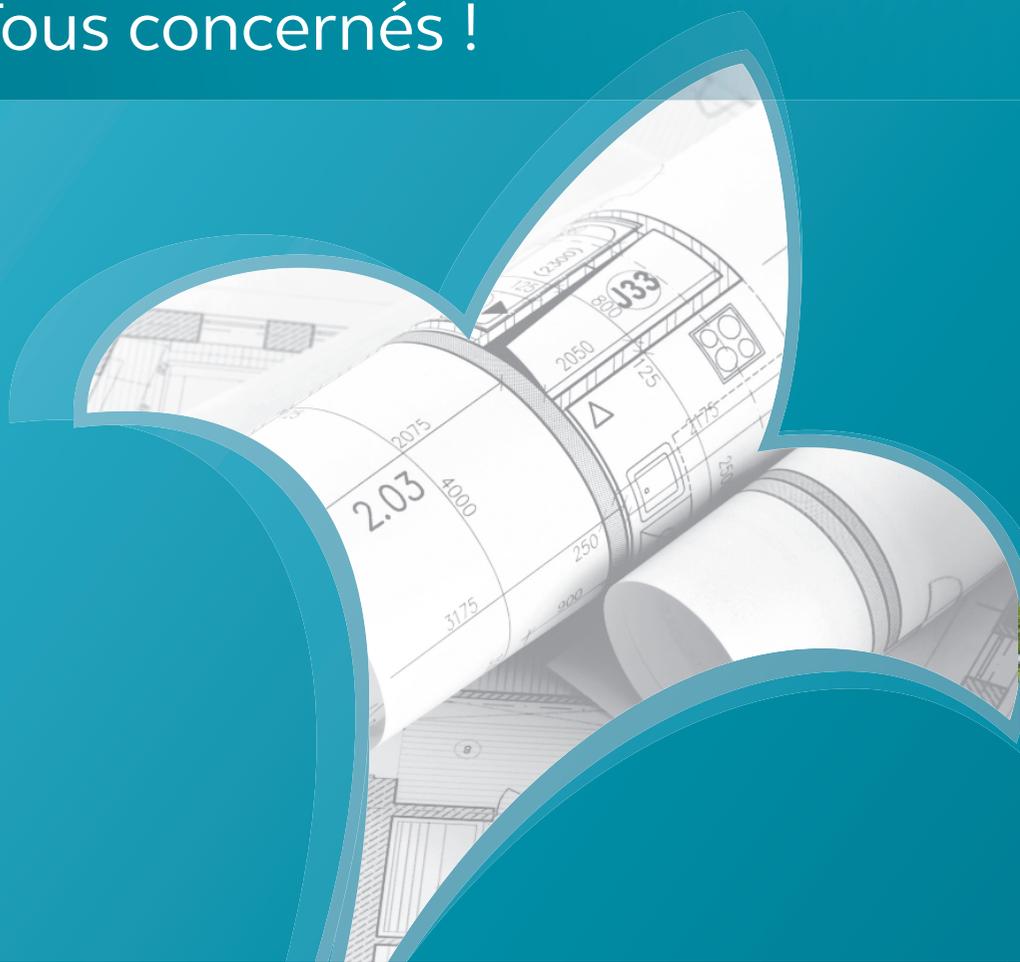




Communauté de Communes

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Tous concernés !



Le PLUi : un document d'urbanisme à l'échelle de la Communauté de communes

Les enjeux de l'aménagement du territoire dépassent aujourd'hui les frontières communales : les prévisions démographiques, les équipements, les transports et déplacements sont autant de thématiques qui imposent une réflexion à une échelle plus large.

Ainsi, c'est une réflexion au niveau de l'intercommunalité qui a été retenue par le législateur dans l'objectif de promouvoir un développement urbain plus solidaire et plus durable.

Dans ce contexte, la Communauté de communes Retz-en-Valois s'est engagée dans l'élaboration d'un **Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)**, à l'échelle des 54 communes du territoire. C'est donc un document unique qui

permettra de gérer le développement du territoire dans son intégralité, **tout en prévoyant un développement propre à chaque commune, dans le respect de son identité urbaine ou rurale.**

Il remplacera **l'ensemble des documents communaux** qui existent actuellement dans la Communauté de communes.

Son élaboration devrait s'achever en décembre 2019.

Une élaboration collaborative en 4 étapes

1 LE DIAGNOSTIC

Il est intégré au rapport de présentation qui comprend également une analyse de l'état initial de l'environnement, de la consommation d'espaces naturels et agricoles, etc.

2 UN PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Il s'agit du projet des élus pour l'ensemble du territoire. Il définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, etc. Des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont ensuite définies. Elles sont opposables aux autorisations d'urbanisme.

3 LE RÈGLEMENT

Il est constitué des règles écrites et documents cartographiques qui fixent les règles générales d'utilisation des sols. Il détermine ce qui est réalisable ou non dans le cadre des autorisations d'urbanisme.

4 LA VALIDATION

Pour finaliser le document, le projet est soumis à l'avis de plusieurs personnes publiques avant d'être soumis à une enquête publique. Il s'agit d'une étape clé pour la finalisation du PLUi qui précède l'approbation du document en Conseil communautaire.



Une logique de concertation citoyenne fondamentale

Le PLUi démarre au lancement des études et dure jusqu'à l'arrêt du projet.

Cette période de travail et de réflexion est marquée par des phases de concertation et d'interaction avec les habitants du territoire. Elles sont fondamentales dans l'élaboration du PLUi et doivent permettre à **tous les habitants de s'impliquer activement et d'enrichir le projet.**

Elles peuvent prendre différentes formes :

- **Un registre d'observations** réservé aux administrés est disponible dans chaque mairie. Les remarques peuvent également être faites par courriel ou courrier* adressé à la Communauté de communes. Elles seront annexées au registre.

- **Un dossier évolutif** sur l'élaboration du PLUi est disponible dans chaque commune. Il est complété au fur et à mesure de la procédure.
- **Des articles** sur l'avancée du PLUi seront régulièrement publiés dans le journal Retz-en-Valois et/ou mis en ligne sur le site internet de la Communauté de communes.
- **Des réunions publiques** seront organisées tout au long de la procédure et sur l'ensemble du territoire.

*Voir coordonnées en page IV de couverture.

Concertation de la population

Novembre 2017

Mi 2018

Mi 2019

Fin 2019

2

PROJET
(PADD)



Quel territoire en 2030 ?

3

RÈGLEMENT



Quelles règles appliquer sur le territoire pour mettre en œuvre le projet ?

4

VALIDATION



Phase d'enquête publique et de consultation des personnes publiques

FOCUS Le zonage

Le règlement du PLUi, composé d'un plan de zonage et d'un règlement, est un élément fondamental dans l'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme (demande de permis de construction, d'une déclaration préalable de travaux...).

Le zonage

C'est le « plan » du PLUi. Il présente les différents types de quartiers de la commune. Chaque zone a une vocation particulière et des règles spécifiques.

Les principales zones sont :

- **Les zones urbaines (U)** : déjà urbanisées ou en cours d'équipement de réseaux (assainissement, eau etc.).
- **Les zones d'urbanisation future (AU)** pour l'habitat ou l'activité. Ce sont des zones à caractère naturel destinées à accueillir les futurs habitants ou de nouvelles entreprises.
- **Les zones agricoles (A)** : Elles sont réservées à cette activité et au logement des seuls agriculteurs.
- **Les zones naturelles (N)** : Elles doivent être préservées notamment pour leurs paysages.

Attention :

Ne pas confondre le zonage du PLUi et les références cadastrales.

Les règles

Les règles permettent de connaître précisément les conditions de construction ou d'aménagement de chacune des zones de la commune. Par exemple, elles encadrent les catégories de constructions autorisées par zone (habitat, industrie, commerce, etc...), les obligations d'aménagement des accès routiers, de branchement aux réseaux d'eau, d'assainissement, la hauteur maximale des bâtiments, etc.

SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE : DES ZONES OPPOSABLES AU PLUi

Les servitudes d'utilité publique figurent dans les pièces fournies par le Préfet, annexées au PLUi. Il peut s'agir, par exemple, des zones inondables, de passages de lignes électriques ou câbles téléphoniques...

Communauté de communes Retz-en-Valois Pôle aménagement du territoire

35 rue du Général Leclerc - 02600 Villers-Cotterêts
03 23 96 61 25 - pole.adt@retzenvalois.fr
www.cc-retz-en-valois.fr

Du lundi au jeudi : 8h30 à 12h15 et 13h30 à 17h
Vendredi : 8h30 à 12h et 13h30 à 16h