



Révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Par délibération du conseil municipal en date du 29 décembre 2014, la municipalité a engagé les études nécessaires à la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU), afin que celui-ci intègre les dispositions issues de la loi Accès au logement et un Urbanisme Rénové (ALUR), du Schéma de Cohérence Territoriale du Syndicat Mixte Basse Automne Plaine d'Estrées (devenu SCOT de la Plaine d'Estrées au 1er janvier 2017), et du Grenelle de l'Environnement. Depuis le 1er janvier 2019, la Communauté de Communes de la Plaine d'Estrées est devenue compétente sur la réalisation des documents d'urbanisme.

Un PLU permet à une commune de définir «une feuille de route» pour les 10-15 ans à venir, afin de bien encadrer les perspectives d'aménagement du territoire communal. Il est doté d'un volet réglementaire, support à l'instruction des demandes de construction ou d'aménagement, telles qu'il convient de les respecter suivant le code de l'urbanisme.

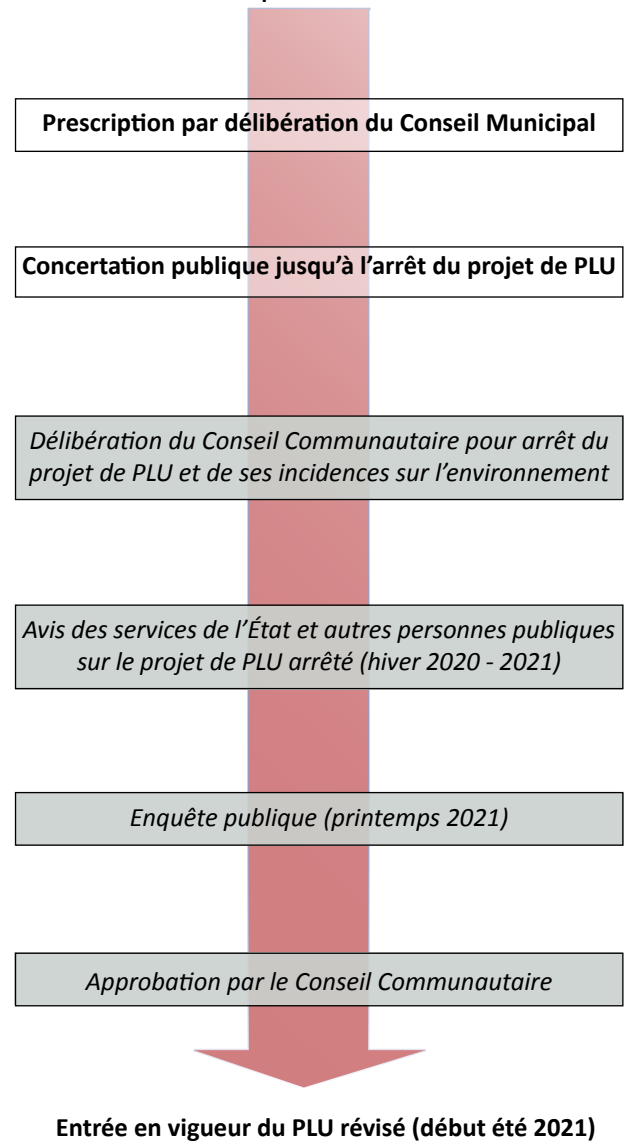
Les études engagées en mars 2016 ont, dans un premier temps, permis d'établir un nouveau projet communal (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) à l'horizon 2030. Ce projet a été présenté lors de la réunion publique du 16 mars 2017 et est consultable sur le site internet de la commune (rubrique «Services Publics», thème «Révision du PLU»).

Depuis cette date, le projet de révision du PLU a dû être complété d'une étude d'évaluation environnementale stratégique (également consultable sur le site internet) qui s'est déroulée entre 2018 et 2019. En parallèle, les études ont permis, dans un second temps, d'établir le volet réglementaire du projet de PLU révisé, qui vient traduire sous forme réglementaire les orientations retenues au projet communal.

Avant d'engager la consultation officielle des services de l'État et autres partenaires publics associés à la procédure, il est utile de présenter aux habitants les grandes lignes de ce volet réglementaire, sachant que la population pourra encore s'exprimer sur le projet de PLU, lors de l'enquête publique envisagée au printemps 2021 (les dates précises vous seront alors communiquées dès qu'elles seront fixées).

Le Maire, Stanislas BARTHÉLEMY

Les principales étapes de la procédure



UNE RÉUNION PUBLIQUE EST PROGRAMMÉE

LE MARDI 13 OCTOBRE 2020 À 19 h À LA SALLE MULTIFONCTIONS

Les principales dispositions réglementaires prévues au PLU révisé de Longueil-Sainte-Marie :

LA COMPOSITION DU VOLET RÉGLEMENTAIRE D'UN PLU :

Le volet réglementaire d'un PLU se compose de 4 pièces essentielles qui sont :

- Le **PLAN DE DÉCOUPAGE EN ZONES** (document graphique) qui, sur l'ensemble du territoire communal, délimite **4 grands types de zones** avec pour chacune d'elles, des possibilités d'aménagements et de constructions différentes :

- La zone urbaine (indicatif U) qui regroupe les terrains déjà largement bâtis au sein d'un ensemble suffisamment urbanisé et équipé par les réseaux publics (eau, assainissement, défense incendie, électricité) nécessaires au bon fonctionnement de ces constructions. Les nouvelles constructions y sont possibles suivant les règles écrites édictées.

- La zone à urbaniser (indicatif AU) qui correspond aux emprises pas ou très peu bâties, identifiées au PADD, comme étant les plus adaptées pour recevoir de nouvelles constructions en continuité des zones urbaines constituées, suivant les orientations retenues au projet communal. Les réseaux publics existent en périphérie de la zone ; leur création à l'intérieur de la zone est à la charge de l'aménageur.

- La zone agricole (indicatif A) englobe les emprises vouées à l'activité agricole, dans laquelle ne sont donc possibles que les constructions et les installations liées et nécessaires à l'activité agricole, en acceptant les installations d'équipements d'intérêt général ou collectif (ligne électrique, station de pompage de l'eau potable, station de traitement des eaux usées, bassin de régulation des eaux de ruissellement, etc.).

- La zone naturelle (N) recouvre les terrains pas ou très peu urbanisés (à l'écart de la zone urbaine) qui se trouvent dans des secteurs présentant des sensibilités environnementales notables (risque naturel ou risque technologique, intérêt pour la biodiversité, protection de la ressource en eau, enjeu paysager, valorisation de la richesse du sol et du sous-sol, etc.). Ces terrains, non desservis par les réseaux publics, ne sont pas appelés à accueillir de nouvelles constructions ou installations, sauf dans le cadre de secteurs particuliers liés à l'existence d'une activité limitée.

Il est possible de délimiter dans chacune des zones ainsi délimitées, des secteurs qui permettent l'application de règles plus ciblées. Le plan de découpage en zones identifie, par ailleurs, des mesures de préservation (éléments de paysage de type bois ou haies, éléments bâtis d'intérêt patrimonial, etc.).

- Le **DOCUMENT ÉCRIT** (règlement) qui, pour chacune des zones délimitées au plan, fixent :

- les conditions de l'occupation des sols (ce qu'il est interdit de construire ou d'aménager ou encore les constructions et les installations admises mais soumises à des conditions particulières) ;

- les caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales des constructions autorisées (gabarit, retrait par rapport aux voies et terrains voisins, emprise au sol, aspect architectural, traitement paysager, clôtures, etc.) ;

- les attentes en ce qui concerne la desserte par la voirie et les réseaux.

- Les **EMPLACEMENTS RÉSERVÉS** qui identifient des terrains ou parties de terrains que la collectivité publique souhaite acquérir afin de réaliser des travaux et des aménagements d'intérêt général, utiles à la mise en oeuvre des différentes composantes du projet communal. Dans l'emprise d'un emplacement réservé, les possibilités de construction et d'aménagement sont gelées.

- Les **ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION** (OAP) qui viennent préciser les conditions de l'aménagement (voirie, espaces communs, traitement paysager, etc.) et la programmation attendue (nombre de constructions, voir typologie des logements, etc.) sur les secteurs inscrits en zone à urbaniser (1AU) au plan, et éventuellement sur des zones urbaines ou naturelles qui présentent des enjeux d'urbanisation majeurs. Tout porteur de projet sur un terrain soumis à des OAP devra présenter un aménagement et une programmation qui sont en phase avec ces orientations.

EXTRAIT DU VOLET RÉGLEMENTAIRE :

1/ LE DÉCOUPAGE EN ZONES :

- Les zones urbaines sont au nombre de 3 : la zone UA à vocation mixte correspond aux parties construites les plus anciennes du bourg et de Rucourt, le bâti est le plus souvent aligné à la rue ; la zone UB à vocation mixte correspond aux parties construites les plus récentes du bourg et du hameau du Bois d'Ageux, le plus souvent sous forme pavillonnaire ou de constructions moins denses qu'en zone UA ; la zone UE correspond aux emprises vouées à des activités économiques dans le secteur de la gare, à Port Salut et près de l'écluse (lieu-dit «L'Ormelet»).

- Les zones à urbaniser distinguent celles ouvertes à une urbanisation dès l'entrée en vigueur du PLU (1AU) de celles identifiées pour une urbanisation à confirmer à plus long terme (2AU). La zone 1AU compte un secteur 1AUh situé au nord du groupe scolaire, près de la centralité du village, voué à des habitations et éventuellement des équipements et activités de proximité. Elle compte également un secteur 1AUz qui correspond à l'emprise de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Paris-Oise, en cours d'urbanisation, vouée exclusivement à des activités économiques. Un secteur 1AUi est également délimité pour permettre l'extension du site Faure et Machet. Une zone 2AUh est délimitée, rue des Lilas, principalement destinée à des habitations mais à long terme.

- La zone agricole (A) recoupe l'ensemble des espaces agricoles existants sur la commune, dès lors qu'ils ne

se situent pas dans un secteur soumis à des sensibilités environnementales notables. Ils sont localisés principalement au nord et à l'ouest du bourg.

- La zone naturelle (N) couvre l'ensemble des emprises concernées par des sensibilités environnementales : la butte boisée en frange est du bourg, les périmètres de protection autour du point de captage de l'eau potable, les zones humides avérées du Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SAGE) Oise-Aronde, les étangs et leurs abords en zone inondable de la vallée de l'Oise, les emprises occupées par une activité de carrière (en limite sud-ouest du territoire). Cette zone naturelle compte des secteurs particuliers qui résultent de la présence d'une occupation spécifique des terrains : secteur de stockage de matériaux près de la gare, activités de loisirs sur certains étangs, présence d'équipements publics (stade, déchetterie), etc.

2/ LE RÈGLEMENT ÉCRIT :

Dans la zone UA, les règles d'urbanisme visent à la préservation et à la valorisation du bâti ancien (implantation, architecture) qui caractérise la commune. Dans la zone UB et la zone 1AU, les règles d'urbanisme encadrent la densité du bâti et veillent à des formes urbaines adaptées à la transition avec l'espace non urbanisé.

UN DOSSIER COMPLET PRÉSENTANT LE PADD AINSI QUE LE DIAGNOSTIC DE LA COMMUNE EST CONSULTABLE EN MAIRIE AUX HEURES D'OUVERTURE ET SUR LE SITE INTERNET, AVEC UN REGISTRE DESTINÉ À RECEVOIR LES OBSERVATIONS.