



Spécial Plan Local d'Urbanisme n°4

Dans le dernier Dissay Infos Spécial PLU, vous avez pu découvrir les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) validé par le conseil municipal en fin d'année dernière.

Cette année 2013 a été consacrée à un long et minutieux travail : la mise en place des zonages et règlements écrits (outils réglementaires permettant à la commune de mettre en œuvre son projet), ainsi qu'à la consultation des services associés de l'Etat. L'enquête publique va donc pouvoir débuter très prochainement. La démarche du Plan Local d'Urbanisme disséen, initiée en 2010, arrive bientôt à son terme.

Bonne lecture !
L'équipe municipale

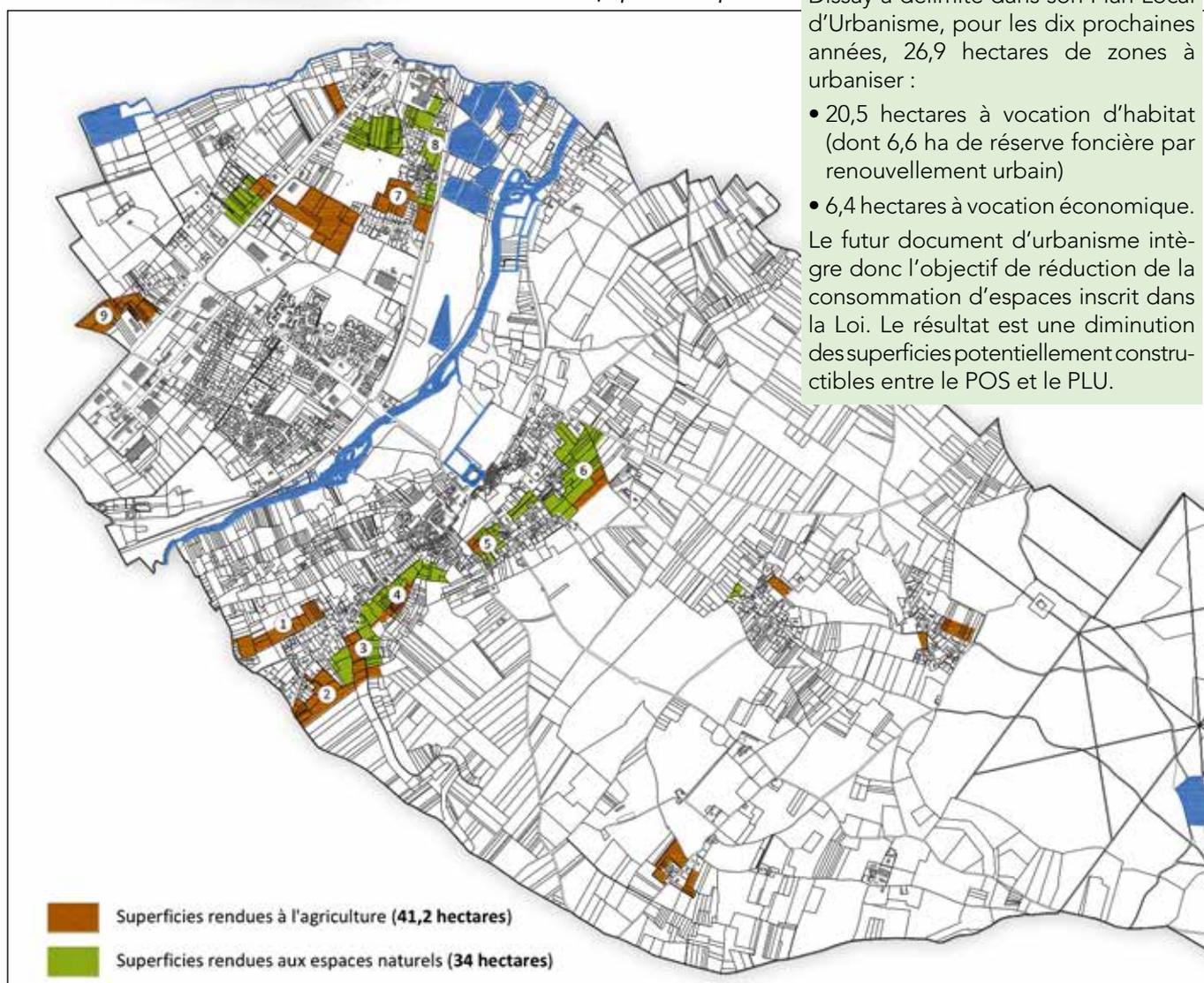
Evolution POS / PLU :

- 34 hectares rendus aux espaces naturels
- 41,2 hectares rendus à l'agriculture

Constatant la consommation de 39,9 hectares d'espaces agricoles et naturels ces dix dernières années, et afin de répondre aux besoins identifiés dans le diagnostic, la commune de Dissay a délimité dans son Plan Local d'Urbanisme, pour les dix prochaines années, 26,9 hectares de zones à urbaniser :

- 20,5 hectares à vocation d'habitat (dont 6,6 ha de réserve foncière par renouvellement urbain)
- 6,4 hectares à vocation économique.

Le futur document d'urbanisme intègre donc l'objectif de réduction de la consommation d'espaces inscrit dans la Loi. Le résultat est une diminution des superficies potentiellement constructibles entre le POS et le PLU.





1^{er} semestre 2013, la mise au point des zonages et règlements : un travail long et minutieux !

Suite au vote du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) en octobre 2012, l'équipe municipale a travaillé pour mettre en application les grandes orientations de celui-ci.

Entre novembre 2012 et juillet 2013, au cours d'une quinzaine de réunions de travail, le comité de pilotage a inscrit concrètement sur les plans de la commune les traductions réglementaires de ces orientations :

- protection des espaces naturels existants et création de coulées vertes nouvelles entre les secteurs économiques et résidentiels ; trames vertes au sein des zones ouvertes à l'urbanisation ; ceci en créant des haies, le long de certains chemins, pour assurer la continuité écologique entre les espaces boisés et le Clain ;
- organisation du développement résidentiel sur le territoire, avec trois sites principaux : un secteur autour de la rue des bouleaux avec le pôle médical et le projet du village retraite, un Ecoquartier en arrière de la Mourauderie, et un secteur sur Aillé (ces 3 sites vous sont présentés visuellement ci-contre) ;
- soutien et organisation du développement économique, maintien des espaces agricoles selon les préconisations réglementaires de la Chambre d'agriculture, ceci pour assurer la pérennité des exploitations encore existantes ;
- organisation des déplacements sur le territoire, avec des emplacements précis inscrits sur les plans pour assurer la continuité des cheminements cyclables et piétonniers.

4 grands types de zones

Ces grandes orientations sont traduites réglementairement grâce aux outils présents dans le Plan Local d'Urbanisme, et en particulier par la délimitation sur le territoire communal de quatre grands types de zones :

- **les zones urbaine (U)**, dont la vocation première est l'accueil de logements, d'équipements et d'activités dans une logique de densification des espaces déjà urbanisés, sans nouvelle consommation ;
- **les zones à urbaniser (AU)**, dont la vocation première est de répondre précisément aux besoins de développement résidentiel et économique de la collectivité, en intégrant un principe fort de gestion économique des sols et de moindre impact sur l'environnement ;





- **les zones agricole (A)**, dont la vocation première est de permettre aux activités liées et nécessaires à l'agriculture et à la sylviculture de se développer ;
- **les zones naturelles (N)**, dont la vocation première est de maintenir et d'améliorer la biodiversité, en protégeant les espaces naturels remarquables et les continuités écologiques.

3 sites de développement de l'habitat

Le développement de l'habitat est planifié essentiellement sur trois sites : autour de la rue des bouleaux (opération d'ensemble déjà en cours en 2013), au sein du quartier d'Aillé et au Nord-Est du quartier de la Mourauderie. Sur ce dernier site, c'est un nouveau quartier d'habitat intégrant les principes du développement durable (mixité sociale et fonctionnelle, préservation de la biodiversité, économie des ressources) qui sera aménagé à terme, en partie par renouvellement urbain. La proximité de la gare ferroviaire de Dissay (moins de 500 mètres), offrant la possibilité d'un mode de déplacement alternatif, a notamment motivé le choix de ce secteur.

Potentiel de développement économique

La commune de Dissay intègre dans sa réflexion l'extension du parc d'activités économiques « I- Parc », aménagé par la Communauté de Communes Val Vert du Clain, ainsi que le projet d'aménagement du parc d'activités de la Belardière. Ces deux sites s'inscrivent dans le cadre d'une stratégie intercommunale de développement économique et viennent compléter l'urbanisation économique présente le long de la RD 910. Des disponibilités foncières pour l'accueil d'entreprises existent par ailleurs au sein des espaces déjà urbanisés.

Projets structurants

Parallèlement au développement résidentiel et économique, la collectivité met en œuvre un plan de gestion des déplacements internes à la commune avec deux projets structurants :

- le réaménagement du centre-bourg ;
- la réalisation progressive d'un réseau cyclable.

Ces actions doivent permettre d'améliorer le cadre de vie et de favoriser un meilleur partage de la voirie entre tous les modes de déplacement. La collectivité poursuivra également son programme d'actions pour améliorer les équipements et les services, et répondre aux besoins supplémentaires induits par l'accroissement de la population.



2^e semestre 2013 : le rapport final, 320 pages de présentation, 50 documents complémentaires !

Le 11 juillet, le conseil municipal a voté l'arrêt projet du PLU de Dissay.

Dès le lendemain, le cabinet Parcours qui assiste la commune a débuté la rédaction du document définitif à partir du travail mené au cours du premier semestre. Celui-ci comprend un rapport de présentation (320 pages), avec un argumentaire complet reprenant l'historique de la commune, les enjeux environnementaux ainsi que la justification des choix d'urbanisation, de développement résidentiel... Pas moins de 50 documents accompagnent ce rapport (cartographies, règlements...). Cette partie purement administrative a été menée entre le 12 juillet et le 15 septembre, date à laquelle les premiers dossiers ont été déposés en préfecture.

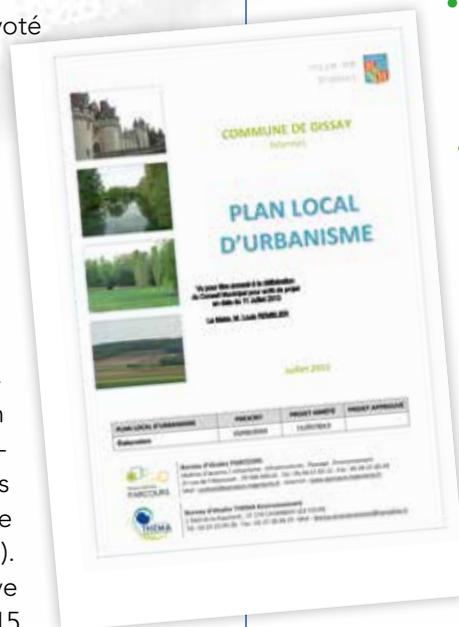
La consultation des personnes associées

C'est donc à partir de mi-septembre qu'a pu débuter la phase dite de « consultation des personnes associées ». Très réglementée, celle-ci se déroule sur 3 mois minimum. Les personnes associées rassemblent les différents services de l'Etat, chacun ayant en charge un domaine bien précis : urbanisation, environnement, préservation du patrimoine bâti et culturel, consommation des espaces agricoles... Les communes environnantes, le Conseil général et le Conseil régional donnent aussi leur avis.

Cohérence territoriale

Le PLU disséen doit également être en cohérence avec les politiques de développement territoriales, notamment :

- le Plan Local de l'Habitat (PLH), qui encadre l'habitat au niveau de la communauté de communes du Val Vert du Clain ;
- le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), qui fixe principalement les grands axes des politiques démographique, environnementale, sociale et des transports ;
- le Schéma d'aménagement du Clain et les directives sur l'eau.



Et maintenant ? L'enquête publique et l'approbation du PLU définitif

A la fin du délai de consultation, soit en début d'année 2014, la préfète rendra un avis au vu des remarques des personnes associées. Au retour de cet avis, l'enquête publique auprès des disséennes et des disséens pourra débuter.

Elle dure un mois, avec la présence à la mairie d'un commissaire-enquêteur certains jours pré-définis où vous pourrez venir inscrire vos remarques.

Tout le document du PLU sera à votre disposition, le commissaire-enquêteur pourra vous guider dans sa compréhension et vous aider à noter vos observations.

Les dates précises n'étant pas encore connues, l'information sera communiquée dans la presse quotidienne, sur le site internet (*dissay.fr*) et le panneau d'informations électroniques municipal.

Où s'informer sur le PLU ?



- directement à la mairie
- sur le site www.dissay.fr (rubrique urbanisme)

Mairie de Dissay - 240, rue de l'Eglise - 86130 DISSAY - Tél. 05 49 52 34 56 - Fax : 05 49 62 58 72 - www.dissay.fr

Les services municipaux vous accueillent à la mairie aux horaires suivants :

Lundi, Mercredi et Vendredi : 9h-12h30 / 13h30-17h30. Mardi : 9h-12h30. Jeudi : 9h00-12h30 / 13h30-19h