Lettre d'information n°4 ◆ Novembre 2017

mitry mory
VILLE SOLIDAIRE

PLU
Plan Local d'Urbanisme
Demain notre ville

Quelques dates

2016

- Questionnaire
- Atelier participatif
- Réunion publique
- Balade urbaine
- Ateliers participatifs
- Réunion publique

Diagnostic

Projet de ville

Débat PADD en conseil municipal fin 2016

2017

- Ateliers participatifs
- Réunion publique

Règlement/ zonage

Arrêt projet en conseil municipal début 2018

2018

- Consultation partenaires publics
- Enquête publique

Approbation en conseil municipal mi 2018

Le Projet de PLU : les règles pour construire le Mitry-Mory de demain

Depuis les deux ateliers participatifs qui se sont déroulés au printemps, le travail sur le zonage et l'écriture réglementaire est entré dans une phase active.
Aujourd'hui, le PLU devient plus concret car le règlement et le zonage intéressent le quotidien de chaque mitryen : qu'ai-je le droit de constuire sur ma parcelle ? Quels sont les projets structurants pour les prochaines années dans mon quartier ou sur ma ville ?
Je vous donne donc rendez-vous **le 11 décembre prochain à 19h** à la salle Jacques Prévert pour vous restituer et échanger sur les règles pour construire le Mitry-Mory de demain. L'objectif étant d'arrêter le projet de PLU au Conseil Municipal tout début 2018. Nous poursuivrons nos échanges lors de l'enquête publique qui devrait se dérouler au printemps 2018.

Charlotte Blandiot-Faride
Maire de Mitry-Mory

Le Projet de PLU : que contient-il ?

Le Plan Local d'Urbanisme est composé de 6 parties :

- le rapport de présentation
- le PADD, pièce maitresse du PLU
- les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
- le règlement et le plan de zonage
- les annexes

www.mitry-mory.fr/actualite/revisionduplu/

Après le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) présenté en réunion publique le 24 novembre 2016, la révision du Plan Local d'Urbanisme, entre maintenant dans la dernière étape d'étude : la traduction règlementaire.

Avec la constitution du plan de zonage et des articles du règlement, le PLU définira les nouvelles façons de construire demain à Mitry-Mory.

ZONE UA

Zone urbaine à caractère central d'habitat, de commerces, de services et de bureaux comprenant 2 sous-secteurs :

- UAa : parties centrales des bourgs de Mitry et de Mory ;
- UAb : abords des gares de Mitry/Claye et Mitry/Villeparisis, et certains pôles secondaires de services.

ZONE UB

Zone urbaine de densité moyenne, majoritairement destinée à l'habitat collectif et aux services de proximité.

ZONE UC

Zone urbaine de faible densité accueillant majoritairement de l'habitat pavillonnaire et quelques services et activités sans nuisances.

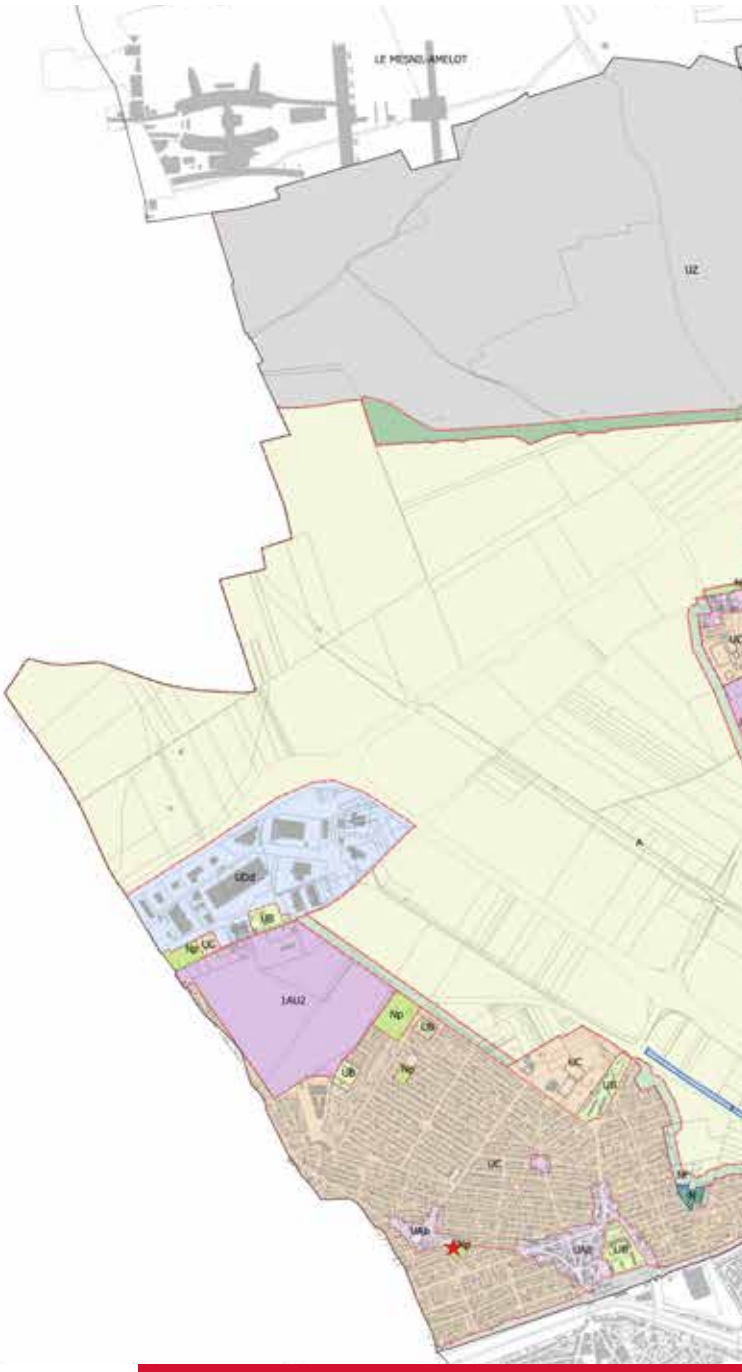
ZONE A

Zone agricole.

ZONE N

Zone correspondant aux espaces naturels ou urbains à protéger comprenant 4 secteurs :

- N : espaces naturels majoritairement boisés ;
- Nf : espaces dédiés aux franges urbaines ;
- Nj : espaces dédiés aux jardins familiaux ;
- Np : espaces verts urbains.



ZONE D'URBANISATION FUTURE AV

Zones d'urbanisation future réglementées :

- 1AU1 : Maurepas ;
- 1AU2 : extension de Mitry-le-Neuf ;
- 1AU3 : extension nord zone d'activité de Mitry Con

ZONE UD

Zone urbaine destinée aux activités industrielles, artisanales, commerciales, de services ou de bureaux comprenant 4 sous-secteurs :

- UDa : dédiée aux activités industrielles et soumis aux contraintes spécifiques liées à la présence d'entreprises classées SEVESO ;

- UDb : dédiée à la diversification des activités en frange de la zone d'activité de Mitry Compans ;

- UDc : dédiée aux activités artisanales, de services, aux équipements, hors industrie et entrepôts ;

- UDd : dédiée aux activités de la zone d'activité dite de la Villette aux Aulnes.

ZONE UY

Zone urbaine correspondant aux emprises ferroviaires et aux embranchés ferrés de la zone d'activité de Mitry/Compans.

ZONE UZ

Zone urbaine correspondant aux emprises aéroportuaires, destinée à recevoir des équipements en lien avec les activités aéronautiques et aéroportuaires.

LÉGENDE

ZONAGE
- UAa
- UAb
- UB
- UC
- UDa
- UDb
- UDc
- UDd
- UY
- UZ
- A
- N
- Nf
- Nj
- Np
- 1AU1
- 1AU2
- 1AU3
- 2AU1
- 2AU2

PRESCRIPTIONS
- Monument
- Chemin à protéger
- Emplacements réservés
- Espaces boisés classés
- Cité cheminote à préserver

PARCELLAIRE
- Communes voisines

Plan de zonage du 16 novembre 2017.
Document susceptible d'évoluer jusqu'à l'arrêt du Projet de PLU.

VEC OAP

mpans.

Que retenir des ateliers ?

À l'occasion de deux ateliers citoyens, la réflexion a été menée avec les Mitryens sur les règles de constructibilité et le cadre de vie de demain. En voici les principales conclusions.

Des rencontres avec les habitants

La densité : le caractère propre aux différents quartiers doit être préservé, en conservant la singularité du Bourg où les constructions sont imbriquées tout en gérant les vis-à-vis, ou le caractère résidentiel plus aéré de Mitry-le-Neuf.

Les clôtures : au gré des rues, les aménagements sont disparates et certains peu qualitatifs. Le bon compromis serait qu'elles soient composées d'une partie basse pleine, rehaussées d'une partie ajourée, le tout accompagné d'une haie végétale ; celle-ci ne devant pas dépasser la hauteur d'homme.

Les alignements sur la rue : de manière générale, il faut intégrer le contexte existant du quartier. Au Bourg, l'alignement sur rue peut être privilégié. A Mitry-le-Neuf ou aux Acacias, les bâtiments peuvent être en retrait de la rue mais de manière variée.

Le stationnement : la largeur d'accès à la voirie doit être suffisante pour permettre de manœuvrer une voiture sans empiéter sur la rue. Il faudrait privilégier 2 places de stationnement à l'extérieur au sein de la parcelle.

La mitoyenneté : les jardins, plutôt installés à l'arrière des constructions, doivent être visibles depuis la rue, au moins sur 1 côté. La construction sur la limite latérale peut être autorisée mais d'un seul côté.

Les constructions en fond de parcelle : seules les annexes peuvent être autorisées. Pour empêcher leur transformation en logement, il faut limiter la hauteur des bâtiments à 2,30 mètres et l'emprise au sol.

La hauteur des bâtiments : pour définir la hauteur d'une nouvelle construction, le contexte de la rue doit être pris en compte : rue étroite = hauteur réduite, rue large = plus de hauteur.

Les secteurs possibles de densification : les quartiers susceptibles d'accueillir plus de logements et plus proches les uns des autres, doivent posséder des voies larges qui permettent l'implantation de petits collectifs sans obérer la lumière naturelle et la vue.

Les zones agricoles et naturelles : les zones agricoles doivent être préservées et il faut veiller à la disponibilité de terrain dans les zones d'activités avant de s'étendre au détriment de terres agricoles. Les corps de ferme sont aujourd'hui insérés dans le tissu urbain et parfois excentrés des terres exploitées. La construction de hangars agricoles résoudraient certains conflits d'usage et de transport.

Les divisions parcellaires : rechercher des règles d'implantation qui ne permettent pas les divisions parcellaires trop petites et engendrant des difficultés de stationnement.

Prochaine RÉUNION PUBLIQUE

Lundi 11 décembre à 19 heures

Salle Jacques Prévert
20, rue Biesta

www.mitry-mory.fr

Conception et réalisation : VERDI - Photographies : Ville de Mitry-Mory