

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

3ème étape

Les outils réglementaires

Après avoir identifié les enjeux pour les 10 ans à venir dans la phase Diagnostic, et défini un projet de territoire en phase PADD, les élus du Beaunois ont travaillé sur les outils réglementaires à mettre en oeuvre.

Ces outils (zonage, règlement, orientations d'aménagement et de programmation) sont autant de documents à consulter pour vous, porteurs de projet de quelque nature que ce soit (ravalement de façade, construction d'abris de jardin comme de nouvelle habitation, changement de fenêtres, etc.)

Le zonage : le document graphique qui délimite les espaces suivant leur destination



LE ZONAGE (document graphique)

Le plan de zonage du PLUi est composé de 4 grandes zones, elles-mêmes divisées en sous-zones suivant les différents contextes du territoire : bourgs de Beaune-la-Rolande et Boiscommun, villages, hameaux anciens, tissus pavillonnaires, forêts, espaces agricoles, etc.



ZONE AGRICOLE



ZONE NATURELLE



ZONE URBAINE



ZONE A URBANISER

Le règlement écrit : les règles du jeu pour l'usage de tous les espaces



RÈGLEMENT ÉCRIT

Défini à l'échelle de l'intercommunalité, ce nouveau règlement harmonise les façons de construire et d'occuper l'espace, mais n'a pas vocation à homogénéiser les villages et les bourgs d'un bout à l'autre du territoire.

Au contraire, les spécificités de chacune des communes, de Courcelles-le-Roi à Bordeaux-en-Gâtinais, de Nibelle à Auxy, sont affirmées grâce à des outils réglementaires complémentaires au plan de zonage.

Le règlement est opposable : toute nouvelle autorisation d'urbanisme doit lui être conforme, c'est-à-dire que les permis de construire, permis de démolir, déclaration préalable, etc. doivent le respecter point par point.



DESTINATION DES CONSTRUCTIONS USAGE DES SOLS

Quelle activité peut ou non accueillir ma parcelle.



CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Quelle hauteur les bâtiments peuvent-ils atteindre, quelle inclinaison de toit, quelles couleurs sont interdites pour les clôtures et les volets, les murs, quelle intensité de végétalisation de ma parcelle, etc.



DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Comment se raccorder aux routes existantes, quels raccordements aux réseaux divers sont nécessaires, etc.

Le plan de zonage comporte également des indications complémentaires à ces 4 zones, afin de préserver et mettre en valeur les atouts patrimoniaux (bâtis, naturels et urbains).

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) : des schémas pour des projets adaptés aux ambitions locales

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont des outils de dialogue entre les intentions définies par le PLUi et les futurs aménageurs.

Elles permettent d'exprimer les grands principes d'aménagement des zones à urbaniser, qu'elles soient à vocation résidentielle ou économique, sans définir de projet précis.

Les projets d'aménagement sur ces secteurs doivent être compatibles avec les OAP : elles doivent être respectées dans l'esprit mais des adaptations sont possibles.

Exemple d'OAP à vocation de logements



- **Des intentions paysagères**, en précisant les principes pour l'intégration des futures constructions dans leur environnement et le traitement végétal à intégrer.



- **Un ordre de grandeur de logements à construire** sur le secteur, le phasage du calendrier de réalisation de l'opération, les besoins à anticiper pour d'éventuels développements post-2030.



- **Un principe de tracé des voiries et des espaces dédiés** aux véhicules et les modes doux, en donnant un principe d'implantation des rues créées au sein du secteur et les espaces de stationnement à prévoir.



- **La destination du secteur** (habitat, activité économique, équipement public) et des indications générales concernant l'implantation des bâtiments dans le secteur, sans pour autant rendre obligatoire une forme bâtie plutôt qu'une autre.

Et la suite ? L'enquête publique

Après le temps de l'élaboration vient celui de la finalisation du PLUi. Les Personnes Publiques Associées (PPA) donnent leur avis sur le projet arrêté en conseil communautaire dans les mois qui viennent ; viendra ensuite le temps de l'enquête publique.



L'enquête publique aura lieu courant 2020, à la suite de l'arrêt de projet et du recueil des avis des PPA. Un commissaire enquêteur sera désigné pour recueillir l'ensemble des doléances et des remarques des pétitionnaires. Ces pétitionnaires, c'est vous, les habitants, les propriétaires fonciers, les usagers, les acteurs de la vie économique ou associative du Beaunois.

A l'issue de cette enquête publique, l'ensemble des avis seront étudiés ; le projet de PLUi du Beaunois pourra ainsi encore évoluer, en vue de son approbation définitive.