Elaboration PLUi du Beaunois

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Réunion de concertation avec le public

26 et 27 Juin 2019

Déroulé de la réunion

1. Présentation de la démarche du PLUi
2. Le projet de territoire du Beaunois
3. Présentation des principes réglementaires : zonage et règlement écrit

LE PLUI : LA DÉMARCHE

Quels sont les objectifs et les étapes du projet de PLUi ?

Un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal pour le Beaunois

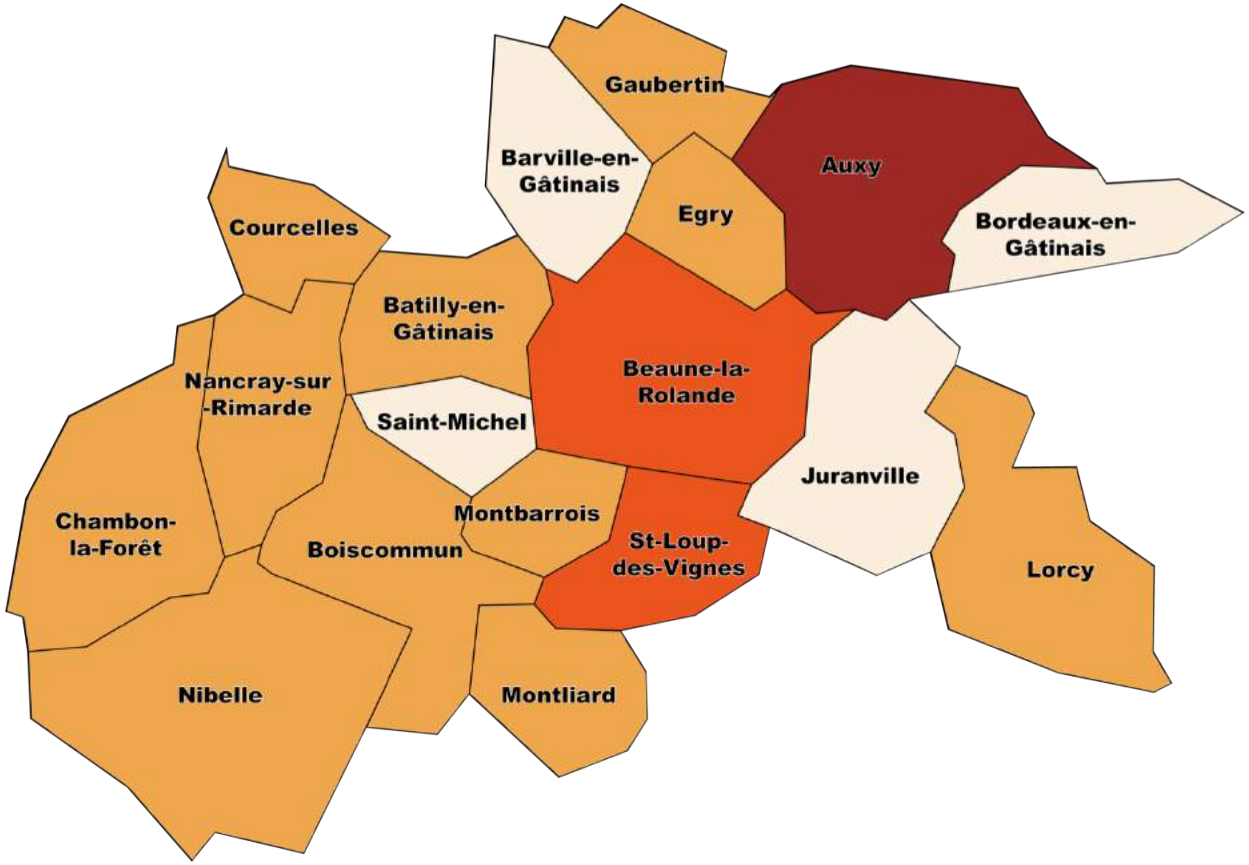
- Le PLUi est un document de planification et d'urbanisme
- Le PLUi traduit le projet de territoire : une vision pour 2030
- C'est l'occasion d'adapter les modes de gestion, de valorisation de l'espace et de l'habitat aux besoins d'aujourd'hui et de préparer l'avenir

Les temps du PLUi

1. DIAGNOSTIC - ENJEUX
2. PROJET DE TERRITOIRE
3. OUTILS
4. CONSULTATIONS

Les documents d'urbanisme en vigueur

- Règlement National de l'Urbanisme
- Carte Communale
- Plan d'Occupation des Sols
- Plan Local d'Urbanisme



Le contenu du PLUi

OUTILS DU PLUi

DIAGNOSTIC

PROJET DE TERRITOIRE

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

- Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Règlement écrit
- Plan de zonage

Permis de construire, lotissements, projets d'aménagement,…

Les acteurs de l'élaboration du PLUi

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE

> Délibère et fixe les grandes orientations

LES ÉLUS PRÉSENTS DANS LES DIFFÉRENTES INSTANCES DE TRAVAIL

> Elaborent les documents et conduisent la démarche et les travaux

LES HABITANTS

> Participent à la réflexion dans le cadre de la concertation

LES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

> Assurent la cohérence avec les politiques et les stratégies supra-territoriales

La fusion intercommunale

Un contexte de fusion intercommunale qui ne modifie pas le périmètre de l'élaboration du PLUi

Une concertation continue avec le public

- Lettre de présentation concernant la procédure du PLUi

Information PLUi #1

Plan Local de l'Urbanisme Intercommunal
valant Programme Local de l'Habitat

En 2016, le projet de territoire est engagé

Le lancement de la démarche de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) valant Programme Local de l'Habitat (PLH) est l'occasion de définir avec les habitants de la Communauté de communes du Beaunois l'avenir de notre territoire.

Plusieurs étapes vont rythmer la réflexion et la démarche du PLUi-H.

C'est l'occasion pour les habitants de s'associer à la construction du projet de territoire.

Les étapes du projet de PLUi valant PLH

1ère étape - 2016-2017
Diagnostic et enjeux du PLUi-H

2ème étape - 2017
Projet de territoire et débat sur le P.A.D.D. (Projet d'Aménagement et de Développement Durables)

3ème étape - 2017-2018
Création des outils réglementaires du PLUi-H

4ème étape - 2018-2019
Consultation des Personnes Publiques Associées et Enquête publique

5ème étape - 2019
Approbation et application du PLUi-H

Communauté de communes du Pithiverais Gâtinais
secteur du Beaunois

Auxy, Barville-en-Gâtinais, Bailly-en-Gâtinais, Beaune-la-Rolande, Bois-commun-Chilmault, Bordeaux-en-Gâtinais, Chambon-la-Forêt, Courcelles, Egry, Gaubertin, Juranville, Lorcy, Montbarrois, Montliard, Nancray-sur-Rimarde, Nibelle, Saint-Loup-des-Vignes, Saint-Michel

La concertation avec les habitants, tout au long de l'élaboration du projet

Le projet de territoire concerne l'ensemble des 18 communes du Beaunois.

Des outils de concertation sont mis à votre disposition à toutes les étapes de la démarche du projet de PLUi.

Les outils de la concertation

vous informer

Un accès aux documents au fur et à mesure de la démarche de PLUi-H dans les mairies et le siège de l'intercommunalité

Des articles dans vos supports habituels (bulletins municipaux et communautaires, internet)

Des réunions publiques sectorisées : consultez la presse pour en connaître les dates et les lieux

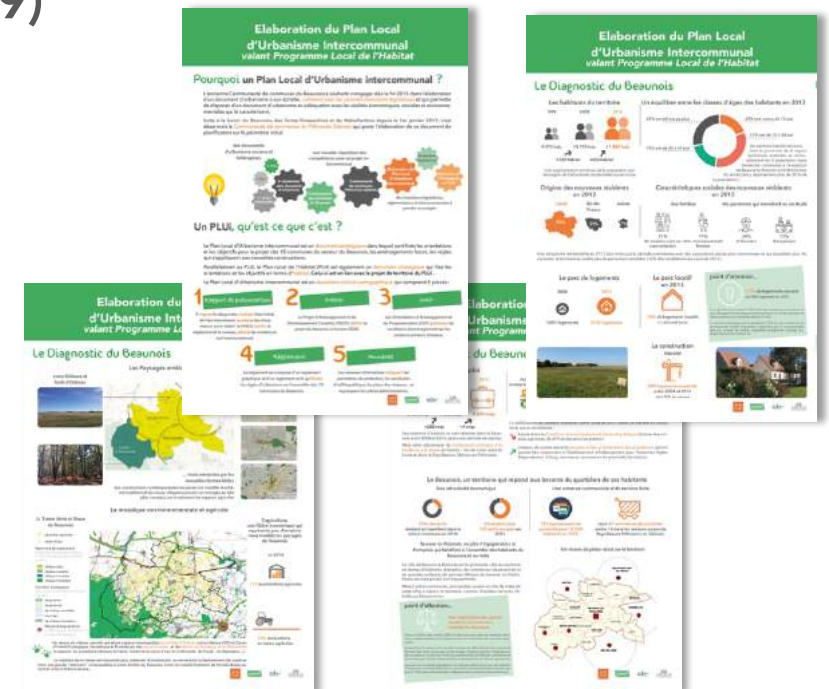
vous exprimer

Un registre de concertation est mis à disposition dans toutes les mairies et au siège de l'intercommunalité

Une adresse postale : Communauté de communes du Pithiverais Gâtinais
siège social : 2 bis, rue du 74 Juillet - 45390 Puiseaux
siège administratif et postal : 3bis, rue des Deportes - 45340 Beaune-la-Rolande

Une adresse mail : contact@pithiveraisgatinais.fr

- Expositions :
- Présentation du diagnostic du PLUi (mars à mai 2017)
- Présentation du PADD (septembre à novembre 2018)
- Outils réglementaires (depuis mai 2019)



Elaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
valant Programme Local de l'Habitat

Pourquoi un Plan Local d'Urbanisme intercommunal ?

Un PLUi, qu'est ce que c'est ?

Le Diagnostic du Beaunois

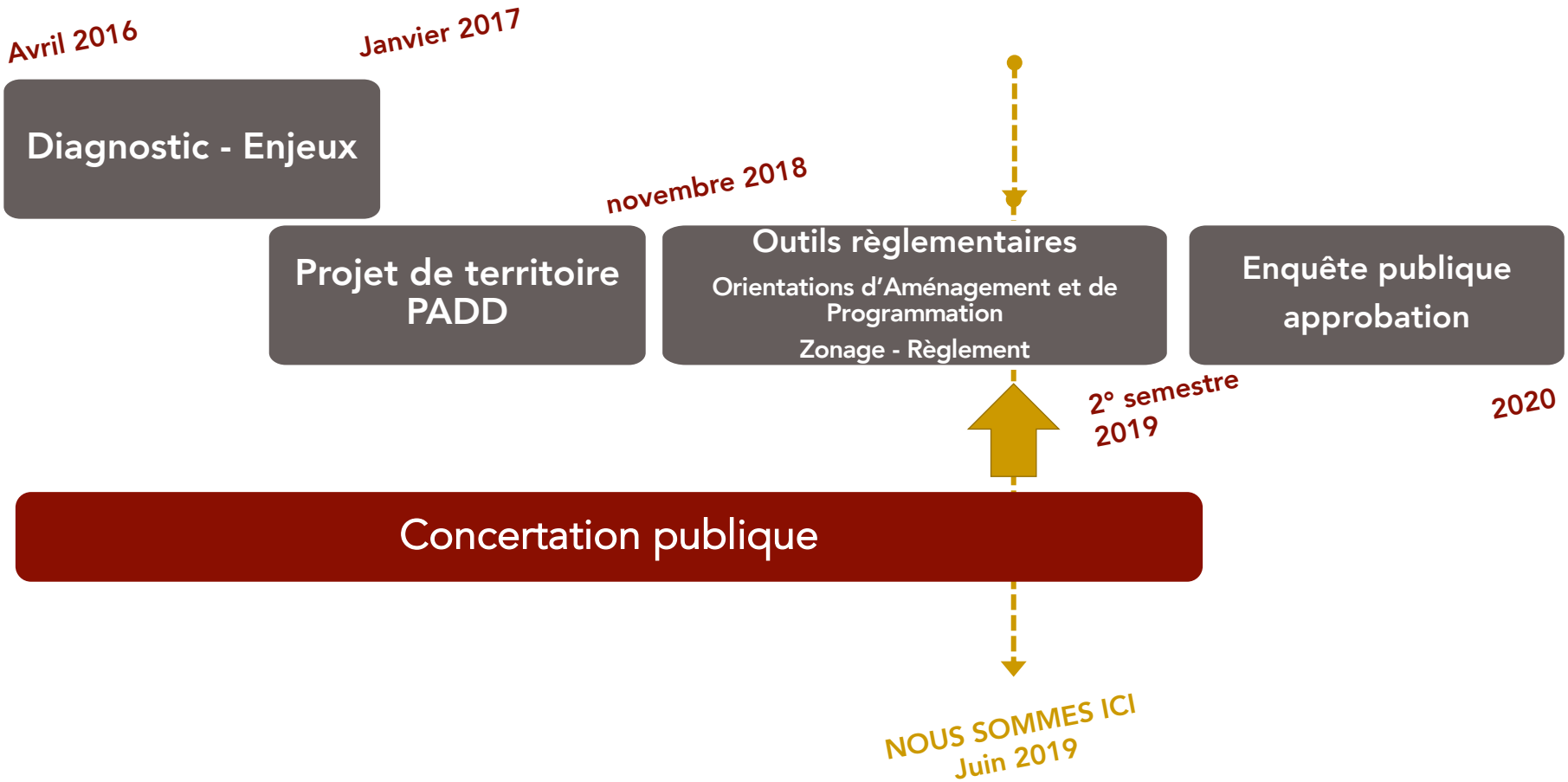
Une concertation continue avec le public

RÉUNIONS PUBLIQUES

Les réunions publiques sont intercommunales, elles s'adressent indifféremment du lieu à tous les habitants

- 26 juin – 17h30 – Boiscommun
- 26 juin – 20h30 – Beaune-la-Rolande
- 27 juin – 20h00 – Auxy

Les étapes de la démarche du PLUi



LE PROJET DE TERRITOIRE

Quels sont le enjeux et les défis du territoire du Beaunois pour demain ?

LES TROIS AXES STRATÉGIQUES DU PROJET

1 Organiser notre développement pour une attractivité résidentielle qui soutienne notre économie locale.

2 Renforcer notre capital-patrimoine pour affirmer le Beaunois comme un espace de ressources-loisirs du Nord Loiret.

3 Amplifier nos interactions territoriales pour développer la valeur ajoutée de nos initiatives et nos savoir-faire.

Organiser notre développement pour une attractivité résidentielle qui soutienne notre économie locale.

560 logements à construire d'ici 2030 :
50 logements par an

Beaune et Boiscommun :
290 logements

Autres communes :
270 logements

Associer l'attractivité résidentielle et touristique au dynamisme de l'économie locale

Développer l'hébergement touristique

Rénover le bâti ancien

Qualifier les espaces publics

Renforcer notre capital-patrimoine pour affirmer le Beaunois comme espace ressources-loisirs du Nord Loiret.

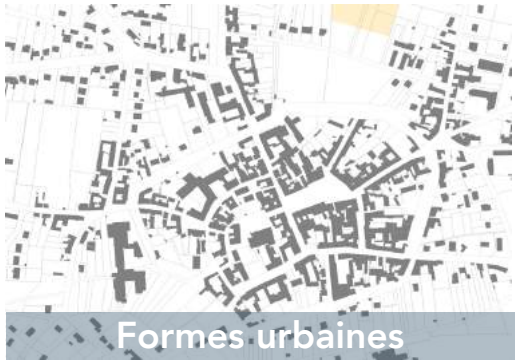
Valoriser notre rôle de poumon vert du nord-Loiret

Forêt d'Orléans

Jardins et châteaux

Maintenir les éléments forts de notre identité rurale

Patrimoine villageois


Formes urbaines

Préserver les fonctionnalités rurales et naturelles du territoire pour affirmer notre cadre de vie

Activités agricoles

Trame verte et bleue

Amplifier nos interactions territoriales pour développer la valeur ajoutée de nos initiatives et nos savoir-faire.

Faciliter les mobilités

Accueillir les nouvelles mobilités

Articuler urbanisme et déplacements

Développer une offre économique articulée à l'échelle du Pithiverais

Conforter les espaces économiques (Auxy)

Affirmer les pôles commerciaux

Une agriculture forte aux productions intégrées à la création de valeur du Nord Loiret

Valoriser la ressource en bois

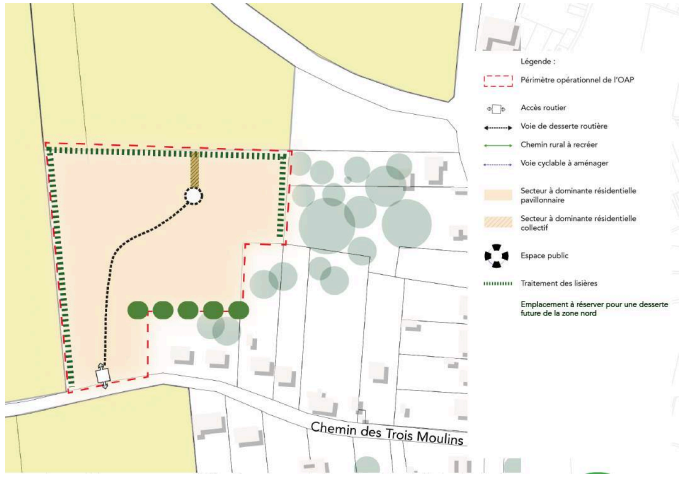
Accompagner les agriculteurs

LES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

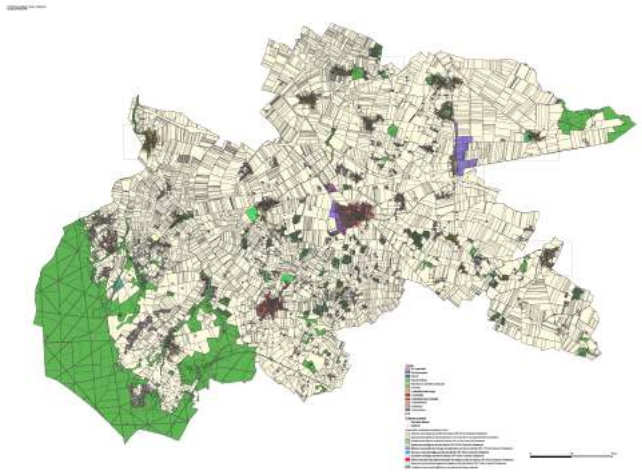
Le dispositif réglementaire du PLUi

PROJET DE TERRITOIRE - PADD

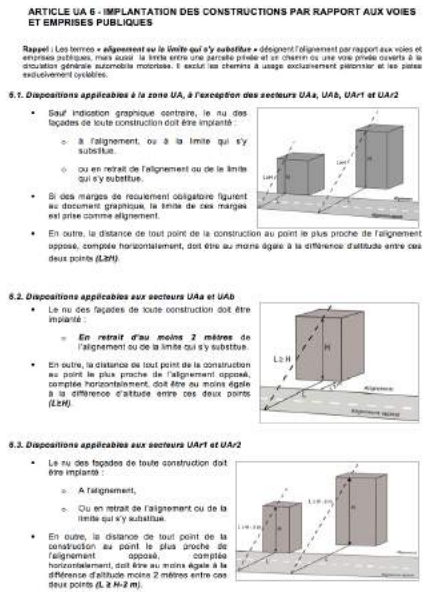
DISPOSITIF REGLEMENTAIRE DU PLUi Beaunois



OAP
(orientations d'aménagement et de programmation)



Zonage du PLUi (règlement graphique)



ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Rappel : Les termes « ***alignement ou la limite qui s'y substitue*** » désignent l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques, mais aussi la limite entre une parcelle privée et un chemin ou une voie privée ouverts à la circulation générale automobile motorisée. Il exclut les chemins à usage exclusivement piétonnier et les pistes exclusivement cyclables.

6.1. Dispositions applicables à la zone UA, à l'exception des secteurs UAa, UAb, UAr1 et UAr2

- Sauf indication graphique contraire, le nu des façades de toute construction doit être implanté :
  - à l'alignement, ou à la limite qui s'y substitue,
  - ou en retrait de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.
- Si des marges de reculement obligatoire figurent au document graphique, la limite de ces marges est prise comme alignement.
- En outre, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé, comptée horizontalement, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ***(L≥H)***.

6.2. Dispositions applicables aux secteurs UAa et UAb

- Le nu des façades de toute construction doit être implanté :
  - ***En retrait d'au moins 2 mètres*** de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.
- En outre, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé, comptée horizontalement, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ***(L≥H)***.

6.3. Dispositions applicables aux secteurs UAr1 et UAr2

- Le nu des façades de toute construction doit être implanté :
  - A l'alignement,
  - Ou en retrait de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.
- En outre, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé, comptée horizontalement, doit être au moins égale à la différence d'altitude moins 2 mètres entre ces deux points ***(L ≥ H-2 m)***.

Règlement écrit

Opposables selon un rapport de **compatibilité**

Opposables selon un rapport de **conformité**

Les types de zone au règlement

U — **Zones urbaines**

Zones déjà urbanisées et zones où les équipements (voies et réseaux) ont une capacité suffisante pour desservir les futures constructions

AU — **Zones à urbaniser**

Zones destinées à être **ouvertes à l'urbanisation**

- 1AU : capacité suffisante des voies et réseaux à proximité
- 2AU : capacité insuffisante des voies et réseaux à proximité

A — **Zones agricoles**

Zones à protéger en raison du **potentiel agronomique, biologique ou économique** des terres agricoles

N — **Zones naturelles**

Zones naturelles et forestières

- A protéger en raison de :
  - La **qualité des sites**, des milieux et espaces naturels, des paysages
  - L'existence d'une **exploitation forestière**
  - La préservation ou restauration des **ressources naturelles**
  - La prévention des **risques**

Les zones urbaines au PLUi

- Uc : Centres des bourgs de Beaune-la-Rolande et Boiscommun
- Upc : périphéries des bourgs de Beaune et Boiscommun
- Ubp : centres de Nibelle, Nancray, Chambon et Auxy
- Ub : centres des autres bourgs
- Up : périphéries des bourgs hors Beaune et Boiscommun
- Uh - Hameaux
- Uy – Activités économiques
- Ucom – Activités commerciales

Uc
Centre des pôles Beaune-la-Rolande Boiscommun

Ub
Centre des communes rurales

Ubp
Communes au développement spécifique (Nibelle, Chambon, Auxy, Nancray/Rimarde)

Upc : périphéries des bourgs de Beaune et Boiscommun

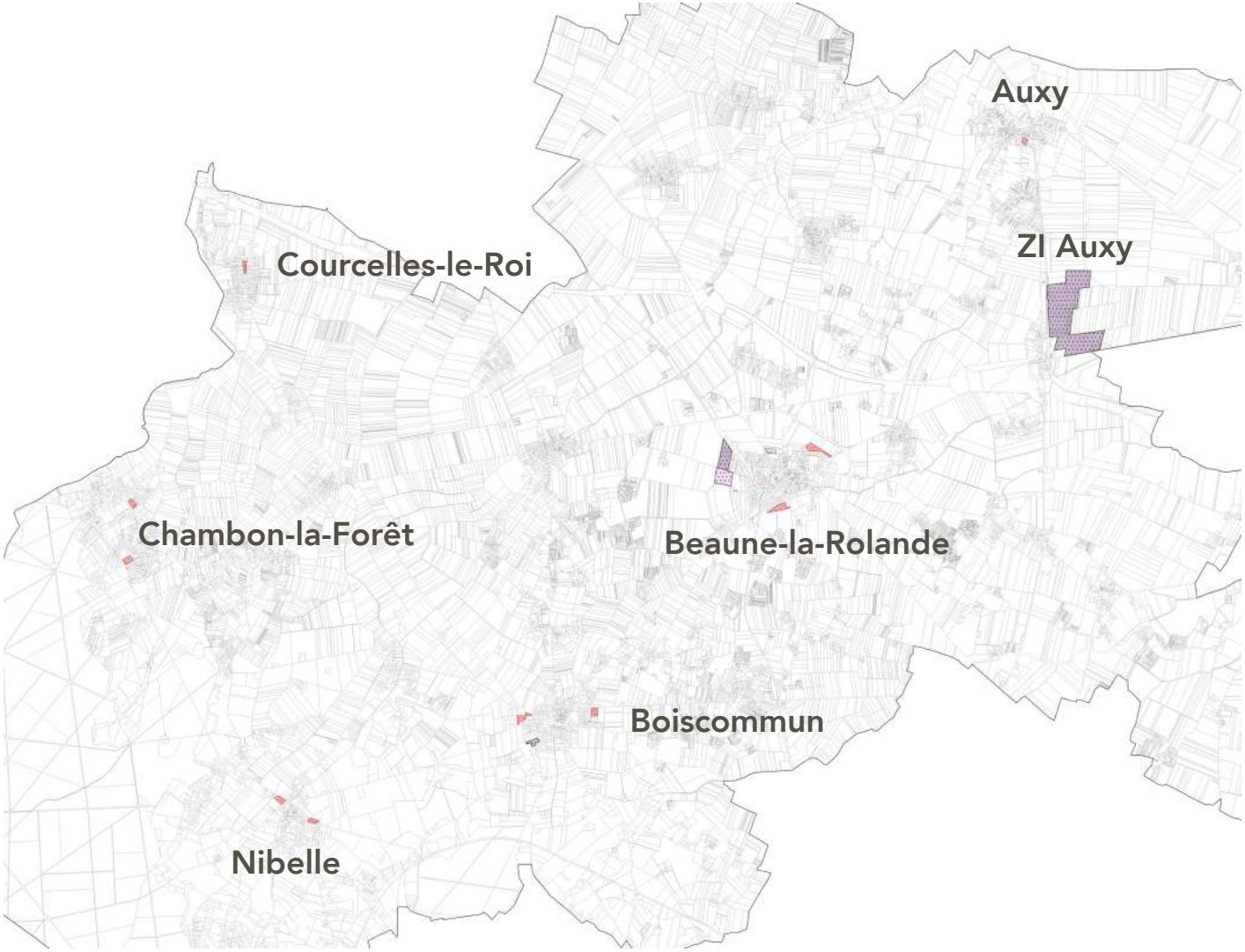
Up : périphéries des bourgs hors Beaune et Boiscommun

Uh - Hameaux

Uy – Activités économiques

Ucom – Activités commerciales

Les zones à urbaniser au PLUi



AU : extension à vocation mixte

AUy : extension des zones économiques

2AUy : extension des zones économiques (bloquée)

Aucom : extension de zones à vocation commerciale

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) – sur les zones AU

Accessibilité desserte stationnement

- principes de connexion à la trame viaire existante
- principes de traversée du secteur
- principes d'organisation de l'espace public (répartition modale, stationnement, etc.)

Orientations paysagères

- principes de végétalisation des abords
- principes de gestion des espaces naturels existants ou à créer
- principes de paysagement des espaces publics

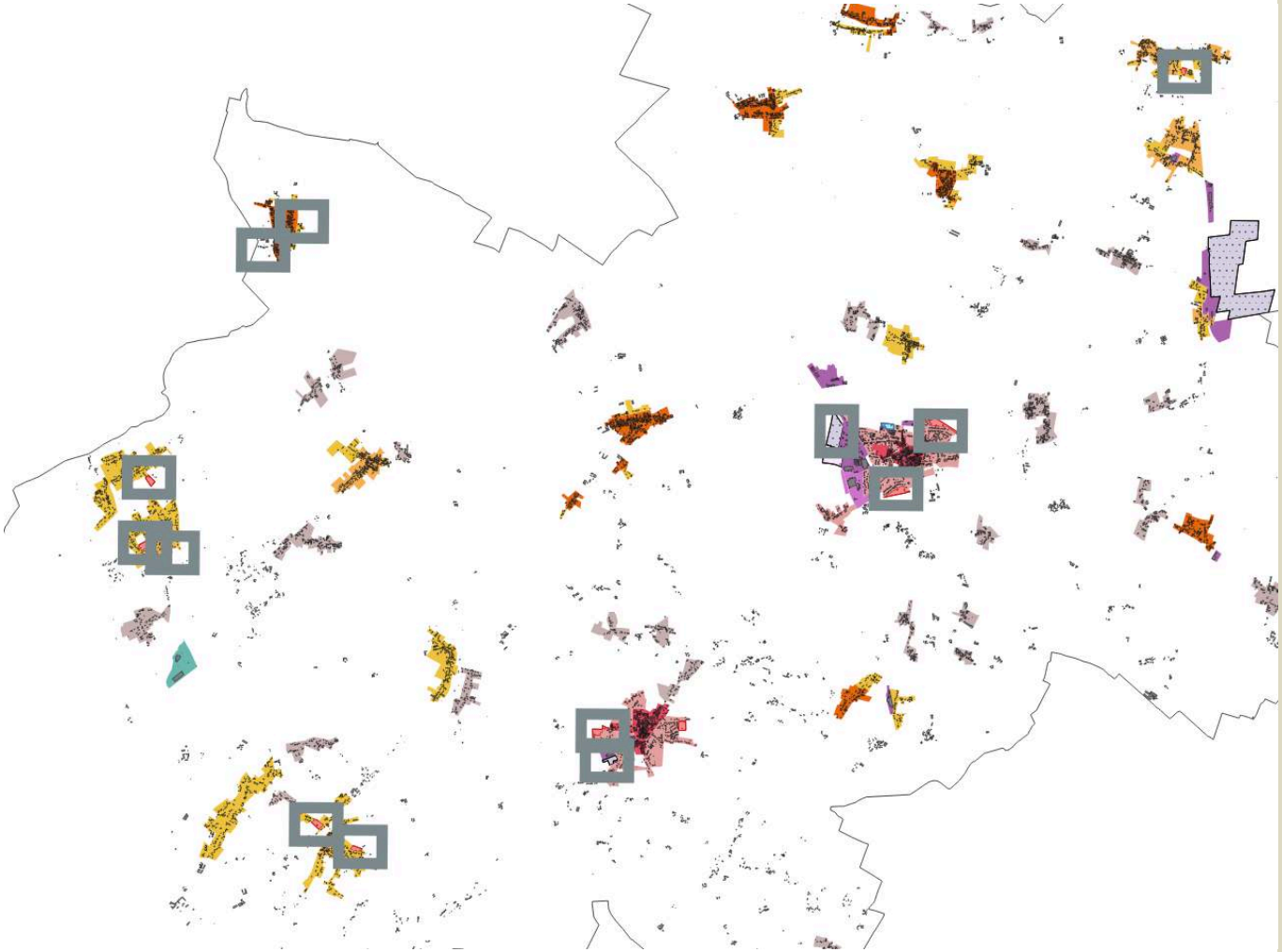
Composition urbaine

- typologies de constructions attendues
- aspects extérieurs des constructions
- principes d'organisation du bâti (ensoleillement, implantations, etc.)

Orientations programmatiques, échéancier et phasage

- nombre de logements attendus dans le périmètre de l'OAP et typologies des logements
- autres vocations attendues
- échéance éventuelle d'ouverture de la zone
- modalités d'urbanisation du secteur (phases et conditions)

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)



Auxy

Beaune-la-Rolande (3)

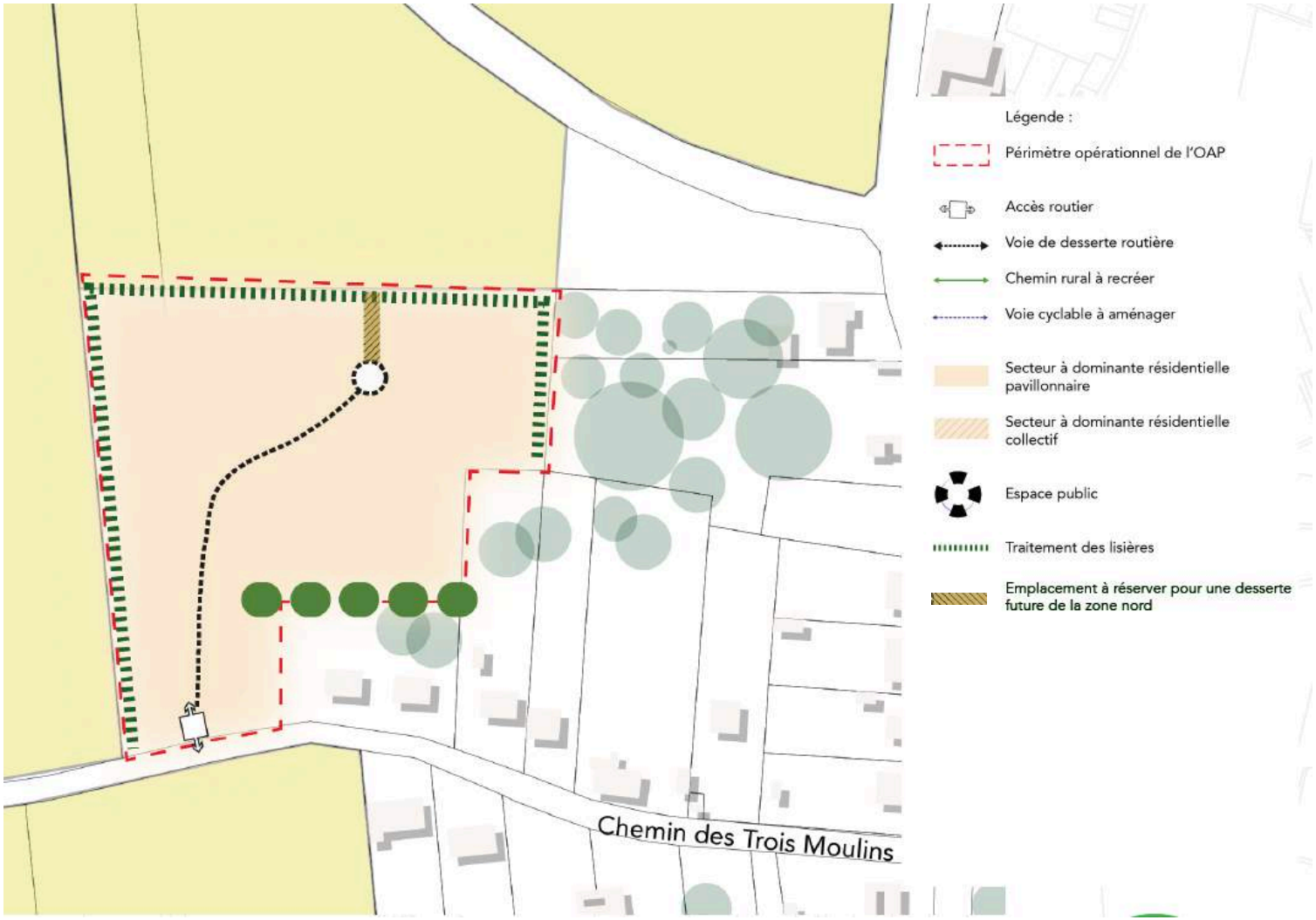
Boiscommun (2)

Courcelles-le-Roi (2)

Chambon-la-Forêt (3)

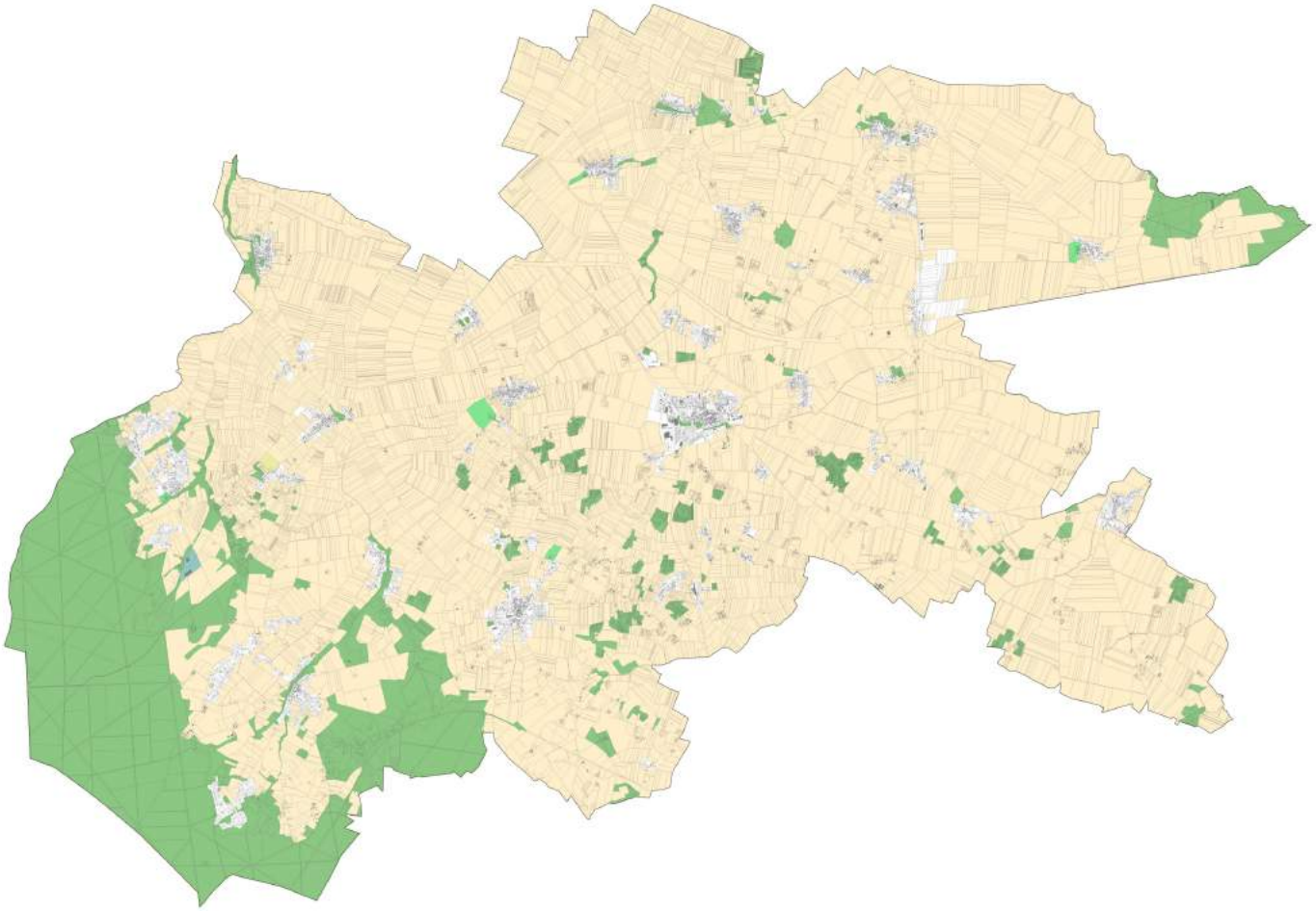
Nibelle (2)

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)



Exemple d'OAP à Boiscommun

Les zones agricoles et naturelles



Zone Agricole « A »

- A – Zone agricole
- Aph - développement de parc photovoltaïque autorisé

Zone Naturelle « N »

- N – Zone naturelle
- Nt - touristique
- Nc - Château
- No – usine d'embouteillage de Chambon

A - Zone agricole

N – zone Naturelle

Nc - Château

No – Embouteillage de Chambon-la-Forêt

La zone agricole

- **La zone agricole vise à préserver et valoriser les espaces agricoles :**
  - seules les constructions destinées à l'exploitation agricole sont autorisées
  - le logement de l'agriculteur autorisé.
  - La zone Aph autorise le développement de parcs photovoltaïques en secteur agricole (commune de Nancray)

- **Pour les habitations existantes : possibilités d'extension et d'annexe**

- **Les granges repérées au plan de zonage peuvent changer de destination (sous réserve de l'avis de la Commission Départementale de la Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers - CDPENAF)**

La zone naturelle

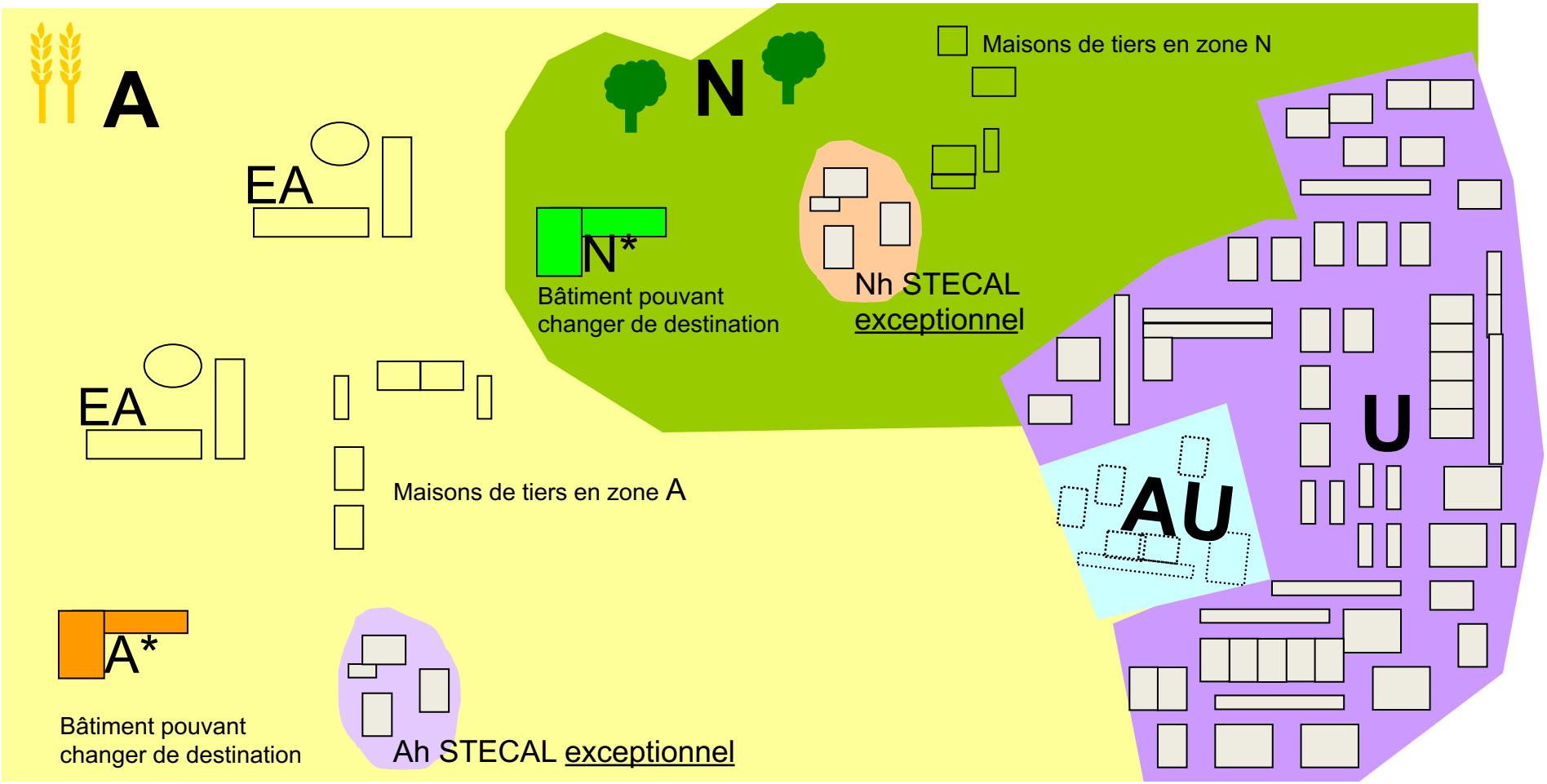
- La zone N vise à protéger les espaces naturels et à permettre l'exploitation des espaces forestiers

- Seuls les secteurs Nt peuvent accueillir des nouvelles constructions et installations liées aux activités touristiques et de loisirs

- Pour les habitations existantes : possibilités d'extension et d'annexe

- Les granges repérées au plan de zonage peuvent changer de destination (sous réserve de la Commission Départementale de la Nature des Sites et des Paysages (CDNPS)

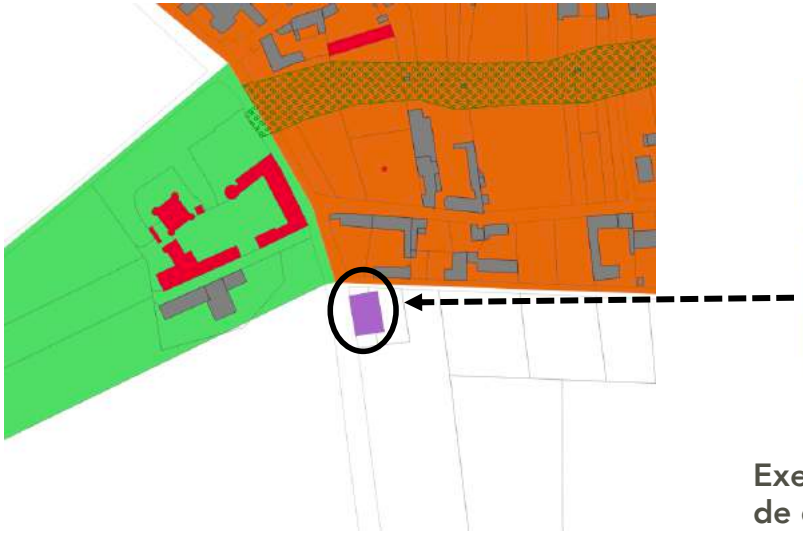
Principe du zonage en zone A et N



L'évolution du bâti existant en A et N

Extrait du projet de règlement

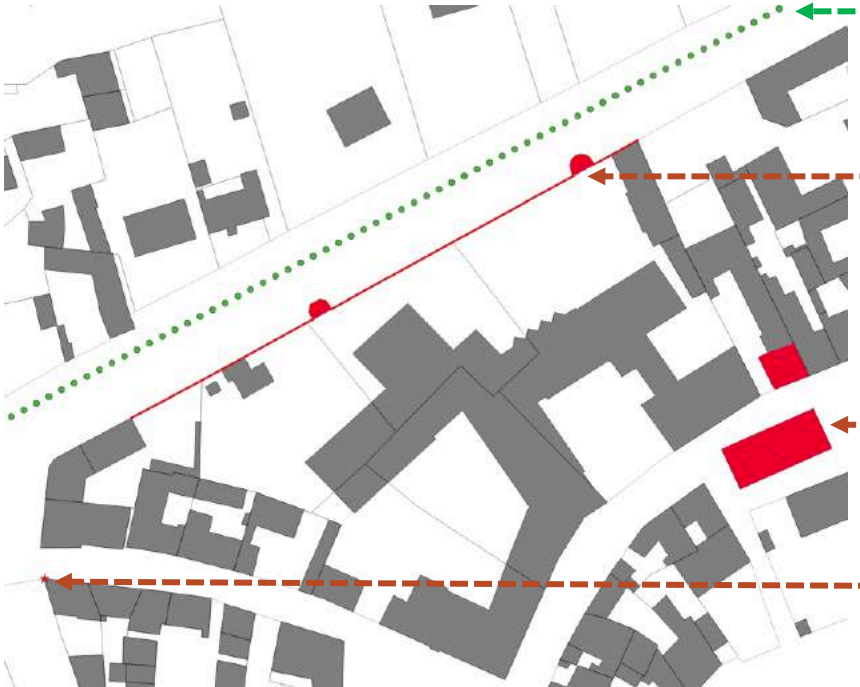
- Le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLUi est autorisé à condition :
  - qu'il porte sur un bâtiment identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'urbanisme,
  - et qu'il ne compromette ni l'activité agricole existante ni les capacités d'évolution des exploitations agricoles situées à proximité, ni les circulations agricoles (animaux, engins),
  - et qu'il se fasse au bénéfice des destinations et sous-destinations suivantes : habitation, artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma, équipements d'intérêt collectif et services publics, activités artisanales liées à l'industrie, bureau,
  - et que les constructions faisant l'objet du changement de destination soient desservies par les réseaux d'eau et d'électricité et par un accès carrossable de 3 mètres de large minimum.



Exemple de bâtiment pouvant changer de destination à Barville-en-Gâtinais

La protection du patrimoine bâti et paysager

- Permet de préserver et mettre en valeur le patrimoine du quotidien : murs, puits, façades, arbres et alignements, haies, visibilités (cônes de vue), etc.



Les espaces verts et jardins à préserver

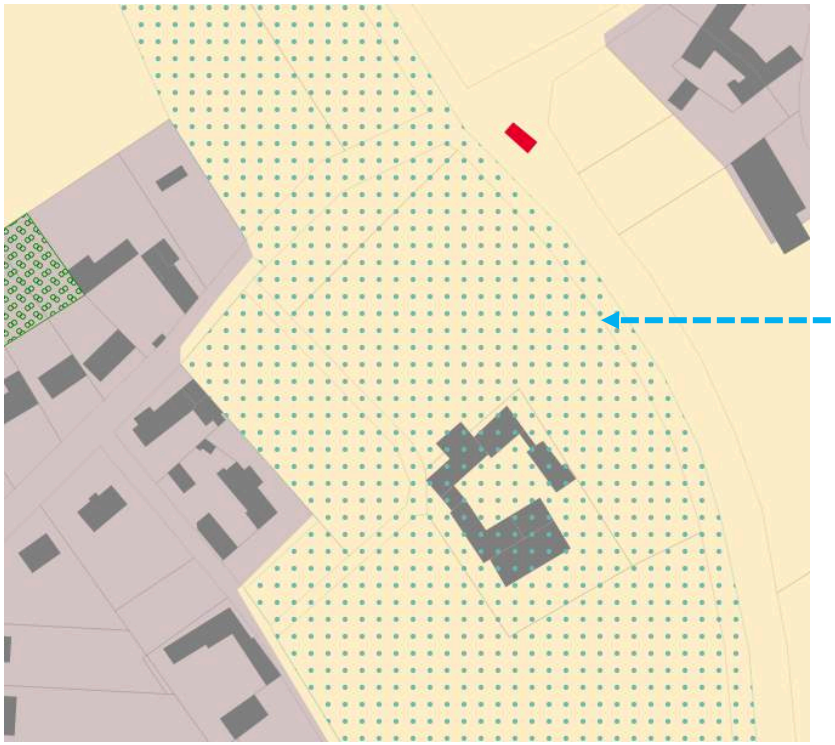
- Cette prescription vise à empêcher les constructions dans les fonds de jardin ou les espaces verts

- Cela évite les constructions en fond de parcelle dans certains secteurs, en raison des conflits d'usage potentiels et des difficultés d'accès depuis les voiries

Les espaces inconstructibles pour des raisons environnementales

- Secteurs soumis aux risques : inondations, effondrements de terrain…

- Ces secteurs sont inconstructibles

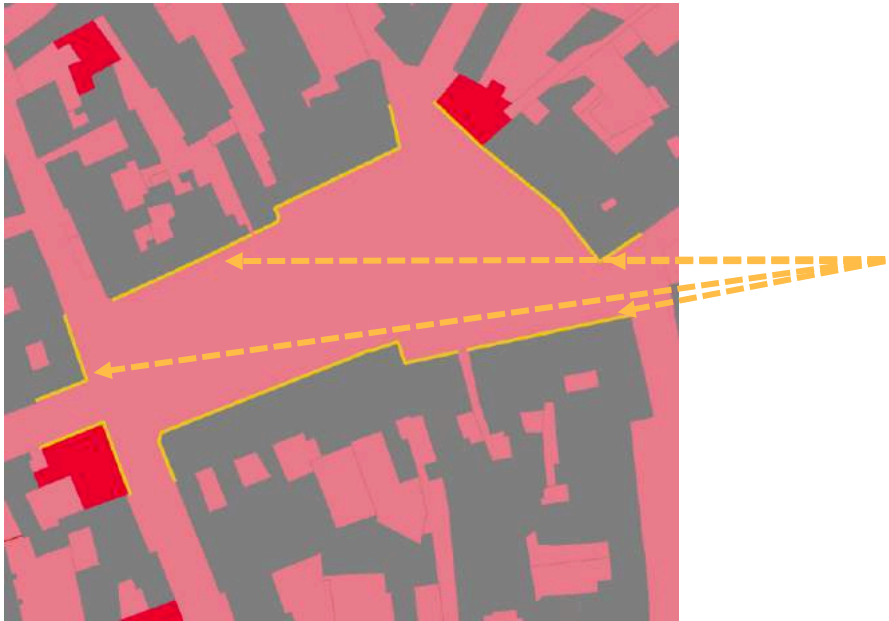


Zone inondable : aucun bâtiment (même agricole) n'est constructible

Les linéaires commerciaux protégés

- Linéaires en rez-de-chaussée dont la commune de Beaune-la-Rolande souhaite pérenniser l'activité commerciale : autour de la place du Marché

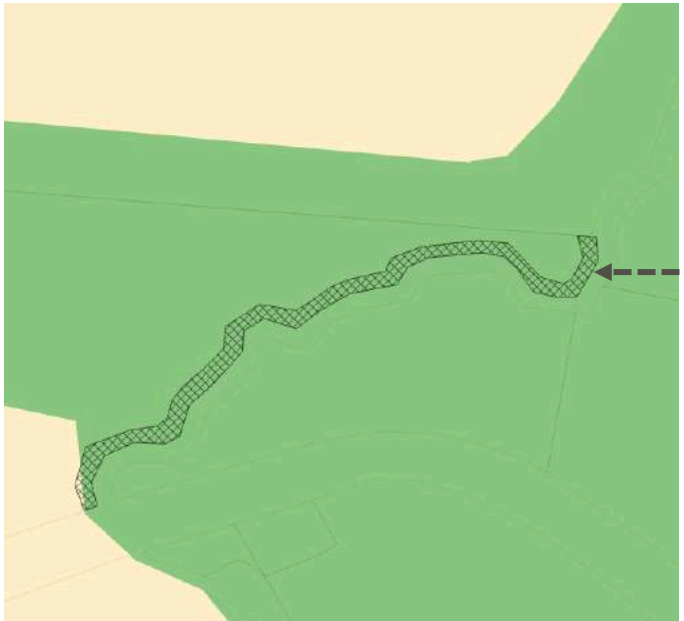
- Toute transformation en logement est interdite



Les emplacements réservés

- Terrains réservés par un acteur public (commune, département, État…) pour un projet d'intérêt public : voirie, équipement, grande infrastructure…

- Ces secteurs sont inconstructibles, et le bénéficiaire public est prioritaire à l'achat (droit de délaissement)



Emplacement réservé pour l'élargissement d'un chemin à Chambon-la-Forêt (bénéficiaire : commune)

La protection des forêts

- **Élément de paysage à protéger**

- **Protège les espaces qui ont une valeur écologique ou paysagère de manière générale**
- **Les espaces boisés disposent d'un régime d'exception pour les coupes et abatages d'arbres, soumis à déclaration préalable**

- **Procédure rendant le secteur inconstructible, adapté aux espaces boisées des zones U**

La protection des forêts

- **Espace Boisé Classé**

- **Rejette de plein droit la demande de défrichement**
- **Déclaration de travaux obligatoire pour toute coupe**

- **Procédure contraignante : demande une justification motivée sur le point de vue de l'urbanisme (rôle écologique, paysager, touristique)**
- **Ne joue pas le rôle de prescriptions sylvicoles**

MERCI POUR VOTRE ATTENTION

Place à vos questions et remarques