



le Grand **Autunois** Morvan

Lettre d'information n°3

Le travail du PLUI va se finaliser très prochainement. Après le diagnostic et les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, présentés dans les lettres précédentes et dans les réunions publiques, cette dernière phase d'élaboration vient traduire le projet territorial par un zonage, un règlement et des orientations d'aménagement et de programmation.



Comment va s'appliquer le PLUI ?

Le PLUI met en place trois outils principaux :

Le zonage : il définit à l'échelle parcellaire la vocation (constructible, agricole ou naturelle) d'un secteur.

Un règlement qui définit pour chaque zone ce qui est autorisé ou interdit, et comment on construit (hauteurs, implantations, végétalisation, conditions de stationnements, conditions liées aux réseaux, aspect extérieur des constructions, palettes de tuiles, de couleurs etc...).

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) : ces orientations viennent guider la façon d'aménager des secteurs de développement. Elles sont obligatoires sur les zones de développement futur pour garantir la bonne insertion des projets.

Le zonage et le règlement écrit s'imposent de façon stricte aux autorisations du droit du sol. Ils ont intégré les orientations du Parc Naturel Régional du Morvan et du Grand Site de France pour les communes concernées.

Les orientations d'aménagement et de programmation s'appliquent dans un rapport de compatibilité, ce qui signifie que des adaptations sont possibles tant que les principes sont respectés.

Toutes les autorisations du droit des sols qui seront délivrées sur la CCGAM seront instruites au regard de ces trois outils du PLUI.

Ce qui ne changera pas

Comme aujourd'hui :

Des autorisations du droit des sols seront à demander pour toute nouvelle construction, ou réhabilitation (façades, toitures, changement des menuiseries, extension, piscines, annexes...)

Dans les périmètres soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, son avis sera toujours requis avant tous travaux.

Dans les secteurs soumis à des risques (inondation, risques miniers, etc.) des restrictions et des interdictions de construction sont mises en place.

Les zones U (urbaines)

Ce sont des zones constructibles immédiatement à l'approbation du PLUI. Dans ces secteurs les réseaux et accès sont suffisants pour accompagner les constructions à venir. Ces zones sont différenciées selon qu'elles ont des vocations mixtes (habitat, commerces, équipements, services etc.) ou plus spécialisées : secteurs uniquement à vocation d'équipement (Ue), ou d'activités économiques (Ux). Elles sont aussi différenciées selon les types de formes urbaines présentes : bâti historique (Ua, Up, Ug), bâti pavillonnaire (Uc)... Il faut noter que ces zones constructibles sont toutes délimitées à partir de parties actuellement urbanisées. Aucune zone constructible ne peut être mise en place « ex-nihilo ».

Les zones AU (à urbaniser)

Ce sont les principaux secteurs de développement à venir, de taille significative, ces secteurs ont aussi des vocations spécifiées : soit d'habitat, d'équipement ou économique. Certaines sont ouvertes à l'urbanisation (zones 1AU), d'autres en raison du défaut de réseaux ou de performances des réseaux actuels, sont fermées à l'urbanisation (2AU). Ces dernières seront ouvertes à l'urbanisation ultérieurement, une fois les réseaux installés ou mis aux normes. Ces zones sont concernées par des orientations d'aménagement et de programmation qui définissent le programme des constructions, les typologies de constructions attendues, l'organisation du site à développer, l'insertion paysagère.

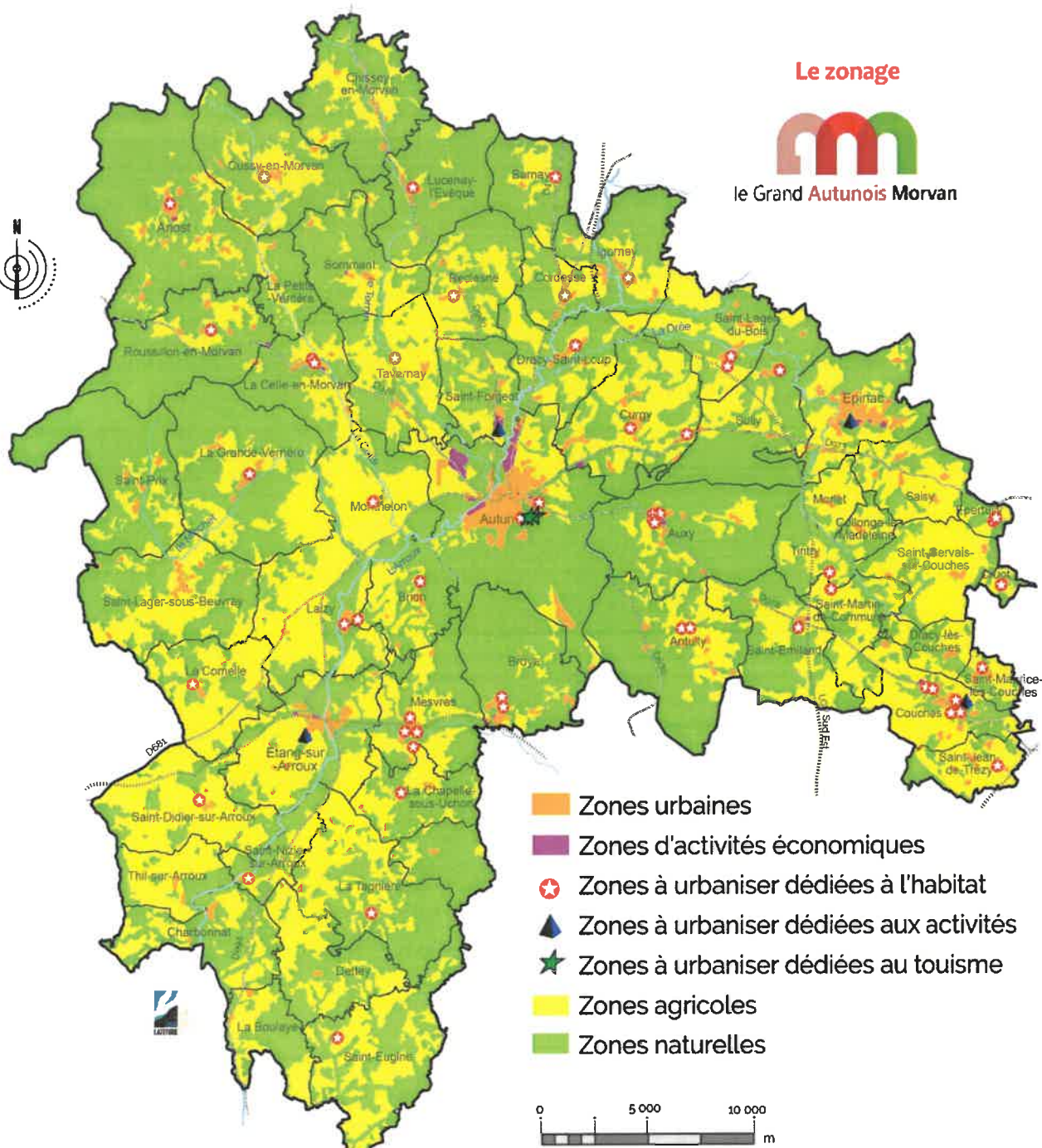
Les zones A (agricoles)

Ces zones sont des zones économiques agricoles dédiées à cette activité. Seules les exploitations agricoles professionnelles peuvent construire des bâtiments et installations agricoles. De nombreuses habitations sont situées dans ces zones : toutes vont pouvoir évoluer par des extensions, annexes et piscines autorisées jusqu'à une surface maximale.

La zone agricole peut comporter des activités non agricoles, le PLUI prévoit leurs possibilités d'extension par des zonages spécifiques économiques, touristiques, équipements par exemple (Ax, At, Ae...). Certains secteurs agricoles sont dans des sites à forte valeur paysagère ou patrimoniale, dans ce cas les nouvelles constructions ou installations sont très limitées ou interdites (Ap).

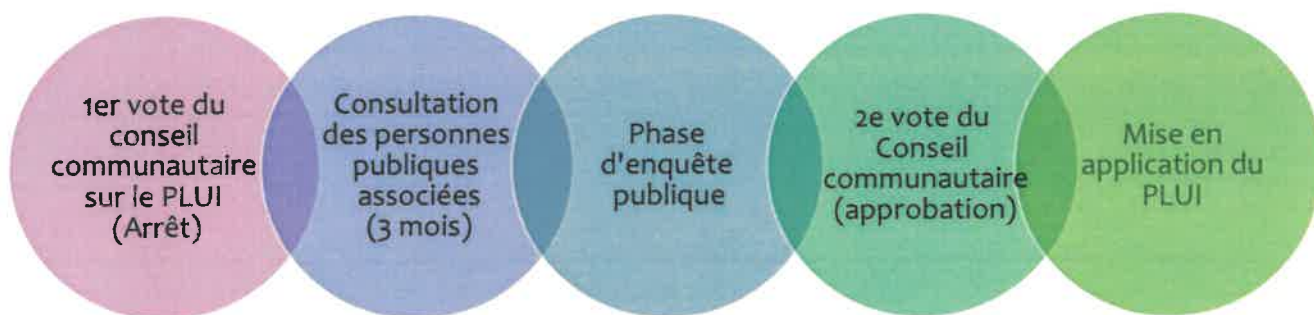
Les zones N (naturelles)

Elles sont mises en place sur les grands ensembles naturels (boisements, cours d'eau, sites Natura 2000, zones d'intérêt écologique...). Dans ces secteurs aucune nouvelle construction n'est possible en dehors des extensions, annexes et piscines des habitations existantes. Comme en zone agricole, la zone naturelle comporte des zones spécifiques pour gérer des activités (artisanales, touristiques) ou des équipements existants (Nx, Nt, Ne...).



Les prochaines étapes

Le PLUI avant de s'appliquer doit encore suivre quelques étapes. Une fois validé il va remplacer les documents d'urbanisme existants (PLU communaux, cartes communales) ou le Règlement National d'Urbanisme qui s'applique sur une majorité de communes de la CCGAM.



Focus : qui sont les personnes publiques associées ? (PPA)

Ce sont des institutionnels qui accompagnent le territoire :



Focus : comment se déroule l'enquête publique ?

Une commission d'enquête sera nommée par le tribunal administratif. Elle va décider des jours et lieux de permanence, répartis sur l'ensemble de la CCGAM. Les dates d'enquête publique et lieux de permanence seront annoncés en amont via la presse, les sites internet, des affiches etc. L'enquête publique dure 1 mois, la commission d'enquête a ensuite 1 mois pour émettre son avis sur le projet de PLUI.