

URBANISME



Réunion publique
Projet de PLUi

Qu'est-ce qu'un PLUi?

C'est un document d'urbanisme **d'INTERET GENERAL**

Principe d'équilibre entre le développement urbain et rural

Principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité

Respect de l'environnement et des espaces agricoles et naturels

C'est un document **VIVANT**

D'une durée indéterminée...

... et évolutif à tout moment

Le PLUI doit :

Couvrir l'intégralité du territoire intercommunal

Être compatible avec les documents « supérieurs » : SDRIF, SRCE, SDAGE, SAGE, PCAET....

Le rôle du PLUi

PLANIFIER

Construire un projet de développement particulier au territoire

Organiser l'espace par délimitation des zones spécifiques

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

REGLEMENTER

Les occupations du sol

L'architecture, la forme urbaine

PROTEGER

Les zones sensibles, remarquables...

Interdire les constructions dans les zones à risque

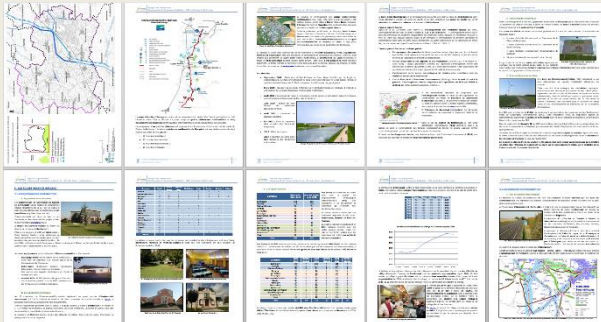
Préserver le patrimoine naturel ou urbain, le cadre de vie...

Le contenu du PLUi

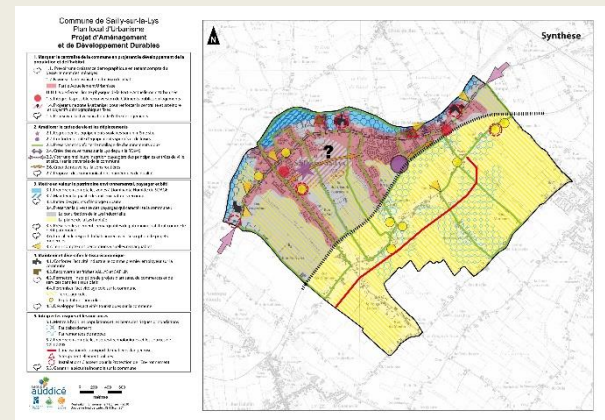
Quelles sont les pièces qui composent le PLUi ?

Le contenu du PLUi

- Le rapport de présentation : il justifie le contenu de toutes les autres pièces



- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) : le projet politique



Pièces réglementaires : servent à instruire les autorisations d'urbanisme

- Les orientations d'aménagement et de programmation : actions et opérations à respecter pour aménager certains secteurs



- Le règlement graphique et écrit : les zones et les règles encadrant les possibilités de construire

Règles par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions doivent être édifiées en retrait minimum de 5 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer.

Dans le cas de "dent creuse", l'alignement à respecter est celui de l'une des constructions voisines.

Les constructions à usage principal d'habitation en double niveau sont autorisées à condition de ne pas créer plus de 2 niveaux.

Règles par rapport aux limites séparatives :

La distance complète horizontalement de tout point d'une façade d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative de la parcelle ne peut être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, la construction de bâtiment joignant la limite parcellaire est autorisée :

- A l'intérieur d'une bande de 30 mètres de profondeur à compter de l'alignement ou de la limite de construction qui s'y substitue.
- A l'extérieur de cette profondeur de 30 mètres, dans les cas suivants :
 - o lorsqu'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 3,20 mètres en limite parcellaire et la pente de toiture 45°
 - o lorsqu'il s'agit de deux bâtiments qui se joignent ou qui résultent d'opérations conjointes de construction.

Le rapport de présentation

Présente un **DIAGNOSTIC** établi au regard des prévisions économiques, démographiques ainsi que des besoins

Analyse l'**ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT**

Présente une **ANALYSE DE LA CONSOMMATION DES ESPACES** naturels, agricoles et forestiers

Présente le bilan des **CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES URBANISES**

EXPLIQUE LES CHOIX RETENUS pour établir le PADD, les OAP et le règlement

JUSTIFIE LES OBJECTIFS compris dans le PADD

EVALUE LES INCIDENCES du projet sur l'environnement

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables



**DEFINIT LES
ORIENTATIONS
GENERALES**

**Fixe des OBJECTIFS
CHIFFRÉS DE
MODERATION DE LA
CONSOMMATION DE
L'ESPACE et de LUTTE
CONTRE L'ETALEMENT
URBAIN**

Les OAP

DEFINIT les actions nécessaires pour METTRE EN VALEUR L'ENVIRONNEMENT, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, LUTTER CONTRE L'INSALUBRITÉ, PERMETTRE LE RENOUVELLEMENT URBAIN

Peut porter sur des SECTEURS A METTRE EN VALEUR, REHABILITER ou AMENAGER

Peut prendre la forme de **SCHEMAS D'AMENAGEMENT** et préciser les principales caractéristiques des voies et emprises publiques

Principe de **COMPATIBILITE** avec les occupations du sol



Élément existant :

Protection des jardins existants

Principes d'aménagement :

Périmètre de l'OAP

Voirie à créer

Renforcement de la voirie existante

Traitement paysager et aménagement d'une noue paysagère

Aménagement des espaces verts

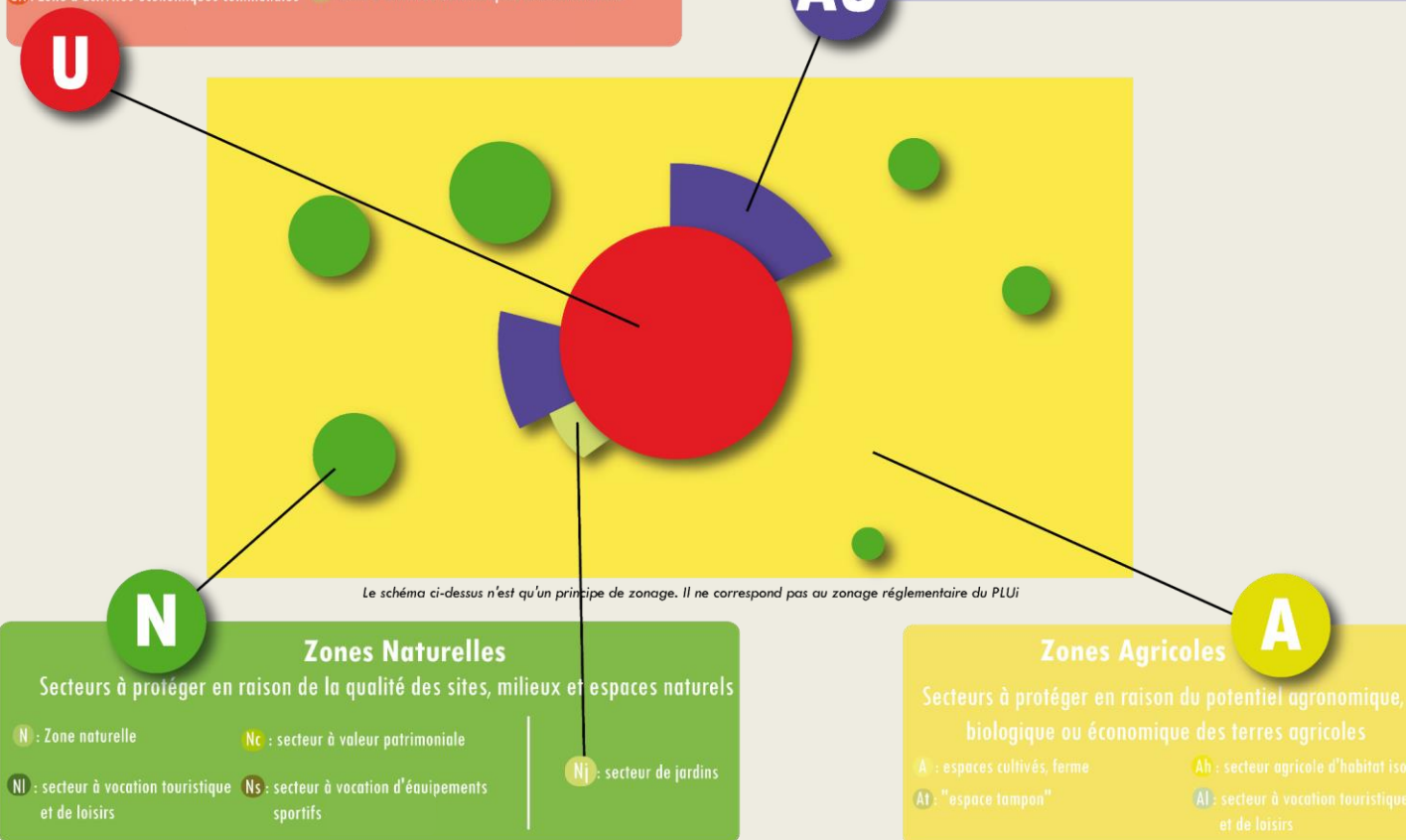
Le zonage

Zones Urbaines
Secteurs déjà urbanisés et secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter

UA : centre ancien UB : quartier périphérique UC : zone urbaine mixte UE : zone d'équipements publics
UX : zone d'activités économiques communales UY : zone d'activités économiques intercommunale

Zones à Urbaniser
Secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation

AU : vocation résidentielle AUX : vocation économique de compétence communale
AUY : vocation économique de compétence intercommunale



Zones Naturelles
Secteurs à protéger en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels

N : Zone naturelle Nc : secteur à valeur patrimoniale
Ni : secteur à vocation touristique et de loisirs Ns : secteur à vocation d'équipements sportifs Nj : secteur de jardins

Zones Agricoles
Secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles

A : espaces cultivés, ferme Ah : secteur agricole d'habitat isolé
At : "espace tampon" Al : secteur à vocation touristique et de loisirs

Le règlement

Destinations interdites, autorisées ou soumises à condition(s)

Volumétrie et implantation des constructions : hauteur, emprise au sol et implantation par rapport aux limites (sur rue et séparatives)

Aspect architectural des constructions et traitement paysager des abords

Stationnement

Condition de desserte et d'accès

Condition de desserte par les réseaux : eau potable, ruissellement, assainissement...

	Exploitation agricole & forestière
	Habitation
	Commerce & activités de service
	Equipements d'intérêt collectif & services publics
	Autres activités secondaires ou tertiaires

Les annexes

Les servitudes d'utilité publique

Les annexes sanitaires

Réseau d'eau potable

Assainissement

Arrêtés de bruit

Etc...

En résumé...

1 PLUi = 1 projet commun

1 PLUi = 1 règlement

1 PLUi = 1 zonage



1 Projet d'Intérêt Général

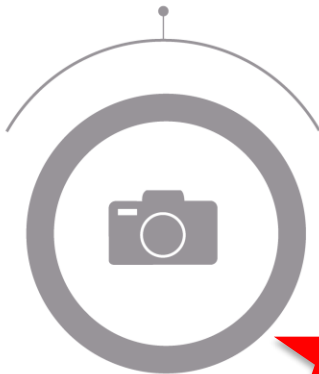
Comment construit-on le projet de PLUi ? Avec qui ?

La procédure

ANALYSER LE TERRITOIRE

Le diagnostic et l'Etat initial de l'Environnement

Dresser un état des lieux exhaustif du territoire notamment du point de vue démographique, socio-économique et environnemental, etc.



CHOISIR UN CAP

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Définir les grandes orientations du territoire à suivre pour les 10-15 prochaines années.

FIXER DES REGLES COMMUNES POUR LA MISE EN OEUVRE DES PROJETS

Le règlement (zonage et règlement) et les OAP

Ils sont la traduction réglementaire des ambitions affirmées dans le PADD qu'ils déclinent en s'appuyant sur les dispositions du code de l'urbanisme à travers des prescriptions et des règles à respecter.



VALIDER LE PROJET

L'enquête publique

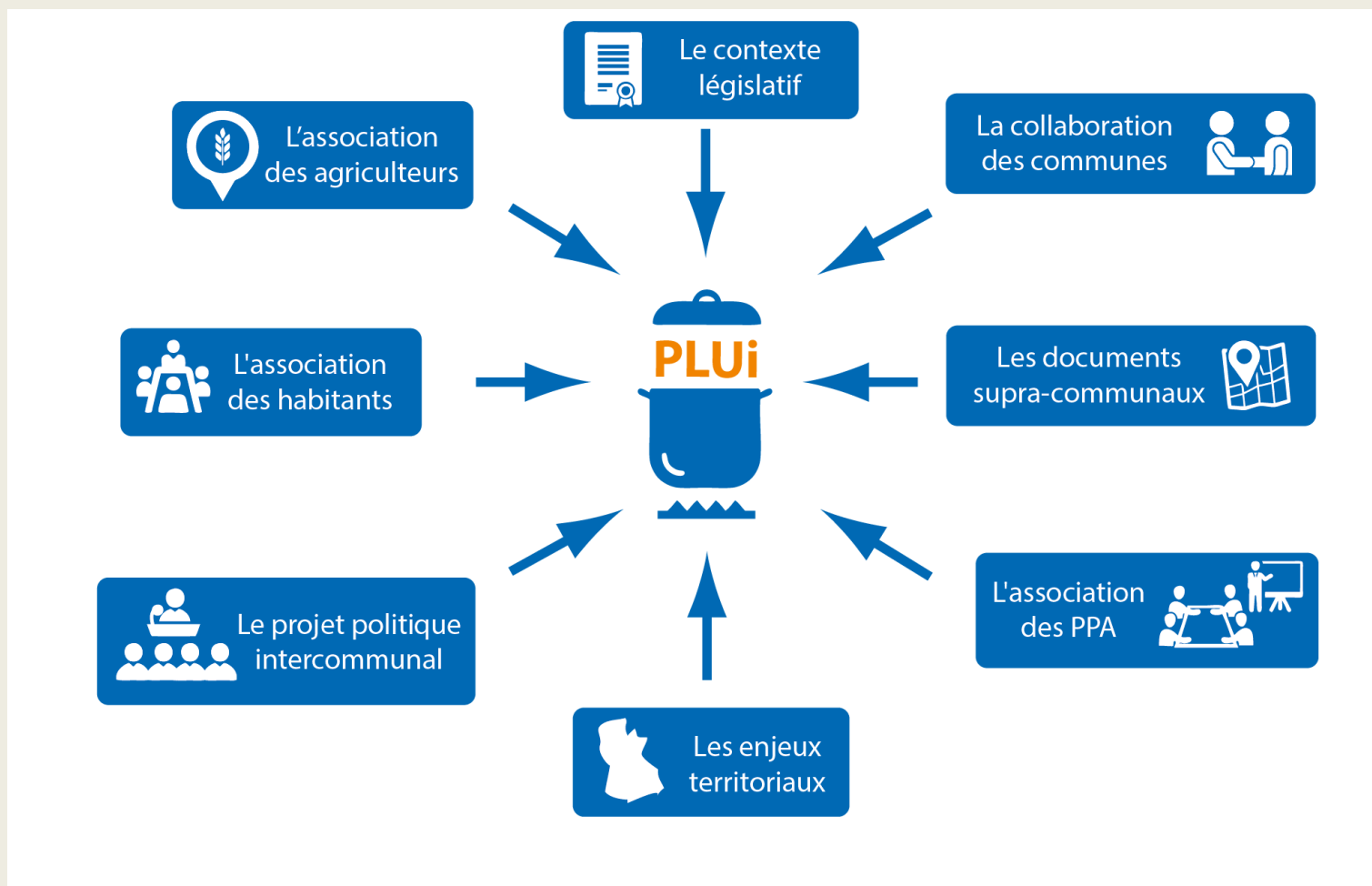
Suite à l'arrêt du projet les personnes publiques associées (Etat, Conseil Régional, chambres consulaires, etc.) sont consultées une dernière fois tout comme la population à travers l'enquête publique. Il s'agit ainsi de valider définitivement le document en vue de son entrée en vigueur.

L'APPROBATION

Le PLUi entre en vigueur après son approbation en Conseil Communautaire devenant ainsi opposable aux autorisations d'urbanisme.



De multiples ingrédients dans la « marmite »



**En tant qu'habitants du territoire,
comment allez-vous participer à ce
projet ?**

La concertation

- Réunions publiques
- Exposition au siège de la CC2M
- Site internet de la CC2M et site internet dédié (forum disponible)



The screenshot shows the website for the Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) of the CC des 2 Morin. At the top left is the CC2Morin logo with the text 'COMMUNAUTÉ DE COMMUNES'. To the right is a banner with four images: a rural landscape, a pond, a field, and a street. The main heading is 'PLUi de la CC des 2 Morin'. Below it is a yellow box with the text 'Bienvenue sur le site dédié au PLUi de la Communauté de Communes des 2 Morin !'. A paragraph follows: 'Par délibération du 28 juin 2018, la CC2M a prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal couvrant l'intégralité de son territoire. Les premiers travaux ont été lancés en octobre 2019.' On the left is a navigation menu with items: 'Accueil', 'Le PLUi, c'est quoi ?', 'Les étapes du PLUi', 'Le territoire', 'Le site internet de la CC2M', 'Contacts', 'Téléchargements', 'Forum PLUi CC2M', 'Réseaux sociaux', and 'En attendant le PLUi...'. At the bottom, there is a footer with the CC2M logo, the 'auddicé' logo, the text 'PLUi de la CC des 2 Morin' and 'Bienvenue sur le site dédié au PLUi de la Communauté de Communes des 2 Morin !', and the text 'Plateforme collaborative du groupe auddicé' with the website 'auddice.com' and 'institut-auddice.com'.

<https://participation.institut-auddice.com/PLUi-de-la-CC-des-2-Morin>

URBANISME



Merci de votre participation