

LE PLU ROUMOIS SEINE

Livret d'information



Communauté de Communes
Roumois Seine
en Normandie

**Mesdames, Messieurs,
Chers habitants de Roumois Seine,**

Le débat sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable en juin 2023 a ouvert la voie à la phase réglementaire, dernière grande étape de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi).

Après son lancement en conférence des Maires le 25 septembre 2023, les élus ont été invités à traduire concrètement, à l'échelle de leur territoire respectif, les orientations de leur projet politique commun à l'occasion de rencontres territoriales organisées, en fin d'année 2023, dans les 40 communes du territoire.



Les éléments recensés à cette occasion permettront la réalisation progressive du règlement écrit et graphique (zonage), pièce maitresse du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

Le projet de PLUi est donc l'œuvre d'un travail de co-construction avec les élus et les habitants du territoire. En effet, la concertation est de mise depuis la prescription du document : organisation d'ateliers thématiques, partage régulier des actualités du PLUi sur la page dédiée du site internet de la communauté de communes, mise à disposition de registres de concertation papiers en mairie, d'une adresse électronique dédiée...etc.

En outre, une exposition itinérante circulera, dès le 2 avril prochain, sur le territoire de Roumois Seine. Présentant l'intérêt du PLUi, l'état d'avancement de la procédure en cours, et les premiers travaux réalisés depuis son lancement, elle vous permettra de vous informer et de participer en donnant votre avis sur la démarche.

*Vous souhaitant une bonne lecture,
Très cordialement,*

Sylvain Bonenfant

Président de la Communauté
de Communes Roumois Seine

Le PLUi Qu'est-ce que c'est ?

Initié par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000, le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal est un document d'urbanisme réglementaire conçu comme un outil de planification qui définit un projet du territoire et plus largement les grandes orientations de son développement pour les 10 -15 prochaines années.

Où en est-on ?

La phase de diagnostic territorial, qui s'est terminée fin 2022, a permis, au fil des rencontres, visites, collectes et analyses de données, de dresser un état des lieux complet du territoire et de faire émerger ses forces, ses faiblesses et ses opportunités.

Sur la base de ce diagnostic, un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a été rédigé courant 2023, et débattu par les élus afin d'inscrire les orientations de développement du territoire.

C'est à la suite de ces étapes que la phase règlementaire a pu débuter fin 2023, afin de décliner règlementairement le projet de territoire.

Le règlement

L'étape en cours

(janvier 2024 jusqu'au début 2025)

Représentant la vision future du territoire, le PLUi comprend un règlement graphique (le plan de zonage) et un règlement écrit.

A toutes les échelles, ce sera donc ce règlement qui définira ce qui est possible et ce qui ne l'est pas concernant l'urbanisme et l'aménagement de Roumois Seine à l'horizon 10-15 ans.

Le règlement graphique

C'est ce règlement qui «découpe» le territoire en zones similaires qui bénéficieront de règles similaires.



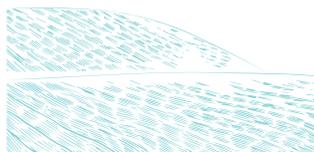
Exemple de plan de zonage d'une commune

Il existe 4 types de zones :



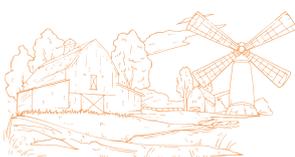
ZONE U

Zone urbaine à vocation d'habitat : Elle correspond aux secteurs déjà urbanisés qui bénéficient de voies publiques et de réseaux publics (eau et électricité par exemple). Ces quartiers à vocation d'habitat accueillent également des commerces, des équipements et autres usages compatibles avec l'habitat.



ZONE AU

Zone à urbaniser : Il s'agit d'une zone à équiper pour permettre l'urbanisation à l'horizon de 10-15 ans.



ZONE A

Zone agricole : Les secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique. Il n'est pas possible de construire une habitation sur cette zone sauf constructions ou installations nécessaires à l'exploitation agricole.

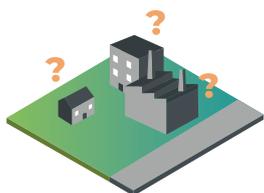


ZONE N

Zone naturelle : Une zone à sauvegarder en raison de la qualité des sites, des milieux et des paysages. Il n'est pas possible de construire d'habitation sur cette zone.

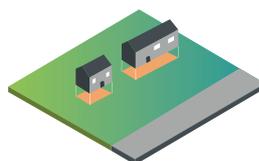
Le règlement écrit

A l'échelle de la parcelle et pour chaque zone, le règlement écrit définit :



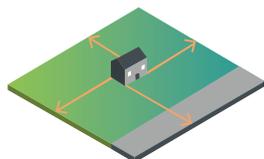
Quels types de constructions et pour quels usages ?

Liste des constructions interdites ou soumises à des restrictions particulières



Quelle est l'emprise au sol maximale autorisée ?

L'emprise au sol en fonction des tailles et volumes des constructions en rapport avec la taille du terrain



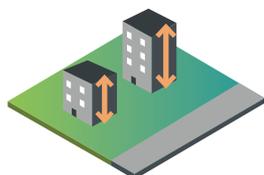
Comment et à quoi raccorder la parcelle ?

Les types de réseaux auxquels la construction doit se raccorder



Comment traiter les espaces libres ?

Les exigences sur le traitement paysager, les plantations d'arbres et les espaces non imperméabilisés à conserver



Quelle hauteur de construction est autorisée ?

Le nombre d'étages et les hauteurs/types de toitures prévus



Combien de places de stationnement ?

Les règles concernant le nombre et l'implantation des places

Zoom

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les OAP sont des prescriptions à la conception des projets. Elles peuvent prendre la forme de recommandations écrites, de documents graphiques, de schémas ou de plans pour orienter sans contraindre à l'échelle du secteur ou bien sur une vue plus globale du territoire. Elles se divisent ainsi en deux types :



Les OAP sectorielles

- Les OAP sectorielles couvrent les zones à urbaniser sur des temps courts (qu'on nomme 1AU) ainsi que les zones clefs de renouvellement urbain. Elles comportent une programmation (vocation du site, densité, type et statut des logements), les conditions de desserte (accès/modes doux) et les principes paysagers (traitement des franges/espace vert/contexte paysager etc.).

Les OAP thématiques

- Ces OAP permettent d'avoir une approche plus globale sur un enjeu spécifique. On parlera par exemple d'OAP thématique pour orienter le développement de certains axes du territoire, ou pour conserver ou mettre en valeur certains espaces thématiques.

Quelles thématiques dans le PLUi ?

Dans le PLUi Roumois Seine, nous retrouvons par exemple :

OAP Patrimoine et Paysage

Afin de préserver et de mettre en valeur le caractère spécifique du paysage et du patrimoine bâti.

- Des prescriptions et des recommandations architecturales générales et par typologies
- Des prescriptions sur l'environnement du bâti (limites de parcelles, portails et clôtures, petit patrimoine rural...)
- Des prescriptions paysagères (insertion des bâtiments agricoles, les vues sur le territoire et les sites particuliers...)

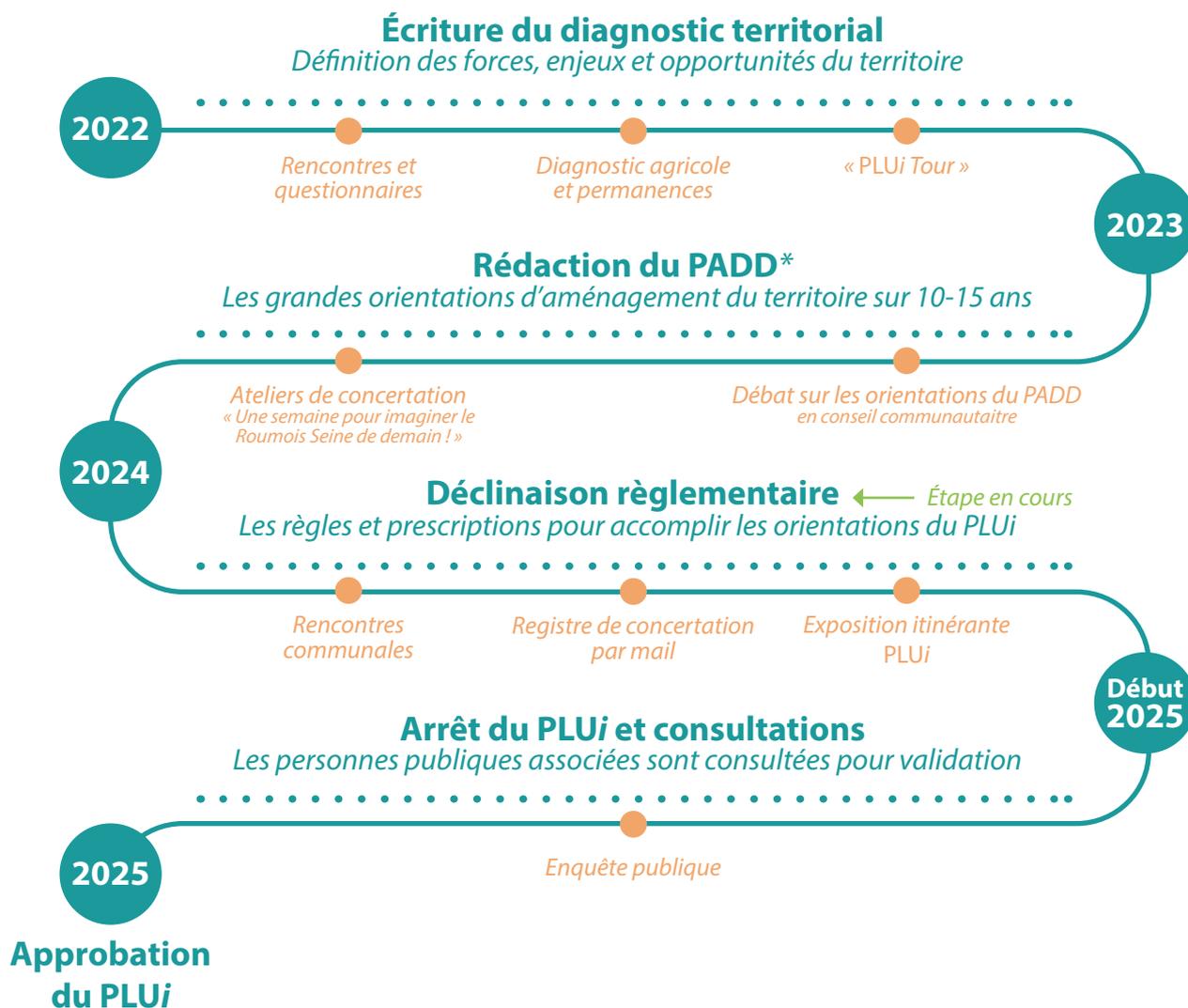
OAP Trame verte et bleue

Afin de faciliter la lecture et l'application des nombreuses règles du PLUi allant dans le sens de la préservation écologique

- Des prescriptions pour mettre en cohérence, spatialement, les enjeux environnementaux
- Des prescriptions sur la préservation des continuités écologiques et leurs relations aux réservoirs de biodiversité
- Des prescriptions sur le lien entre nature et ville et pour valoriser les essences locales, les bocages et la qualité des franges entre campagne et zones urbaines

LE PLUi Roumois Seine

En résumé



Un projet Co-construit

Penser un projet de territoire c'est aussi savoir tirer profit de l'expérience et du vécu de l'ensemble de ses parties prenantes.

Élus, techniciens, habitants sont sollicités tout au long de l'étude pour travailler à proposer un PLUi qui réponde à une vision partagée de la Communauté de Communes Roumois Seine.

Comment participer ?



**JE SOUHAITE
DONNER MON AVIS**
Comment faire ?

1-RENDEZ-VOUS SUR

www.roumoiseine.fr

Et retrouvez toutes les informations
sur le PLUi Roumois Seine

2-ECRIVEZ-NOUS

A l'adresse mail suivante :

✉ plui@roumoiseine.fr

Ou en remplissant les registres de
concertation disponibles en mairie