



Révision du Plan Local d'Urbanisme

Réunion publique

Enjeux du PADD et traduction dans le dispositif réglementaire

Déroulé de la réunion

Qu'est-ce qu'un PLU ?

Les documents supra-communaux et le contexte législatif

Rappel de la philosophie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

La traduction réglementaire

Qu'est-ce qu'un PLU ?



Le PLU est un document d'urbanisme et de planification destiné à **régir les droits à construire sur l'ensemble du territoire communal**. Il définit un projet pour le territoire communal pour les 10 à 15 prochaines années :

Un diagnostic

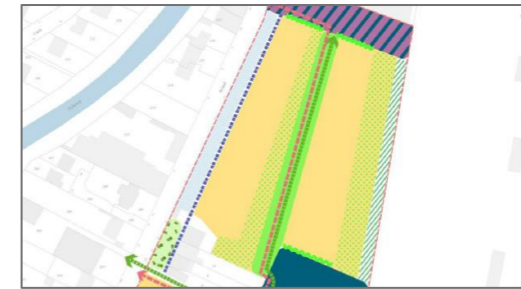


Il permet de dégager les enjeux du territoire

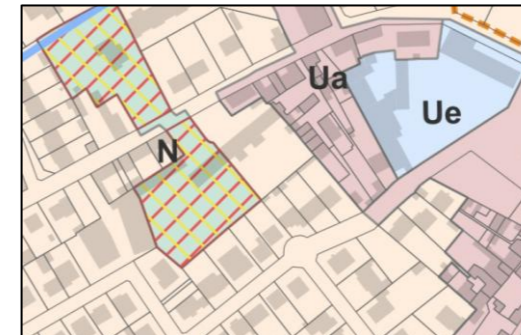
Le projet de territoire (PADD)



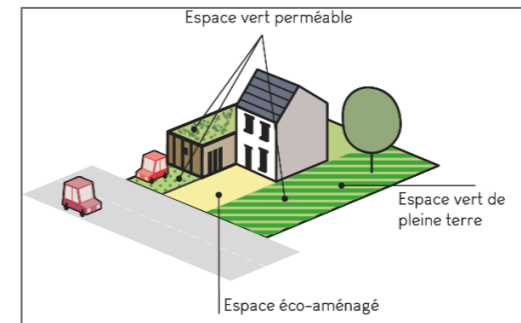
Le PADD fixe les grandes orientations pour les 10 à 15 prochaines années.



Des Orientations d'Aménagement et de Programmation



Un plan de zonage



Un règlement

Qu'est-ce qu'un PLU ?

Le dispositif réglementaire traduit les orientations du PADD

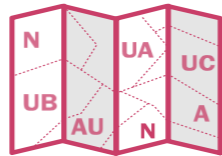
Il se compose de :



OAP

Orientations
d'Aménagement et de
Programmation

- Sur des secteurs de projet spécifiques
- Sur des thématiques particulières



Plan de zonage

délimitation des zones
urbaines, naturelles, qui
se déclinent en
**plusieurs types de
zones en fonction des
caractéristiques
urbaines.**

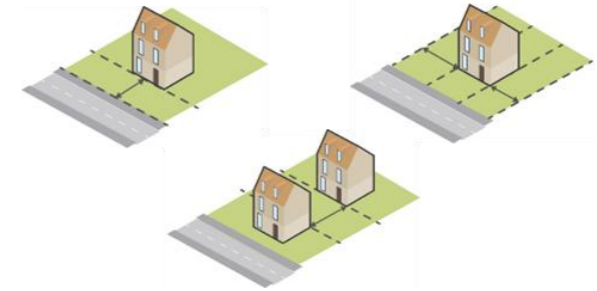


Règlement

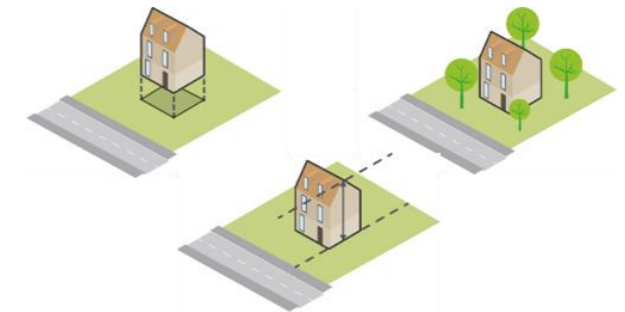
Définition des
**règles
d'urbanisme
applicables au
sein de chacune
des zones**



Les constructions
autorisées ou interdites



Les règles d'implantations
des constructions



Le gabarit et le volume des
constructions

Déroulé de la réunion

Qu'est-ce qu'un PLU ?

Les documents supra-communaux et le contexte législatif

Rappel de la philosophie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

La traduction réglementaire

Les documents supra-communaux et le contexte législatif



Le contexte législatif

- Loi **S**olidarité et **R**enouvellement **U**rbain (**SRU**)
- Loi **G**renelle
- Loi **C**limat **R**ésilience
- Loi pour l'**A**ccès au **L**ogement et un **U**rbanisme **R**énové (**ALUR**)
- Loi **É**volution du **L**ogement, de l'**A**ménagement et du **N**umérique... (**ELAN**)
- ...



Les documents supra-communaux

- **S**chéma **D**irecteur de la **R**égion Île de **F**rance (**SDRIF**) et le nouveau Schéma directeur de la Région Île-de-France - Environnemental (**SDRIF-E**)
- le **S**chéma **R**égional de l'**H**abitat et de l'**H**ébergement (**SRHH**)
- **S**chéma **R**égional de **C**ohérence **E**cologique (**SRCE**)
- **P**lan de **D**éplacements **U**rbain de l'Île de **F**rance (**PDUIF**)
- **P**rogramme **L**ocal de l'**H**abitat (**PLH**)
- **S**chéma **D**irecteur d'**A**ménagement et de **G**estion des **E**aux (**SDAGE**)
- Autres **S**ervitudes d'**U**tilité **P**ublique (**SUP**) : PPRi, canalisation gaz...

L'ensemble de ces exigences oblige à trouver un équilibre entre l'impératif de préservation des espaces naturels, de prise en compte des risques, la densification urbaine, la production de nouveaux logements, ...

Les documents supra-communaux et le contexte législatif

La loi SRU :

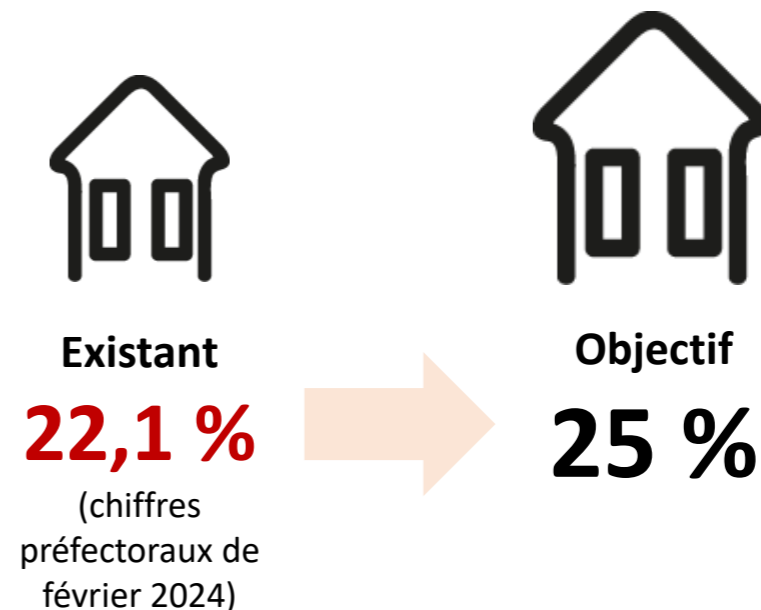
La **loi** n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (**SRU**), a modifié en profondeur le droit de l'urbanisme et du logement en France.

Son article 55, **impose aux communes importantes** (plus de 1 500 habitants), **de disposer d'au moins 20 % de logements sociaux. Ce taux a été porté à 25 % par la loi du 18 janvier 2013** « relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social », dite loi Duflot I.

Ce que cela implique :

Au 1^{er} janvier 2023, la commune dispose de **22,1 %** de logements locatifs sociaux.



Le PLU devra rendre possible le rattrapage.



Les documents supra-communaux et le contexte législatif

Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) / 2013 :

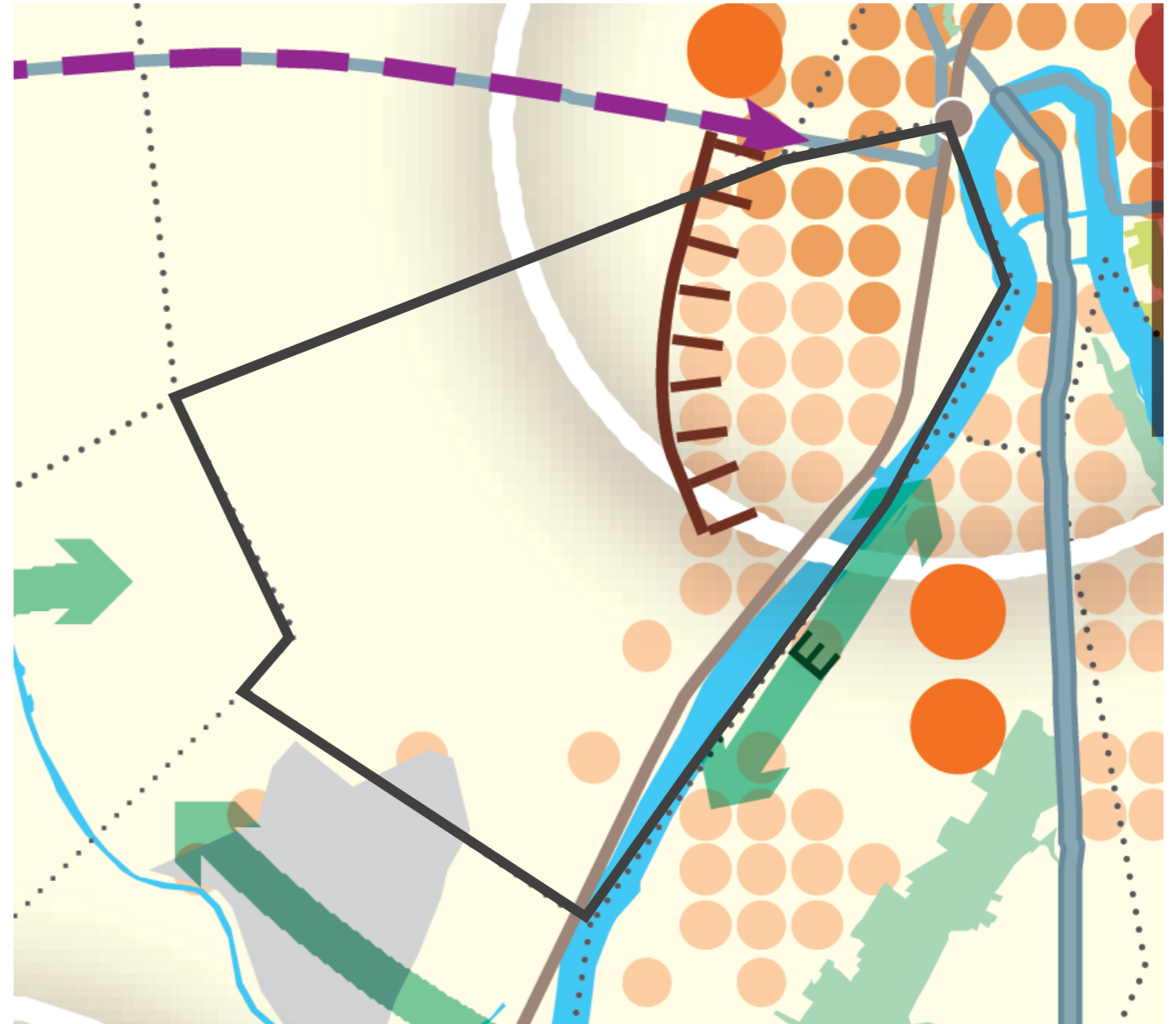
Les espaces urbanisés

-  Espace urbanisé à optimiser
-  Quartier à densifier à proximité d'une gare

Le PLU doit permettre la densification de 15% des espaces d'habitat par rapport à 2013 soit environ 275 logements au sein de ces espaces sur la période 2013/2030.

Les espaces à préserver

-  Les fronts urbains d'intérêt régional
-  Les espaces agricoles
- Les continuités**
 Espace de respiration (R), liaison agricole et forestière (A), continuité écologique (E), liaison verte (V)



Déroulé de la réunion

Qu'est-ce qu'un PLU ?

Les documents supra-communaux et le contexte législatif

Rappel de la philosophie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

La traduction réglementaire

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) a été débattu en conseil le 26 juin 2023.

Philosophie générale du projet :

Au cœur de l'agglomération du Pays de Meaux, Villenoy est aujourd'hui une commune marquée par une identité rurale affirmée.

Les enjeux pour l'avenir s'articulent autour de la **pérennisation de ses identités et de son développement vertueux pour faire de Villenoy une ville accessible, chaleureuse et bienveillante.**

Il s'agira de fixer le cadre d'un **développement maîtrisé et durable préservant le cadre de vie des habitants et garantissant une ville durable qui intègre les enjeux imposés par le réchauffement climatique.**

- **AXE 1** : Villenoy, une ambition environnementale et paysagère à conforter, en valorisant l'existant et en encadrant le développement urbain
 - ➔ Protéger l'environnement urbain, paysager, patrimonial, naturel et agricole de la commune,
 - ➔ Valoriser les mobilités douces
- **AXE 2** : Villenoy, un cadre de vie à préserver en anticipant les besoins de la population : habiter, travailler, se déplacer
 - ➔ Favoriser le parcours résidentiel des habitants par le développement d'une offre de logements adaptée et développer l'offre en équipements, notamment dans le domaine de la santé
 - ➔ Permettre la création de nouveaux emplois sur le territoire

Déroulé de la réunion

Qu'est-ce qu'un PLU ?

Les documents supra-communaux et le contexte législatif

Rappel de la philosophie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

La traduction réglementaire

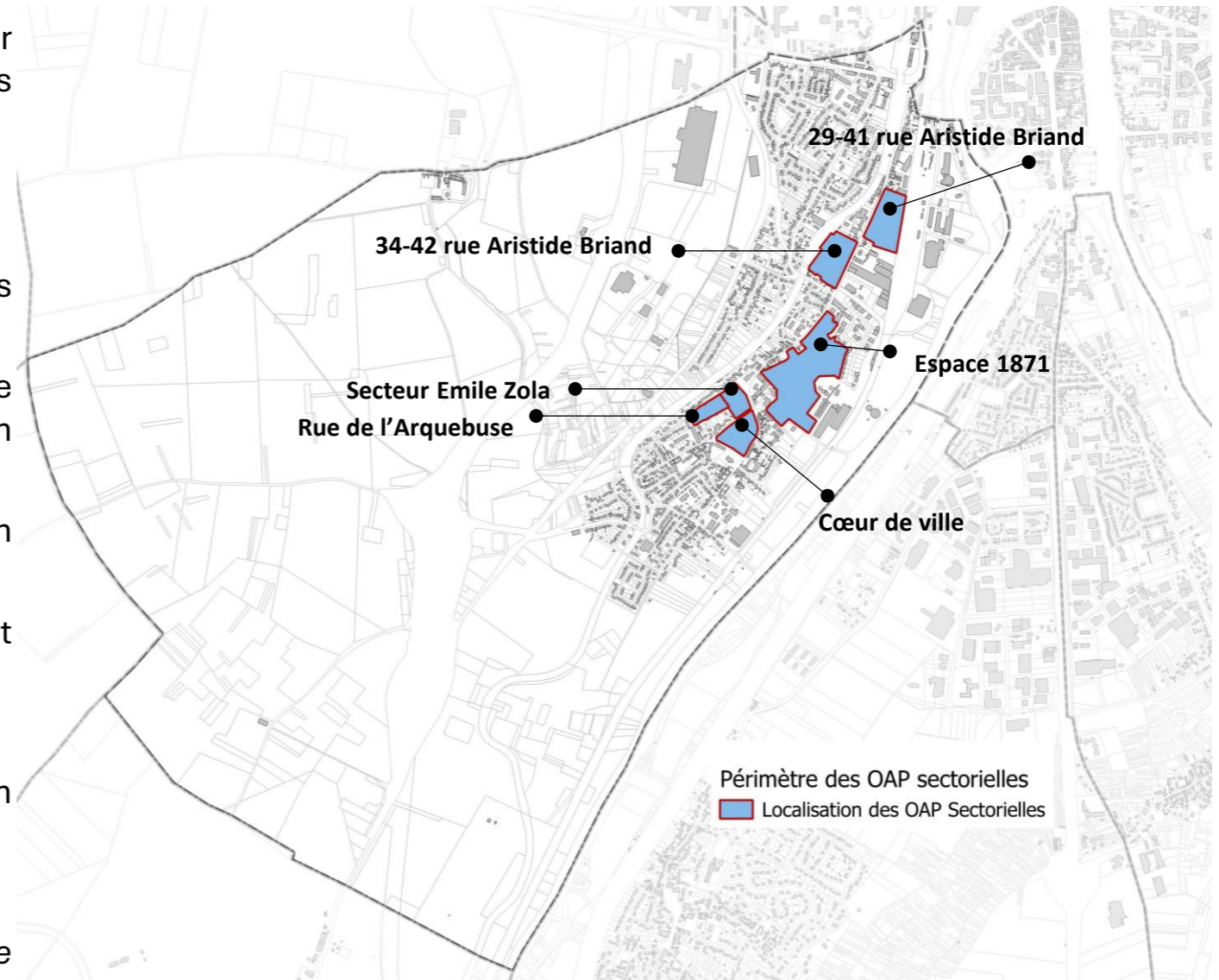
Création d'une OAP thématique :

- **OAP Environnement** : une nature en ville à renforcer, à protéger et à valoriser. En outre, la volonté est de limiter l'impact des risques naturels et technologiques sur le territoire.

6 OAP sectorielles :

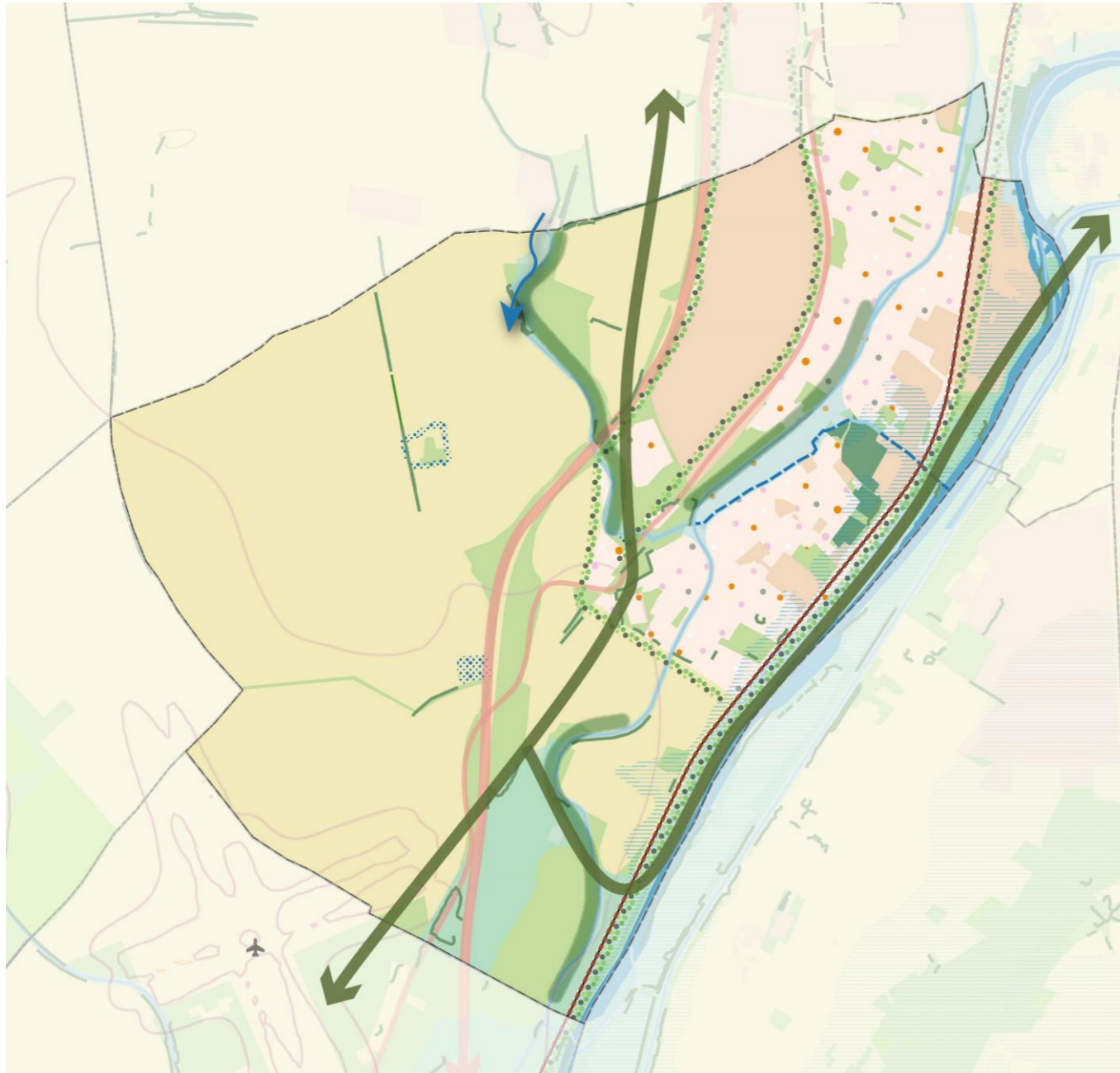
- **29-41 rue Aristide Briand** : développer l'offre en équipements et en logements
- **34-42 rue Aristide Briand** : créer une nouvelle offre de logements avec une mixité de formes urbaines tout en préservant les espaces verts existants et leurs perméabilités
- **Rue de l'Arquebuse** : constituer des cœurs d'îlots verts au sein de l'offre de logements
- **Cœur de ville** : conforter les caractéristiques du tissu ancien et préserver les commerces existants
- **Secteur Emile Zola** : permettre l'extension de l'école
- **Espace 1871** : requalification de l'espace public tout en préservant les espaces verts

Carte de localisation des OAP sectorielles :



*Dans les secteurs d'OAP permettant une nouvelle offre de logements, un taux de **30% minimum** de logements sociaux sera exigé.*

OAP THEMATIQUE

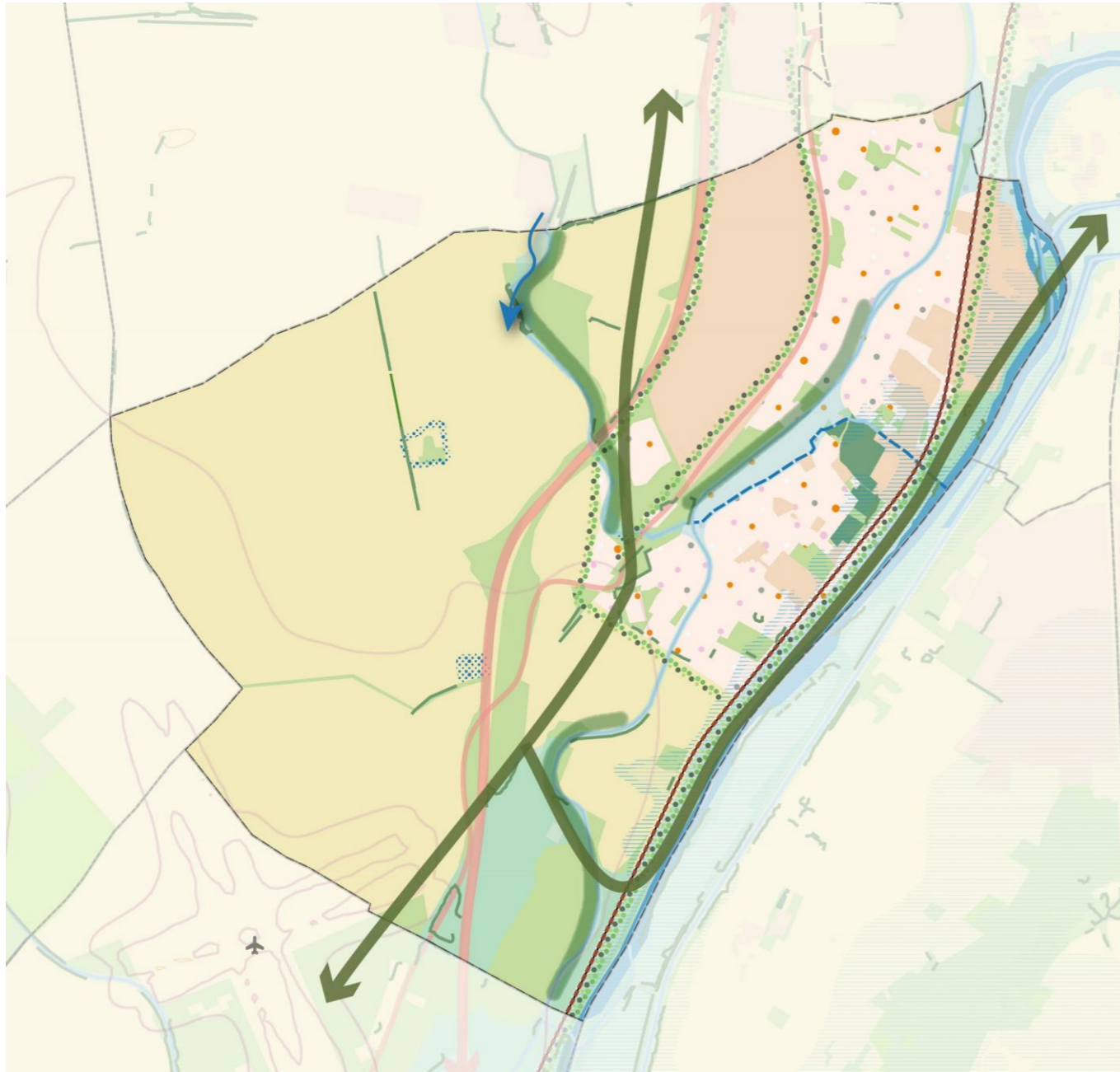


I. Préserver les espaces naturels existants

- Préserver les réservoirs de biodiversité
- Maintenir la continuité des terres agricoles pour conserver leurs fonctionnalités
- Protéger les espaces boisés, notamment le long des cours d'eau
- Protéger les haies existantes
- Conforter les corridors écologiques identifiés
- Protéger les zones humides avérées

II. Développer la nature en ville

- Préserver dans la mesure du possible la végétation des espaces urbanisés et agir sur les zones imperméabilisées pour lutter contre les îlots de chaleur
- Optimiser les zones d'activités pour favoriser la production d'ENR et limiter l'imperméabilisation des sols
- Préserver ou créer des lisières, comme transition entre les milieux agricoles et urbains, et le long des axes de communication structurants



III. Tout en la préservant des risques du territoire



Prendre en compte le risque inondation et les prescriptions du PPRI



Préserver dans la mesure du possible les liaisons douces le long du canal de l'Ourcq et mieux cultiver aux abords du ru de Rutel afin de limiter les rejets de produits phytosanitaires



Prendre en compte les nuisances sonores (Plan d'Exposition au Bruit)



Garantir des aménagements qui ne font pas obstacle ou agissent en faveur du bon écoulement de la trame bleue



Prendre en compte le risque de ruissellement du ru de Rutel



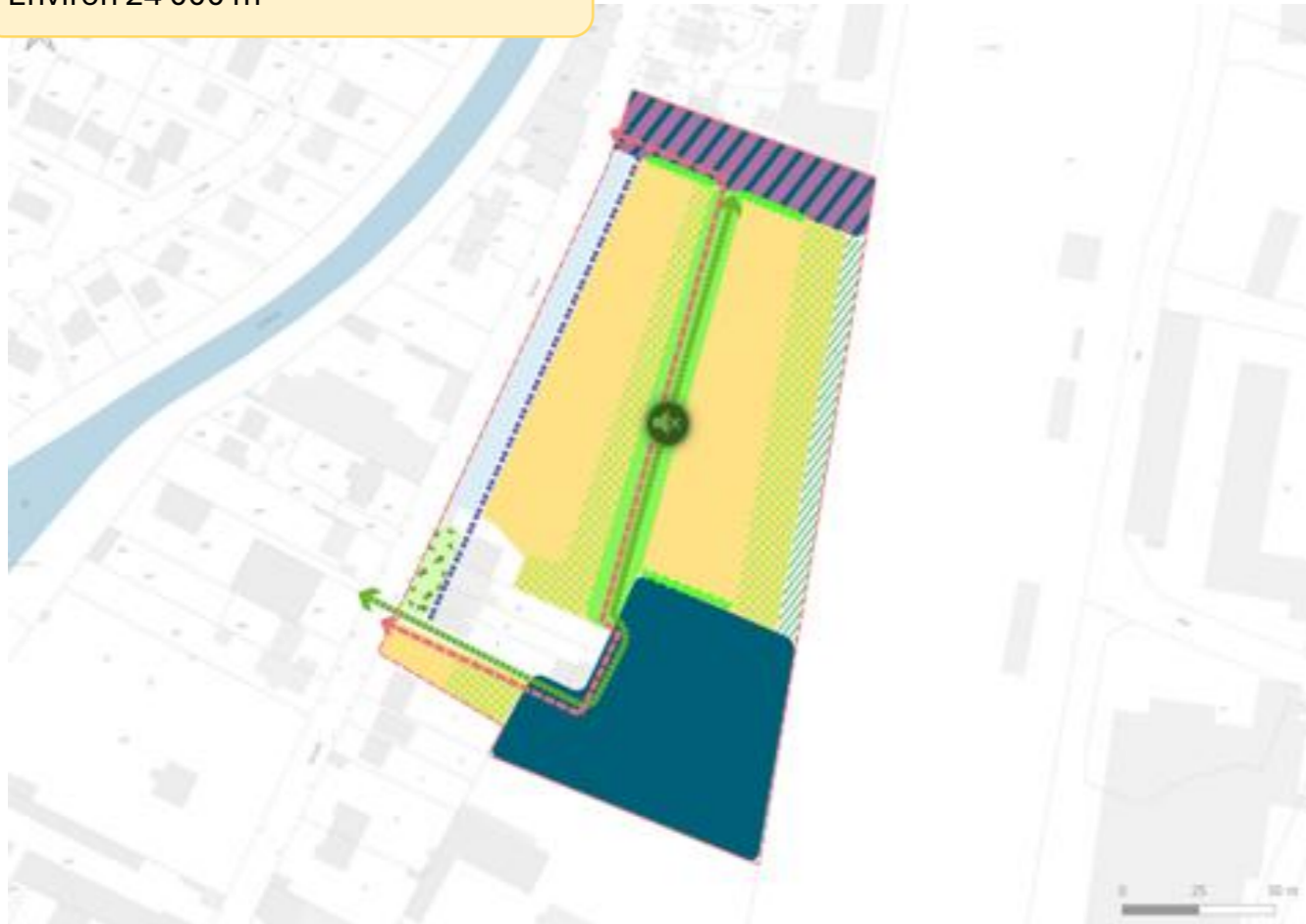
Prendre en compte le ru busé dans les projets d'aménagement en perspective de sa potentielle réouverture

LES OAP SECTORIELLES

Occupation actuelle : Tissu urbain existant peu qualitatif essentiellement composé d'activités économiques avec un fort potentiel de désimperméabilisation



Superficie :
Environ 24 000 m²



-  Développer l'offre d'équipements (maison médicale), de commerces et services (boulangerie, épicerie...) à proximité de la gare avec une hauteur de R+1 max
-  Développer une nouvelle offre en logement avec de l'habitat individuel et/ou intermédiaire d'une hauteur de R+1+C max
-  Préserver les jardins privatifs en fond de parcelle existants
-  Privilégier les jardins privatifs en fond de parcelle pour constituer des zones tampons entre les nouveaux logements et les axes de transport existants ou futurs
-  Traiter les lisières entre les espaces d'habitat et les autres espaces urbains (équipements, activités...) pour limiter les nuisances sonores et visuelles
-  Favoriser le parcours résidentiel au sein de la commune avec un projet de résidence intergénérationnelle d'une hauteur de R+3 max
-  Implanter une frange paysagère entre la voie ferrée et les espaces d'habitat pour notamment limiter les nuisances sonores
-  Limiter les nuisances liées au bruit et à la pollution : par le retrait des futures constructions et la reconstitution d'un front bâti par l'élargissement de l'espace public
-  Développer une coulée verte support de mobilités douces et de biodiversité avec principe d'accès depuis le chemin rural du Noyer Notre Dame (localisation indicative)
-  Principe d'accès aux voitures (localisation indicative)
-  Constituer des zones de calme et privilégier l'implantation des espaces privatifs des constructions en vis-à-vis de ces secteurs. La distribution des pièces doit être réalisée en fonction du contexte acoustique (voie ferrée).

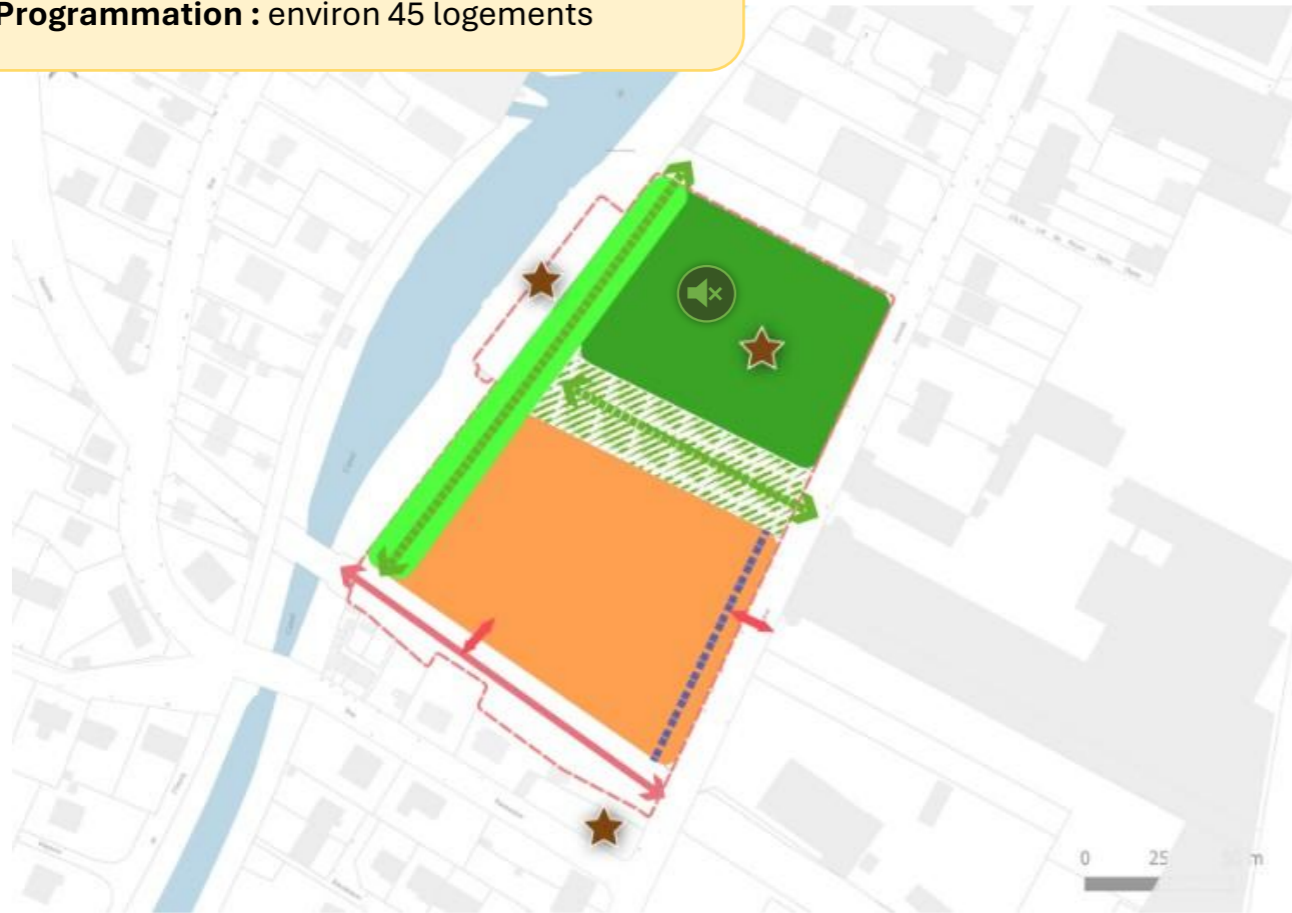
Occupation actuelle : bâti ancien avec des entrepôts de l'union commerciale et des espaces ouverts végétalisés et avec un support arboré qualitatif au nord du site.



Superficie :

Environ 21 500 m²

Programmation : environ 45 logements



Préserver et valoriser les espaces verts existants



Développer une coulée verte support de mobilités douces et de biodiversité



Préserver et végétaliser les bords du canal



Créer une perméabilité au sein du site de projet en réalisant un accès entre la rue Aristide Briand et le Canal. Cet accès doit faire l'objet d'un traitement paysager et permettre la constitution d'une continuité écologique.



Créer une nouvelle offre de logements avec de l'habitat collectif (environ 45 logements) type R+2+C maximum



Protéger le patrimoine bâti existant



Axe de desserte existant



Principe d'accès aux futures constructions (localisation indicative)



Constituer des zones de calme et privilégier l'implantation des espaces privatifs des constructions en vis-à-vis de ces secteurs. La distribution des pièces doit être réalisée en fonction du contexte acoustique.

Occupation actuelle : tissu d'habitat individuel avec une faible densité



Superficie :
Environ 7 800 m²



Créer une transition végétalisée entre le Ru et les futures constructions



Planter les jardins privatifs en fond de parcelle pour constituer un cœur d'îlot vert

Créer une nouvelle offre de logements mixte avec de l'habitat individuel et collectif :



R+2+C max



R+1+C max



Réaménager la voie par un élargissement de l'espace public



Créer un nouveau front bâti le long du nouvel alignement



Préserver les abords du Ru de Rutel pour anticiper sa potentielle réouverture



Créer un nouvel accès depuis la rue Jacques Brel (localisation indicative)












Développer une coulée verte support de mobilités douces et de biodiversité



Veiller à la bonne intégration paysagère des nouvelles constructions et une transition urbaine de qualité entre les espaces d'habitat collectif et individuel.

Superficie :
Environ 7 800 m²

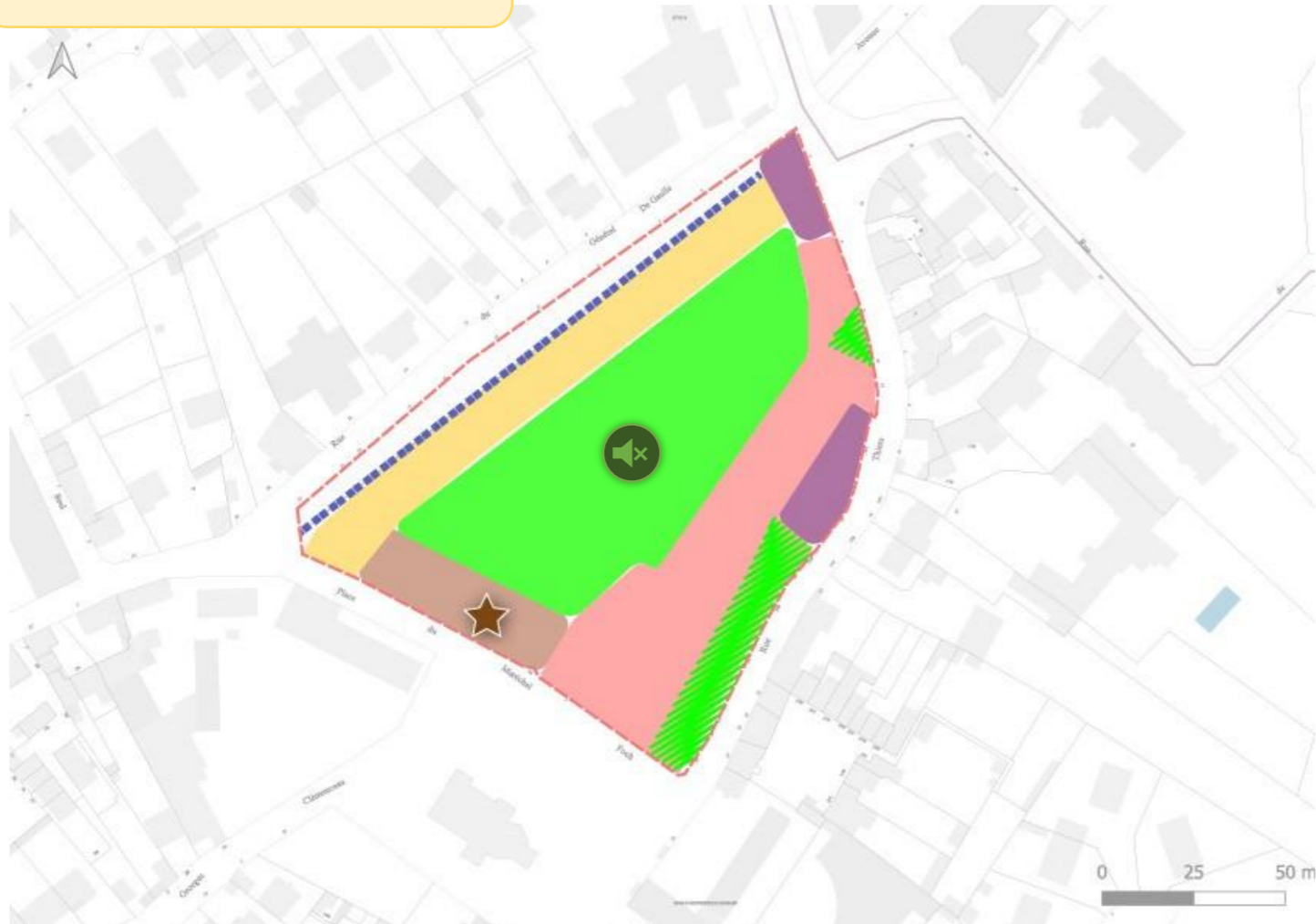











-  Créer une transition végétalisée de 10 mètres minimum entre le Ru et les futures constructions
-  Implanter les jardins privatifs en fond de parcelle pour constituer un cœur d'îlot vert
-  Créer une nouvelle offre de logements avec de l'habitat individuel/intermédiaire d'une hauteur de R+1+C maximum
-  Aménager des espaces de stationnement perméables
-  Préserver les abords du Ru de Rutel pour anticiper sa potentielle réouverture
-  Créer un nouvel accès depuis la rue Jacques Brel (localisation indicative)
-  Développer une coulée verte support de mobilités douces et de biodiversité
-  Principe de percées visuelles
-  Constituer des zones de calme et privilégier l'implantation des espaces privatifs des constructions en vis-à-vis de ces secteurs. La distribution des pièces doit être réalisée en fonction du contexte acoustique.

Occupation actuelle : tissu urbain hétérogène avec des parcelles composées de maisons individuelles et de bâtis de type maisons de maître. Quelques commerces sont également identifiés en rez-de-chaussée actifs.



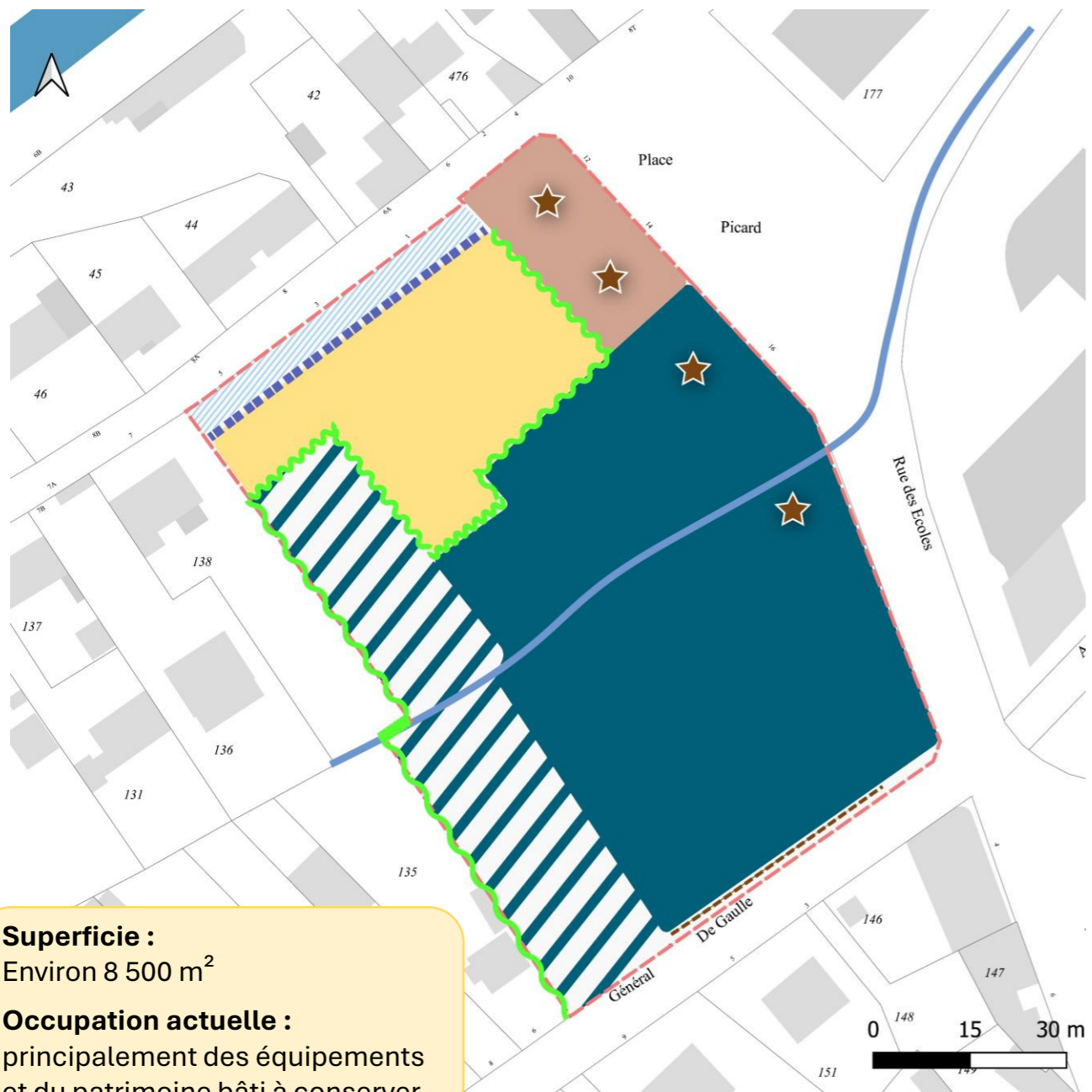
Superficie :
Environ 14 500 m²



-  Protéger et conforter les commerces existants
-  Conserver la continuité architecturale des maisons de maître
-  Préserver les maisons de maître existantes
-  Créer un nouveau front bâti le long du nouvel alignement
-  Préserver les caractéristiques de l'habitat individuel pavillonnaire
-  Principe d'implantation bâti avec des constructions de type maisons de ville
-  Conserver les caractéristiques des constructions existantes avec un principe d'implantation des jardins en front de rue
-  Cœur d'ilots vert à préserver
-  Constituer des zones de calme et privilégier l'implantation des espaces privatifs des constructions en vis-à-vis de ces secteurs. La distribution des pièces doit être réalisée en fonction du contexte acoustique.

Occupation actuelle : principalement des équipements (salle des fêtes, école...), du tissu ancien remarquable et de l'habitat individuel.















Superficie :

Environ 8 500 m²

Occupation actuelle :

principalement des équipements et du patrimoine bâti à conserver










-  Conforter les équipements existants et mettre en œuvre le projet de désimperméabilisation de la cour de l'école
-  Permettre l'extension de l'école
-  Conforter l'habitat individuel et les jardins privés
-  Conserver la continuité architecturale des maisons de maîtres
-  Réaménager la voie par un élargissement de l'espace public
-  Conserver le front urbain existant
-  Veiller à la bonne intégration paysagère des nouvelles constructions par un traitement des lisières adapté
-  Préserver les abords du Ru pour anticiper sa potentielle réouverture
-  Préserver le patrimoine bâti :
Mur ancien à préserver
-  Préserver les bâtiments remarquables

Occupation actuelle : Tissu urbain constitué principalement par des équipements et des espaces naturels.



Superficie :
Environ 67 600 m²



-  Requalifier et végétaliser l'espace public
-  Conforter les équipements existants
-  Créer un espace vert public accessible à tous
-  Permettre l'extension de l'espace 1871 dans le respect du PPRI
-  Protéger le patrimoine remarquable
-  Préserver et conforter les espaces verts existants
-  Principe de continuité écologique à créer entre les espaces verts
-  Valoriser la trame bleue et notamment le ru de Rutel
-  Constituer des zones de calme et privilégier l'implantation des espaces privatifs des constructions en vis-à-vis de ces secteurs. La distribution des pièces doit être réalisée en fonction du contexte acoustique.

Déroulé de la réunion

Qu'est-ce qu'un PLU ?

Les documents supra-communaux et le contexte législatif

Rappel de la philosophie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

La traduction réglementaire

Zone d'habitat ancien :

■ Ua

Zone d'habitat individuel :

■ Ub

Zone d'habitat collectif :

■ Uc

Zone d'équipements :

■ Ue

■ Uea (ESAT et foyer de vie)

Zone d'activités :

■ Uz à dominante d'activités

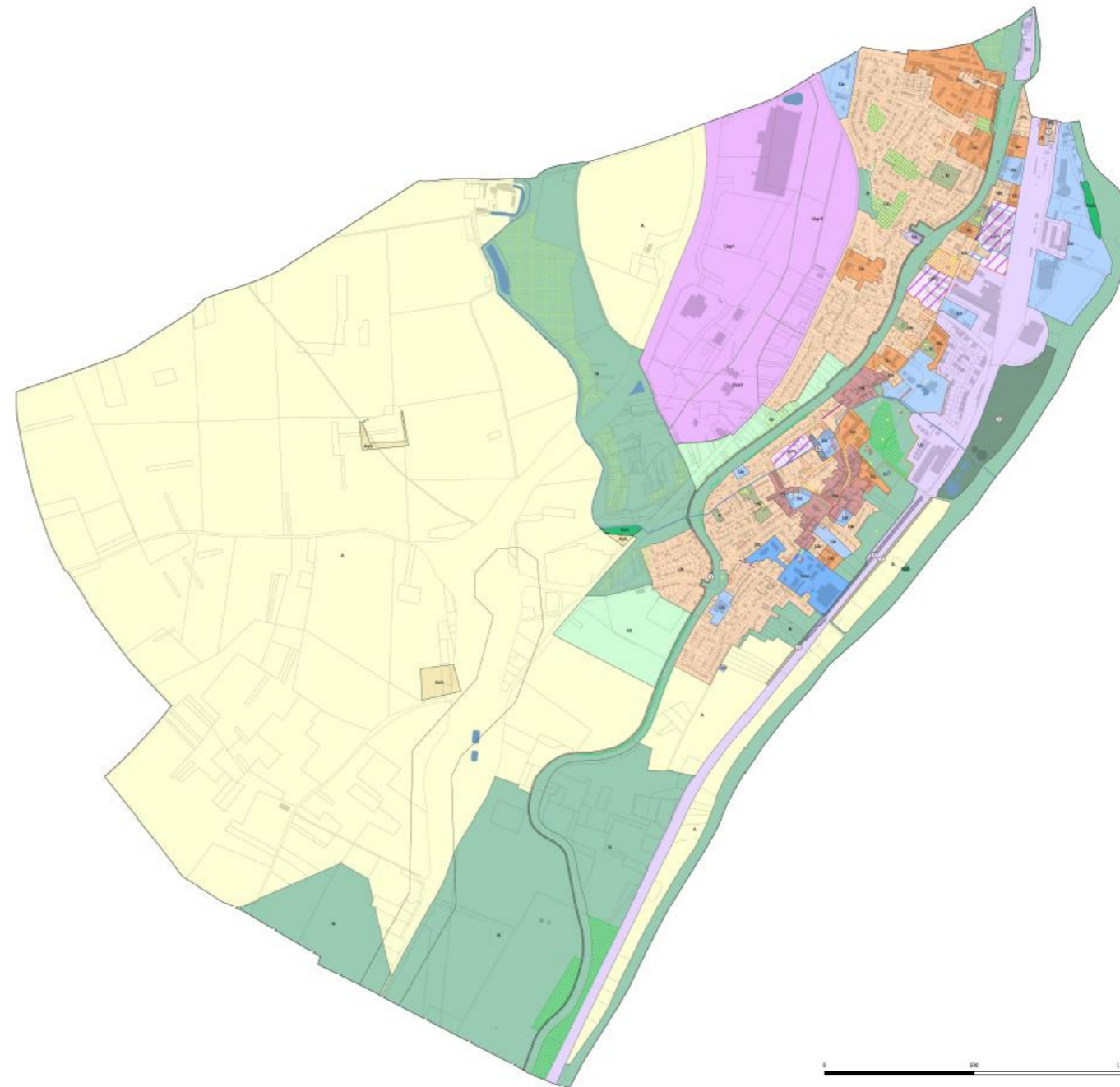
■ Uzp1, Uzp2, Uzp3 Parc d'activités du
Pays de Meaux

Zones agricoles et naturelles :

■ A

■ N

■ Nl



La traduction des sites de projet dans le dispositif réglementaire

Création de trois sous secteurs UP visant à encadrer les projets de logements en renouvellement urbain :

- **29-41 Rue Aristide Briand** : le règlement de zone permettra un projet mixte (habitat individuel et équipements)
- **34-42 Rue Aristide Briand** : le règlement de zone permettra le projet d'habitat collectif. De plus, une prescription graphique « Ensemble bâti, urbain et paysager remarquable » a été ajoutée pour protéger un bâtiment remarquable et les espaces verts attenants.
- **Rue de l'Arquebuse** : le règlement de zone permettra un projet de logement avec de l'habitat individuel et intermédiaire favorisant une intégration paysagère harmonieuse du projet.

Des « secteurs de mixité sociale » exigeant 30% de logements sociaux comptabilisés au titre de la loi SRU ont été mis en place sur ces périmètres.

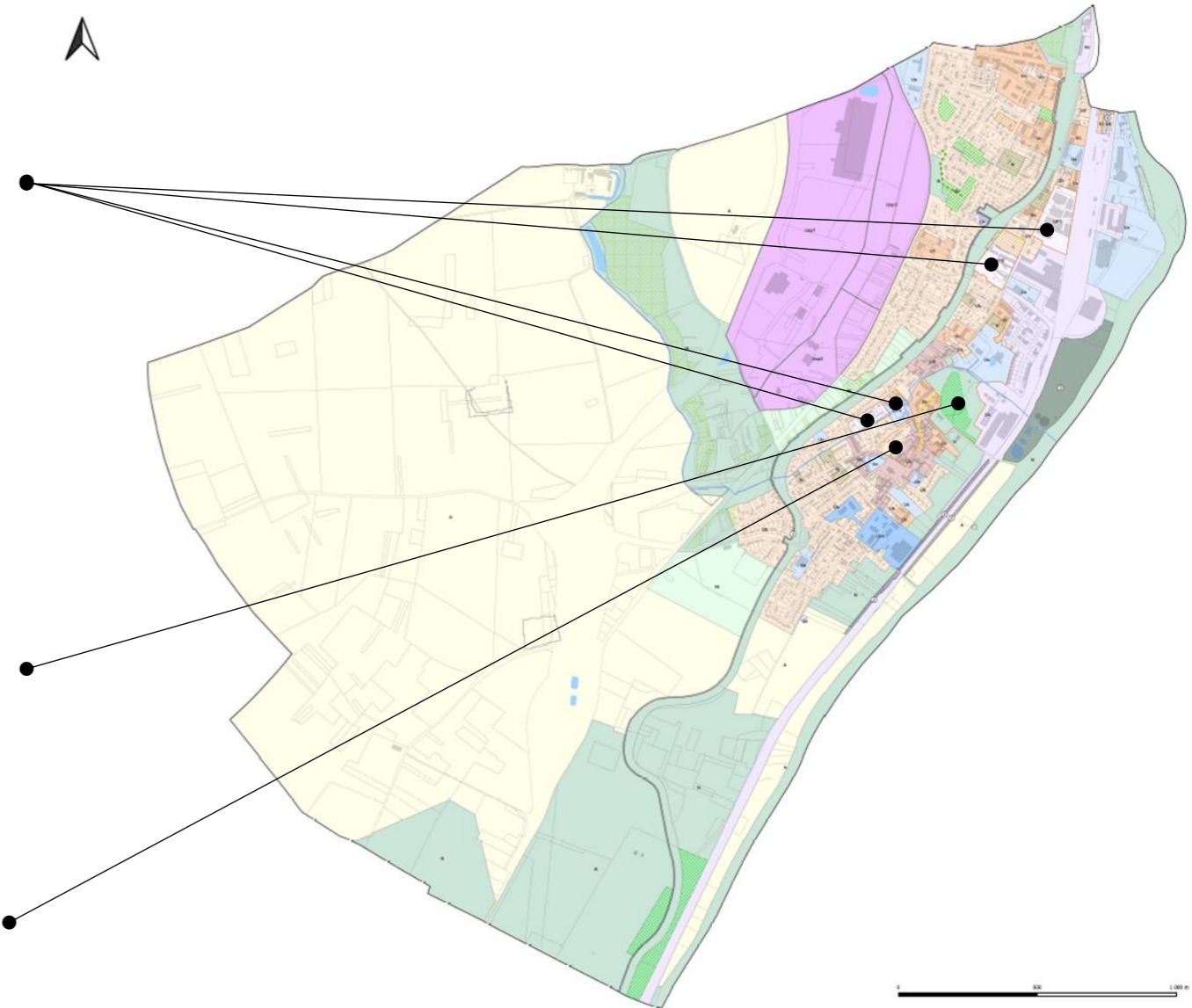
L'espace 1871

- Les équipements à conforter et/ou à requalifier sont classés en **zone Ue**, avec une prescription graphique sur des **éléments de patrimoine bâti**.
- Les espaces boisés, quant à eux, sont classés **en zone N** et font l'objet d'une prescription graphique désignant un **Espace paysager à protéger** (EPP) garantissant la préservation des espaces verts.

L'OAP sectorielle Cœur de ville

Ce site de projet est traduit par un périmètre classé en Ua permettant de conforter le **bâti ancien** à l'Est et en zone Ub pour préserver **l'habitat individuel** à l'Ouest.

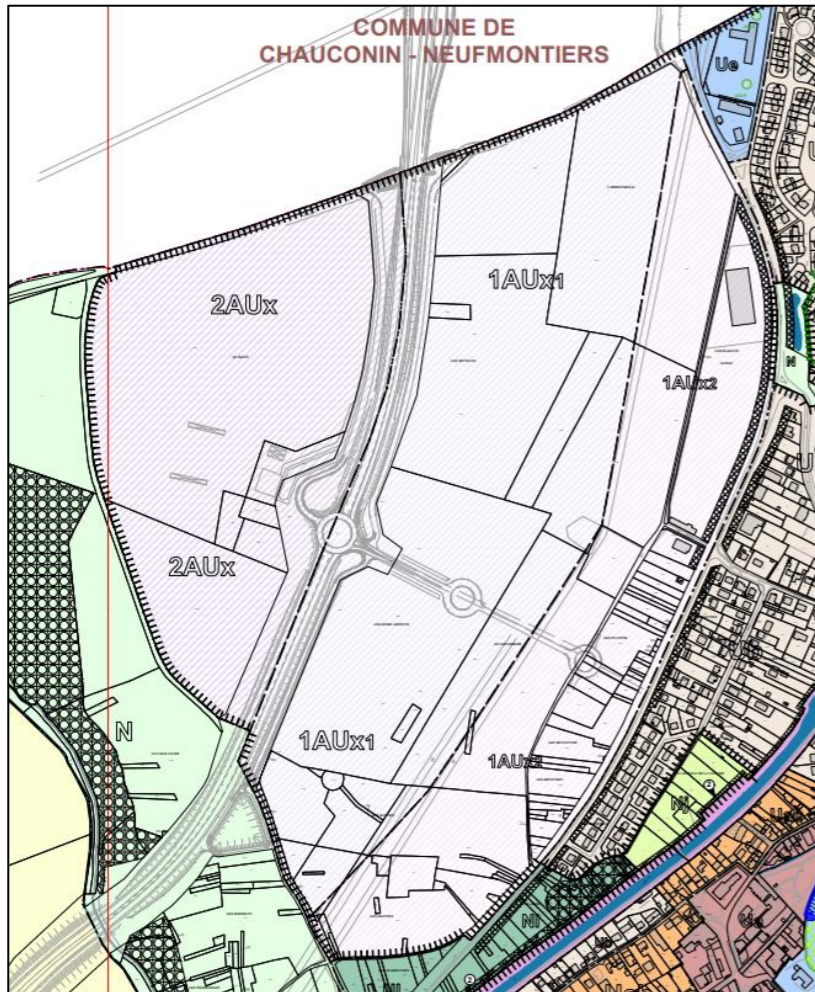
Un linéaire actif à protéger et/ou à développer a été inscrit pour pérenniser les commerces existants.



Les zones urbaines

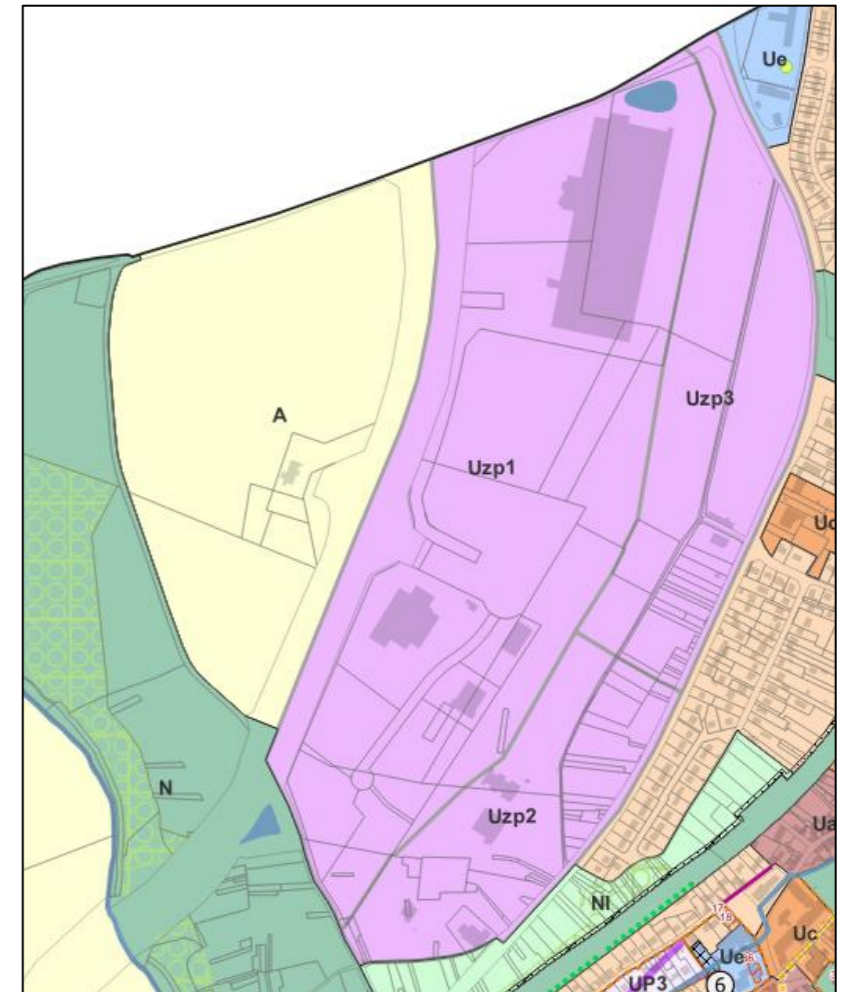
Les principales évolutions du zonage sont les suivantes :

- Les zones à urbaniser du PLU actuel, et pour lesquelles les opérations ont été réalisées, ont été reclassées dans des zones du droit commun en fonction de la nature du projet. En revanche, les projets qui n'ont pas été réalisés ont été reclassés en fonction de l'occupation du sol actuelle.



Exemple :

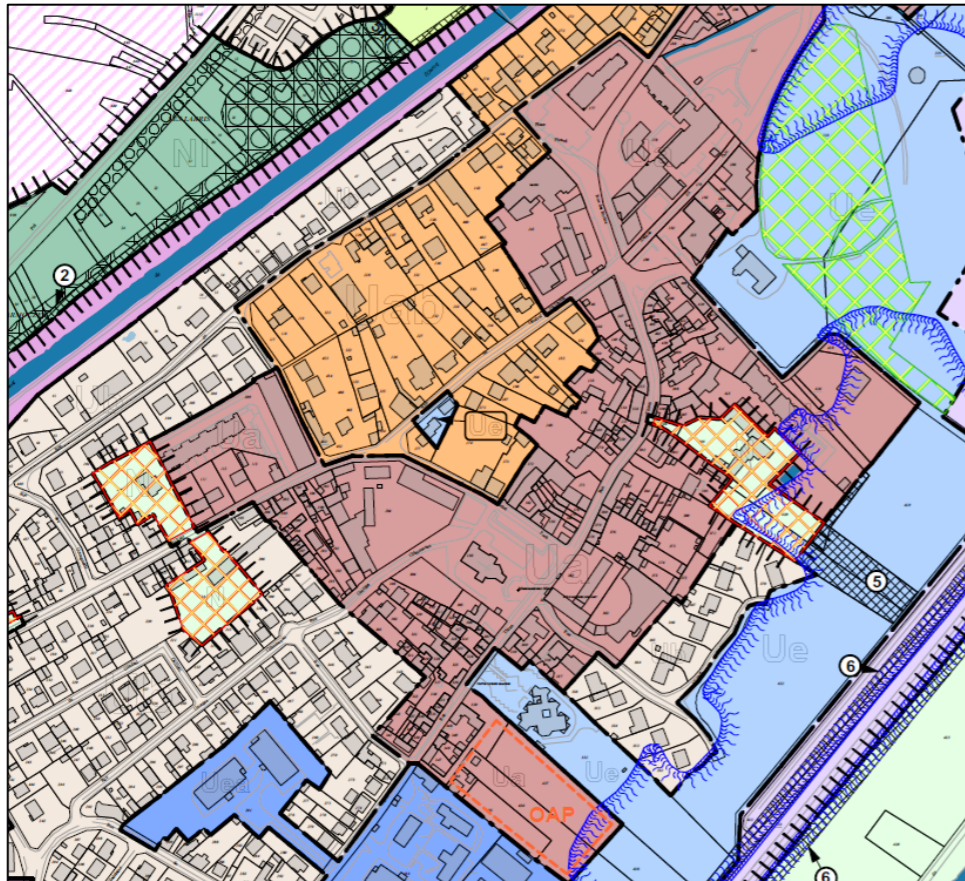
- 1AUx1 et 1AUx2, reclassées en Uzp1, Uzp2, et Uzp3
- 2AUx reclassée en zone A



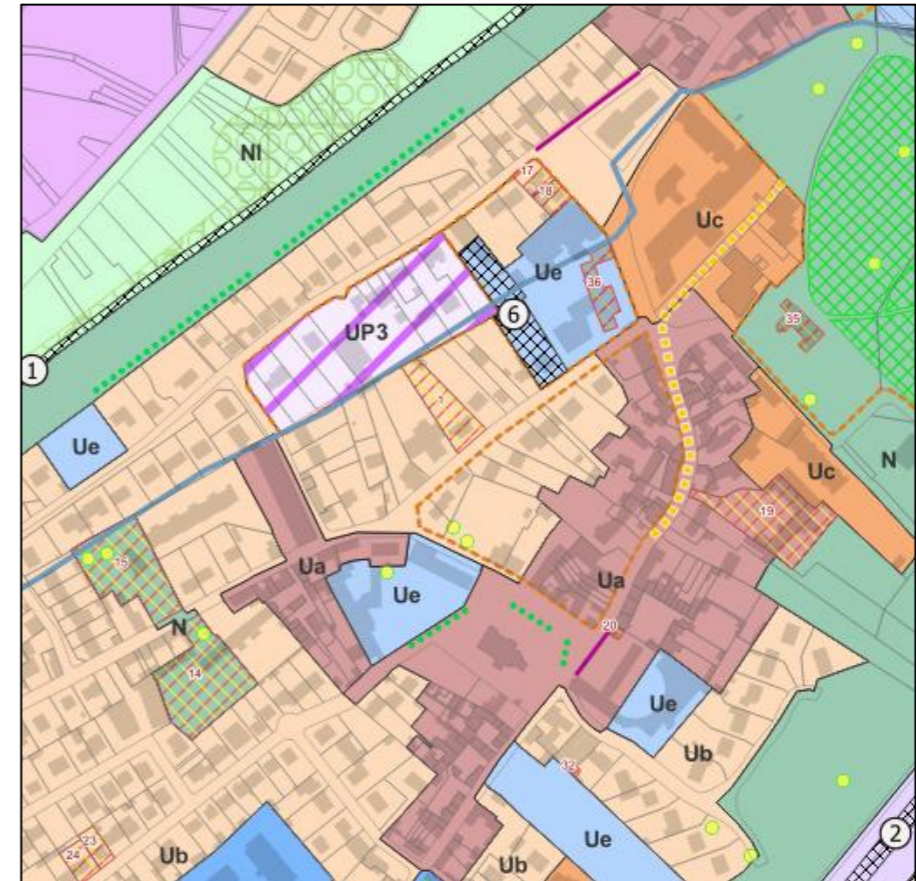
Les principales évolutions du plan de zonage

Actualisation du plan de zonage en fonction de l'existant avec notamment une plus grande nuance entre les différents secteurs d'habitat :

- Intégration de la zone de transition urbaine Uab au sein des formes urbaines existantes pour permettre une redéfinition de la zone d'habitat ancien (Ua) et d'habitat individuel (Ub) à préserver
- Création d'une zone d'habitat collectif (Uc)



Exemple :



Les Espaces Paysagers à Protéger ou à mettre en valeur (L151-23 du Code de l'urbanisme) est un outil qui a été développé pour conforter les espaces de nature en ville avec par exemple :

EPP ajoutés pour protéger les cœurs d'îlots liés à de l'habitat individuel

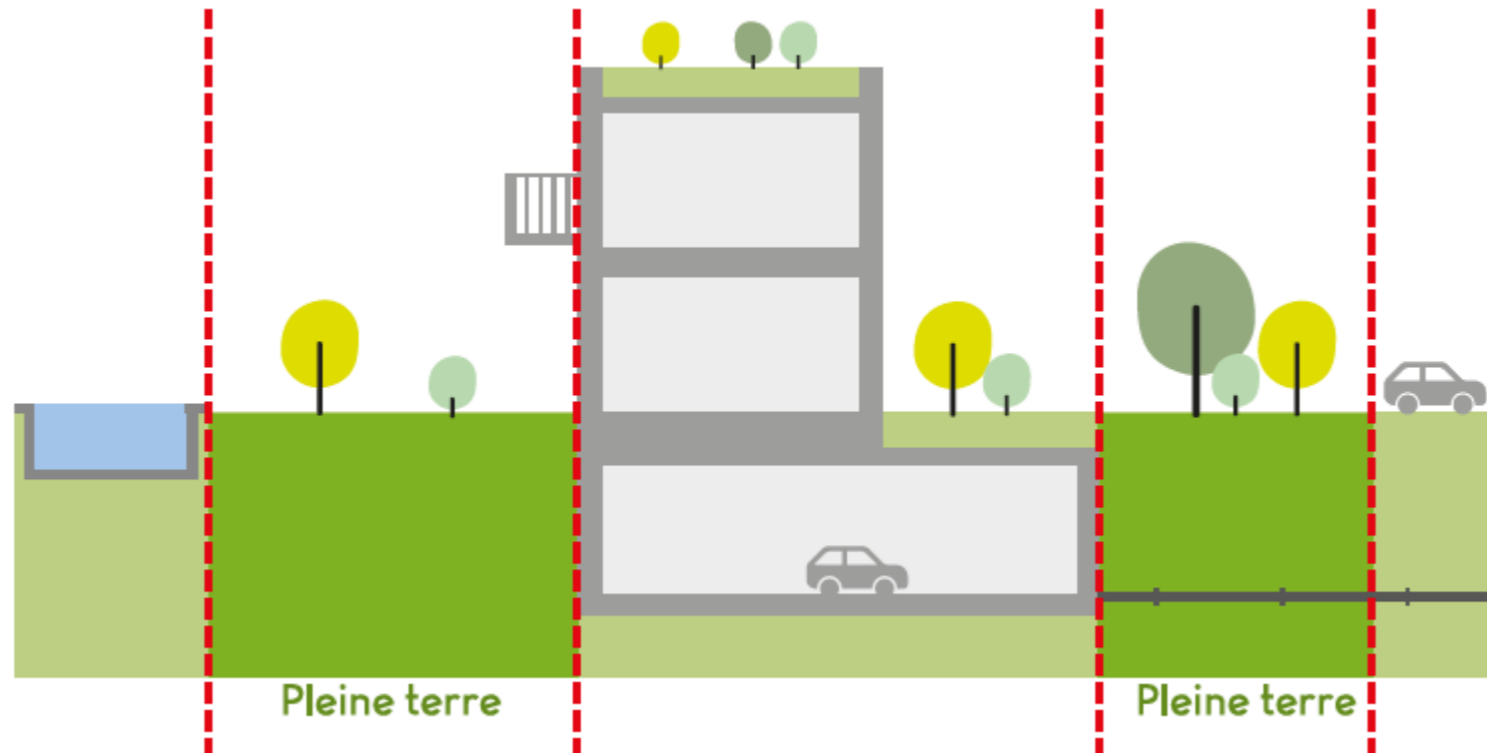


Redéfinition des espaces perméables avec l'ajout de la notion de pleine terre :

Un espace de pleine terre est un espace végétalisé à ciel ouvert ne comportant aucune construction ni aucun ouvrage, non recouverts et dont le sous-sol est libre de toute construction.

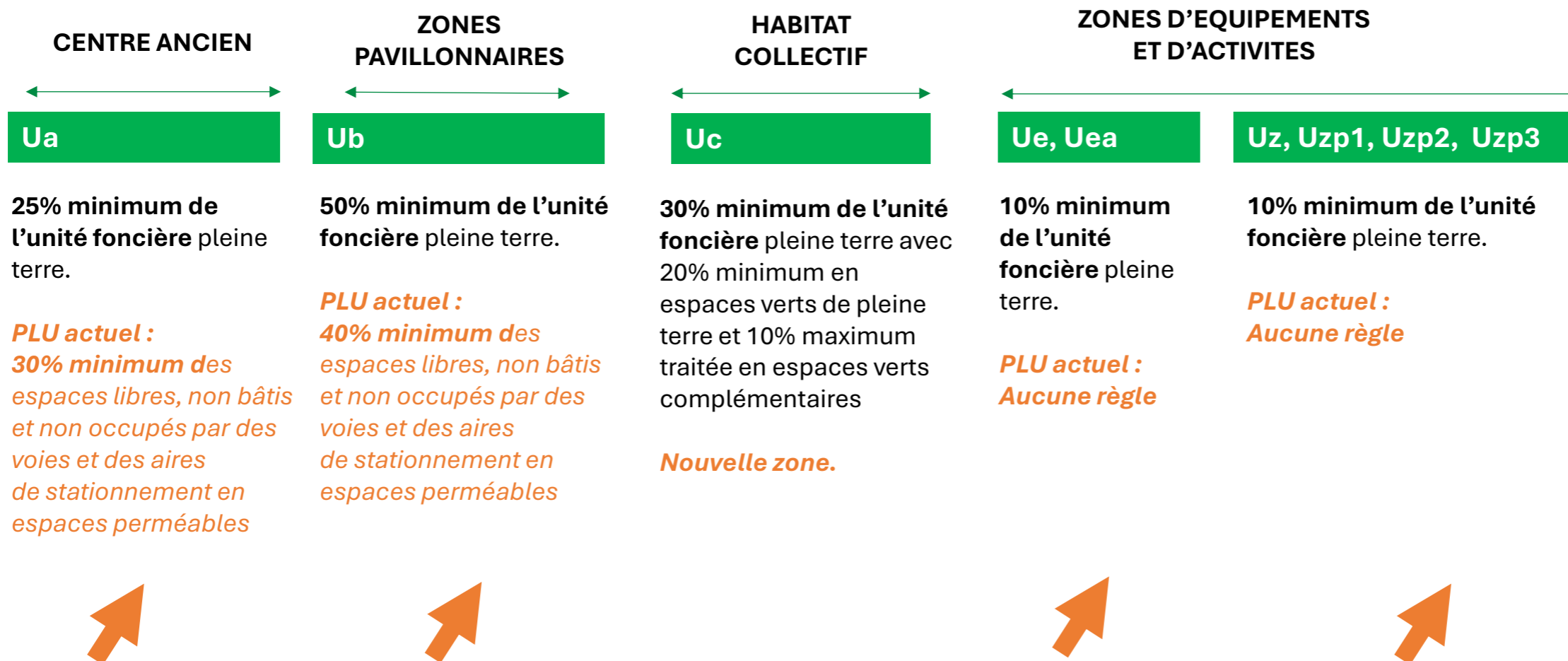
Il constitue un espace qui permet la libre et entière infiltration des eaux pluviales et qui ne dispose d'aucun traitement de sol autre que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, eaux, etc.).

[...]



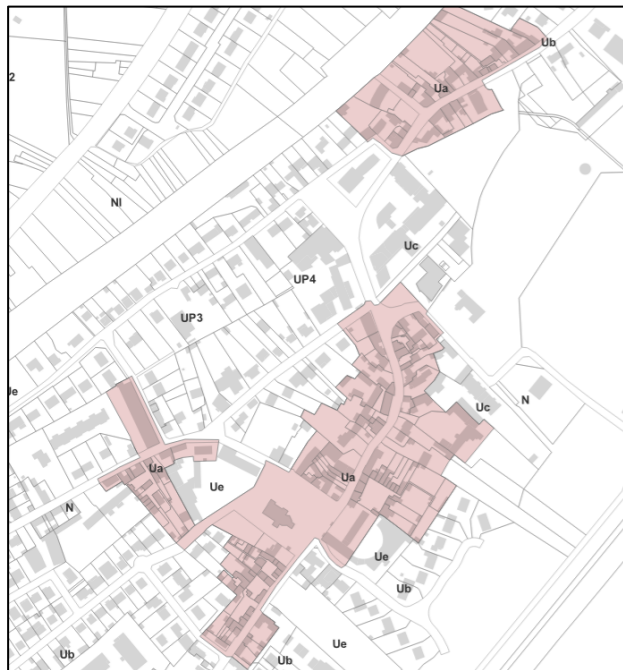
Les principales évolutions des règles

Augmentation générale de la part minimale de pleine terre exigée avec notamment un calcul qui devra désormais se faire par rapport à l'unité foncière :



Avec l'ajout d'une nouvelle définition sur les espaces verts de pleine terre.

Ua



Ua - Zone d'habitat ancien

Emprise des constructions :

60% de la superficie du terrain (PLU actuel : 70 %)

Espaces libres :

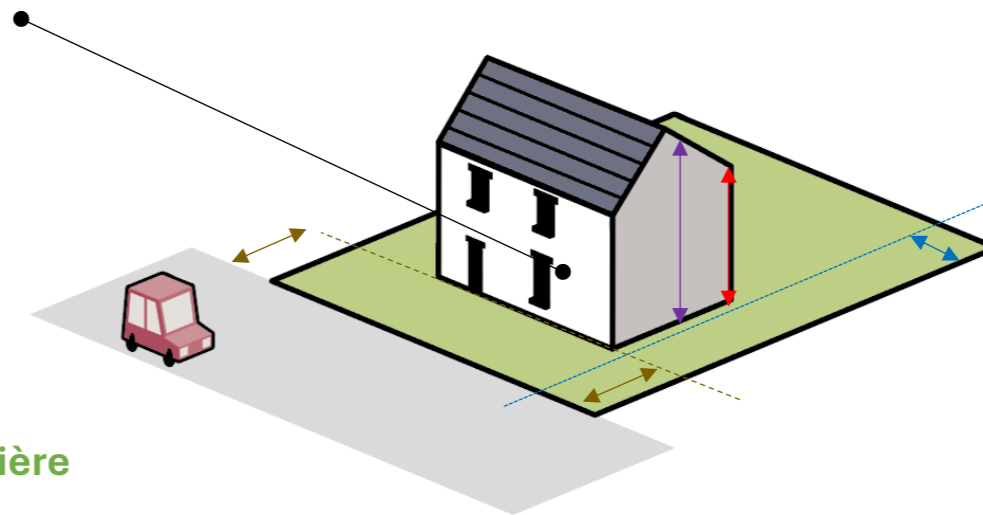
25% de l'unité foncière en pleine terre

(PLU actuel : 30 % minimum des **espaces libres en perméable**)

Implantation par rapport aux limites séparatives :
sur une ou plusieurs limites ou en retrait

Minimum 2,5 m sans vue, 4 m si vue

Implantation par rapport à la limite séparative de fond : **8 m minimum** (ajout de la révision)



Implantation de deux constructions sur un même terrain :

Minimum 8 mètres

(PLU actuel : 5 m minimum)

Implantation par rapport à la rue :

À l'alignement ou en retrait de 3 mètres maximum dans la continuité urbaine

(PLU actuel : Alignement ou retrait sans distance de retrait)

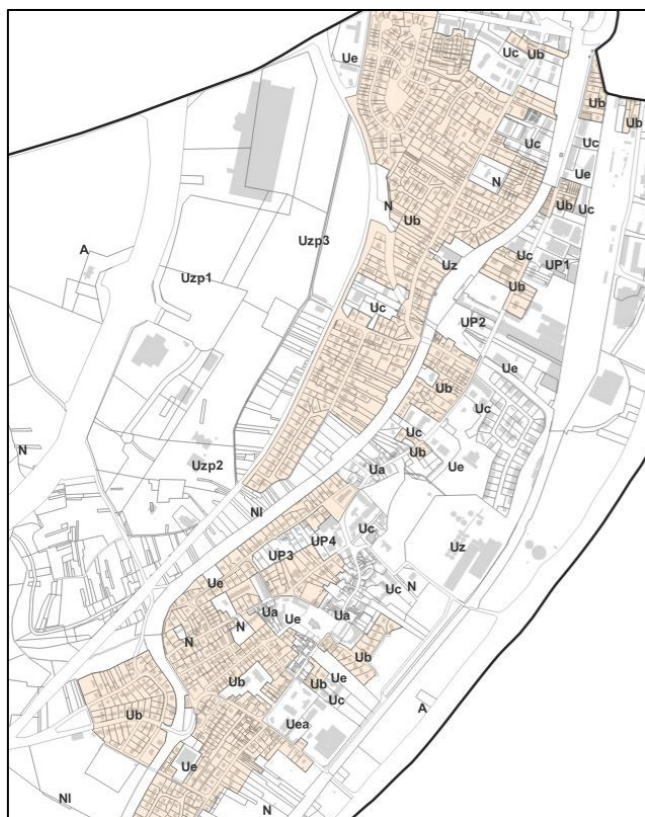
Hauteur (R+1+C) :

7 m maximum à l'égout du toit

11 m maximum au faîtage

(PLU actuel : 12 m au faîtage)

Ub



Emprise des constructions :

30% max de la superficie du terrain

Souplesse pour les constructions existantes ne respectant pas la règle (+20 m²)

(PLU actuel : 50 %)

Espaces libres :

50% de l'unité foncière en pleine terre

Souplesse pour les constructions existantes ne respectant pas la règle 40% min pour permettre une extension)

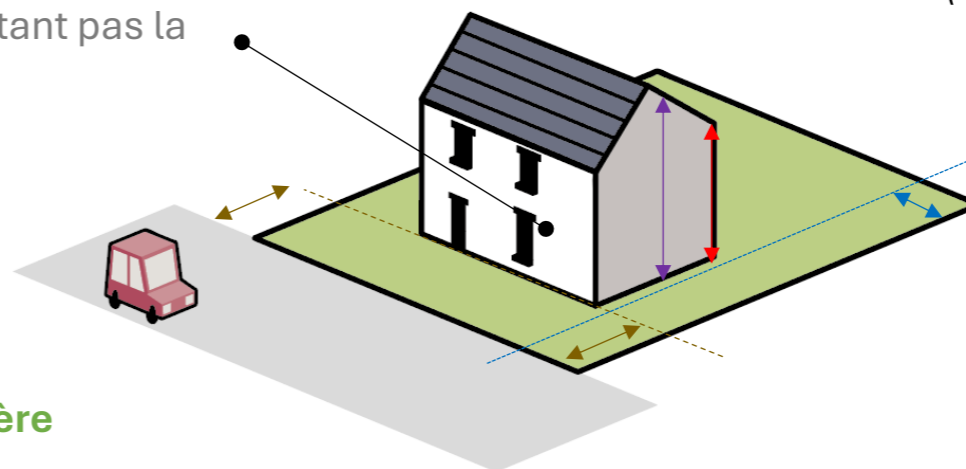
(PLU actuel : 40 % minimum des **espaces libres en perméable**)

Ub - Zone d'habitat individuel

Implantation par rapport aux limites séparatives : **sur une limite max ou en retrait** (PLU actuel : une ou plusieurs limites ou en retrait)

Minimum 2,5 m sans vue, 4 m si vue (6m si vue pour les nouvelles constructions)

Implantation par rapport à la limite séparative de fond : **10 m minimum** (ajout de la révision)



Implantation de deux constructions sur un même terrain :

Minimum 8 mètres

(PLU actuel : 4 m minimum)

Implantation par rapport à la rue :

En retrait de 5 mètres minimum

(PLU actuel : idem)

Hauteur (R+1+C) :

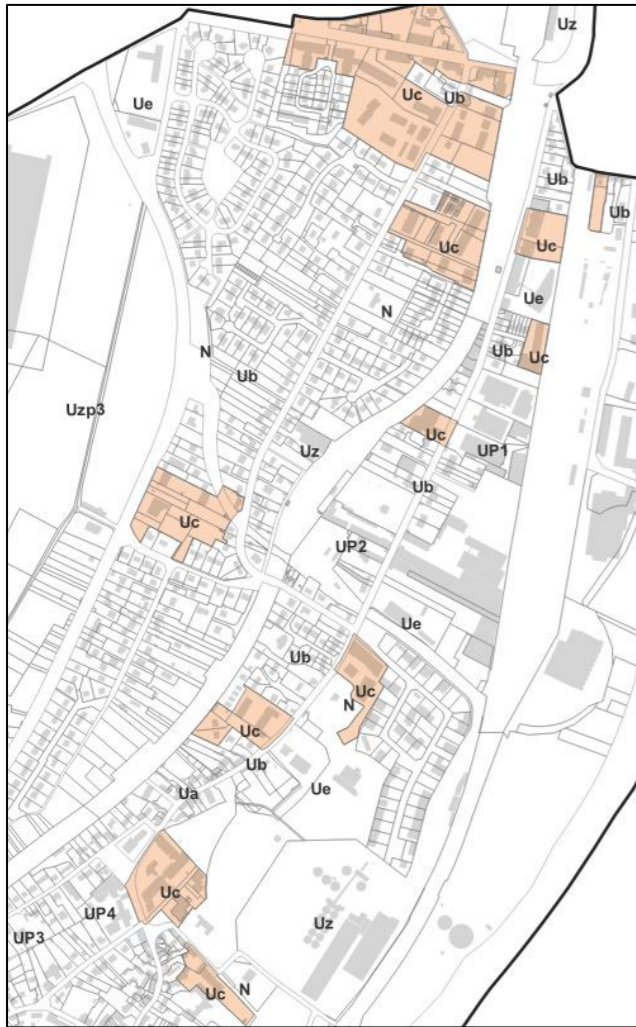
7 m maximum à l'égout du toit

9 m maximum au faîtage

(PLU actuel : idem)

Uc

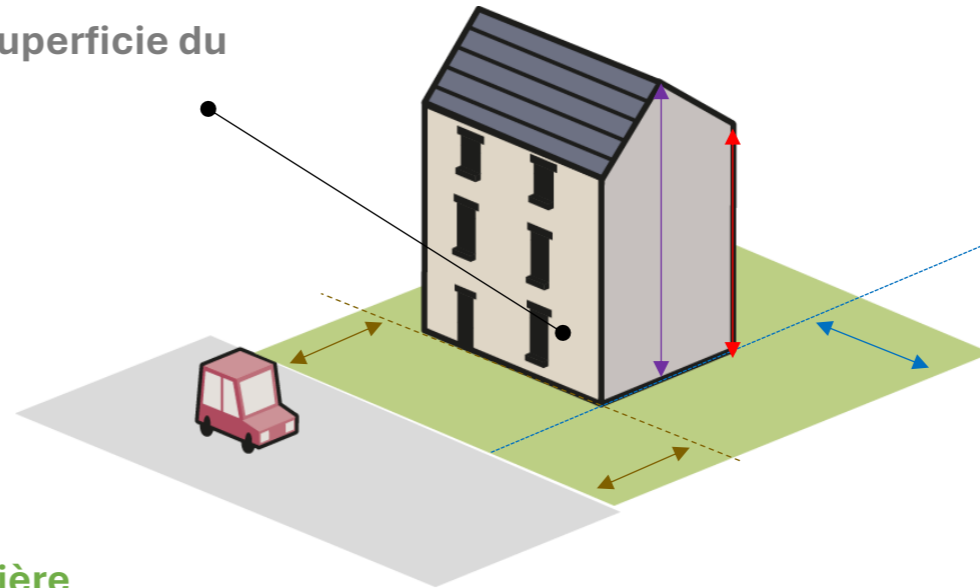
Uc - Zone d'habitat collectif



Emprise des constructions :
60% max de la superficie du terrain

Espaces libres :
30% de l'unité foncière en espaces perméables dont 20% minimum en espaces verts de pleine terre et 10% maximum traitée en espaces verts complémentaires.

Implantation par rapport aux limites séparatives :
sur une ou plusieurs limites ou en retrait
Minimum 2,5 m sans vue, 4 m si vue

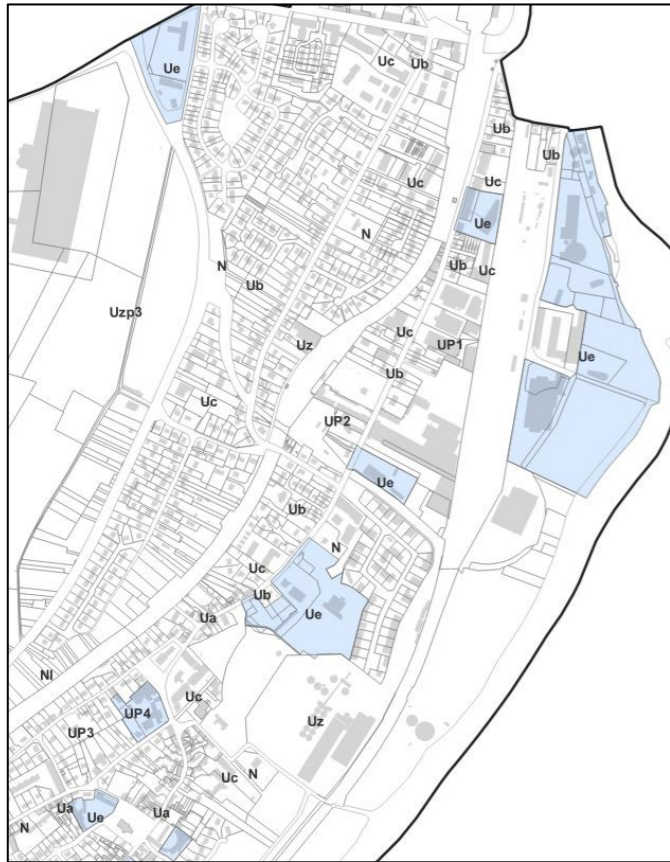


Implantation de deux constructions sur un même terrain :
Minimum 10 mètres

Implantation par rapport à la rue :
En retrait de 5 mètres minimum

Hauteur (R+3) :
R+3 maximum soit 14 m maximum au faîtage

Ue, Uea



Ue - Zone d'équipements

Implantation par rapport aux limites séparatives :

Non réglementé

(PLU actuel : en limite(s) ou en retrait de 2 m min)

Emprise des constructions :

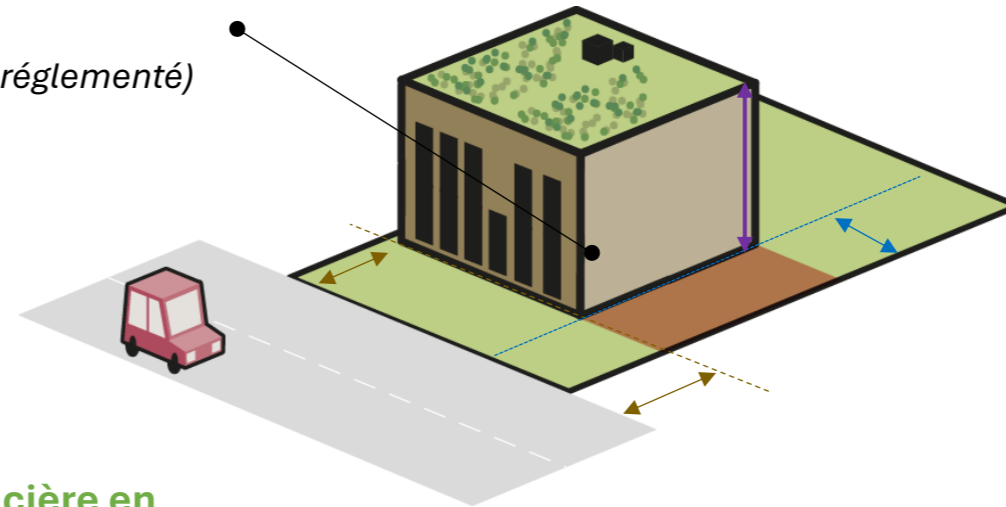
90% max de la superficie du terrain

(PLU actuel : non réglementé)

Espaces libres :

10% de l'unité foncière en espaces verts de pleine terre

(PLU actuel : non réglementé)



Implantation de deux constructions sur un même terrain :

Non réglementé

(PLU actuel : non réglementé)

Implantation par rapport à la rue :

Non réglementé

(PLU actuel : idem)

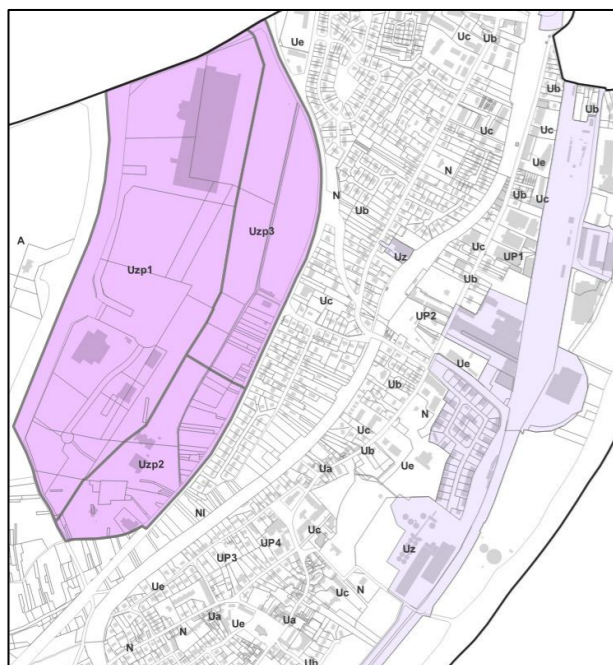
Hauteur (R+1 max):

10 m maximum au point le plus haut

(PLU actuel : non réglementé)

Uz, Uzp

La zone **Uzp** reste inchangée dans le PLU révisé.

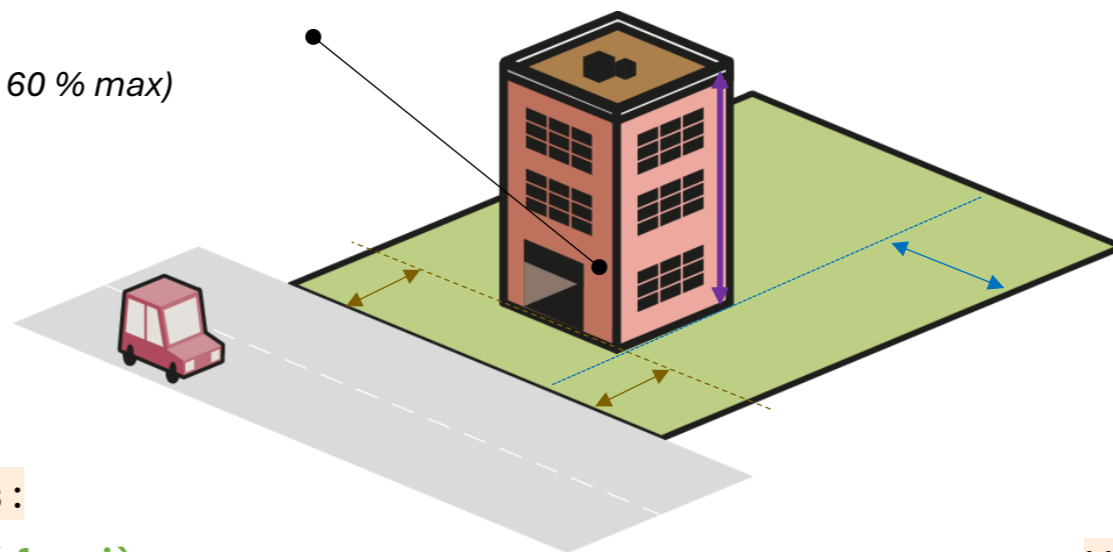


Emprise des constructions :
50% max de la superficie du terrain
(PLU actuel : 60 % max)

Espaces libres :
10% de l'unité foncière en espaces verts de pleine terre
(PLU actuel : non réglementé)

Uz - Zone d'activités

Implantation par rapport aux limites séparatives :
sur une ou plusieurs limites ou en retrait
2 m minimum si vue / 10 m minimum si en limite avec une zone d'habitat
(PLU actuel : idem)



Implantation de deux constructions sur un même terrain :
Non réglementé
(PLU actuel : idem)

Implantation par rapport à la rue :
En retrait de 5 mètres minimum
(PLU actuel : 2 mètres minimum)

Hauteur :
9 m maximum au point le plus haut
(PLU actuel : idem)

Calendrier

UNE PHASE D'ÉTUDE

UNE PHASE ADMINISTRATIVE

Réalisation
d'un diagnostic

Écriture du projet
de territoire
(PADD)

Élaboration du dispositif
réglementaire
(OAP, zonage, règlement)

Rédaction et
mise en
forme du
dossier de
PLU

Consultation des PPA
(durée 3 mois)

Enquête
publique
(durée 2 mois)

Mars 2019

Lancement de la
procédure

Mai et juin 2019

2 forums PADD sur les
enseignements du
diagnostic et enjeux

13 septembre 2023

Conseil Municipal du
débat du PADD

13 décembre 2024

Réunion PPA

Janvier 2025

Réunion
publique (RP)

Février 2025

Conseil Municipal
d'arrêt du PLU

Septembre 2025

Conseil Municipal
d'approbation du PLU



Révision du Plan Local d'Urbanisme

Réunion publique

Enjeux du PADD et traduction dans le dispositif réglementaire