

NOTE EXPLICATIVE DE SYNTHESE

Conseil communautaire du 30 juin 2022

Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Beaunois

Communauté de communes du Pithiverais Gâtinais

Objet du Conseil Communautaire concernant le PLUi

Depuis la prescription du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de l'ancienne Communauté de communes du Beaunois, le **17 décembre 2015**, dont l'élaboration a été transférée à la nouvelle intercommunalité du Pithiverais Gâtinais, les nombreuses réunions menées ont permis d'élaborer le projet de PLUi.

Le PLUi constitue l'opportunité pour le secteur du Beaunois d'établir un projet d'aménagement intercommunal global, défini dans le cadre d'un document concret, pragmatique et évolutif.

Ce projet est l'occasion de traduire une vision commune, un projet politique à moyen terme pour le développement et l'aménagement du territoire communautaire, et d'affirmer une position et une ambition du territoire communautaire vis-à-vis des territoires voisins.

Par ailleurs, la mise en place d'un PLUi permet :

- aux communes qui ne sont pas dotées d'un document d'urbanisme ou d'un POS devenu caduque, d'avoir des perspectives d'évolutions qui aujourd'hui étaient bloquées,
- aux communes qui sont couvertes par une carte communale, de se doter d'un règlement permettant de mieux maîtriser les caractéristiques et la qualité de leur urbanisation,
- et pour les communes couvertes par un PLU, de réduire les divergences importantes entre les dispositions réglementaires des différents PLU communaux.

Cette délibération fixait également les modalités de la concertation.

Cette procédure de concertation a contribué à l'élaboration du projet de PLUi et de ses pièces réglementaires.

Lors de la séance du **12 février 2020**, le Conseil communautaire a été invité à arrêter le projet de PLUi (délibération n° 2020.07), afin que celui-ci soit soumis à l'avis des communes, des personnes publiques associées, puis à l'avis du public dans le cadre de l'enquête publique. Préalablement, il tira le bilan de la concertation.

A la suite de cette délibération, le dossier arrêté a été transmis pour avis aux 18 communes membres du secteur du Beaunois. Les communes concernées ont donné un avis sur le projet arrêté. Sur les 18 communes, une a donné un avis négatif.

Ainsi, compte-tenu de l'avis défavorable de la commune de Juranville, il a été convenu de procéder à un nouvel arrêt du PLUi du secteur du Beaunois, à la majorité des deux tiers exprimés du conseil communautaire de la CCPG, par délibération du 28 septembre 2021.

Au regard des avis défavorables sur le projet de PLUi du Beaunois dont notamment celui des services de l'État qui reprend les observations des autres Personnes Publiques Associées (PPA) mais également de la CDPENAF, la CCPG a souhaité retravailler le projet. Il convient donc de procéder à un nouvel arrêt de projet suite aux évolutions apportées aux pièces réglementaires du PLUi tenant compte des observations faites par les PPA lors de la consultation réglementaire et des demandes de modifications exprimées par les communes du secteur du Beaunois.

Pour ce faire, la Communauté de communes du Pithiverais Gâtinais va soumettre à son Conseil Communautaire :

- le bilan de la concertation,
- le dossier de projet d'arrêt du PLUi.

Dossier d'information

Concernant l'arrêt de projet PLUi, pour préparer le conseil communautaire, il vous est remis :

- la présente note explicative de synthèse qui a pour objectif de présenter les conditions dans lesquelles s'est déroulée la concertation et ses apports d'une part, d'apporter une information complète sur le projet de PLUi d'autre part.
- un dossier numérique comportant le dossier complet de projet d'arrêt de PLUi, dont le bilan de la concertation (document 6.3.) qui sera ultérieurement joint à la délibération mise au vote.

Le dossier du PLUi du secteur du Beaunois, présenté au conseil communautaire du 12 février 2020 a été ponctuellement modifié pour prendre en considération les demandes des communes. Ces modifications concernent essentiellement les pièces réglementaires du PLUi sans porter atteinte à l'équilibre du projet inscrit dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Ces évolutions du document ont été :

- L'harmonisation des zones « Ue » pour identifier la localisation des cimetières sur l'ensemble des communes ;
- L'harmonisation des règles concernant les annexes et extensions en zone A ou N avec celles du PLUi des Terres Puiseautines ;
- La mise à jour du périmètre de projet du secteur de la Gare à Auxy avec l'actualisation de l'OAP liée et la nécessité de créer deux sous-secteurs distincts en zone 1AUx pour adapter le règlement à la hauteur des constructions projetées sur le site ;

- La création des sous-secteur « UXa » sur Auxy afin de permettre la destination « d'artisanat et commerce de détail » ainsi que la destination « restaurant » sur des sites dont les constructions ont déjà ces vocations ;
- La création de Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées nommés « Ax » afin de permettre le développement d'activités existantes historiquement implantées de manière isolée dans un milieu agricole ;
- La création d'un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées nommés « At » afin de permettre le développement d'un projet de résidence artistique sur la commune d'Egry ;
- La création de Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées nommés « Nt » permettant le développement touristique ajusté aux besoins des exploitants ;
- L'actualisation des emplacements réservés ;
- L'actualisation des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination ;
- L'actualisation des éléments du patrimoine à protéger au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme et la création de fiches informatives pour chacun des éléments protégés ;
- L'actualisation des dispositions générales du règlement écrit afin de préciser les dispositions réglementaires face aux différents risques ;
- La prise en compte du périmètre de protection de captage sur la commune de Nibelle ;
- L'ajout en annexe du règlement de lotissement des Templiers ;
- La mise à jour du rapport de présentation (évaluation environnementale comprise), en conséquence des modifications opérées sur le dossier de PLUi du Beaunois.

SOMMAIRE DE LA NOTICE EXPLICATIVE DE SYNTHESE

1. BILAN DE LA CONCERTATION

1.1. Modalités de concertation prévues et réalisées

1.2. Bilan de la concertation

2. CONTENU DU PLUi

2.1. Rapport de présentation

2.2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

2.3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

2.4. Règlement : traduction des orientations générales du projet dans les pièces réglementaires du PLUi

3. SUITE DE LA PROCEDURE D'ELABORATION DU PLUi

4. ANNEXES

- ANNEXE 1 : Liste des pièces composant le dossier de projet de PLUi
- ANNEXE 2 : Structure du règlement du PLUi

1. BILAN DE LA CONCERTATION

Conformément aux articles L.103-2 et suivants du code de l'urbanisme, l'élaboration d'un PLUi doit faire l'objet d'une concertation associant, pendant toute sa durée, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

Pour lancer la procédure d'élaboration du PLUi, le Conseil communautaire de l'ancienne CC du Beaunois a pris une délibération de prescription en date du 17 décembre 2015, dans laquelle ont été définis les objectifs poursuivis et les modalités de concertation.

A l'issue de la concertation (lors de l'arrêt du projet de PLUi du Beaunois), le Conseil communautaire du Pithiverais Gâtinais doit tirer le bilan de la concertation. Ce bilan sera joint à la délibération d'arrêt et au dossier d'enquête publique.

Il est inséré dans le dossier dématérialisé mis à votre disposition. Il s'agit du document 6.3. du dossier auquel les conseillers sont invités à se reporter.

Le bilan de la concertation tiré lors du premier arrêt du PLUi du Beaunois a été actualisé en y intégrant les requêtes, postérieures au premier arrêt de projet, exprimées dans les cahiers de concertation ou par courriers.

Les paragraphes ci-après synthétisent le contenu de la concertation sur l'ensemble de la procédure.

a) Modalités de concertation prévues et réalisées

La concertation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Beaunois a été organisée de façon à informer le public et à prendre en considération ses observations et ses propositions ce, afin d'alimenter et d'enrichir le projet et de favoriser une meilleure appropriation de celui-ci.

Les modalités de mise en œuvre de la concertation sont rappelées dans le tableau ci-après.

Ce tableau permet ainsi de constater que l'ensemble des mesures de concertation prescrites par la délibération du 17 décembre 2015 a effectivement été mis en œuvre.

Modalités de concertation prévues par la délibération de prescription	Mise en œuvre réalisée dans le cadre de la procédure d'élaboration du PLUi
<p>Mise à disposition des documents d'élaboration du projet de PLUi au fur et à mesure de leur avancement, au siège de la Communauté de communes, dans les mairies des communes membres et sur les sites internet</p>	<p>Le site internet de la communauté de communes du Pithiverais Gâtinais dispose d'une page dédiée à l'élaboration du PLUi du secteur du Beaunois. Cette page, mise à jour régulièrement, permet de consulter l'ensemble des documents approuvés par le Comité de pilotage, y compris les comptes-rendus des réunions, ainsi que les lettres et panneaux d'expositions à destination du grand public. Cette page est relayée sur les sites Internet des communes qui en disposent.</p> <p>Par ailleurs, des dossiers papiers comprenant l'ensemble de ces documents ont été mis à disposition au siège de la communauté de communes ainsi que dans les mairies.</p> <p>Au siège de la Communauté de communes du Pithiverais Gâtinais, ce dossier a été accompagné d'une exposition évolutive « PLUi » permettant d'en synthétiser le contenu.</p>
<p>Publications sur l'avancement de la procédure dans les bulletins d'information municipaux et intercommunal, ainsi que sur les sites internet</p>	<p>Atopia a réalisé trois doubles-pages présentant les trois grandes étapes de l'élaboration du PLUi (phases de diagnostic, PADD et d'élaboration des outils réglementaires), qui ont été insérées dans le bulletin d'information intercommunal.</p> <p>3 Lettres du PLUi ont été éditées et remises aux communes pour diffusion aux habitants via les bulletins municipaux et/ou le magazine intercommunal.</p> <p>Les communes ont également fait part de l'avancée de la procédure dans leurs bulletins municipaux, par l'insertion d'encarts présentant l'avancement de la procédure.</p>
<p>Organisation de réunions publiques sectorisées (afin de bien informer l'ensemble du territoire) tout au long de l'élaboration du PLUi</p>	<p>Trois cycles de réunions publiques ont été organisées dans différentes communes du secteur du Beaunois, pour un total de 6 réunions :</p>

	<ul style="list-style-type: none"> - En phase Diagnostic, 2 réunions publiques à Beaune-la-Rolande et Boiscommun, en avril 2017 ; - En phase PADD, 1 réunion publique à Auxy, en novembre 2018 ; - En phase Réglementaire, 3 réunions publiques à Boiscommun, Beaune-la-Rolande et Juranville, en juin 2019.
<p>Organisation de réunions auprès d'acteurs économiques, agricoles, ...</p>	<p>L'élaboration du diagnostic agricole a été l'occasion de présenter les enjeux du projet de PLUi aux agriculteurs. De plus, les acteurs économiques étaient invités à participer aux réunions publiques. Enfin, des réunions d'information destinées aux Personnes Publiques Associées ont permis de leur faire part de l'avancement du projet, et d'inclure leurs remarques. Trois réunions leur étant destinées ont été réalisées, à chacune des phases du projet.</p>
<p>Ouverture d'un registre d'observations tenu à la disposition du public au siège de la communauté de communes et dans les mairies des communes membres</p>	<p>Chaque commune, ainsi que l'intercommunalité, ont mis à disposition des administrés un registre de concertation tout au long de la procédure.</p> <p>La publicité autour de ce registre a été assurée par une affiche d'information présentant le calendrier d'élaboration du PLUi et les modalités de concertation.</p>
<p>Possibilité de transmission des remarques par voie postale</p>	<p>L'adresse de la CCPG était rappelée sur les panneaux de présentation qui ont été exposés et les lettres de présentation du projet de PLUi, permettant aux administrés qui le désiraient d'envoyer un courrier écrit au siège de l'intercommunalité. De plus, il était possible de faire une contribution via un formulaire numérique, accessible sur la page dédiée au PLUi du site de la CCPG.</p>

b) Bilan de la concertation

Au vu des moyens mis en œuvre dans le cadre de la concertation du PLUi du Beaunois, décrits ci-dessus, il apparaît :

- que ceux-ci ont permis d'assurer une information satisfaisante du public, concernant l'objet et la procédure d'élaboration du PLUi, et concernant le contenu des études et des documents d'étapes du projet de PLUi,
- que le niveau d'information est proportionné à l'échelle du projet,
- que la concertation publique a été menée pendant une durée suffisante,
- que ces moyens ont permis au Public de formuler des observations,
- que ces moyens ont également permis de prendre en compte les observations et propositions du public,
- et qu'ils répondent point par point aux modalités de concertation définies par la délibération de prescription du PLUi.

Au vu des observations ou demandes effectuées tout au long de la procédure d'élaboration du projet de PLUi, et notamment dans le cadre des réunions de travail ou de présentation, des réunions publiques et des demandes particulières, il apparaît :

- que les enjeux issus du diagnostic du territoire et que les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables reçoivent un accueil favorable,
- qu'il n'y a pas de remise en question des principes généraux des dispositions réglementaires présentés lors des réunions publiques.

Il ressort des observations formulées plusieurs thèmes qui ont contribué à l'évolution du projet de PLUi et à nourrir la réflexion des élus.

- **Prise en compte des capacités d'accueil et de développement futur**
- La grande majorité des demandes qui ont été consignées dans les registres de concertation, par mail ou transmises par courrier postal portait sur la possibilité de rendre constructibles au PLUi des terrains ou de s'assurer de leur maintien en zone constructible.
- L'opportunité des demandes de classement en zone constructible de terrains a été mise en perspective aux regards des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables en particulier dans le cadre de l'axe stratégique 1 « *Organiser notre développement pour une attractivité résidentielle qui soutienne notre économie locale* », et la programmation des logements à produire selon le niveau de polarités des communes.
- L'opportunité des demandes a été également évaluée à l'appui :
 - Des orientations de protection et de maintien des espaces agricoles et de leur fonctionnalité sur le territoire qui ont prévalu au maintien des terres cultivées et pâturées (orientation 3.3

« Promouvoir une agriculture forte aux productions intégrées à la création de valeur du Nord Loiret », orientation 2.1 « Proposer une qualité de vie spécifique en lien avec la ruralité et la nature »).

- Des orientations de développement résidentiel maîtrisé qui reposent sur le renforcement du maillage territorial, la mobilisation des potentiels dans les enveloppes urbaines constituées, la mobilisation des logements vacants (Axe 1 « Organiser notre développement pour une attractivité résidentielle qui soutienne notre économie locale ») , la réduction de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers (orientation 2.3 « Proposer une qualité de vie spécifique en lien avec la ruralité et la nature »).
 - Des orientations de protection des espaces naturels et des espaces agricoles au regard de leur rôle dans la fonctionnalité de la trame verte et bleue qui ont prévalu au maintien des espaces agricoles, naturels et boisés, des noyaux de biodiversité et des continuités écologiques et plus largement du paysage d'inscription des communes du Beaunois (axe stratégique 2 du PADD « Renforcer notre capital-patrimoine pour affirmer le Beaunois comme espace ressources-loisirs du Nord Loiret »).
- **Prise en compte des enjeux d'énergies renouvelables par le PLUi**
 - Certaines contributions demandaient d'interdire les énergies éoliennes et notamment les grands aérogénérateurs.
 - L'opportunité des demandes a été mise en perspective aux regards des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables et notamment l'orientation 3.2 « Amplifier nos interactions territoriales pour développer la valeur ajoutée de nos initiatives et nos savoir-faire », qui souligne qu'« Une réflexion concertée vis-à-vis de l'implantation d'un parc éolien sur son territoire est engagée par le Beaunois », mais que les contraintes, notamment patrimoniales, s'appliquant au territoire mènent « la Communauté de communes à privilégier le développement d'autres filières d'avenir ».
-
- **Prise en compte des nouvelles requêtes postérieures au premier arrêt de projet.**
 - L'essentielle des nouvelles demandes qui ont été consignées dans les registres de concertation, par mail ou transmises par courrier postal portent sur la possibilité de rendre constructibles au PLUi des terrains ou de s'assurer de leur maintien en zone constructible. Comme évoqué précédemment, l'opportunité des demandes a été évaluée à l'appui des orientations du PADD mais également des documents de planification supra-communales et de la législation en vigueur. Ces requêtes supplémentaires qui s'ajoutent aux précédentes ne sont pas de nature à modifier le bilan de la concertation tiré lors du conseil communautaire du 12 février 2020.

2. CONTENU DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

a) Le rapport de présentation

Le rapport de présentation est à la fois un recueil de l'analyse du territoire du Beaunois et un document justificatif des choix du projet.

Le rapport de présentation du PLUi est :

- Un diagnostic de la situation actuelle de l'ensemble du territoire communautaire du Beaunois et qui présente également l'état initial de l'environnement ;
- Une évaluation des incidences du projet sur l'environnement. L'évaluation environnementale est désormais indispensable pour mesurer l'impact des PLUi sur l'environnement ;
- Un document qui justifie les choix retenus par la Communauté de communes du Pithiverais Gâtinais pour le secteur du Beaunois. Cette justification porte sur les orientations et les objectifs développés dans le PADD et leurs transcriptions réglementaires. La loi Grenelle II précise que le rapport de présentation du PLUi doit contenir une analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

b) Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Pièce centrale du PLU, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) exprime une vision stratégique du développement du Beaunois à l'horizon 2030.

Le PADD est l'une des pièces maîtresses du futur PLUi qui exprime une vision pour le territoire intercommunal à horizon 2030, un projet global et réfléchi pour le territoire.

Il fixe les grandes orientations retenues par la collectivité pour le développement et l'aménagement de l'espace du Beaunois, notamment en matière d'habitat, de transport, d'économie et d'environnement, de paysage, de tourisme et de loisirs.

Le projet de territoire fait l'objet d'une traduction réglementaire dans les étapes suivantes de l'élaboration du PLUi (orientations d'aménagement et de programmation, règlement écrit et graphique).

Les orientations du PADD s'appuient sur les besoins et enjeux mis en évidence par le diagnostic socioéconomique et l'état initial de l'environnement (finalisé en mars 2018 et mis à jour pour l'arrêt de projet du PLUi du Beaunois).

Le PADD n'est pas directement opposable aux permis de construire ou aux opérations d'aménagement, mais le règlement du PLUi et les Orientations d'Aménagement et de Programmation – OAP – (qui eux sont opposables) doivent être cohérents avec les objectifs du PADD.

Le **PADD débattu** s'articule et se décline en trois axes :

- **Axe 1 - Organiser notre développement pour une attractivité résidentielle qui soutienne notre économie locale :**

A travers cet axe d'intervention, le PADD vise à encadrer l'attractivité résidentielle en affirmant la qualité du cadre de vie rural du Beaunois et à rééquilibrer son développement sur les communes les mieux dotées pour renforcer le lien social (équipements, commerces, services).

L'objectif est d'enrayer la dynamique de résidentialisation du territoire observée sur les 15 dernières années en valorisant les lieux et les liens de proximité, au travers d'espaces de vie attractifs qui renforcent la structuration du territoire autour de sa ville centre, Beaune-la-Rolande.

Ce premier axe se décline en trois orientations :

1. Une solidarité territoriale renforcée.
2. Une attractivité résidentielle renouvelée.
3. Associer l'attractivité résidentielle et touristique au dynamisme de l'économie locale.

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

A travers cet axe d'intervention, le PADD vise la mise en valeur complète du patrimoine rural (environnemental, naturel, agricole) pour se différencier et s'inscrire en complémentarité de l'offre du Pithiverais, plus urbaine. Cette mise en valeur d'une offre territoriale authentique concourt à une amélioration de la qualité du cadre de vie et renforce son attractivité.

Ce deuxième axe se décline en trois orientations :

1. Valoriser notre positionnement de pôle éco-touristique du nord Loiret.
2. Assurer une plus forte lisibilité de notre identité rurale.
3. Proposer une qualité de vie spécifique en lien avec la ruralité et la nature.

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

A travers cet axe d'intervention, le PADD vise tant à la fois à pérenniser la tendance à la stabilisation de l'emploi local, observée sur les dernières années, que d'engager une nouvelle dynamique de créations de nouveaux postes sur le territoire.

L'objectif est bien d'enrayer la résidentialisation du Beaunois, qui porte une ambition d'accompagnement des besoins de l'ensemble des activités économiques, tout en limitant l'impact environnemental des déplacements (nombre et distance des navettes domicile / travail). Les activités économiques doivent en outre être entendues largement, et concernent autant l'artisanat que l'industrie, le commerce, ou les activités primaires.

Ce troisième axe se décline en trois orientations :

1. Faciliter les mobilités.
2. Développer une offre économique articulée à l'échelle du Pithiverais.
3. Promouvoir une agriculture forte aux productions intégrées à la création de valeur du Nord Loiret

Les axes et les orientations du PADD répondent aux enjeux prospectifs identifiés par les élus. Le PADD du PLUi constitue un véritable Projet commun d'Aménagement et Développement Durables dont la portée vise à développer les atouts du territoire du Beaunois en affirmant le positionnement stratégique suivant :

- Le Beaunois s'envisage comme un territoire **à l'identité et aux modes de vie ruraux**, qui ne s'inscrit pas dans la Beauce mais bien dans l'espace gâtinais. Caractérisé par la qualité d'un cadre de vie spécifique au sein du bassin du Pithiverais (proximité des services et proximité avec la nature), il entend se développer en renforçant les coopérations et les complémentarités avec les territoires voisins.
- Il mise sur un **développement de son offre en services et la valorisation de ses ressources patrimoniales** pour accroître son activité locale et la valeur ajoutée de ses activités (économiques, touristiques, agricoles et forestières) ;
- Il entend **valoriser sa situation de porte de la Forêt d'Orléans** et promouvoir un modèle de développement durable qui conduise à une meilleure lisibilité de ses patrimoines.

Le débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) s'est tenu en conseil communautaire le 7 novembre 2018. Il a également fait l'objet de débats en conseils municipaux.

Aucune réserve concernant les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement n'a été formulée au cours du débat en Conseil communautaire.

En conséquence, le PADD tel qu'il est présenté pour l'arrêt reprend les axes ci-dessus exposés.

c) Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

A la croisée du projet et du règlement, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont des pièces essentielles du PLUi.

Les OAP précisent les grandes lignes directrices de l'aménagement de certains secteurs, dans le respect des orientations définies au PADD. Elles comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les mobilités, le paysage, l'environnement.

Elles sont opposables aux permis de construire : les opérations de construction et d'aménagement réalisées dans ces secteurs devront être compatibles avec les principes de l'OAP.

Le PLUi du Beaunois comprend 9 OAP, toutes consistant en des OAP sectorielles portant sur les zones d'urbanisation future (zone 1AU).

Les OAP sectorielles définissent les conditions d'aménagement et d'équipement, permettant de garantir une perspective d'urbanisation globale organisée du secteur concerné :

- **Intensification et optimisation de la tâche urbaine :**
 - Beaune-la-Rolande : OAP Renouvellement rue de Batilly ;
- **Optimisation de secteurs à vocation commerciale :**
 - Beaune-la-Rolande : OAP Route de Pithiviers ;
- **Optimisation des espaces en extension :**
 - Beaune-la-Rolande : OAP Moulin de la Chapelle ;
 - Boiscommun : OAP Zone des Trois Moulins ;
 - Chambon-la-forêt : OAP des Murailles ;
 - Nibelle : OAP rue de la cave.
- **Développement à vocation d'activités économiques :**
 - Beaune-la-Rolande : zone industrielle ;
 - Boiscommun : Extension de la zone artisanale ;
 - Auxe : ZAE de la Gare d'Auxe.

d) Règlement : traduction des orientations générales du projet dans les pièces réglementaires du PLUi

Le règlement du PLUi sert de référence obligatoire pour l'instruction des demandes d'occupation et d'utilisation du sol. Au-delà, son contenu conditionne tous les projets puisque, même exemptés d'autorisation, ces derniers doivent respecter les principes et règles issus du règlement.

Le règlement du PLUi est la traduction concrète des grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLUi.

Il fixe donc les conditions d'urbanisation de chaque parcelle, en précisant notamment les destinations et formes des constructions, en réservant des terrains pour les futurs équipements ou voies publiques ou encore en protégeant les espaces naturels ou les boisements.

Le règlement du PLUi du Beaunois est composé de deux pièces :

- Un **règlement écrit** qui énonce pour chaque type de zones les règles applicables.
- Un **règlement graphique** qui délimite le territoire du Beaunois en plusieurs zones réglementaires. Les quatre grandes catégories de zones sont : les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A), les zones naturelles (N).

Les documents graphiques du règlement (plans de zonage) du PLUi du Beaunois délimitent :

Type de zones	Dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD
Zones urbaines	<p>Les zones urbaines identifient les secteurs déjà urbanisés et équipés du territoire, ainsi que les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions qui pourraient être accueillies. Ayant une vocation mixte, les zones urbaines intègrent des constructions aux vocations multiples : habitations, équipements, activités économiques, etc. Sur le territoire :</p> <ul style="list-style-type: none">• La zone Ua est une zone agglomérée dense, caractérisée par la présence de bâti ancien et par une mixité de fonctions : habitat, commerces et services, équipements, artisanat, etc. Elle se divise en trois secteurs :<ul style="list-style-type: none">○ Les secteurs Ua1 correspondent aux centralités des communes de Boiscommun et de Beaune-La-Rolande ;○ Les secteurs Ua2 correspondent aux centralités des communes de Barville-en-Gâtinais, Batilly-en-Gâtinais, Bordeaux-en-Gâtinais, Courcelles-le-Roi, Egry, Gaubertin, Juranville, Lorcy, Montbarrois, Montliard, Saint-Loup-des-Vignes et Saint-Michel ;○ Les secteurs Ua2b correspondent aux centralités des bourgs des communes d’Auxy, Chambon-la-Forêt, Nancray-sur-Rimarde et Nibelle ;• La zone Ub est la zone d’extension immédiate des centres et bourgs. A dominante résidentielle, elle est essentiellement constituée de constructions de type habitat individuel, implantées librement ou dans des formes organisées (lotissements). La zone UB accueille aussi, ponctuellement, d’autres fonctions urbaines : équipements, commerces, artisanat, etc. Elle dispose d’un sous-secteur, noté UB1, correspondant au secteur périphérique de Beaune-la-Rolande et de Boiscommun ;• La zone Uc est une zone agglomérée au tissu plutôt lâche, caractérisée par la présence d’un bâti diversifié (ancien et contemporain), une vocation majoritairement résidentielle et une situation en discontinuité des tissus urbains centraux et de leurs abords immédiats. Chaque zone regroupe au moins 15 habitations d’implantation ancienne, à l’exception de Montliard, où la zone Uc identifie la zone urbaine de centralité dans une commune où les agglomérats bâtis regroupent tous moins de 15 habitations.• La zone Ud est à vocation commerciale. Elle est destinée à l’implantation préférentielle d’activités commerciales. Elle correspond aux espaces commerciaux sur le territoire du Beaunois ;

Type de zones	Dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD
	<ul style="list-style-type: none"> • La zone Ue est à destination des équipements accueillant ou non du public ; • La zone Ux est à vocation économique. Elle est destinée à l’implantation préférentielle d’activités (économiques, artisanales et de services). Elle correspond aux espaces d’activités économiques existants sur le territoire du Beaunois. ○ Les secteurs Uxa correspondent aux activités commerciales préexistantes d’Auxy dont la mutation vers d’autres activités d’accueil du public est souhaité (restauration) ; ○ Le secteur Ux1, s’inscrivant dans le projet de développement du pôle logistique de la gare à Auxy.
Zones à urbaniser	<p>Les zones à urbaniser correspondent aux parties du territoire amenées à être aménagées dans les années à venir. Elles correspondent aux secteurs de projet de développement urbain.</p> <p>Sur le territoire :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La zone 1AUa correspond aux secteurs d’urbanisation à vocation mixte ; • La zone 1AUd correspond aux secteurs d’urbanisation à vocation commerciale ; • La zone 1AUe correspond aux extensions des cimetières ; • La zone 1AUx (et ses secteurs 1AUx1 et 1AUx2) correspond aux secteurs d’urbanisation à vocation économique ; • La zone 2AUx correspond aux secteurs d’urbanisation future à vocation économique, actuellement non desservie par les réseaux.
Zones agricoles	<p>La zone A concerne les terrains, équipés ou non, utilisés à des fins agricoles, qui doivent être protégés en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles.</p> <p>La zone A comprend un sous-zonage :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le secteur Aa, espaces de gestion relatifs à l’autoroute A19.

Type de zones	Dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD
	<ul style="list-style-type: none"> • Les secteurs Ap, secteurs agricoles protégés pour des raisons paysagères et patrimoniales. • Le secteur Aph, destinés à l'installation de panneaux photovoltaïques au sol; • Le secteur At, secteur de taille et de capacité limitée à vocation culturelle (résidence d'artistes). • Secteur Ax, secteur de taille et de capacité limitée à vocation économique (activités isolée).
Zones naturelles	<p>La zone N est une zone naturelle de protection. Elle concerne les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.</p> <p>La zone N comprend trois sous-zonages :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le secteur Nx, destiné à l'activité économique liée à l'exploitation de la source d'eau de Chambon-la-Forêt ; • Le secteur Nx1, secteur spécifique pour le besoin de développement de l'usine d'embouteillage de Chambon-la-Forêt. • Les secteurs Nt, destinés au développement des activités touristiques et de loisirs, des campings et du domaine de Flotin.

Les documents graphiques du règlement (plans de zonage) du PLUi comportent ou identifient également :

- des éléments de paysage et de patrimoine à protéger aux titres des articles L 151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme,
- des bâtiments susceptibles de changer de destination au titre de l'article L151-11-2° du code de l'urbanisme,
- des orientations d'aménagement et de programmation au titre des articles L151-6 et L151-7 du code de l'urbanisme,
- des espaces boisés classés au titre de l'article L.113.1 du code de l'urbanisme,
- des secteurs de non-constructibilité pour limiter l'exposition aux risques des personnes et des biens, au titre de l'article R.151-34 du Code de l'Urbanisme.

3. ARRET DU PROJET DE PLUi

Le projet de PLUi, une fois arrêté par le Conseil communautaire, sera :

- Mis à disposition des communes membres qui auront la possibilité d'émettre un avis sur les orientations d'aménagement et de programmation ou les dispositions du règlement qui la concernent directement (conformément à l'article L153-15 du code de l'urbanisme) ;
- Soumis pour avis aux personnes publiques associées (mentionnées à l'article L132-7 et L132-9 du code de l'urbanisme) ;
- Soumis pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (L153-16 du code de l'urbanisme) ;
- Soumis aux organismes autorisés à en faire la demande, cités aux articles L153-17 et L132-12 ;
- Soumis à l'avis de l'autorité environnementale (L104-6 du code de l'urbanisme).

A la réception des avis, le projet de PLUi sera soumis à l'enquête publique.

A l'issue de l'enquête publique, la commission d'enquête publique a 1 mois (avec possibilité de report de délai) pour émettre son rapport et ses conclusions motivées.

Une réunion de travail sera ensuite organisée, afin d'étudier les avis des personnes consultées, les observations du public et le rapport du commissaire enquêteur. Les conclusions et modifications seront présentées en conférence intercommunale des Maires avant approbation du document.

Puis le PLUi, éventuellement modifié pour tenir compte des avis et observations, pourra être approuvé par le conseil communautaire.

ANNEXE 1

Liste des pièces composant le dossier de projet de PLUi du secteur du Beaunois

1. Rapport de présentation

- Rapport de présentation - Justifications
- Annexe au rapport de présentation - Diagnostic
- État initial de l'environnement et évaluation environnementale
- Évaluation environnementale – Résumé non technique

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

4. Règlements écrit et graphique

5. Annexes

6. Pièces Administratives (dont le bilan de la concertation)

ANNEXE 2

Structure du règlement du PLUi

Dispositions générales

Dispositions applicables aux zones urbaines

- **Paragraphe 1 Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité**
 - Sont interdits
 - Sont admis sous conditions
- **Paragraphe 2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementale et paysagère**
 - ❖ **Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementale et paysagère**
 - Implantations par rapport aux voies et emprises publiques
 - Implantations par rapport aux limites séparatives
 - Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
 - Emprise au sol maximale des constructions
 - Hauteurs des constructions
 - ❖ **Qualité urbaine, architecturale, environnement et paysagère**
 - ❖ **Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**
 - ❖ **Stationnement**
- **Paragraphe 3 : Equipement et réseaux**
 - ❖ **Desserte par les voies publiques ou privées**
 - ❖ **Desserte par les réseaux**

Annexes