

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DES 2 MORIN

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

QU'EST-CE QUE LE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUI) ?

Le PLUi doit :

- couvrir l'intégralité du territoire intercommunal
- être compatible avec les documents "supérieurs", notamment le Schéma Directeur de la Région Île-de-France Environnemental (SDRIF-E) approuvé le 10 juin 2025

C'est un document d'intérêt général :

- équilibre entre le développement urbain et rural
- diversité des fonctions urbaines et de mixité
- respect de l'environnement et des espaces agricoles et naturels

LE RÔLE DU PLUI

LES GRANDS THÈMES DU PLUI



PLANIFIER

Construire un projet de développement particulier au territoire

Organiser l'espace par délimitation des zones spécifiques

Anticiper les besoins futurs et les évolutions (logements, équipements, activités économiques…)

PROTÉGER

Les zones sensibles, remarquables…

Interdire les constructions dans les zones à risque

Préserver le patrimoine naturel ou urbain, le cadre de vie

RÉGLEMENTER

Les occupations du sol

L'architecture, la forme urbaine

LES DIFFÉRENTES ÉTAPES D'ÉLABORATION DU PLUI

Initiée en 2019, la première phase du PLUi a été finalisée en décembre 2020 par la présentation en conseil communautaire du diagnostic territorial. En 2021, la commission aménagement du territoire de la CC2M a élaboré le Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) dont les orientations ont été débattues en conseil communautaire le 16 décembre 2021.

Depuis 2022, les travaux du PLUi se poursuivent avec la réalisation de trois grandes étapes : le règlement littéral, le règlement graphique et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). *Les OAP et le règlement sont opposables aux autorisations d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable de travaux, certificat d'urbanisme…).*

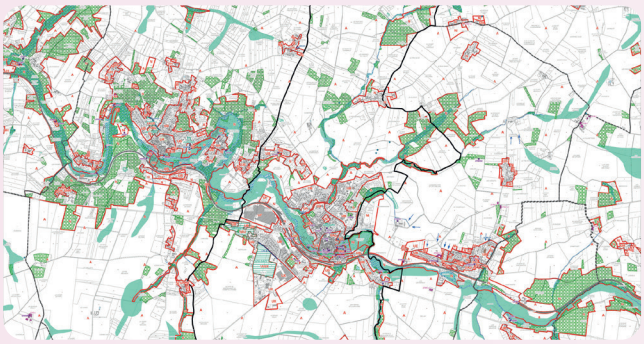
Ces travaux se sont effectués en lien avec les élus de chaque commune et en étudiant les demandes des administrés déposées via les supports de concertation mis en place. Durant cette période, des réunions publiques de concertation auprès de la population ainsi qu'auprès des institutionnels ont été organisées.

LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE

Lancés depuis le début d'année 2022, les travaux sur le règlement graphique touchent à leur fin. Ce document, graphique comme son nom l'indique, régit l'occupation du sol dans des zones délimitées.

Ce document découpe le territoire en différents types de zones : zone urbaine (U), zone à urbaniser (AU), zone agricole (A) et zone naturelle (N) dans lesquelles un règlement littéral y est associé. A cela s'ajoutent des prescriptions (Espaces Boisés Classés, éléments remarquables de paysage et du patrimoine bâti, emplacements réservés…) et des servitudes d'utilité publique.

Les objectifs de consommation foncière sont en cours de validation par les communes membres. Ils doivent s'inscrire en compatibilité avec les orientations du SDRIF-E.



LE RÈGLEMENT LITTÉRAL

Débutés en 2023, les travaux sur le règlement littéral sont en cours de finalisation. Ce document décrit les règles associées à chaque zone identifiée dans le règlement graphique.

Ces règles vont permettre d'encadrer les destinations et les sous-destinations autorisées et interdites, la volumétrie et l'implantation des constructions, l'aspect extérieur des constructions… Elles sont garantes d'une cohésion fonctionnelle, architecturale et paysagère sur le territoire.

Ce document est en cours de validation par les différentes communes membres.

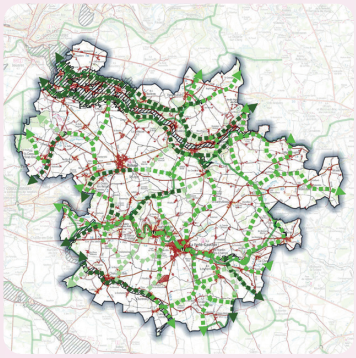
LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les travaux menés sur les OAP ont débuté courant d'année 2025. Deux types d'OAP sont traités dans le PLUi : les OAP sectorielles et les OAP thématiques.

Les OAP sectorielles vont permettre de préciser les conditions d'aménagement de plusieurs secteurs stratégiques.

Les OAP thématiques sont plus générales et vont porter sur le développement de l'activité commerciale ou encore sur la préservation de la trame verte et bleue.

Les travaux sont en cours de finalisation.



LA SUITE

Les travaux d'élaboration du PLUi vont se poursuivre en 2027.
Le projet de PLUi sera ensuite arrêté par le conseil communautaire au premier semestre 2027. Les communes membres seront sollicitées pour rendre un avis sur le projet (délibération de chaque conseil municipal).
Le projet de PLUi arrêté sera ensuite soumis à l'avis des Personnes Publiques Associées (PPA), de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) et de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe).
Viendra ensuite le temps de l'enquête publique.

À la suite de ces phases administratives, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal pourra être approuvé en conseil communautaire. Le PLUi approuvé deviendra le document d'urbanisme opposable et remplacera les Plans Locaux d'Urbanisme communaux actuellement applicables. Il servira de base pour l'instruction des demandes d'autorisation ou d'utilisation du sol (permis de construire, déclaration préalable, permis de démolir…).

LE CALENDRIER D'ÉLABORATION DU PLUI

2022-2025
Élaboration du règlement graphique et du règlement littéral

2025-2026
Rédaction des Orientations d'Aménagement et de Programmation

2027
Arrêt du projet de PLUi
Consultation des PPA, de la CDPENAF et de la MRAe

Fin 2027
Enquête publique

2028
Approbation du PLUi

LES ÉVOLUTIONS LÉGISLATIVES MARQUANTES

La Loi Climat et Résilience du 22 août 2021

Le PLUi prend en compte le changement climatique pour mieux préparer le territoire aux défis de demain. Il encourage des villes et des villages plus économes en espace et en énergie, avec davantage de nature, des déplacements facilités sans voiture et des logements mieux adaptés aux fortes chaleurs. Il vise aussi à mieux gérer l'eau et à réduire les risques d'inondation ou de sécheresse. L'objectif est d'améliorer le cadre de vie tout en protégeant l'environnement et la santé des habitants.

Le PLUi doit mettre en œuvre localement les orientations du SDRIF-E pour un territoire plus équilibré, plus sobre en foncier et mieux adapté aux défis climatiques, au service du cadre de vie des habitants.

Les différentes pièces du PLUi ont été retravaillées suite à l'approbation du SDRIF-E pour se mettre en compatibilité. Cette démarche nécessaire et vertueuse a allongé la durée des travaux.

POUR EN SAVOIR PLUS

La concertation est ouverte jusqu'à la **phase d'arrêt de projet.**

Rendez-vous :

- sur le site internet de la Communauté de Communes des 2 Morins : www.cc2morin.fr ; et sur celui dédié à la procédure du PLUi : https://planif.auddice.com/PLUi-de-la-CC-des-2-Morin
- à l'accueil dans les mairies du territoire et au siège de la CC2M aux jours et horaires d'ouverture au public. Un registre est mis à disposition des habitants. Vous pouvez y déposer vos requêtes.

Il est également possible d'adresser un mail à M. Jean-Michel HOUDRY, Directeur du pôle aménagement territorial, à l'adresse suivante : jm.houdry@cc2m.fr et d'envoyer un courrier à l'attention de M. le Président de la CC2M (1, rue Robert Legraverend - 77320 La Ferté-Gaucher).

La Communauté de Communes compte sur vous et vos contributions pour enrichir le projet.

