboration du PLUi devra conduire à la définition d'un projet de territoire auquel participera l'ensemble des communes, la communauté de communes et des partenaires institutionnels (représentants de l'État, Chambres consulaires, Région, Département, DREAL, etc.).

Un document réglementaire modernisé

Le PLUi est également un document réglementaire et légal. Il définira le droit des sols et les règles de construction applicables sur l'ensemble du territoire pour les permis de construire, les déclarations préalables, les permis d'aménager, etc.

Ainsi, à terme, le PLUi se substituera aux documents d'urbanisme communaux : Plans d'Occupation des Sols, cartes communales et PLU. La mise en œuvre du PLUi permettra donc l'application de règles équitables pour l'ensemble des habitants du territoire intercommunal au travers d'un dispositif modernisé, plus accessible et répondant aux nouvelles exigences des législations.

Quelques événements marquants

Le 12 février 2020

s'est tenue la réunion de lancement.

Durant les mois de Juillet et Septembre

des ateliers ont été réalisés dans l'ensemble des communes afin d'appréhender les grands principes d'élaboration du PLUi mais aussi de recueillir la vision et les attentes des Conseils Municipaux.

Le 29 septembre 2020

s'est tenue la 1^{ère} réunion publique.

Avancée du projet de PLUi

Diagnostic territorial

Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Dispositif réglementaire (Zonage, règlement et OAP)

Phase administrative

Enquête publique

Aujourd'hui

9 cartes communales

7 PLU

3 POS



Demain

1 PLUi partagé par les 19 communes



La lettre d'information du PLUi

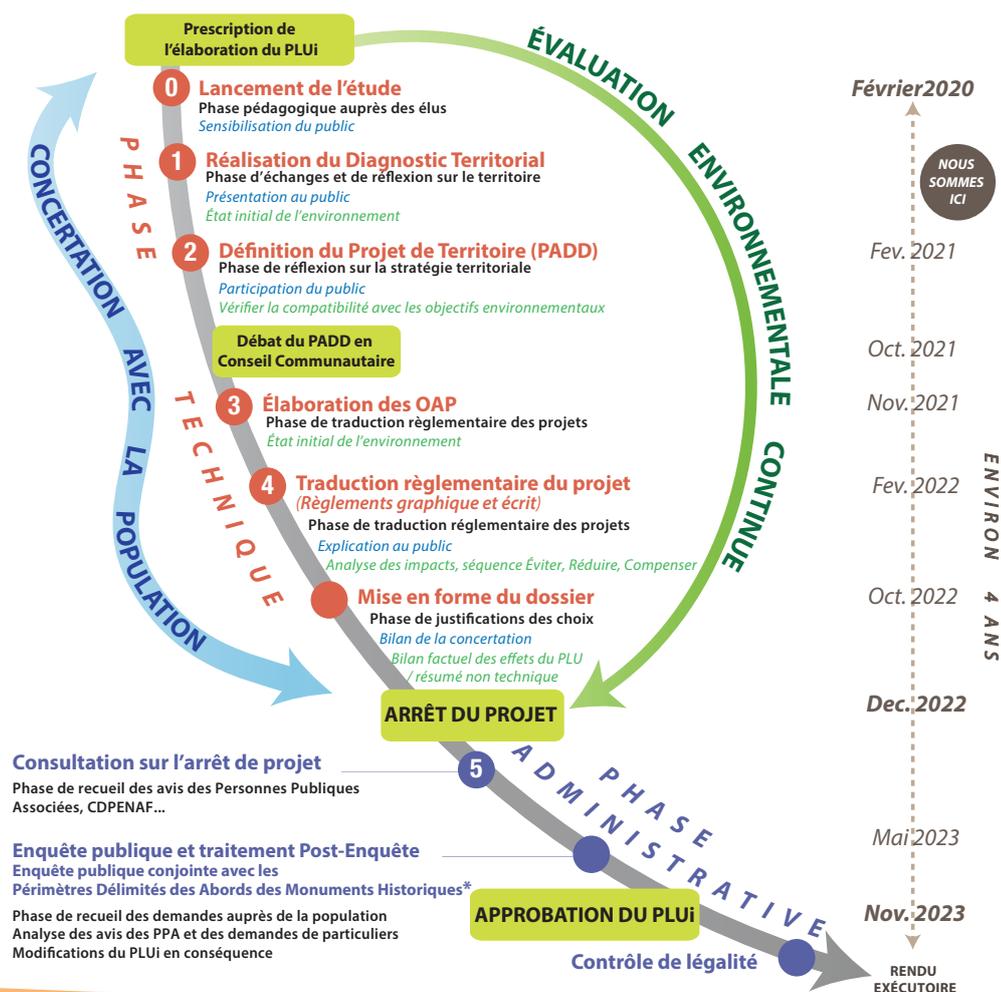
DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS DE FÉNELON

Comment se déroulera la procédure d'élaboration du PLUi ?

La procédure d'élaboration du PLUi se déroulera sur environ 4 ans, comprenant :

- Une phase technique de trois ans avec :
 - > La réalisation d'un diagnostic territorial,
 - > La définition d'un projet de territoire partagé par l'ensemble des communes et la Communauté de Communes. Ce projet sera exprimé dans un document central : le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),
 - > L'élaboration d'un dispositif réglementaire opposable : le zonage, le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).
- Une phase de validation administrative d'un an environ comprenant notamment la tenue d'une enquête publique.

CALENDRIER PRÉVISIONNEL D'ÉLABORATION DU PLUi



Le contenu du dossier PLUi

LE DOSSIER PLUi

RAPPORT DE PRÉSENTATION

DIAGNOSTIC TERRITORIAL JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS

ÉVALUATION DES INCIDENCES ET PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

Comment fonctionne le territoire ?
Quels sont ses enjeux ?
Pourquoi la politique d'urbanisme est organisée ainsi ?

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Quelles orientations retenues pour l'aménagement et le développement du territoire ?

ZONAGE ET RÉGLEMENT

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

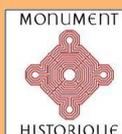
Où puis-je construire ?
Quoi et Comment ?
Quelles sont les modalités d'aménagement à mettre en œuvre sur un secteur à enjeux ?

ANNEXES

Quels éléments s'appliquent concomitamment au PLUi ?

PIÈCES
OPPOSABLES

ENVIRON
4 ANS



*BON À SAVOIR

Une étude parallèle à la procédure d'élaboration du PLUi, destinée à modifier les périmètres de protection autour des Monuments Historiques, a été lancée par la communauté de communes. Celle-ci permettra de remplacer 36 de ces périmètres de protection, actuellement de 500 mètres rayon, pour les remplacer par un périmètre plus adapté à chaque monument. Ces nouveaux Périmètres dits Délimités des Abords (PDA) seront soumis à enquête publique simultanément au projet de PLUi.



La lettre d'information du PLUi

DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS DE FÉNELON



Le fruit d'une démarche concertée

Les élus :

mettent en place la future réglementation, décident en fonction de la volonté politique, dans la limite de la loi.

Le bureau d'études :

réalise les études, assiste et conseille la collectivité, anime la démarche.

Les Personnes Publiques Associées :

assurent le contrôle de légalité, la mise en cohérence des projets et le conseil technique.

Les administrés :

proposent des projets, émettent des demandes, des observations, s'informent et participent.

Restez informés sur

www.paysdefenelon.fr

Tous concernés !

Le PLUi définit une vision et une ambition pour le devenir du territoire mais aussi les droits et obligations des particuliers et professionnels pour tous projets de construction ou de travaux. C'est pourquoi tous les habitants et les acteurs socio-économiques sont concernés et doivent être informés et impliqués dans la réflexion.

La concertation avec les administrés sera permanente tout au long de l'élaboration du document et passera notamment par :

Des mesures d'information :



- Une exposition évolutive dédiée au PLUi ;
- Le site internet de la Communauté de Communes qui comprend de nombreux éléments d'information sur la démarche et l'avancée de la procédure ;
- La publication continue d'articles dans la presse et les éditions communales et intercommunales ;
- La page Facebook de la communauté de communes du Pays de Fénelon.

Des moments d'échanges :



- Par l'animation de réunions publiques ;
- Des réunions spécifiques au monde agricole.

Des mesures de participation :



- La mise en place d'ateliers thématiques débats civils (lors de l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, courant 2021) ;
- Les boîtes à idées et les cahiers de concertation disponibles au siège de la Communauté de Communes et dans les mairies permettant de recueillir les avis, projets, demandes ;
- Une adresse mail dédiée : plui@paysdefenelon.fr

PARTICIPEZ À LA DÉMARCHE

Afin de partager le travail réalisé sur le PLUi,
Des ateliers débats citoyens seront organisés courant 2021.

De plus, une boîte à idées et un cahier de concertation sont à votre disposition dans les Mairies, pour recueillir vos avis et vos attentes pour améliorer votre cadre de vie.