

Élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal



Réunions publiques

Présentation des outils réglementaires du PLUi
mercredi 13 et jeudi 14 mars 2019

Déroulé de la présentation

1. Rappel : qu'est-ce qu'un PLUI
2. Les grands objectifs
3. Les outils réglementaires
4. La démarche de concertation

1. Rappel : qu'est-ce qu'un PLUI?



La démarche



*Le PLUI,
c'est quoi ?*

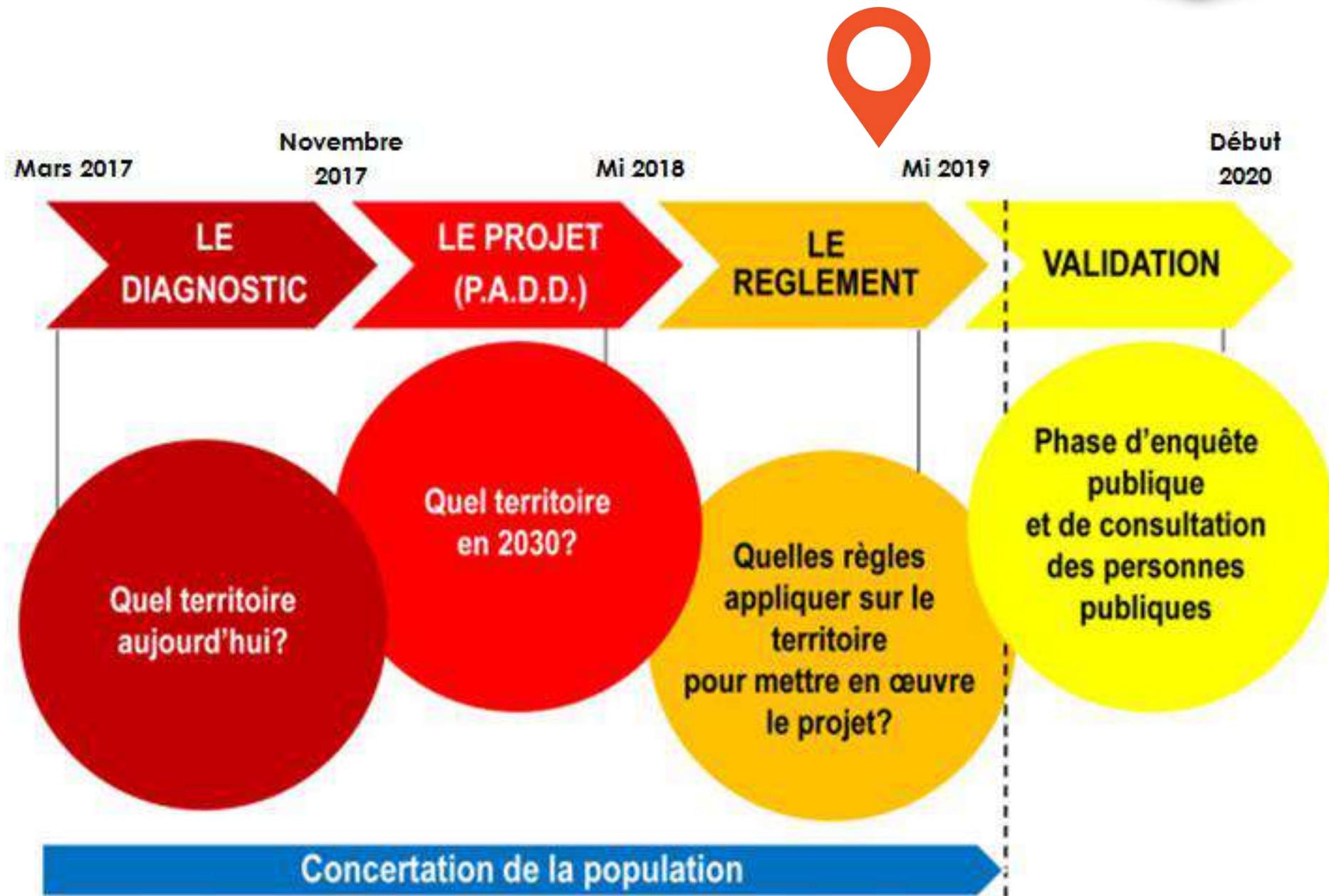
Un document d'urbanisme pour régler l'occupation du sol et la construction

- Fixer les grands objectifs de développement du territoire à court et moyen termes et déterminer les règles pour les atteindre :
 - > des règles précises de construction, par zone (à respecter dans les permis : hauteur maximum, alignement des façades, emprise des bâtiments, emplacement des espaces verts, des stationnements, etc....) ;
 - > des intentions d'aménagement sur des secteurs à enjeux : les OAP (orientations d'Aménagement et de programmation)

La démarche



Les étapes



La démarche



La méthode

4 étapes :

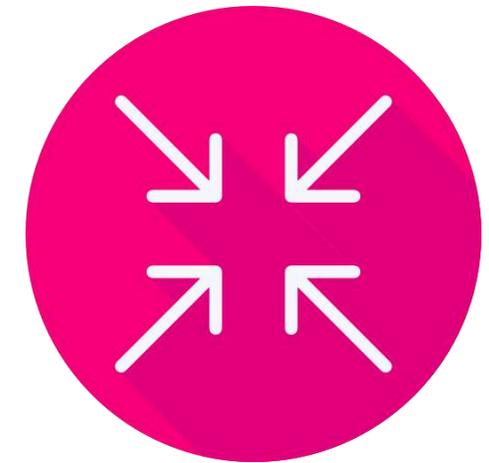
- > **Diagnostic** : définition des enjeux du territoire
- > **PADD** : détermination des orientations et objectifs à l'horizon 2035

(notamment le nombre de nouveaux habitants à accueillir)

- > **Règlement écrit et graphique** : choix spatialisés de développement et de préservation du territoire (notamment de la répartition des logements à créer selon l'armature du territoire)

- > **Justifications** : explication des choix de développement du territoire (notamment de la répartition et emprise des zones d'extension)

2. Les grands objectifs

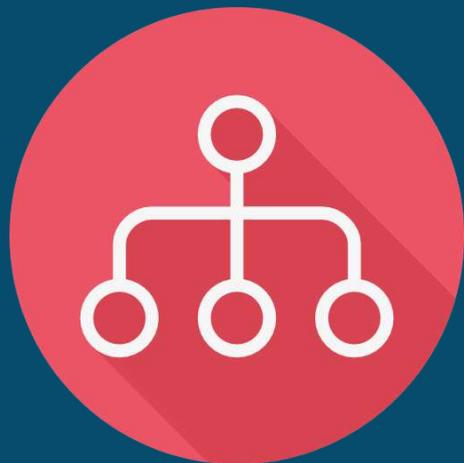


4 objectifs généraux

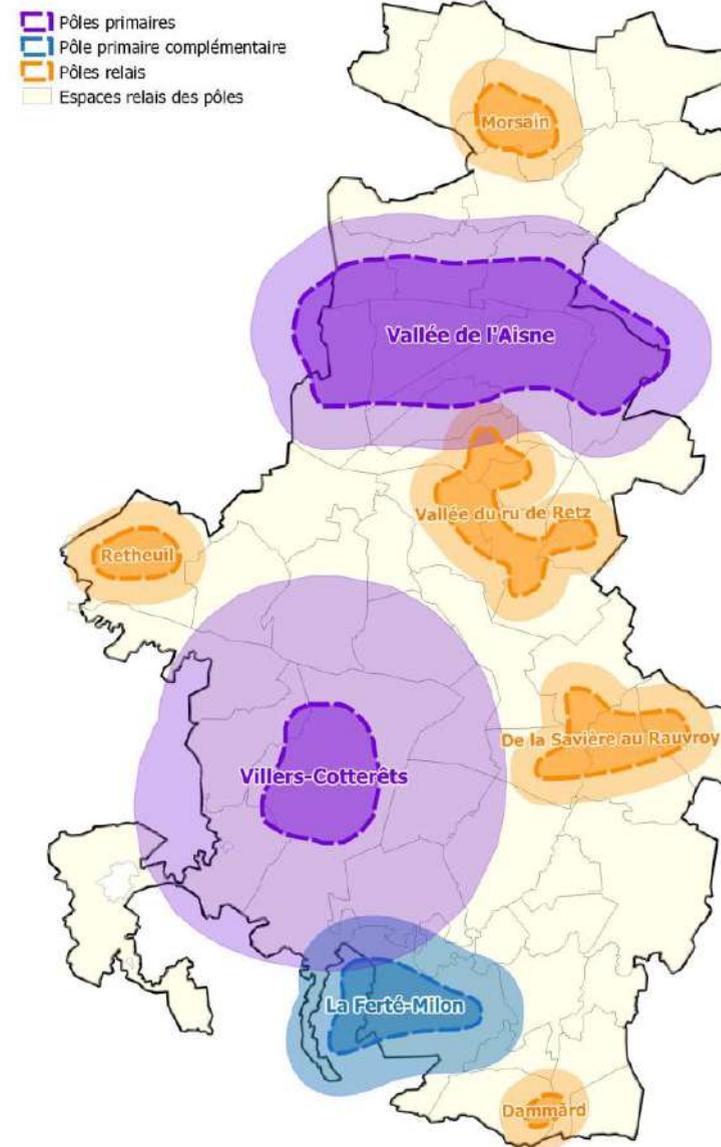
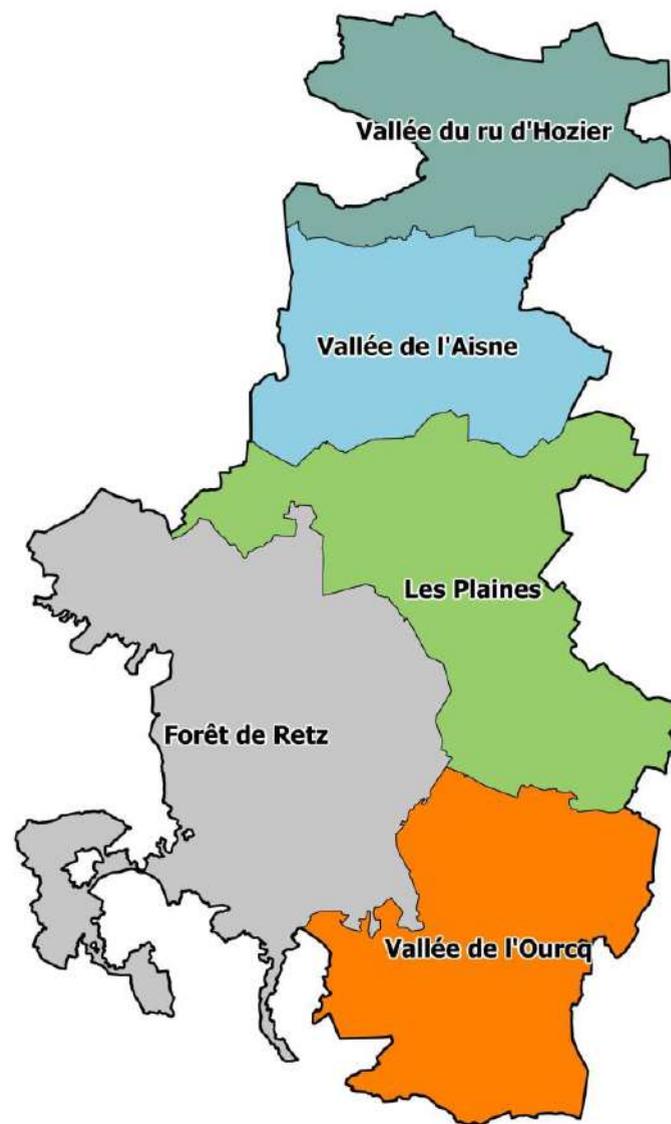


- > **Objectif 1** : Consolider l'attractivité du territoire en respectant son armature naturelle
- > **Objectif 2** : Agir sur la qualité urbaine, en s'appuyant sur le patrimoine local et en renforçant les équipements
- > **Objectif 3** : Concevoir un habitat de qualité qui réponde aux besoins en logements d'une intercommunalité multipolarisée
- > **Objectif 4** : Poursuivre le développement d'une offre de déplacements, en cohérence avec l'objectif de développement durable

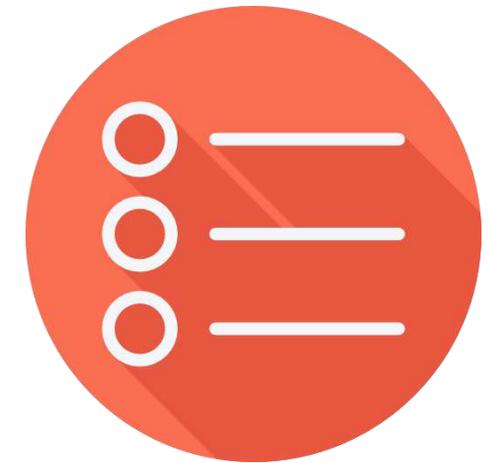
Des objectifs sectoriels



Adaptés à
l'armature du
territoire



3. Les outils règlementaires



Le règlement graphique



Les outils



Le zonage

Caractéristiques des zones

> Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) découpe le territoire en différentes zones au sein desquelles les règles de constructions à respecter sont différentes.



Pour les communes couvertes par un Plan de Prévention des Risques, les règles du PPR(i) s'ajoutent et priment.

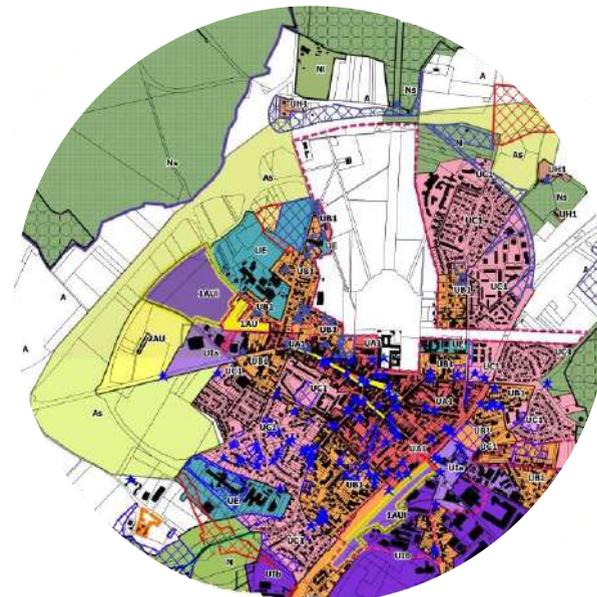
Les outils



Le zonage

> Le PLUI se compose de quatre grandes zones principales, elles même découpées puis précisées en sous-zones :

- Les zones urbaines
- Les zones à urbaniser
- Les zones agricoles
- Les zones naturelles



Les outils



Le zonage

1 Les zones urbaines

> Déclinées selon

- UA : tissu ancien des cœurs de bourgs
- UB : tissu mixte en continuité des centres anciens et hameaux principaux
- UC : tissu récent d'habitat pavillonnaire ou d'habitat collectif
- UH : bâti isolé en zone naturelle ou agricole
- UE : zones d'équipements
- UI : zones d'activité
- AU : zones à urbaniser

Les outils



Le zonage

2 Les zones à urbaniser

> Déclinées selon

- AU : zones à urbaniser à vocation d'habitat
- AUi : zones à urbaniser à vocation d'activité
- AUe : zones à urbaniser à vocation d'équipement

Les outils



Le zonage

3-4 *Les zones agricoles et naturelles*

> Déclinées selon l'usage du sol et leur sensibilité écologique / paysagère

> Y sont autorisées :

- Les constructions nouvelles nécessaires à l'exploitation forestière / à l'activité agricole ;
- Les évolution du bâti existant comme les extensions et annexes limitées (piscines, abris de jardin etc.) ;
- Les changements d'usage sur les bâtiments ciblés au plan de zonage

Les outils



Le zonage

3 Les zones agricoles

Elles reprennent les terrains actuellement cultivés et ceux à préserver pour leurs qualités agronomiques

- > Déclinées selon leur sensibilité paysagère:
 - Zones A
 - Zones As, sensibles par leur ouverture paysagère
- > Y sont autorisés :
 - Les évolutions limitées du bâti existant (annexes, extensions)
 - Les constructions nouvelles liées à l'activité agricole
 - Les changements d'usage vers de l'habitation
 - Les changements d'usage sur les bâtiments ciblés au zonage

Les outils



Le zonage

4 Les zones naturelles

Elles reprennent l'armature de la trame verte et bleue, les continuités écologiques, secteurs sensibles et jardins à préserver

- > Déclinées selon leur sensibilité écologique et leurs usages:
 - Zones N
 - Zones Na : activités de carrière
 - Zones Ns : milieux fragiles et réservoirs de biodiversité
 - Zones Nc : dressage canin et équestre
 - Zones Nj : jardins privés et cœurs d'îlots à préserver
 - Zones Nl : équipements sportifs et de loisir

Les outils



Les prescriptions graphiques

1 Les prescriptions patrimoniales

> Espaces Boisés Classés

> Prescriptions patrimoniales surfaciques :

éléments de la trame verte et bleue, ensembles bâtis remarquables, continuités paysagères, parcs

> Prescriptions patrimoniales linéaires :

Alignements d'arbres, murets, chemins

> Prescriptions patrimoniales ponctuelles :

Châteaux, habitations et édifices remarquables, édifices religieux, fermes, lavoirs et fontaines, vues

Les outils



Les prescriptions graphiques

2 Les prescriptions liées aux risques

- > Marges de recul par rapport aux cours d'eau
- > Indication des coulées de boues et axes de ruissellement
- > Marges de recul par rapport aux grands boisements

Les outils



Les prescriptions graphiques

3 Les outils de projet

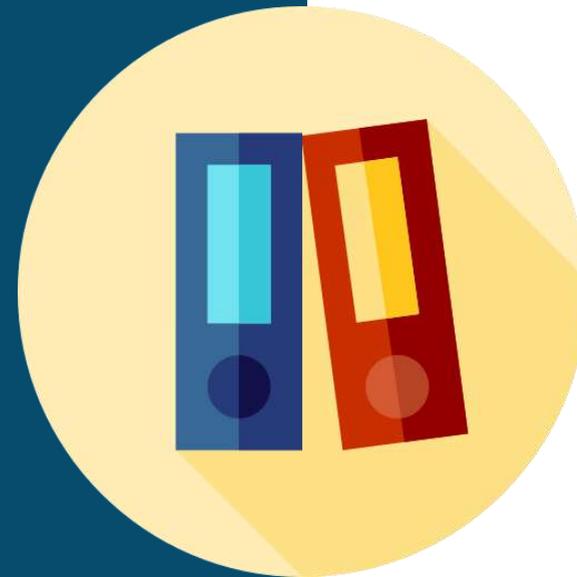
> Emplacements Réservés :

Destinés à la réalisation d'un projet d'intérêt général par la collectivité.

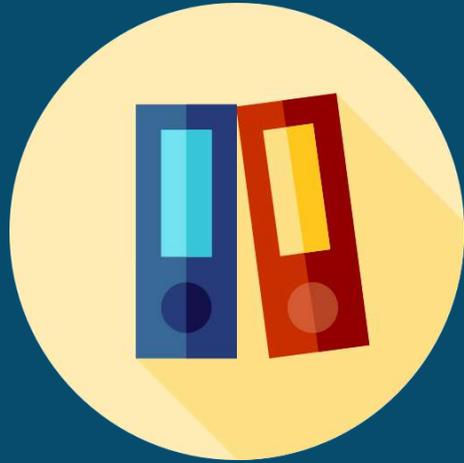
> Linéaires commerciaux :

Permettent de localiser les établissements commerciaux bloquant le changement d'usage des rez-de-chaussée pour maintien des commerces de proximité.

Le règlement écrit



Les outils



Le règlement écrit

1 Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et 20 sous-destinations pour des règles plus fines
- Mixité fonctionnelle et sociale :
Comme les linéaires commerciaux...

Les outils



Le règlement écrit

2 *Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères*

- Volumétrie et implantation des constructions
- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions
- Stationnement

Implantation des constructions par rapport aux voies

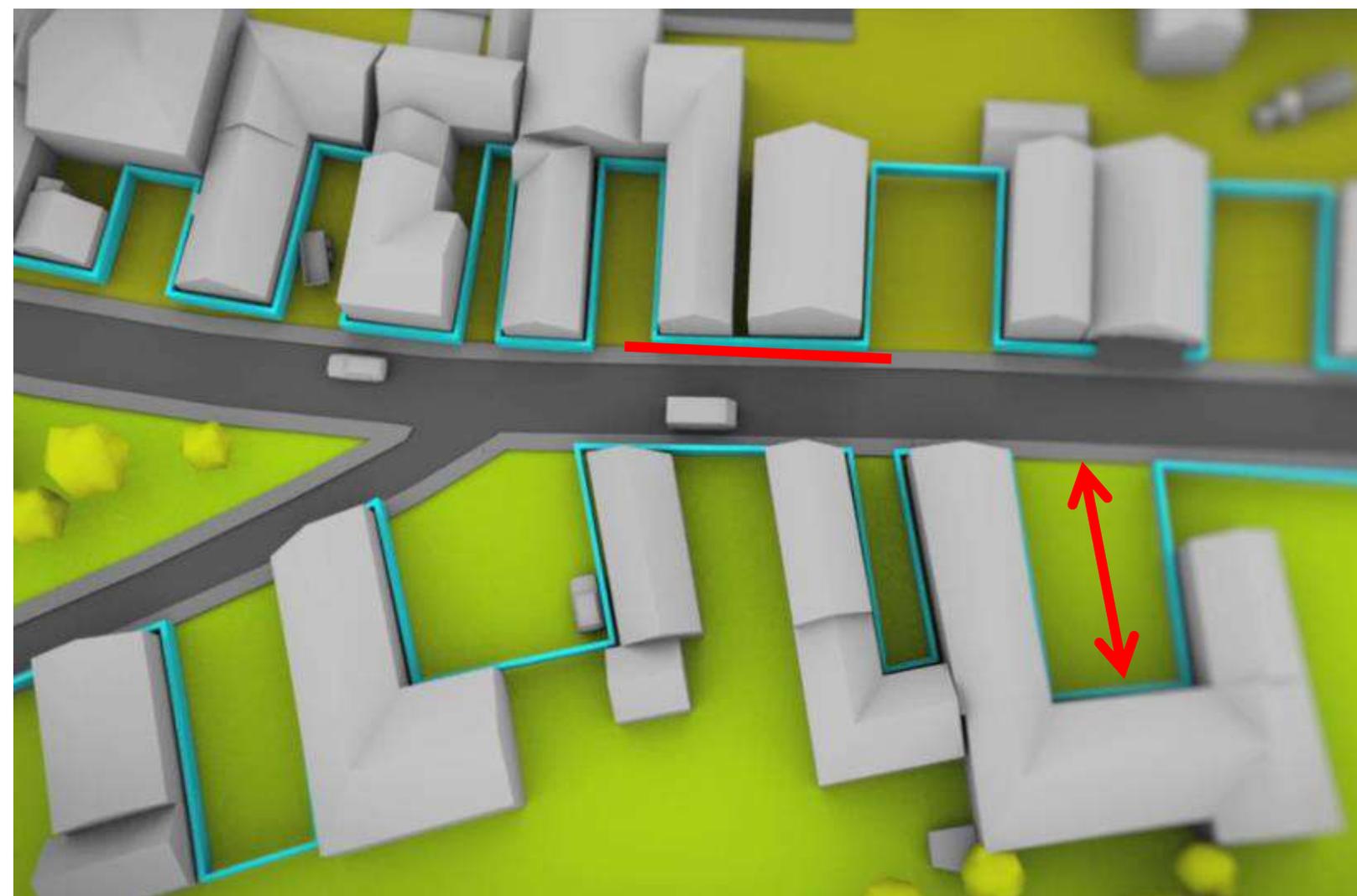
> Implantation à l'alignement ou en recul par rapport à la voie



Rue du Général Leclerc – Villers-Cotterêts



Hameau Mosloy – La Ferté-Milon



Implantation des constructions par rapport aux voies

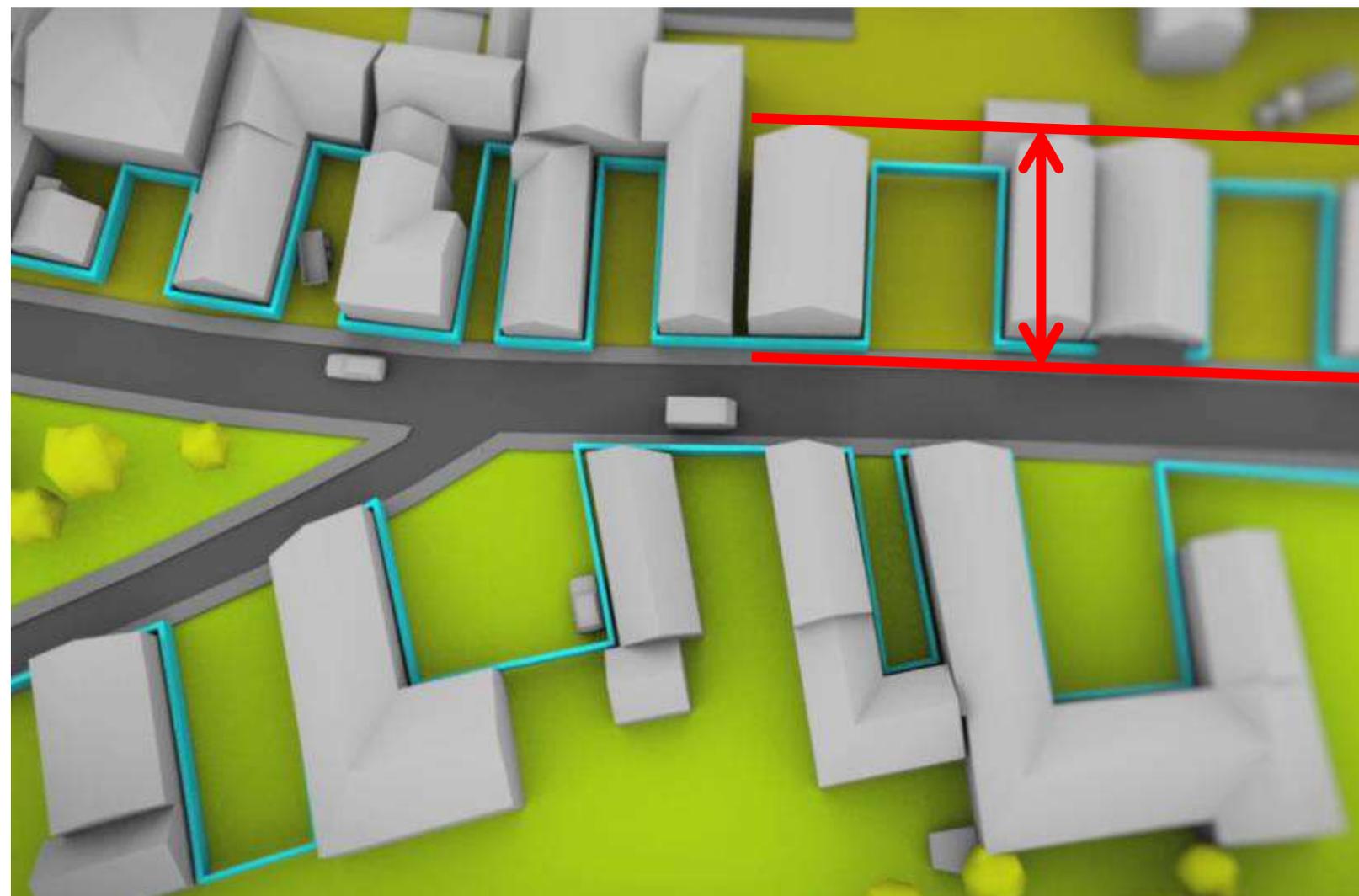
> Possibilité d'imposer une bande de constructibilité permettant notamment de préserver les fonds de parcelles



Rue du Général Leclerc – Villers-Cotterêts



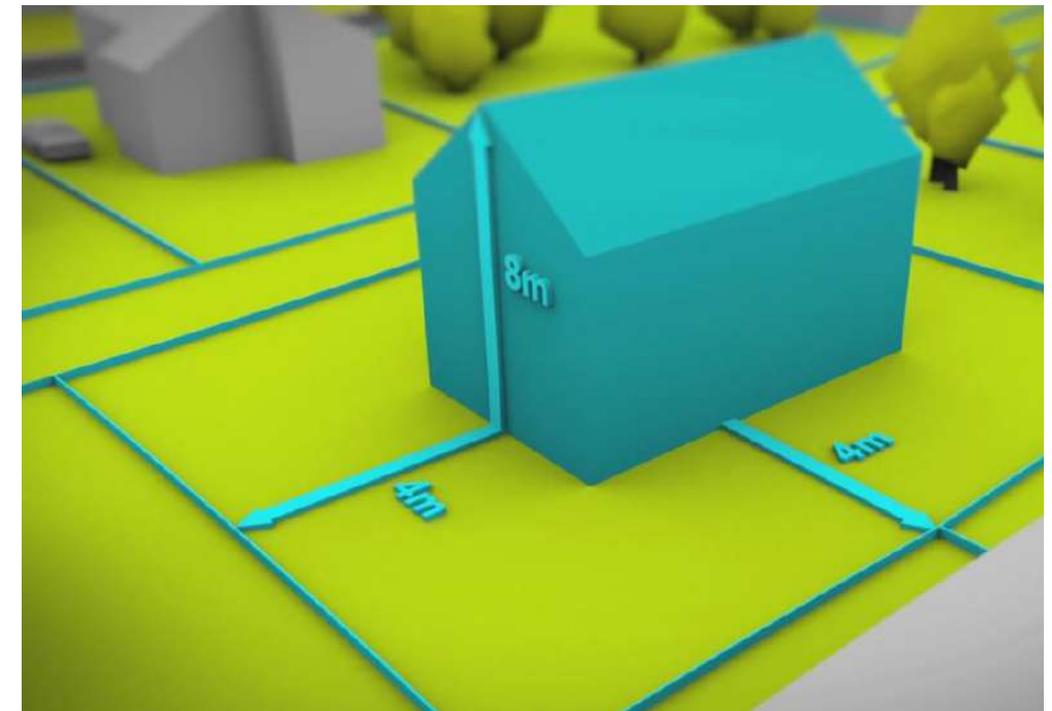
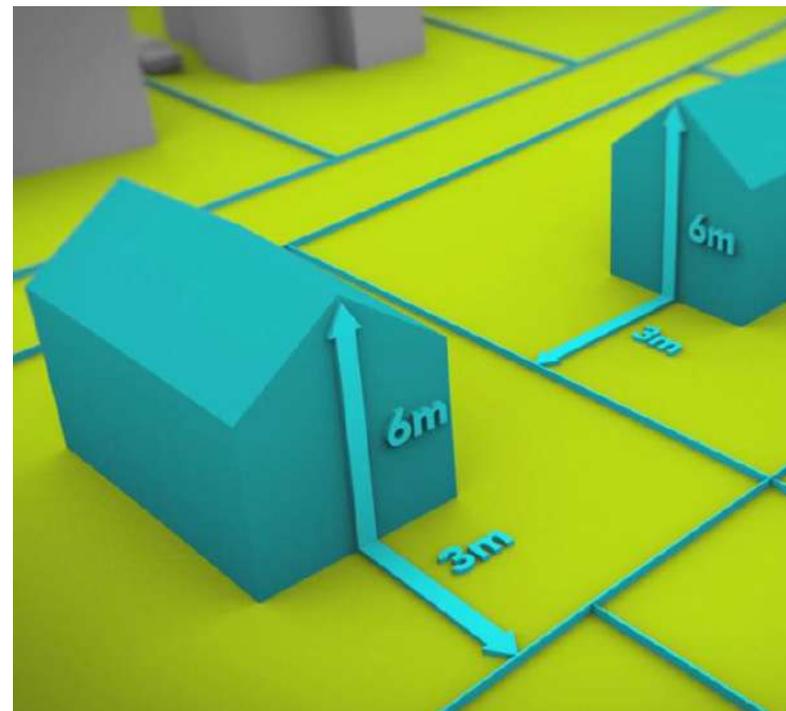
Hameau Mosloy – La Ferté-Milon



Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Suivant le tissu
bâti ...

- > ... définition d'un recul des constructions
- > ... possibilité de s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives



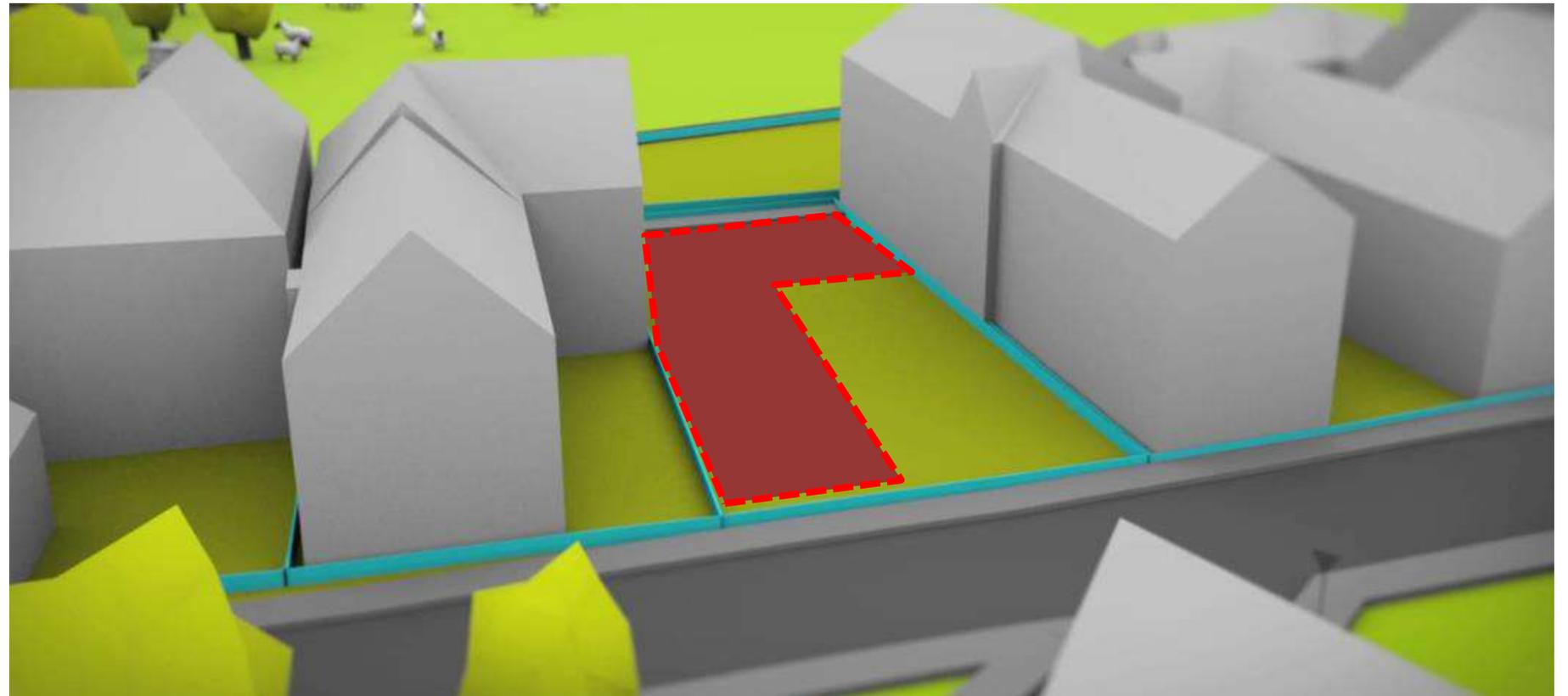
Emprise au sol des constructions

- L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs **inclus** (sauf ornements ou marquises, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux)

Ex : L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 75% de la superficie de la parcelle en zone UA1.

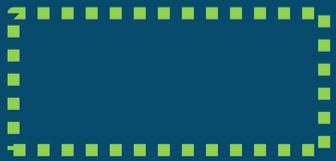
 Emprise au sol

S'exprime en pourcentage et varie suivant le type de tissu



Espaces libres et plantations

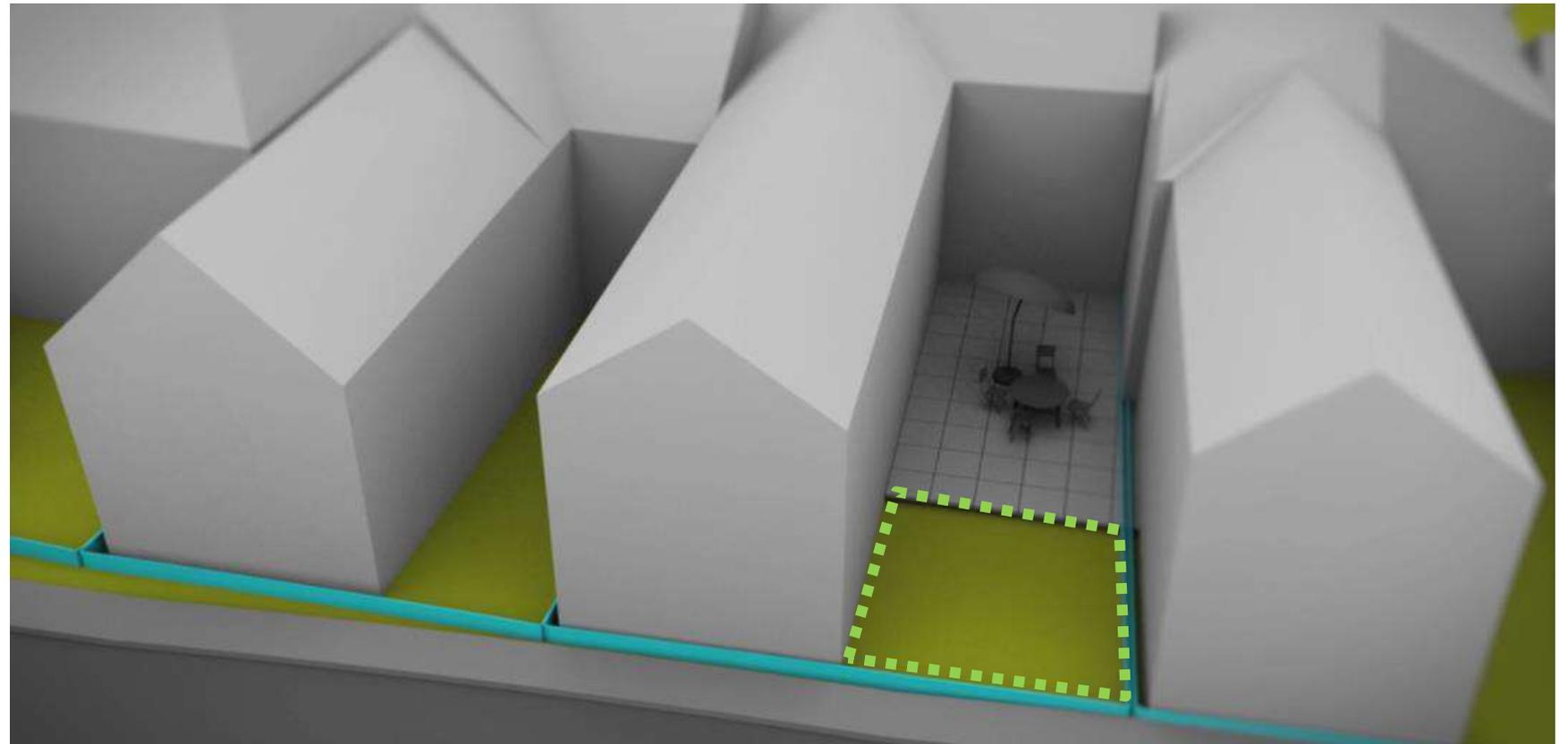
Exemple de définition de la « pleine terre »



S'exprime en pourcentage et varie suivant le type de tissu, en cohérence avec le % d'emprise au sol des constructions

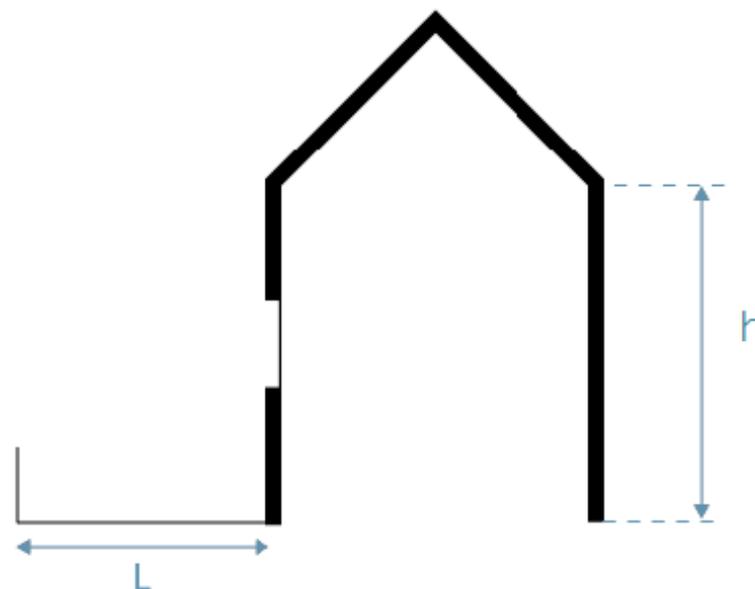
- > Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si :
 - son revêtement est perméable ;
 - sur une profondeur de 10 m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales).

Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.



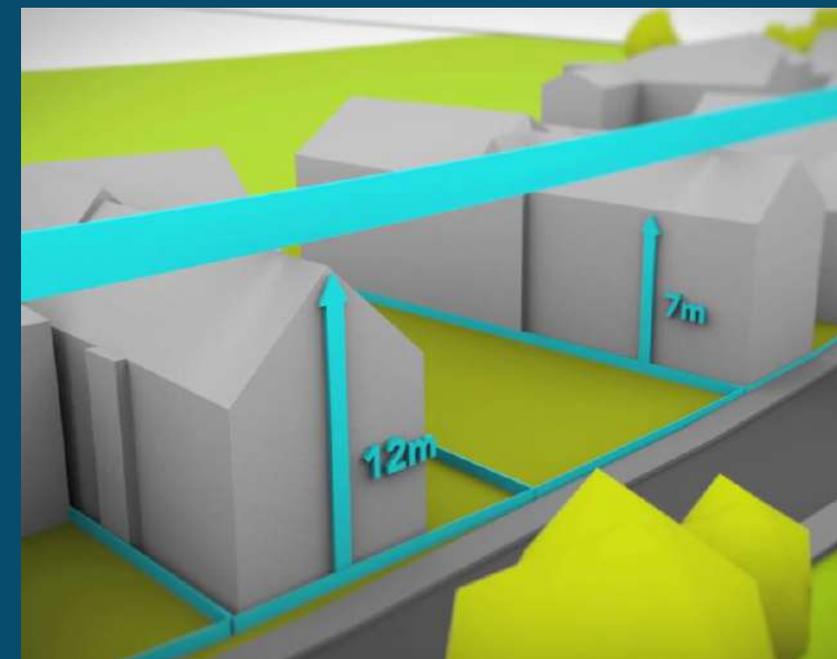
Hauteur des constructions

> Calcul de la hauteur à l'égout du toit

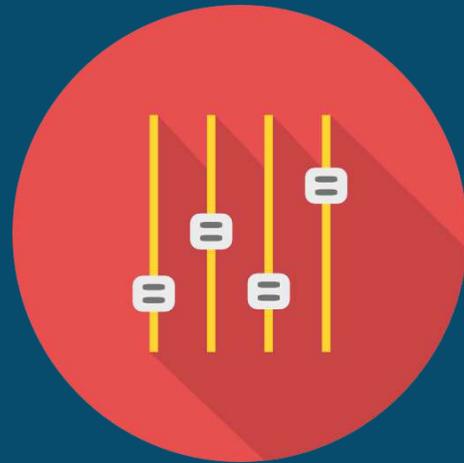


> Diversité des formes architecturales

> Possibilité d'aménager des combles



Les outils



Le règlement

Exemple de traduction réglementaire :

	UA1	UA2	UA3	UA4	UA5	UA6	UA7
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	A l'alignement (voir reg VC)	A l'alignement (voir reg Vic)	A l'alignement	A l'alignement ou en retrait d'au moins 5m	A l'alignement	A l'alignement ou en retrait d'au moins 5m	A l'alignement ou en retrait d'au moins 5m
Implantation par rapport aux limites séparatives	Sur les deux limites séparatives (voir reg VC)	Sur au moins une limite séparative et en retrait d'au moins 3m sur les autres limites	Sur au moins une limite séparative et en retrait d'au moins 3m sur les autres limites	Sur au moins une limite séparative et en retrait d'au moins 3m sur les autres limites	Sur au moins une limite séparative et en retrait d'au moins 3m sur les autres limites	Sur au moins une limite séparative et en retrait d'au moins 3m sur les autres limites	Sur au moins une limite séparative et en retrait d'au moins 3m sur les autres limites
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Non réglementé	Au moins 5m					
Emprise au sol	75 % et possibilité d'aller jusqu'à 100% (voir reg VC)	75 %	75 %	75 %	50 %	50 %	35 %
Hauteur des constructions	15,5 m faitage	9m égout	7m égout				
Pleine terre	10%	10%	10%	10%	20%	20%	20%

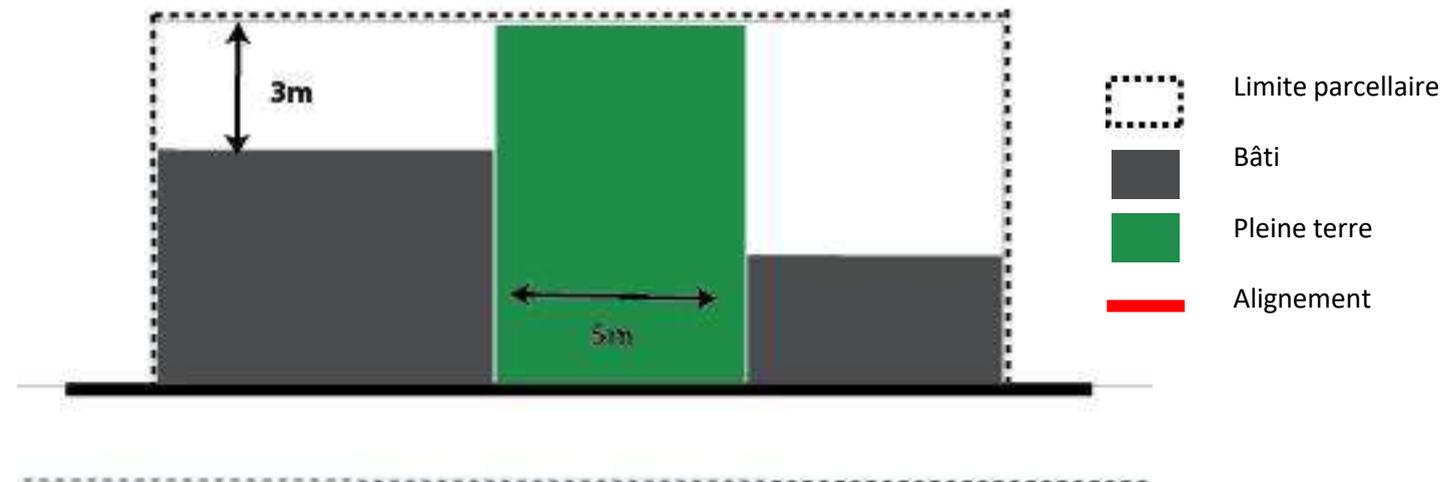
Les outils

Exemple d'implantation

UA5 :

- Implantation à l'**alignement** par rapport à la voie ou à l'emprise publique
- Implantation sur **au moins une limite séparative** et distance d'au moins **3m** par rapport aux autres limites
- Distance de **5m** entre les **bâtiments** d'une même parcelle
- **50%** d'emprise au sol maximum et 20% de pleine terre minimum

Le règlement



Les outils



Le règlement

3 Equipements et réseaux

- Desserte par les voies publiques ou privées
 - > Règles de stationnement
 - > Dimensionnement des voies
 - > Accessibilité des zones d'aménagement
- Desserte par les réseaux
 - > Eau potable
 - > Assainissement

*Le Orientations
d'Aménagement
et de
Programmation
(OAP)*



Les outils



Les OAP

Les Orientations d'aménagement et de programmation :

Un schéma d'aménagement et un texte qui donnent les grands axes du projet :

- > insertion architecturale, urbaine et paysagère
- > mixité fonctionnelle et sociale
- > qualité environnementale et prévention des risques
- > Desserte et accès

Les outils



Les OAP

Deux types d'Orientations d'Aménagement et de Programmation :



OAP thématiques



OAP sectorielles

Les outils



Les OAP

1 Les OAP thématiques

> Déplacements :

Définir des secteurs d'enjeux et des préconisations liés aux déplacements (*entrées de ville, cheminements doux, transports en commun...*)

> Vallée de l'Aisne :

Donner des clefs de lecture du paysage et de ses aménités sur lesquelles s'appuyer pour tout projet au sein du secteur (*tirer parti des motifs paysagers de la vallée pour créer ou renforcer le maillage des équipements et espaces de tourisme ou de loisirs en s'appuyant notamment sur une trame de voies douces*)

Les outils

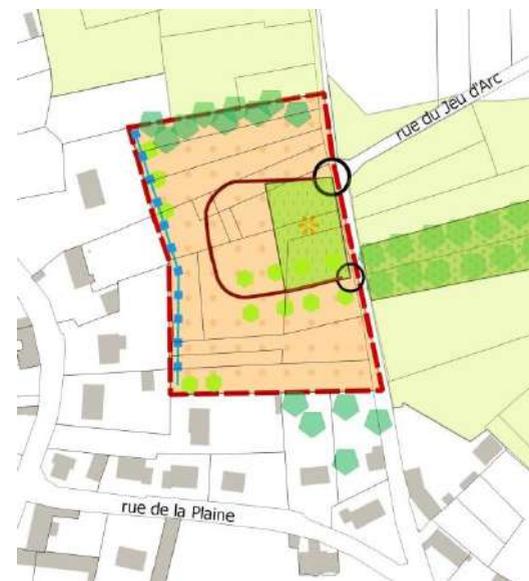


Les OAP

2 Les OAP sectorielles

Obligatoires sur les zones d'extension urbaine

- > Orientations pour des secteurs stratégiques / de projets
- > Dont certaines à valeur réglementaire



- | | | | | | |
|--|--------------------------------|--|---------------------|--|------------------|
| | patrimoine paysager surfacique | | principe de liaison | | espace d'aménité |
| | proposition de périmètre | | noue/ fossé | | accès principal |
| | bâti existant | | | | accès secondaire |
| | habitat | | | | arbre existant |
| | habitat individuel | | | | arbre à planter |
| | boisement à protéger | | | | |
| | espace vert | | | | |

Les outils

2 Les OAP sectorielles



Les OAP

VOCATION HABITAT

Ambieny	Rue du Jeu d'Arc	
Berny-Rivière	Quartier de l'Ecole	
Coyolles	Route de Vauciennes	
Dommiers	Rue Fontaine des Hutins	
	Rue du Nid d'aigle	
Fleury	Mairie/ferme	
Fontenoy	Chemin du Puits de la Barre	
	Quartier nord	
	Rue du Fief Champêtre	
Louâtre	Secteur Genty	
Montigny-Lengrain	Orval	
Oigny-en-Valois	Ruelle Rouge	
Pernant	Salle des Fêtes	
Ressons-le-Long	La Trésorerie	
Vic-sur-Aisne	Sous le Blanc Muret	
Villers-Cotterêts	Fosse Salmon	
	Porte du Valois	
	Ilot Rossignol	
	Silo/gare	

Les outils



Les OAP

2 Les OAP sectorielles

VOCATION EQUIPEMENT

Ambleny	MARPA	
Pernant	EHPAD	
Villers-Cotterêts	Château	

VOCATION ACTIVITE

Ambleny	Chemin du Trécot	
La Ferté-Milon	ZA nord	
Montigny-Lengrain	Hameau de la Vache Noire	
Ressons-le-Long	Vache Noire	
Vic-sur-Aisne	ZA du Brandon	

*Le cahier de
recommandations
architecturales et
paysagères*



Les outils



Le cahier de recommandations

Le cahier de recommandations architecturales et paysagères :

un outil d'accompagnement pour vous guider dans vos démarches de construction.

- > Définir les grands enjeux architecturaux et paysagers du territoire en complétant le règlement*
- > Eclairer les particuliers et les porteurs de projets sur l'impact urbanistique des projets*
- > Synthétiser l'ensemble des dispositions à étudier préalablement au dépôt des demandes d'autorisations de construire, pour améliorer la qualité urbaine et paysagère des projets*

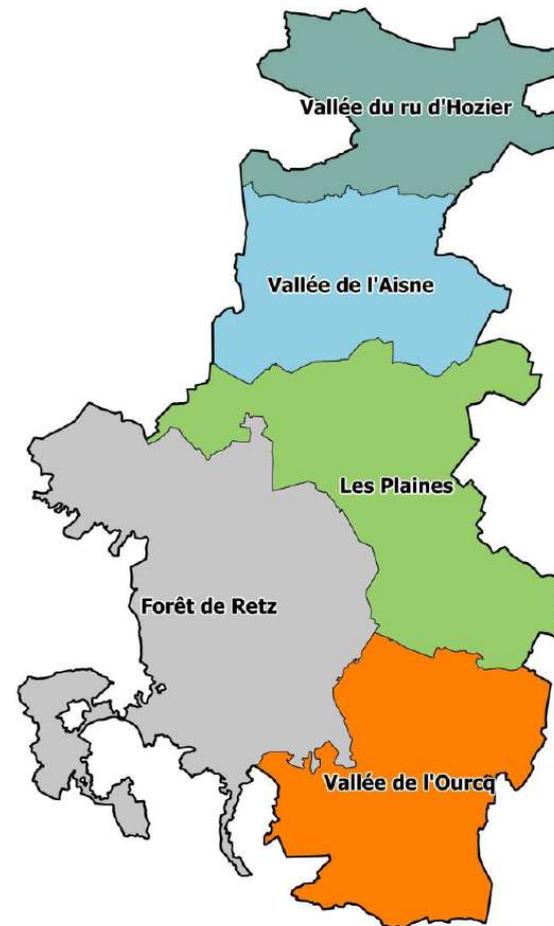
Les outils



Le cahier de recommandations

Le cahier de recommandations architecturales et paysagères :

par secteur



par typologie architecturale

- > *L'architecture du soissonnais*
- > *L'architecture briarde*
- > *Les fermes*
- > *Les maisons bourgeoises et de maître*
- > *Les maisons de ville*
- > *Les maisons en pierre*
- > *L'architecture en brique*
- > *L'habitat pavillonnaire*
- > *L'habitat collectif*

4. La démarche de concertation



Les prochaines étapes de la concertation

- 2 réunions publiques de présentation du zonage et du règlement
13 mars et 14 mars
- 2 réunions publiques avant arrêt
24 avril et 25 avril
- 1 phase d'enquête publique
Septembre-octobre 2019

Merci, avez-vous des questions?

