

Comme mentionné dans une précédente lettre du PLUi, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal fixe :

- un projet commun d'aménagement et de développement du territoire (intégrant plusieurs volets : logement, développement économique, tourisme, environnement, énergie, patrimoine...) à l'horizon 2035,
- des règles d'aménagement et de construction liées au contexte local.

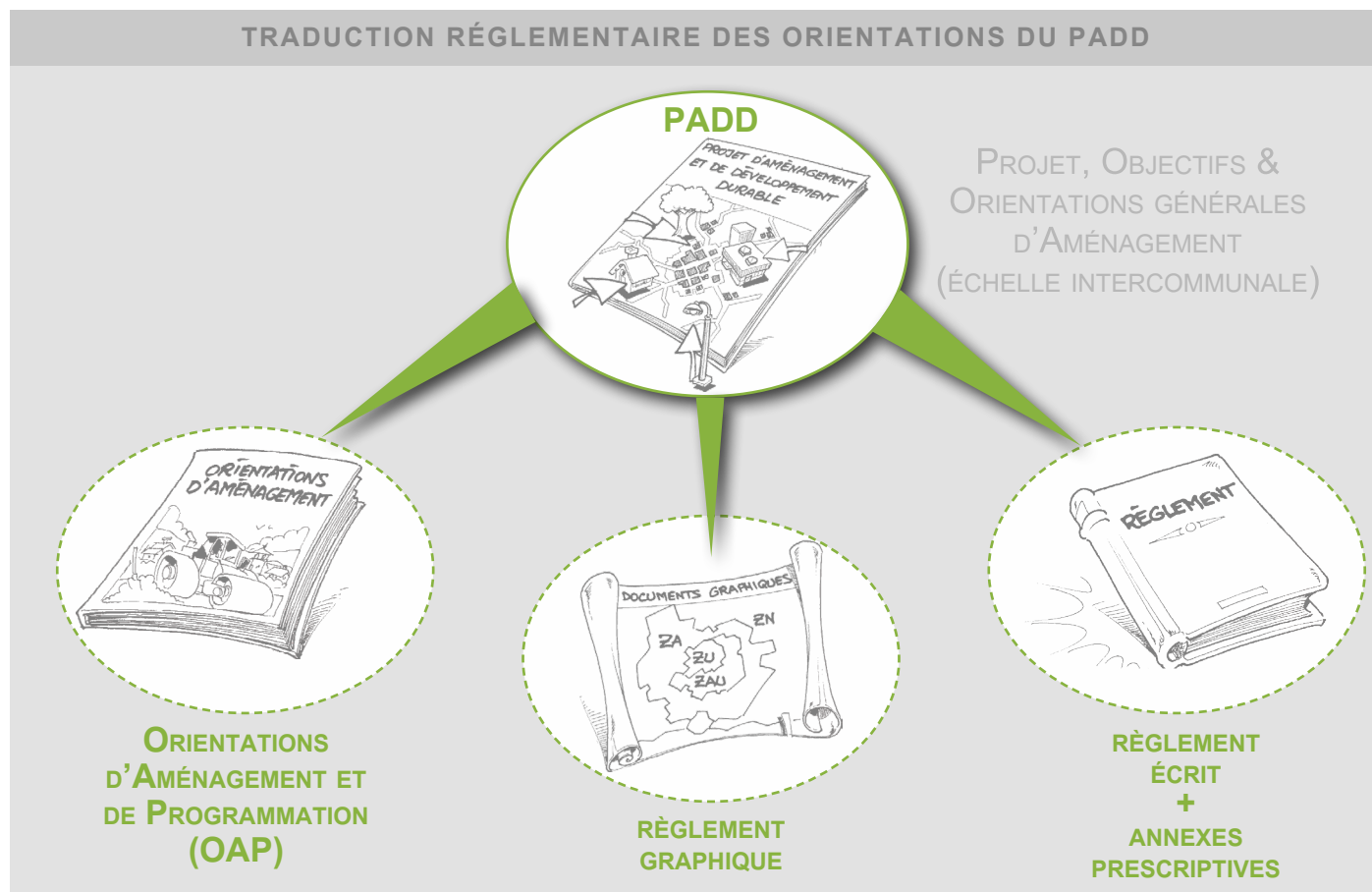
Il est le document référent pour les futures constructions, réhabilitations ou aménagements (lotissement, stationnement...).

Le PLUi encadre ainsi les futures demandes d'autorisation d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable de travaux, permis de démolir...). Ces dernières doivent respecter :

- les règlements écrits et graphiques qui édictent les règles à respecter (exemple : hauteur des constructions, modes d'implantation du bâti sur la parcelle...),
- les orientations d'aménagement et de programmation qui s'appliquent soit sur des secteurs déterminés des communes, soit sur une thématique définie (patrimoine, environnement),
- les documents annexés au PLUi élaborés par différentes institutions publiques telles que l'Etat, le Département, les communes... Les annexes regroupent notamment les servitudes d'utilité publique (= périmètre de protection des abords des monuments historiques, tracés des lignes haute tension...), les zonage d'assainissement, le règlement de collecte et traitement des déchets, etc.

Les règles définies dans le PLUi sont établies en fonction des orientations du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables).

### TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DES ORIENTATIONS DU PADD



La présente lettre du PLUi expose les principales règles du PLUi envisagées sur le territoire de la CCPNL.

## Le règlement du PLUi - présentation générale

Le règlement du PLUi comprend 2 parties :

- des pièces graphiques correspondant à une cartographie découpant le territoire intercommunal en plusieurs zones. Le règlement graphique identifie aussi des prescriptions spécifiques portant sur des hameaux particuliers, des rues, des îlots, des bâtiments spécifiques, des haies, des arbres particuliers.
- des pièces écrites : le règlement écrit liste les règles s'appliquant à chaque zone et à chaque prescription spécifique. Les règles s'appliquent aux projets d'aménagement et de construction dans un rapport strict de conformité. Il n'y a pas de dérogations possibles.

## Le règlement graphique

Quatre grands types de zones existent :

- des zones U (urbaines) correspondant aux secteurs urbanisés de la commune ou présentant des voiries et réseaux existants ou en cours de réalisation et dont la capacité est suffisante pour desservir de futures constructions,
- des zones AU (à urbaniser) correspondant aux secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation,
- des zones N (naturelles) desservis ou non par les réseaux, à protéger en raison de la qualité des milieux naturels ou des paysages,
- des zones A (agricoles) desservis ou non par les réseaux, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Chaque zone est subdivisée en plusieurs sous-zones (zones Ua, Ub, Nca, Ae...).

Précisément, le territoire de la CCPNL est découpé en 18 zones dans lesquelles s'appliquent des règles distinctes selon les zones.

|                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Les zones urbaines (zones U)</b>                  | <ul style="list-style-type: none"><li>zone UA = zone urbaine mixte de centre-village ou de coeur de hameau,</li><li>zone UB = zone urbaine mixte à dominante résidentielle,</li><li>zone UJ = zone naturelle de protection des jardins de village</li><li>zone USai = zone urbaine spécialisée dédiée aux activités artisanales et industrielles,</li><li>zone USaL = zone urbaine spécialisée dédiée aux activités logistiques,</li><li>zone USe = zone urbaine spécialisée dédiée aux équipements publics et collectifs,</li><li>zone USf = zone urbaine spécialisée dédiée aux infrastructures ferroviaires et autoroutières.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Les zones à urbaniser (zones AU)</b>              | <ul style="list-style-type: none"><li>zone 1AU = zone à urbaniser à court ou moyen terme à dominante résidentielle,<ul style="list-style-type: none"><li>zone 1AUa = zone à urbaniser à court ou moyen terme à dominante résidentielle (urbanisable au fur et à mesure de la réalisation des aménagements),</li><li>zone 1AUb = zone à urbaniser à court ou moyen terme à dominante résidentielle (urbanisable dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble)</li></ul></li><li>zone 1AUai = zone à urbaniser à court ou moyen terme, dédié aux activités artisanales et industrielles et assimilés.</li><li>zone 1AUse = zone à urbaniser à court ou moyen terme à vocation principale d'équipements publics.</li><li>zone 2AUb = zone à urbaniser à long terme à dominante résidentielle</li><li>zone 2AUse = zone à urbaniser à long terme à vocation principale d'équipements publics.</li></ul> |
| <b>Les zones agricoles (zones A)</b>                 | <ul style="list-style-type: none"><li>zone A = zone agricole</li><li>zone Ae = zone agricole d'accélération de la production d'énergie renouvelable éolienne,</li><li>zone Aes = zone agricole d'accélération de la production d'énergie renouvelable photovoltaïque,</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Les zones naturelles et forestières (zones N)</b> | <ul style="list-style-type: none"><li>zone N = zone de protection des milieux naturels</li><li>zone Nca = zone naturelle dédiée aux campings et hébergements de loisirs</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

Les règles de zone portent sur :

- la destination des constructions, les usages des sols et les natures d'activités à implanter (exemple : habitation, industrie, commerce...),
- les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères (exemple : hauteur des constructions, proportions d'espaces végétalisés, aspect des clôtures...),
- les conditions de desserte des terrains par les équipements et réseaux c'est-à-dire par les voiries, les réseaux d'eau potable, d'assainissement ou d'électricité.



## Les principales règles dans les zones urbaines

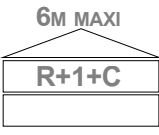
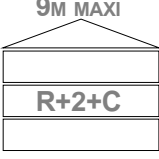
Deux zones principales couvrent les villages et hameaux : les zones UA (zones urbaines mixtes de centre-village ou de cœur de hameau) et les zones UB (zones urbaines mixtes à dominante résidentielle).

Les principales règles à retenir sont :

### ACTIVITÉS, USAGES ET OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES, LIMITÉES OU AUTORISÉES

| DESTINATIONS                                                    | SOUS-DESTINATIONS                                              | ZONE UA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | ZONE UB                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Exploitation agricole & forestière                              | Exploitation agricole                                          | Interdit                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Interdit                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                                                                 | Exploitation forestière                                        | Interdit                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Interdit                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Habitation                                                      | Logement                                                       | Autorisé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Autorisé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                                                                 | Hébergement                                                    | Autorisé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Autorisé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Commerces & activités de service                                | Artisanat & commerce de détail                                 | Autorisé si < 300m² SDP                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Autorisé si < 150m² SDP                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                                                                 | Restauration                                                   | Autorisé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Interdit                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                                                                 | Commerce de gros                                               | Interdit                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Interdit                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                                                                 | Activités de services avec accueil de clientèle                | Autorisé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Autorisé si < 150m² SDP                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                                                                 | Hôtels                                                         | Autorisé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Autorisé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                                                                 | Autres hébergements touristiques                               | Autorisé s'il s'agit de :<br>- Résidence de tourisme,<br>- Résidence hôtelière,<br>- Centre d'hébergement touristique.                                                                                                                                                                                                                                         | Autorisé s'il s'agit de :<br>- Résidence de tourisme,<br>- Résidence hôtelière,<br>- Centre d'hébergement touristique,<br>- Terrain de camping déclaré.                                                                                                                                                                                                         |
|                                                                 | Cinéma                                                         | Autorisé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Interdit                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                                                                 | Locaux et bureaux des administrations publiques                | Autorisé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Autorisé si < 150m² SDP                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                                                                 | Locaux techniques et industriels des administrations publiques | Autorisé :<br>- les éoliennes si de moins de 6 mètres de hauteur au point le plus haut,<br>- les ouvrages de production solaire installés sur le sol si non visibles depuis l'espace public,<br>- les lignes et câbles aériens si intégrés dans une opération de réfection, de maintenance ou de modification des réseaux existants et de leurs ouvrages liés. | Autorisé :<br>- les éoliennes si de moins de 12 mètres de hauteur au point le plus haut,<br>- les ouvrages de production solaire installés sur le sol si non visibles depuis l'espace public,<br>- les lignes et câbles aériens si intégrés dans une opération de réfection, de maintenance ou de modification des réseaux existants et de leurs ouvrages liés. |
|                                                                 | Établissements d'enseignement de santé et d'action sociale     | Autorisé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Interdit                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Équipement d'intérêt collectif et services publics              | Salles d'art et de spectacles                                  | Autorisé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Interdit                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                                                                 | Équipements sportifs                                           | Autorisé sauf :<br>- l'aménagement de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés,<br>- les parcs d'attraction,<br>- l'aménagement de golf.                                                                                                                                                                                                     | Interdit                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                                                                 | Lieux de culte                                                 | Interdit                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Interdit                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                                                                 | Autres équipements recevant du public                          | Autorisé sauf :<br>- les terrains familiaux localisés,<br>- les aires permanentes d'accueil des gens du voyage.                                                                                                                                                                                                                                                | Autorisé sauf :<br>- les terrains familiaux localisés,<br>- les aires permanentes d'accueil des gens du voyage.                                                                                                                                                                                                                                                 |
|                                                                 | Industrie                                                      | Interdit                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Interdit                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                                                                 | Entrepôt                                                       | Interdit                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Interdit                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire | Cuisine dédiée à la vente en ligne                             | Autorisé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Autorisé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                                                                 | Bureau                                                         | Autorisé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Autorisé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                                                                 | Centre de congrès et d'exposition                              | Interdit                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Interdit                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

### CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES & PAYSAGÈRES

|                | HAUTEUR                                                                                        | EMPRISES AU SOL BÂTIES | COEFFICIENT DE VÉGÉTALISATION | IMPLANTATION BÂTIE PAR RAPPORT AUX VOIES                                       | IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES PARCELLAIRES |
|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| <b>ZONE UA</b> | 6M MAXI<br> | 30% MAXI               | 15% MINI                      | • 3 MÈTRES MINI<br><br>OU<br><br>• REcul IDENTIQUE AUX CONSTRUCTIONS LATÉRALES | 0 OU 3 MÈTRES MINIMUM                             |
| <b>ZONE UB</b> | 9M MAXI<br> |                        | 35% MINI                      | • LIGNE DÉFINIE AU RÈGLEMENT GRAPHIQUE                                         |                                                   |

La rédaction du règlement et la délimitation du territoire en zones et prescriptions ont fait l'objet d'un long parcours de discussions entre les différents partenaires (services de l'Etat, chambre d'agriculture, syndicat du Pays Beauce Gâtinais en Pithiverais...). Ces éléments ont également intégrés, autant que possible, les retours des différentes réunions publiques, les remarques consignées par les habitants dans les registres de concertation. Le dossier de PLUi cherche un équilibre entre des intérêts souvent contradictoires.

Les dernières versions provisoires des pièces du dossier de PLUi (notamment les règlements écrits et graphiques, les orientations d'aménagement et de programmation) sont toujours consultables dans les locaux de votre mairie et au siège de la communauté de communes.

## Quelles suites pour le PLUi ?

En septembre 2025, le projet de PLUi sera officiellement «arrêté» c'est-à-dire qu'il sera soumis à l'avis officiel des différentes institutions publiques (Etat, Région, Département, chambres consulaires...) et à l'avis des habitants qui seront consultés une dernière fois dans le cadre d'une enquête publique dirigée par une personne indépendante désignée par le tribunal administratif d'Orléans (=le commissaire enquêteur). L'enquête publique prévue au dernier trimestre 2025 sera largement annoncée (presse locale, affichage...). En fonction des remarques formulées, le dossier pourra être encore corrigé une ultime fois avant d'envisager son approbation finale et son application à compter de 2026.