

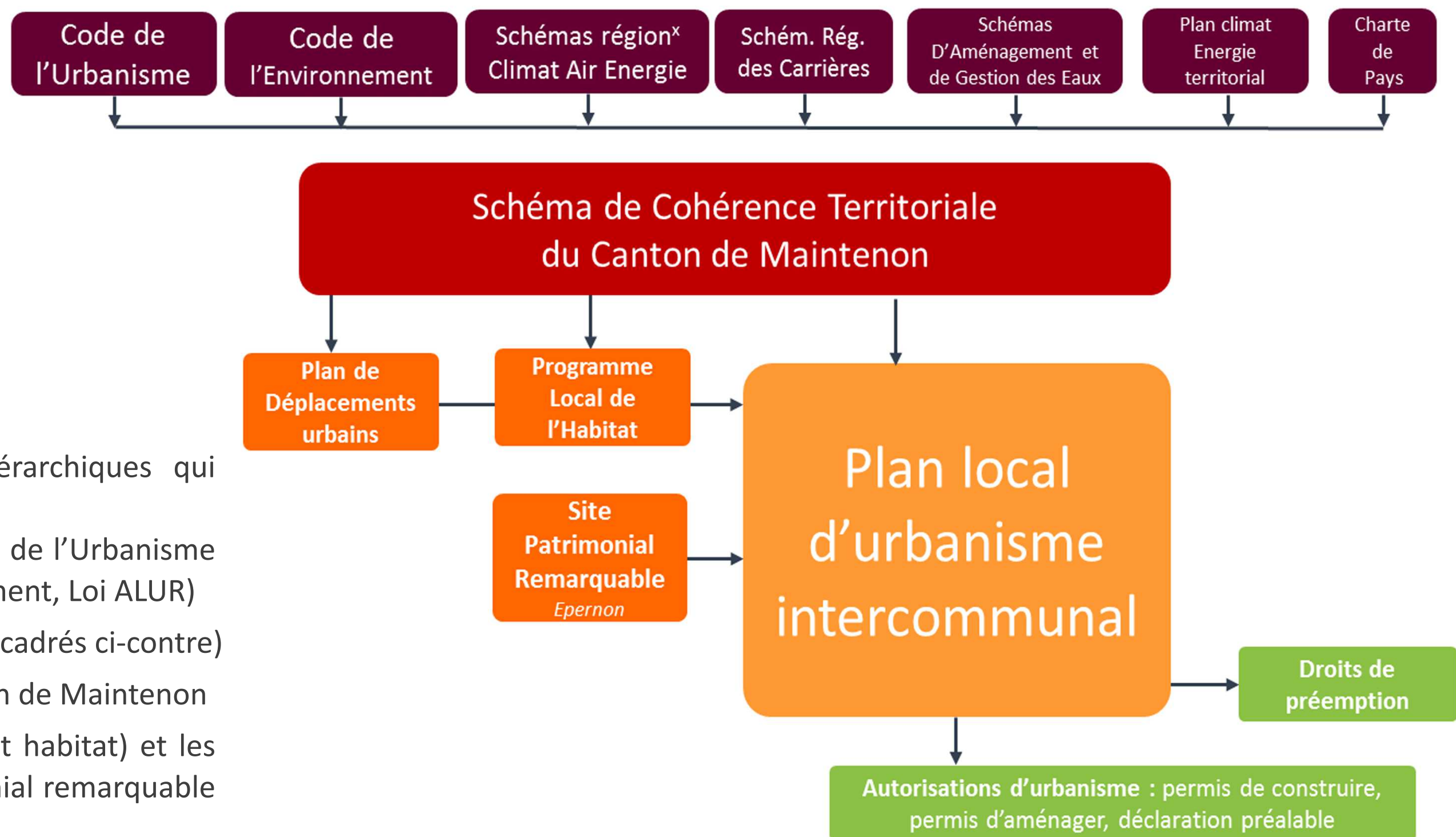
Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Qu'est-ce-que le P.L.U.I. ?

Un document basé sur les obligations supra-communales qui s'imposent

Le PLUI est élaboré dans le respect des normes hiérarchiques qui s'imposent telles que :

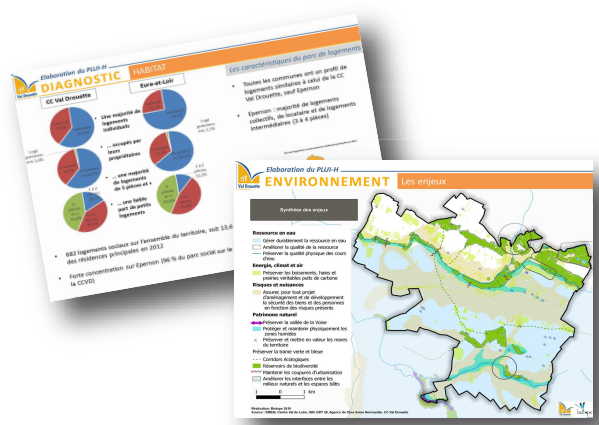
- la réglementation nationale exprimée dans les codes de l'Urbanisme et de l'Environnement (Loi GRENELLE de l'Environnement, Loi ALUR)
- les schémas régionaux divers (en bordeaux dans les encadrés ci-contre)
- le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Canton de Maintenon
- les plans et programmes sectoriels (déplacements et habitat) et les documents réglementaires spécifiques (site patrimonial remarquable sur Epernon)
- les servitudes d'utilité publique, etc.



A son approbation, le PLUI remplacera les documents d'urbanisme actuels, les Plans d'Occupation des Sols et le Plan Local d'Urbanisme existants sur chacune des 5 communes.

Un dossier composé de ...

1 Un rapport de présentation



Il expose le diagnostic de territoire et l'état initial de l'environnement et fait ressortir les enjeux et perspectives d'évolution attendus pour 2030.

Il expose et justifie les dispositions mises en oeuvre dans le dossier, tout en évaluant leurs incidences sur l'environnement.

2 Un Projet d'Aménagement et de Développement Durables Présenté fin 2016 Voir panneau 3



Il constitue le projet intercommunal à moyen terme. Il définit les objectifs et orientations de protection, d'aménagement ou de développement du territoire. Ce sont ces orientations qui sont déclinées ensuite dans les différentes pièces du PLUI, notamment réglementaires.

3 Des Orientations d'aménagement et de programmation



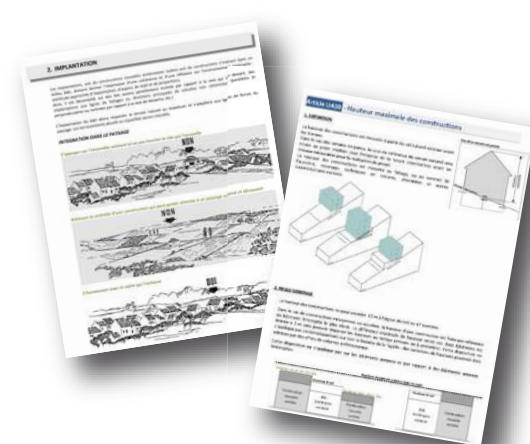
Elles définissent les principes d'aménagement de certains secteurs à projets. Elles viennent compléter par des orientations les dispositions réglementaires qui s'appliquent.

4 Des documents graphiques



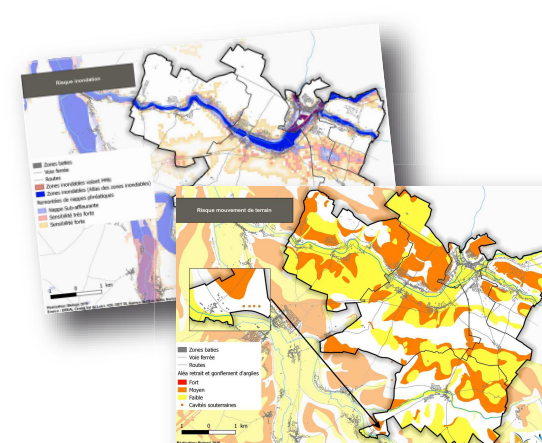
Ils délimitent les différentes zones urbaines, à urbaniser, naturelles ou agricoles auxquelles sont associés des règlements de construction distincts. Ils font également apparaître les emplacements réservés, les éléments de patrimoine naturel et bâti à préserver, etc.

5 Des prescriptions réglementaires



Elles définissent, pour chaque zone, les règles applicables aux projets de construction, en termes d'affectation possible, d'implantation des constructions, de densité, de stationnement, de traitement architectural et paysager, et de desserte par les voies et réseaux.

6 Des annexes diverses



Elles regroupent un certain nombre d'éléments à prendre en compte sur le territoire, tels que les servitudes d'utilité publique, les contraintes géotechniques et les risques de cavités, les zones inondables, les zones de bruit (voie ferrée, voies automobiles), les informations sanitaires sur les réseaux, le droit de préemption urbain, etc.