

DES QUESTIONS : QUI PUIS-JE CONTACTER ?

J'ai un projet ou une question liée à mon projet de construction

Pour vous conseiller avant le dépôt d'une autorisation d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable, etc.), vous pouvez contacter :

- la mairie du lieu de votre projet
- le service urbanisme de Terres de Montaigu au **02 51 46 46 14** ou par mail à urbanisme@terresdemontaigu.fr

Je souhaite déposer une autorisation d'urbanisme

Le dépôt des autorisations d'urbanisme est à effectuer à la mairie du lieu de votre projet. Le dossier est ensuite transmis au service urbanisme de Terres de Montaigu qui en assurera l'instruction : il s'agit de vérifier si le projet respecte les règles prévues au PLUi.

J'ai une question générale relative au PLUi (choix de zonage, règlement, ...):

Le service planification de Terres de Montaigu est chargé de l'élaboration et de la mise à jour du PLUi. Il peut vous renseigner sur vos démarches liées au PLUi.

Vous pouvez contacter le service planification au **02 51 46 46 14** ou par mail à plui@terresdemontaigu.fr

Terres de Montaigu,
Communauté de communes
Montaigu-Rocheservière

Service urbanisme
urbanisme@terresdemontaigu.fr
02 51 46 46 14

www.terresdemontaigu.fr

PLUi

PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL

MODE D'EMPLOI POUR CONSTRUIRE
SUR TERRES DE MONTAIGU



TERRES DE
MONTAIGU
Communauté de communes
Montaigu-Rocheservière



TERRES DE
MONTAIGU
Communauté de communes
Montaigu-Rocheservière

© Julien Gazeau

LE PLUi, SUIS-JE CONCERNÉ ?

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) est un document cadre qui définit et organise le développement du territoire au sein des 10 communes de Terres de Montaigu.

Le PLUi formalise les projets d'aménagement et de développement du territoire pour les 10 prochaines années. Il répond aux problématiques quotidiennes des habitants en matière d'habitat, d'équipements publics, d'emploi, de cadre de vie, ou encore de paysages... Ces grandes orientations figurent dans un document de référence qui compose le PLUi : le projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

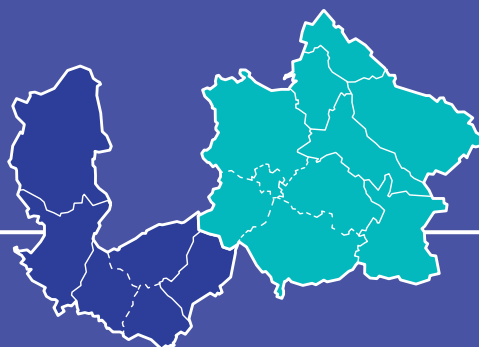
Le PLUi est aussi un document réglementaire : il fixe les règles applicables aux constructions sur chaque parcelle, publique ou privée, sur l'ensemble des communes. Ces règles seront vérifiées dans le cadre de l'instruction des différentes autorisations d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable, etc.).



TERRES DE MONTAIGU : 1 TERRITOIRE MAIS 2 PLUi

Deux PLUi ont été élaborés sur le territoire puisque chaque ex-Communauté de communes (Communauté de communes du Canton de Rocheservière et Communauté de communes de Terres de Montaigu) avait engagé l'élaboration de son PLUi avant la fusion des deux intercommunalités au 1^{er} janvier 2017.

Ex-Communauté de communes de Rocheservière : PLUi approuvé le 14/10/2019



Ex-Communauté de communes de Terres de Montaigu : PLUi approuvé le 25/06/2019

OÙ PUIS-JE CONSULTER LE CONTENU DU PLUi ?

Le PLUi est disponible et consultable dans l'ensemble des mairies des communes du territoire et au service urbanisme de la Communauté de communes.

Le PLUi est également consultable en ligne :

- sur le site internet de la Communauté de communes : www.terresdemontaigu.fr
- sur le Géoportail de l'Urbanisme : www.geoportail-urbanisme.gouv.fr

J'AI UN PROJET : QUELS DOCUMENTS DU PLUi DOIS-JE ÉTUDIER ?



1/ JE REPÈRE MA PARCELLE SUR LE PLAN DE ZONAGE

Le plan de zonage divise le territoire intercommunal en zones aux caractéristiques spécifiques, qui sont soumises à des réglementations différentes.

On distingue 4 grands types de zonage : les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles (N). Ces zones se déclinent ensuite en sous-secteurs selon leurs vocations.



2/ J'IDENTIFIE LE ZONAGE DE MA PARCELLE POUR CONNAÎTRE LE RÈGLEMENT QUI S'Y APPLIQUE

Le règlement définit les règles applicables aux futures constructions pour chacune des zones délimitées au plan de zonage.

Chaque article du règlement répond à des questions concrètes comme le type de constructions autorisées, les règles d'implantations sur la parcelle, la hauteur maximum autorisée ou encore les prescriptions architecturales. Le règlement comprend aussi des dispositions générales qui s'appliquent pour toutes les zones.

Si votre parcelle est située dans un lotissement de moins de 10 ans, des règles différentes peuvent s'appliquer.



3/ JE REPÈRE LES ÉVENTUELLES PRESCRIPTIONS QUI CONCERNENT MA PARCELLE POUR CONNAÎTRE LEURS CONSÉQUENCES SUR MON PROJET

Les prescriptions applicables à un terrain, sont répertoriées dans les dispositions générales du règlement et les annexes. Elles peuvent être de plusieurs ordres :

- les servitudes d'utilités publiques : définies par le code de l'urbanisme, elles concernent notamment le patrimoine (périmètre autour des monuments historiques) ou la salubrité et la sécurité publique (périmètre de protection des eaux potables, servitude aéronautique, ...)
- les prescriptions d'urbanisme : définies par les communes, elles peuvent concerner des éléments à protéger (haies, petit patrimoine, édifices remarquables, zones humides, ...) ou permettre d'identifier des secteurs avec des réglementations particulières (secteur d'intérêt patrimonial, secteur d'implantation commerciale, ...)

A noter, que certains terrains sont concernés par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui permettent de préciser les grandes lignes directrices de l'aménagement futur de ces secteurs.

