



Plan Local d'Urbanisme de Beaune

1-Rapport de présentation Tome 3 : Justification des choix

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 24 juin 2021 :

Le Maire de Beaune
Président de l'Agglomération

Alain SUGUENOT

I. SOMMAIRE	1
Chapitre 1 : Justification des choix au sein du PADD	3
I. Préambule	3
II. Le choix d'un scenario de développement	6
Chapitre 2 : Justification du Projet d'Aménagement et de Développement Durable	19
I. Retour sur les enjeux du diagnostic	19
II. Le socle du projet de territoire	20
Chapitre 3 : Justification des choix retenus pour la définition des Orientations d'Aménagement et de Programmation	27
I. Les OAP au sein de l'enveloppe urbaine	28
II. Les OAP en extension à vocation d'habitat	31
III. Les OAP en extension à vocation économique	34
Chapitre 4 : Justification des choix retenus pour le zonage et le règlement	37
I. Préambule	37
II. Zonage et règlement général	38
III. Equipements et réseaux	51
IV. Surface des zones	53
V. Changements apportés par rapport au PLU antérieur	55

Chapitre 1 : Justification des choix au sein du PADD

I. Préambule

Située dans le département de la Côte d'Or, au sein de la région Bourgogne Franche-Comté, la commune de Beaune, qui comprend 21 838 habitants en 2013, est la ville centre de la Communauté d'Agglomération Beaune, Côte et Sud regroupant 53 000 habitants au sein de 53 communes.

Beaune se présente comme la deuxième ville de la Côte d'Or et représente 4% de la population du département.

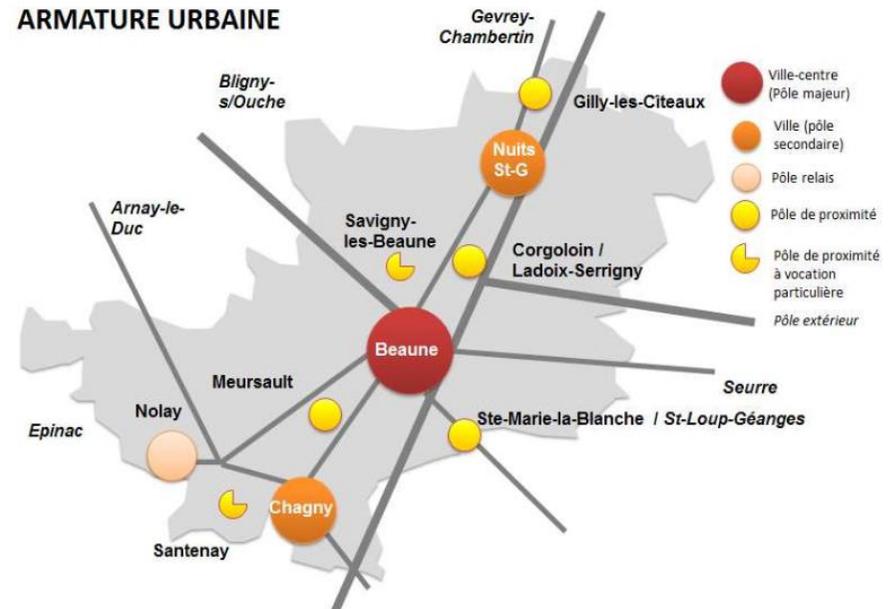
1. La définition du SCoT

La commune de Beaune fait partie du SCoT des Agglomérations de Beaune et de Nuits-St-Georges approuvé le 12 février 2014. Il a pour objectif la définition des grandes orientations de développement du territoire à l'horizon 2030 et concerne 79 communes sur un territoire de 80 400 hectares et de 66 000 habitants en 2007. Le SCoT fixe des grands objectifs qui doivent être déclinés au sein du PLU pour être mis en œuvre à l'échelle communale.

Le SCoT identifie la commune de Beaune comme « ville-centre » dans son armature urbaine et définit des principes de développement relatifs à cette polarisation :

- Le maintien de l'attractivité démographique, la ville étant destinée à recevoir près d'un quart de la croissance démographique ;
- Le renforcement des fonctions de centralité (objectifs de densité et de mixité renforcés), développement de certaines fonctions

supérieures : activités à forte valeur ajoutées, pôle culturel et touristique.



En matière d'économie, le SCoT affirme la position métropolitaine du pôle Beaunois par son rôle de pôle économique majeur du territoire beaunois.

Il aura pour objectif de :

- Favoriser l'implantation d'activités économiques en priorité au sein des espaces urbains, en particulier à proximité des gares TER, des voies ferrées et des lignes de transport en commun ;

- Encourager la mixité urbaine. Les évolutions globales de l'économie montrent ces dernières décennies le développement du secteur tertiaire. Il s'agira d'anticiper ces tendances en prévoyant une offre foncière et immobilière adaptée à l'urbain central, en limitant l'étalement urbain en périphérie ;
- Garantir une offre en équipements supérieure et en commerce occasionnel et exceptionnel suffisante pour couvrir l'ensemble du SCoT et limiter les déplacements en direction de Chalon-sur-Saône et de Dijon ;
- Jouer la carte de la complémentarité entre les différentes zones d'activités, dont le développement devra être modéré et cohérent, en veillant à ne pas combler l'ensemble de la ceinture urbaine de Beaune ;
- Inscrire les zones d'activités dans une logique de gestion durable de l'espace (programmation à redéfinir, mise en place de cahiers des charges environnementaux, réflexion sur les types de bâtiments à développer) ;

En matière de développement, le SCoT identifie **40 à 50%** du potentiel de développement sur le pôle Beaunois, représentant **80 à 100 hectares**.

80% de ce foncier doit être situé **entre l'enveloppe urbaine de Beaune et l'A6**, **20%** pourra être situé dans **les zones d'activités périphériques** de Beaune.

En matière de commerce, la ville de Beaune est identifiée dans le SCoT comme devant répondre à un certain nombre d'objectifs :

- Optimiser sa place de pôle intermédiaire pour réduire les déplacements fréquents vers Dijon et Chalon-sur-Saône ;

- Jouer la carte de la complémentarité avec ces pôles régionaux plutôt qu'une concurrence directe ;
- Se positionner différemment avec la ville-centre de Beaune, de par son rayonnement à l'échelle régionale ;
- Le maintien et la modernisation des zones commerciales qui vont contribuer à maîtriser l'évasion vers Chalon-sur-Saône et Dijon ;

Concernant l'organisation et le calibrage du développement résidentiel et de services, le SCoT préconise à l'échelle de l'ensemble de son territoire :

- Une augmentation de la population de 0,34% en moyenne annuelle, soit 6,1% à horizon 2030 et 3 500 habitants ;
- La création de 5 000 logements entre 2012 et 2030, soit près de 280 logements par an ;
- La limitation de la consommation foncière de 50% jusqu'en 2030, soit de l'ordre de 500 hectares pour la période 2012-2030 ;

A l'échelle de la commune de Beaune, le SCoT prévoit :

- Pour Beaune et sa périphérie, une augmentation de 1 800 habitants sur la période 2012/2030 ;
- Pour Beaune et sa périphérie, la production de 2 030 logements sur la période 2012/2030, dont 1 730 logements en production neuve et un objectif moyen de densité de 35 logements par hectare ;
- La résorption de la vacance et le renouvellement urbain au sein de l'enveloppe urbaine mobilisent 20% des besoins en logement ;
- Un objectif de 10% au minimum de résorption de la vacance est retenu ;
- La stabilisation du parc de logement social dans les trois villes du SCoT (Beaune, Nuits-St-Georges et Chagny).

2. La définition du Plan Local de l'Habitat

Le rythme de développement envisagé pour le territoire par le PLH est le suivant :

- + 0,30% par an à l'horizon 2018 pour le rythme de croissance démographique, avec la perspective d'atteindre 53 300 habitants en 2018 (+900 habitants par an);
- 1 700 logements supplémentaires à horizon 2018, soit 283 logements par an, pour répondre à l'évolution démographique et au desserrement des ménages.

L'objectif du PLH est de territorialiser les besoins en logements en poursuivant l'objectif de rééquilibrage du territoire et en tenant compte des spécificités des sous-territoires.

Dans le cadre de la répartition des besoins en logements par secteurs sur la période 2012-2018, Beaune nécessite 710 logements supplémentaires (soit une production de 118 logements par an) et la périphérie de Beaune, 180 logements. L'objectif est de maintenir un niveau de production de logements suffisamment important pour permettre le renouvellement de la population sur la ville de Beaune et permettre une croissance démographique positive mais mesurée, tenant compte des contraintes de développement (contraintes foncières notamment).

Le PLH est en cours de révision en ce qui concerne la temporalité du présent PLU.

II. Le choix d'un scénario de développement

Le scénario de développement est une étape importante dans la définition du projet d'aménagement et de développement durables. Il permet tout d'abord de donner un cadre prospectif quantitatif quant au développement souhaité par les élus et de définir des objectifs chiffrés de limitation de la consommation d'espaces demandé par la loi.

Le scénario de de développement et plus particulièrement le calcul du besoin en logement se décompose en deux parties :

1. Le nombre de logements à construire pour maintenir la population, appelé par les experts le point mort.
2. Le nombre de logements nécessaire à la croissance démographique calculé à partir de la taille des ménages moyennes estimée au 1^{er} janvier 2030.

Dans un premier temps, la justification se bornera à expliquer les phénomènes du point mort et l'estimation de la population au 1^{er} janvier 2017 (date la plus proche du début de l'application du PLU). Puis dans un deuxième temps, le rapport présentera les différentes options en matière de développement qui ont été travaillées et justifiera le scénario retenu.

1. La définition du point mort

Le point mort désigne la part de logements à mettre sur le marché pour maintenir la population communale actuelle. Le point mort est calculé au regard de 4 phénomènes :

2 phénomènes qui « consomment » du logement neuf :

- Le renouvellement du parc de logements : parallèlement à la construction de nouveaux logements, certains sont démolis, abandonnés ou affectés à une autre destination (commerces, bureaux...). A l'inverse, des locaux d'activités peuvent être transformés en logements. **Le nombre de logements consommés par le phénomène de renouvellement du parc est calculé en faisant la différence entre le nombre de logements construits et la variation totale du parc de logements de logements** au cours d'une même période.
- La baisse de la taille des ménages : à l'échelle communale comme à l'échelle nationale, le nombre moyen de personnes par ménage est en baisse. Ce phénomène de desserrement des ménages s'explique par l'émergence de nouveaux comportements sociaux (augmentation du nombre de divorces, de célibataires...) et est lié au vieillissement de la population.

2 phénomènes qui font varier le point mort :

- La variation du parc de logements vacants : l'existence d'un parc de logements vacants aux alentours de 5-6% est indispensable pour assurer une fluidité du marché et proposer aux habitants un véritable parcours résidentiel. Au sein de la commune de Beaune, la

part de logements vacants et beaucoup plus importe et nécessite de se positionner pour répondre à cette problématique d'attractivité ;

- La variation du parc de résidences secondaires et de logements occasionnels : l'existence de résidences secondaires démontre le caractère plus ou moins touristique du territoire et peut être une variable non négligeable sur la part de la construction.

2. Calcul du point mort prospectif au regard des tendances passées

2.1. Le renouvellement du parc de logements

- Diagnostic :

Renouvellement et taux de renouvellement		
1999-2007	2008-2012	2013-2016
-36	18	21
-0,04%	0,03%	0,05%

Sur une commune de la taille de Beaune, aux caractéristiques du parc de logement similaire, les taux de renouvellement urbain sont de l'ordre de 0,10% par an. L'analyse de ce phénomène au cours des 15 dernières années, montre un taux de renouvellement urbain relativement faible bien que ce dernier augmente progressivement. L'augmentation forte de la vacance (que nous verrons ensuite) être également expliquée par ce renouvellement faible. Sur la première période (1999-2007), un renouvellement négatif peut

s'expliquer la reconversion d'anciens corps de ferme en logements, ou par la division d'un grand logement en plusieurs plus petites habitations.

Néanmoins, on ne recense plus aujourd'hui ce type de biens sur la commune (ou alors en activités dans les vignobles) et le taux de renouvellement risque donc de s'affirmer.

- **Projet de développement :**

Renouvellement et taux de renouvellement	
2017-2022	2023-2029
97	116
0,15%	0,15%

Le renouvellement urbain est un phénomène nécessaire pour maintenir un parc de logement attractif. La volonté de la commune de rendre attractif son centre-ville et de travailler sur la vacance (nécessitant bien souvent le regroupement de plus logements en un pour répondre aux critères des ménages actuels) va entraîner de fait une augmentation de la part de renouvellement urbain. Sachant que sur une commune de la taille de Beaune, un renouvellement du parc de logement moyen est de 0,10% par an, et qu'il a été depuis plus de 15 ans largement inférieur (nécessitant tout de même un rattrapage), le renouvellement est estimé pour toute la durée du PLU à 0,15% par an soit un peu plus de 200 logements sur la période.

L'objectif est de proposer une offre de logements plus attractive au sein de la commune et en particulier dans le centre ancien et de diversifier les typologies.

2.2. Le desserrement des ménages

- Diagnostic :

Taille moyenne des ménages		
1999	2008	2013
2,27	2,06	2,01
Logements consommés par le desserrement		
1999-2007	2008-2012	2013-2016
935	250	201

La diminution de la taille des ménages est un phénomène national qui s’explique par un vieillissement de la population et également de nouvelles réalités sociodémographiques (décohabitation, familles monoparentales...).

La ville de Beaune n’échappe pas à la règle et la taille des ménages a diminué de manière rapide au début des années 2000 passant de 2,27 personnes par ménage à 2,06 9 ans plus tard. Cette diminution s’est ensuite ralentie et cela s’explique également car au minimum dans un ménage, il y a une personne. De fait il existe un seuil en dessous duquel, la taille des ménages ne pourra plus diminuer. Néanmoins il est à noter que les dynamiques à l’œuvre vont faire passer cette taille des ménages en dessous de 2 personnes par ménage (comme c’est le cas d’ores et déjà dans plusieurs villes de taille moyenne en France).

La baisse de la taille des ménages est un poste important en termes de « consommation » de logement. En effet sur la période 1999-2016, 1 386 logements ont été nécessaires pour répondre aux besoins liés au phénomène de diminution de la taille des ménages.

- Projet de développement :

Taille moyenne des ménages		
2017	2023	2029
1,98	1,93	1,90
Logements consommés par le desserrement		
2017-2022		2023-2029
261		155

Si l’objectif est de maintenir une attractivité du territoire pour les familles, et donc de ralentir le phénomène de desserrement des ménages, une diminution de la taille moyenne des ménages est encore envisagée à horizon 2030.

Beaune étant aujourd’hui considérée comme la ville centre de la Communauté d’Agglomération, elle a vocation à accueillir différents types de structures de ménages, notamment les personnes âgées et les petits ménages, de par son offre en matière d’équipements et de services.

Néanmoins comme indiqué précédemment, le phénomène de desserrement des ménages ne peut pas diminuer indéfiniment, un ménage ne pouvant être composé de moins d’une personne. Aussi, la tendance à la diminution a de fait vocation à ralentir (ce qui a été intégré dans le calcul du point mort prospectif). La taille des ménages est donc estimée à 1,90 personnes par ménage au 1^{er} janvier 2029.

2.3. Variation des résidences secondaires et logements occasionnels

- Diagnostic :

Taux de résidences secondaires		
1999	2008	2013
3,38%	2,36%	3,37%
Logements consommés par les résidences secondaires		
1999-2007	2008-2012	2013-2016
-74	126	11

Le parc de résidences secondaires et de logements occasionnels est relativement faible sur le territoire.

On constate une évolution importante sur la période 1999-2008, pour revenir à un taux stable en 2013. Cela peut s'expliquer par une difficulté de recensement de la part de l'Insee notamment dans la différenciation des résidences secondaires et des logements vacants.

- Projet de développement :

Taux de résidences secondaires		
2017	2023	2029
3,4%	3,4%	3,4%
Logements consommés par les résidences secondaires		
2013-2016	2023-2029	
9	14	

Au vu du rythme de construction et en parallèle la tendance de réhabilitation de logements en vue de faire du Airbnb (environ 300 logements de meublés de tourisme sur la commune), la part des résidences secondaires et de logements occasionnels a vocation à rester constante à horizon 2030. De fait le nombre de résidences secondaires ou logements occasionnels vont augmenter d'environ 32 logements sur la période du PLU.

2.4. Variation du parc de logements vacants

- Diagnostic :

Taux de logements vacants		
1999	2008	2013
6,17%	8,09%	8,33%
Logements consommés par la vacance		
1999-2007	2008-2012	2013-2016
307	48	38

La commune de Beaune fait l'objet d'une augmentation importante de son parc de logements vacants. Sur la période 1999-2016, 393 logements nouveaux logements vacants sont apparus.

En 2013, le niveau de la commune se situe au-dessus du taux considéré comme « structurel », permettant la rotation et les parcours résidentiels (considéré entre 5 et 6%).

- **Projet de développement :**

Taux de logements vacants		
2017	2023	2029
8,5%	8,2%	7,55%
Logements consommés par la vacance		
2017-2022	2023-2029	
- 15	- 70	

L'objectif affiché est de réaliser un travail sur la résorption des logements vacants de la commune de Beaune et de réaliser une inversion de la courbe d'évolution, avec la volonté d'un taux d'évolution annuel négatif à partir de 2023.

Cette résorption passe dans un premier temps par une stabilisation du taux, nécessitant déjà la remise sur le marché de logements vacants, puis par une diminution du taux.

La résorption de la vacance est un processus qui se met en place sur le temps long et qui nécessite une forte implication de la collectivité, générant un coût pour celle-ci.

Si l'objectif de la commune de Beaune est bien de mener une politique volontariste en faveur de la résorption de la vacance, l'objectif est également d'afficher un scénario réaliste, qui vient également répondre à l'ambition démographique marquée des projections du SCoT. Cette diminution du parc de logements vacants est estimée à -85 logements soit une remise sur le marché d'environ 100 logements. Cette baisse s'entend à la fois pour le développement du parc de résidences principales et à la fois pour le parc de logements de résidences secondaires ou logements occasionnels.

3. Synthèse du point mort prospectif au 1^{er} janvier 2017

La somme de ces quatre phénomènes permet de définir le point mort prospectif, c'est-à-dire le nombre de logements à construire pour maintenir la population.

	2013-2016	2017-2022	2023-2029	2017-2029
Renouvellement	21	97	116	213
Desserment	201	261	155	417
Logements vacants	38	-15	-70	-85
RS+LO	11	9	14	23
Point mort	271	352	216	568
Point mort annuel	68	59	31	44

Il convient de noter qu'au cours de la période 2013-2016, le point mort est de 271 logements, soit environ 68 logements par an.

Sur cette même période, seuls 162 logements ont été construits. Ce différentiel négatif de 109 logements explique la diminution de la population de la commune (-215 habitants sur la période). En effet, au regard des différents critères du point mort, le nombre de logements construits ne suffit pas pour maintenir la population de Beaune.

Par ailleurs sous l'effet de la diminution du nombre de logements vacants, le point mort va diminuer au cours des prochaines années passant de 68 logements par an entre 2013 et 2016 à 31 logements par an sur la période 2023-2029.

Cela passe aussi par un retour à l'attractivité de la commune pour les familles, et donc à un ralentissement du desserrement des ménages, particulièrement consommateur de logements.

Il convient également de noter que le point mort prospectif tel que présenté ci-dessus répond aux prescriptions du SCoT. En effet le SCoT fixe comme objectif pour la commune de Beaune et sa périphérie de d'assurer une baisse de la vacance et un renouvellement urbain à hauteur de 300 logements. La commune de Beaune regroupant près de 90% du parc de logement de ce secteur, elle est concernée par cet objectif pour un volume

de 270 logements environ. Le point mort vise le renouvellement de 200 logements sur la période et une baisse de 85 logements vacants soit la remise sur le marché de 100 logements environ. De fait la commune de Beaune remplit largement cet objectif.

Au 1^{er} janvier 2017, la population est estimée à 22 124 habitants sur la commune de Beaune.

4. Le choix du scénario

Au regard du point mort, des périodes de développement antérieures, des scénarios définis dans le SCoT et le PLH et de la volonté politique de développement du territoire de la part des élus, 5 scénarios de développement ont été étudiés :

	2017-2022						2023-2029				2017-2029		Foncier nécessaire	
	population des ménages fin 2017	Population municipale en fin 2017	population des ménages fin 2022	Population municipale en fin 2022	Nombre de logements à construire entre 2016 et 2022	Construction /an	population des ménages fin 2029	Population municipale en fin 2029	Nombre de logements à construire entre 2023 et 2029	Construction /an	TOTAL 2017 - 2029	Logement/an	2017-2029	par an
<i>Point Mort</i>	21 018	22 124	21 018	22 124	352	59	21 239	22 124	308	31	660	51	18,8	1,4
Scénario 1	21 018	22 124	20 900	22 000	291	49	21 168	22 075	341	49	632	49	18,0	1,4
Scénario 2	21 018	22 124	20 805	21 900	242	40	20 976	21 875	278	40	520	40	14,8	1,1
Scénario 3	21 018	22 124	21 185	22 300	439	73	21 600	22 500	432	62	871	67	24,8	1,9
Scénario 4	21 018	22 124	21 261	22 380	478	80	22 262	23 200	785	112	1 263	97	36,0	2,8
Scénario 5	21 018	22 124	21 399	22 525	550	92	22 541	23 385	818	117	1 367	105	39,0	3,0

4.1. Le scénario 1 – la poursuite de la tendance de construction des 10 dernières années ;

Ce scénario de développement traduit la continuité du développement qui se constate sur le territoire depuis 2008 :

- Une légère diminution de la population sur la période 2017-2022 et stabilisation du taux d'évolution annuel moyen à horizon 2030 ;
- La construction de 631 logements à horizon 2030, soit 49 logements par an en moyenne (48 logements par an construits en moyenne sur la période 2008-2017) ;
- Un besoin foncier de 18 hectares à horizon 2030, soit environ 1,4 hectare par an.

4.2. Le scénario 2 - le maintien du rythme de la construction des 5 dernières années

Ce scénario de développement traduit la continuité du développement qui se constate sur le territoire depuis 2013 :

- Une légère diminution de la population à horizon 2030, avec un taux d'évolution annuel moyen négatif ;
- La construction de 519 logements à horizon 2030, soit 40 logements par an en moyenne (40 logements par an construits sur la période 2013-2017) ;
- Un besoin foncier de 14,8 hectares à horizon 2030, soit environ 1,1 hectare par an.

4.3. Le scénario 3 – la poursuite de l'évolution démographique de la période 1999-2008

Ce scénario de développement traduit la continuité du développement qui se constate sur le territoire sur la période 1999-2008 :

- Un regain de la dynamique démographique pour atteindre 22 500 habitants à horizon 2030 (avec un taux d'évolution annuel moyen positif de 0,15% par an) ;
- La construction de 885 logements à horizon 2030, soit 68 logements par an en moyenne ;
- Un besoin foncier de 25,2 hectares, soit environ 1,9 hectare par an.

4.4. Le scénario 4 - tendre vers le scénario SCoT, en fixant la répartition de logements fixée par le PLH

Le PLH préconise un développement ambitieux pour la commune de Beaune, avec la production de 710 logements supplémentaires sur la commune à horizon 2018, soit une production de 118 logements par an.

Au regard des tendances passées, le scénario 4 identifie un développement réaliste (construction de 40 logements en moyenne par an alors que le PLH identifiait la construction de 118 logements par an) :

- La construction de 1 271 logements à horizon 2030, soit 98 logements par an en moyenne ;
- La construction de 80 logements par an en moyenne sur la période 2017-2022 et de 113 logements par an sur la période 2023-2030 ;
- Un besoin foncier de 36,2 hectares à horizon 2030, soit 2,8 hectares par an en moyenne.

4.5. Le scénario 5 - tendre vers le scénario SCoT en respectant la répartition du parc de logements

Le SCoT de 2014 indique une production de logements au niveau de Beaune et de sa périphérie de l'ordre de 1 730 logements entre 2014 et 2030. L'hypothèse de développement proposée est de reprendre les ratios de production de logements définis dans le SCoT :

- 90% pour Beaune, soit 1 550 logements ;
- 10% pour sa périphérie, soit 180 logements.

Le SCoT établit des projections depuis 2012, il est donc nécessaire de décompter les logements déjà construits sur la période 2012-2016, à savoir 191 logements.

Le scénario de développement se base donc sur cet objectif :

- La construction de 1 366 logements à horizon 2030, soit 105 logements par an en moyenne ;
- La construction de 92 logements par an en moyenne sur la période 2017-2022 et de 117 logements par an sur la période 2023-2030 ;
- Un besoin foncier de 39 hectares à horizon 2030, soit 3 hectares par an en moyenne.

5. Choix du scénario de développement

C'est le scénario 5 qui a été retenu par les élus pour fixer le développement de la commune à horizon 2030.

La commune de Beaune connaît depuis la fin des années 90 une stabilisation de sa population aux alentours de 22 000 habitants alors qu'en parallèle les

communes périphériques connaissent un développement soutenu. Le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) affiche donc la volonté de rééquilibrer le développement et de conforter le dynamisme de Beaune, véritable pôle urbain de l'agglomération.

Le PLU s'inscrit dans cette volonté et porte un projet qui vise à relancer la construction sur la commune (environ 105 logements à construire par an) alors que le rythme de construction est tombé de 140 logements construits par an entre 1999 et 2008 à 48 logements/an entre 2008 et 2017. Ce choix de développement, en accord avec les préconisations du SCoT, doit permettre de retrouver une croissance démographique maîtrisée et en adéquation avec les équipements existants de la commune (+ 0,54%/an).

Le SCoT prévoit en effet la mise sur le marché de 2030 logements pour la ville de Beaune et les communes périphériques dont 1730 en construction neuve. Sur la base d'une répartition des résidences principales actuelles (90% à Beaune et 10% sur les autres communes), le nombre de logements à construire sur Beaune est évalué à 1557. Sur la période 2012-2016, 191 logements ont été construits. Il est donc nécessaire de construire 1366 logements sur la période. Le PLU retraduit cette déclinaison à travers un objectif de 1367 logements à construire.

6. Calcul des besoins fonciers pour réaliser le scénario de développement

L'analyse urbaine et foncière constitue une étape clef de l'élaboration du PLU. Au titre de l'article L.151-4 du Code de l'Urbanisme, celui-ci doit analyser :

- La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des 10 dernières années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme ;
- La capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis en tenant compte des formes urbaines et architecturales.

6.1. Le potentiel foncier dans l'enveloppe urbaine

La délimitation de l'enveloppe urbaine :

L'enveloppe urbaine regroupe l'ensemble des espaces urbanisés (zone U) qui présentent une certaine continuité / compacité.

Il s'agit donc de la photographie actuelle de l'urbanisation sur le territoire, qui regroupe des espaces d'habitat, les équipements et services, les activités économiques et commerciales, les infrastructures, etc...

En conséquence, les zones à urbaniser (AU) prévues dans l'ancien PLU mais non bâties ne sont pas intégrées à l'enveloppe urbaine.

Une analyse des capacités de densification et de mutation des espaces urbanisés a été mise en œuvre pour déterminer le « potentiel foncier » dans l'enveloppe urbaine selon la méthodologie suivante :

La définition d'un potentiel foncier « brut » :

Hors secteur montagne :

Toutes les parcelles non bâties de plus de 200m² constituent un potentiel foncier. Ces parcelles à l'unité ne constituent pas nécessairement un potentiel foncier mobilisable. La méthode cartographique analyse les

regroupements de parcelles qui permettent de créer un tènement foncier potentiellement constructible sur la commune.

Toutes les parcelles bâties de plus de 500m² ont été identifiées comme potentiellement divisibles.

Il convient de noter que le SCoT définissait un seuil pour les dents creuses de 800m². Le PLU a mis en œuvre un recensement bien plus exhaustif.

Au sein du secteur de la montagne :

Le secteur de la montagne est certes une zone U, mais dispose de règles de constructibilité dont le CES très faible. En effet la commune en réponse aux objectifs du SCoT ne souhaite pas densifier ce secteur. Au regard de ces enjeux et des règles de constructibilité, les dents creuses inférieures à 1200m² ont été écartées et les parcelles divisibles inférieures à 2000m² ont été supprimées.

La définition d'un potentiel foncier « intermédiaire » :

Plusieurs filtres urbains, environnementaux et techniques ont été mobilisés afin de prendre en compte les différentes contraintes de développement sur les secteurs repérés préalablement :

- La trame verte et bleue (pelouses sèches, boisements, ripisylve...) ;
- Les risques (inondation, cavité souterraine, mouvement de terrain moyen à fort) ;
- Les projets d'infrastructures, notamment le projet de contournement routier ;

Une expertise a également été apportée par les élus et techniciens. Fins connaisseurs de leur territoire, ils ont pu, sur des critères objectifs et qualitatifs, analyser leur potentiel foncier.

- **La définition d'un potentiel foncier « net » :**

Une fois ces différents filtres appliqués, un potentiel foncier net est dégagé sur la commune :

- 28,65 ha de disponibilité foncière à vocation d'habitat hors secteur de la montagne ;
- 42,02 ha de disponibilité foncière suite à division parcellaire hors secteur de la montagne ;
- 4,68 ha de dents creuses sur le secteur de la montagne
- 3,08 ha de foncier disponible suite à division parcellaire.
- 31,56 hectares de dents creuses à vocation d'activités ;

La carte de la réceptivité nette au format A0 est annexée au présent document. Elle intègre déjà la suppression de certaines parcelles concernées par des filtres environnementaux.

6.2. Le coefficient de mobilisation

L'analyse du foncier disponible se base sur le principe que tout le potentiel foncier identifié ne sera pas mobilisé sur le temps du PLU.

De la même manière que l'on attribue habituellement une part de « rétention foncière », sur le foncier théoriquement disponible, une réflexion a été menée sur le moyen d'identifier de la manière la plus réaliste possible le foncier qui pourrait être véritablement mobilisé.

A partir des données MAJIC fournies par la DGFIP, il a été analysé quelle avait été la mobilisation du foncier disponible des 10 dernières années (sur la période 2005/2015).

Au cours des dix dernières années (2005-2015), le taux de mobilisation des dents creuses existantes a été de 27,8%. Ce taux faible s'explique par une faible pression foncière conjuguée à un prix du foncier important. La capacité de création de nouveaux logements est faible, en témoigne un rythme de construction modeste.

Aussi, il a été choisi d'appliquer un taux de mobilisation cohérent au regard des dynamiques passées, mais également illustrateur d'une volonté d'effort et d'incitation à construire au sein des espaces déjà urbanisés par une limitation des autorisations de construction sur des secteurs naturels et agricoles :

- 40% des dents creuses sont identifiées comme potentiellement mobilisables hors secteur de montagne ;
- 35% de mobilisation sur le secteur de la montagne
- Après division, 20% du potentiel de divisions parcellaires a été identifié comme mobilisable. Pour des raisons méthodologiques (problématique de rétention, difficultés d'accès de certaines parcelles, enclavement...), mais également au regard des tendances de divisions parcellaires de la commune de Beaune, un coefficient de mobilisation raisonnable a été appliqué.

Après application du coefficient de mobilisation, 13,1 hectares de dents creuses et 9 hectares de divisions parcellaires sont disponibles au sein de l'enveloppe urbaine de la commune de Beaune.

Les dents creuses à vocation d'activités seront mobilisées à 100%, dégageant un potentiel foncier total de 31,56 hectares.

6.3. Les besoins fonciers résidentiels en extension

Pour définir les besoins fonciers en extension, il est nécessaire de calculer le nombre de logements pouvant être fait au sein de l’enveloppe urbaine et au sein des dents creuses ou division parcellaire. Cette capacité dépend des règles de constructibilité définies par le règlement.

Il a donc été évalué une densité moyenne possible pour chaque typologie de zones U à vocation d’Habitat :

Zones U	Densités moyennes en dents creuses	Densités moyennes en parcelles divisibles
UA	80 logements/ha	50 logements/ha
UB	60 logements/ha	30 logements/ha
UC	25 logements/ha	20 logements/ha
UD	15 logements/ha	10 logements/ha
UF	8 logements/ha	5 logements/ha

Sur la base de ces densités appliquées aux espaces mobilisables, une estimation du nombre de logements a été faite :

Zones U	Nbr de logements en dents creuses	Nbr de logements en parcelles divisibles
UA	33	50
UB	42	23
UC	188	85
UD	41	11
UF	13	2
Total	317	171

Cette analyse montre que 317 logements pourront être construits au sein des dents creuses de la communes et 171 logements au sein des divisions parcellaires soit un total de 488 logements.

Au regard du scénario de développement qui prévoit la construction de 1 366 logements à horizon 2030 en construction neuve, 488 logements seront réalisés au sein de l’enveloppe urbaine en dents creuses ou au sein de secteurs de division parcellaire soit 36% du besoin en logements. Il convient donc de prévoir la réalisation de 878 logements en extension urbaine.

En appliquant les densités préconisées par le SCoT, soit 35 logements par hectare en moyenne, le besoin foncier en extension, nécessaire pour répondre au scénario de développement, est d’environ 25 hectares.

L’enjeu pour les élus a été de mener une réflexion sur la localisation de ces futurs secteurs de développement, dans un souci de limitation de la consommation d’espaces et de préservation des espaces agricoles, naturels et paysagers de leur territoire.

Le PLU actuel recense 25,28 hectares de zones d’extension non urbanisées à vocation d’habitat. Le taux d’effort de réduction des surfaces de développement résidentiel est de 80% à l’échelle de la commune de Beaune.

6.4. Les besoins fonciers activités en extension

La réceptivité au sein des zones UE montre un potentiel de plus de 30ha.

Concernant les zones d'activités la consommation d'espaces au cours des 10 dernières années (2005-2015) a été de :

- 29,3ha en extension soit 2,9ha par an
- 7,6 ha dans le tissu urbain soit 0,76ha par an.

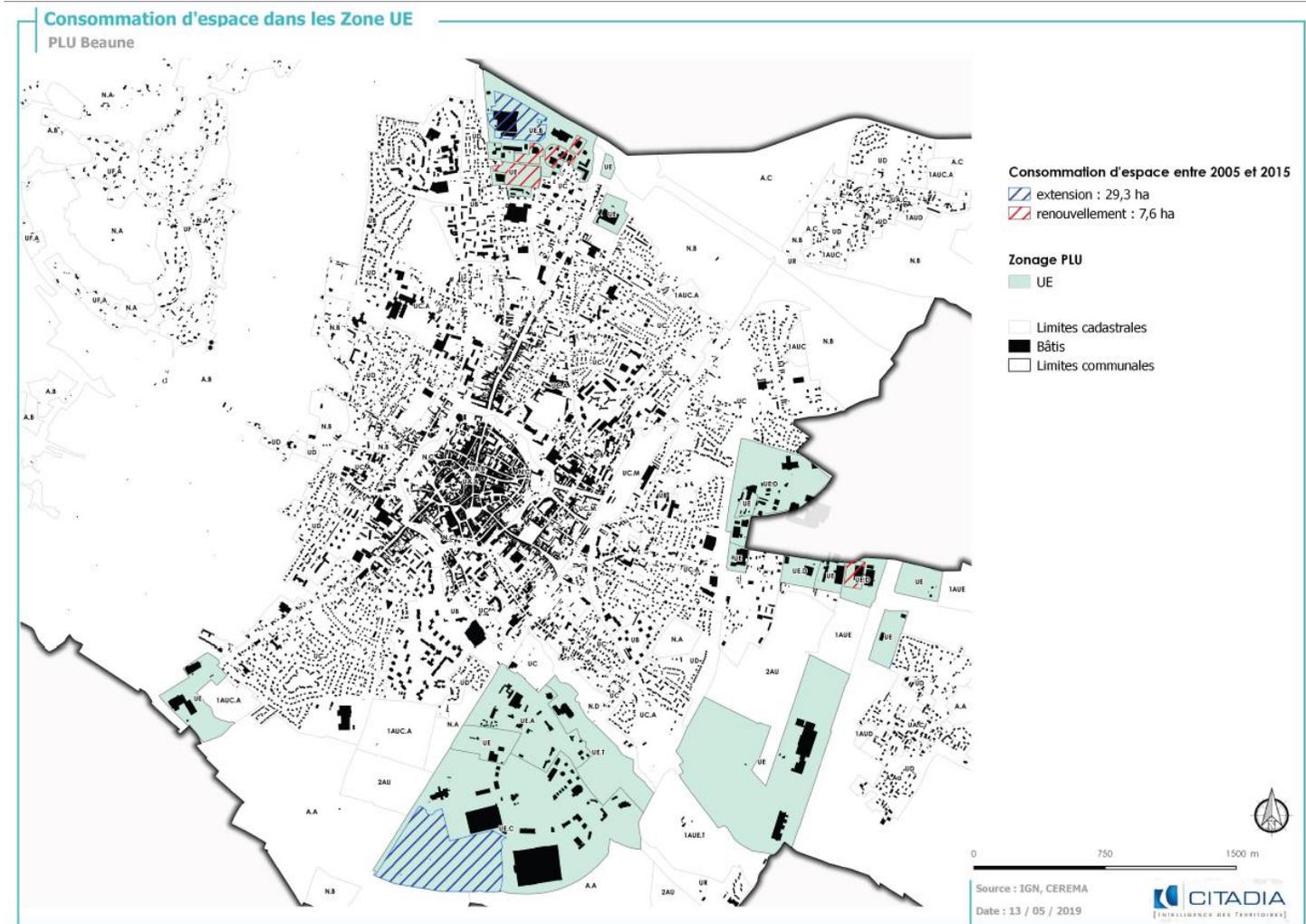
Au total, 36,9ha soit 3,69ha/an

Le PLU a été élaboré sur une durée de 12 ans.

Si la consommation d'espaces est maintenue, le besoin foncier total serait de 44,28ha entre 2017 et 2030.

Le développement devant se faire en priorité dans les zones existantes, le besoin en extension est de 12,72ha.

Voulant assurer un développement cohérent, la commune de Beaune souhaite par ailleurs permettre un développement économique dynamique ne se bornant pas simplement à maintenir le rythme de développement actuel. Par ailleurs l'agglomération qui a la compétence économie souhaite éviter une limitation trop forte du foncier sur la commune centre pour parer aux demandes dans le cas où des besoins plus importants seraient identifiés. **De fait la commune de Beaune définit près de 18ha de zones à urbaniser en extension à vocation d'activité pour un total en disponibilité foncière de 49 ha au lieu de 44 ha.**



Chapitre 2 : Justification du Projet d'Aménagement et de Développement Durable

I. Retour sur les enjeux du diagnostic

Le diagnostic du territoire a mis en lumière 16 enjeux importants auquel le PLU doit répondre. Afin de définir le projet de territoire, un atelier avec les élus a eu pour objectif de hiérarchiser ces enjeux :

4 enjeux majeurs :

- Promouvoir les espaces publics de qualité, supports de découverte touristique et de qualité du cadre de vie, notamment pour les poumons verts et la valorisation des cours d'eau ;
- Retrouver l'attractivité du territoire et de son centre-ville pour attirer des ménages à Beaune ;
- Réhabiliter le parc de logements anciens, notamment dans le centre historique afin de redynamiser le centre-ville ;
- Prendre en compte les enjeux énergétiques dans les nouvelles constructions ;

3 enjeux forts :

- Assurer la continuité des modes doux et une cohérence des aménagements pour inciter la pratique de la marche à pied et du vélo sur la commune ;

- Maintenir et renforcer l'attractivité touristique du territoire, notamment par une diversification de l'activité durant la période de saison creuse ;
- Finaliser le développement des zones d'activités pour maintenir la place économique de Beaune dans le grand territoire et assurer un développement qualitatif des entrées de ville ;

9 enjeux moyens :

- Adapter le rythme de constructions aux capacités du marché et aux ambitions démographiques ;
- Assurer une adéquation entre les ambitions et les dynamiques de développement urbain et les capacités d'alimentation en eau potable et d'assainissement des eaux usées ;
- Assurer une gestion efficace du ruissellement (végétalisation, alternatives dans les zones d'aléas) afin de maîtriser les inondations associées ;
- Maîtriser les émissions de gaz à effet de serre importantes dues aux secteurs de transport et du résidentiel en agissant sur le report modal de la voiture individuelle, la réduction des déperditions thermiques des logements, etc ;
- Développer l'intermodalité au niveau de la gare de Beaune entre les différents moyens de transports : ferroviaire, bus et

modes doux, stationnement... et assurer une meilleure adéquation des horaires, des temps de trajet et des points de desserte des transports en commun pour générer une fréquentation plus importante ;

- Préserver les réservoirs de biodiversité identifiés à forte valeur patrimoniale ;
- Préserver les milieux prairiaux et réseau bocager au sein d'îlots de culture et veiller à des pratiques agricoles respectueuses, notamment dans les espaces de vignes en contact des réservoirs forestiers ;
- Préserver, voire restaurer les zones humides du territoire qui assurent des fonctionnalités multiples et rechercher l'amélioration de la qualité des cours d'eau (obstacles) pour conforter leur potentiel d'accueil de la biodiversité ;
- Renforcer la trame verte et bleue urbaine dans un objectif de connexion des espaces naturels de frange et des composantes végétalisées urbaines afin de tendre vers la porosité du tissu bâti ;

II. Le socle du projet de territoire

Co-construit à partir des constats et des enjeux identifiés dans le diagnostic et l'état initial de l'environnement, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Beaune porte l'ambition du territoire de poursuivre son engagement sur la voie d'un développement durable, tout en redynamisant le développement de la commune et en confortant sa qualité de vie.

Le développement porté par le PADD s'articule autour de 3 orientations clés qui viennent définir la philosophie du projet de territoire :

- Axe 1 : Beaune, une ville dynamique ;
- Axe 2 : Beaune, un cadre de vie de qualité pour une commune valorisée ;
- Axe 3 : Beaune, un territoire durable.

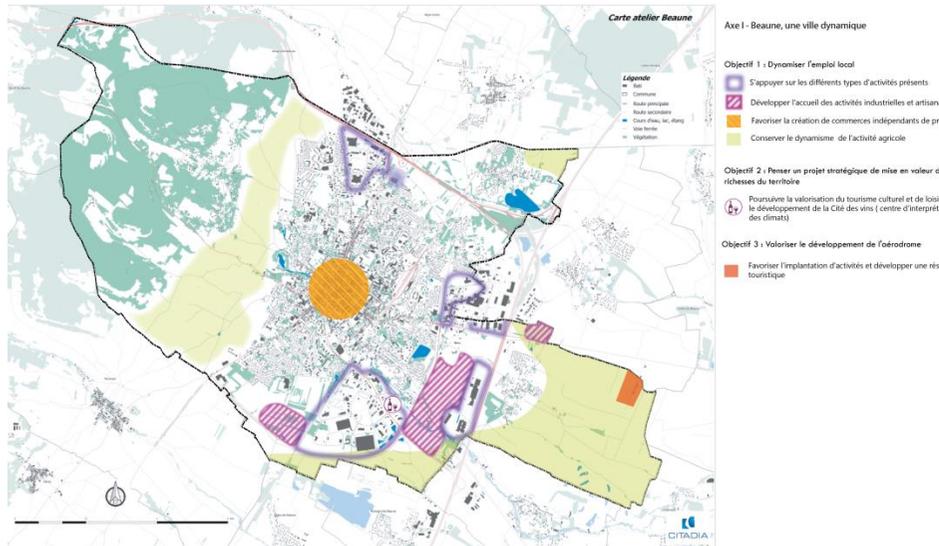
1. Axe 1 – Beaune, une ville dynamique

Identifiée par le SCOT comme « ville principale », la commune de Beaune a pour vocation d'assurer le développement des fonctions qui contribuent à l'attractivité de la commune, en particulier économiques, administratives, touristiques et culturelles. Pour ce faire, la volonté politique s'appuie sur la valorisation des richesses existantes de la commune :

- **Dynamiser l'emploi local** : l'enjeu pour la commune de Beaune est de conforter le tissu d'emplois et d'activités existants, tout en assurant un développement de l'emploi du territoire. Pour cela, la vision des élus est de s'appuyer sur le tissu d'activités existantes et de le pérenniser. Il s'agit également de développer et de permettre l'accueil de nouvelles activités, notamment industrielles et artisanales, afin de diversifier l'offre d'emplois de la commune. Par ailleurs, la commune de Beaune a à cœur de préserver son paysage et notamment le paysage viticole qui fait sa fierté et sa renommée. Aussi, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables précise la volonté du territoire de conserver un dynamisme de l'activité agricole. Cela passe en particulier par la préservation des terres agricoles mais également par le développement d'outils de production. De plus, le PADD insiste sur la nécessité d'assurer un débouché à sa production agricole. Le projet propose ainsi de conforter l'activité agro-alimentaire et insistant sur la filière vitivinicole.

Ces différentes mesures du PADD doivent concourir à la pérennisation de l'activité agricole garante de l'identité paysagère locale mais également indispensable à la fonctionnalité écologique du territoire Beaunois ;

- **Penser un projet stratégique de mise en valeur des richesses du territoire** : le dynamisme et la richesse économique de Beaune sont également basés sur le tourisme et la vie culturelle de la commune. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables s'attache à conforter cette économie liée au tourisme par la valorisation et la promotion de l'offre existante, ainsi que par une meilleure réponse aux besoins touristiques, notamment au niveau de l'hébergement. Le patrimoine de la commune est largement reconnu, aussi le PADD s'attache à pérenniser cette reconnaissance dans le nouveau PLU. Le projet prévoit donc de valoriser le patrimoine identitaire en mettant l'accent sur les Climats du vignoble de Bourgogne inscrits au patrimoine mondial de l'UNESCO. Néanmoins, cette mesure permettra également de préserver le patrimoine architectural, bâti et le petit patrimoine vernaculaire caractéristique de la commune ;
- **Valoriser le développement de l'aérodrome** : ce site constitue aujourd'hui un potentiel de valorisation touristique important, notamment en lien avec le tourisme d'affaire. Son projet d'extension permettra de conforter le développement d'un tourisme haut de gamme sur la commune. Une vigilance sera toutefois à porter vis-à-vis des nuisances sonores supplémentaires potentiellement générées par les vols et passages d'avions plus fréquents.



2. Axe 2 – Beaune, un cadre de vie de qualité pour une commune valorisée

La commune de Beaune est caractérisée par une importante richesse patrimoniale, mais bénéficie également d'un cadre de vie naturel, paysager et agricole qui façonne l'identité du territoire. La volonté des élus, à travers le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, est de préserver, valoriser et développer les espaces qui participent à la qualité de vie Beaunoise et au bien-être des usagers, de manière transversale et cohérente :

- **Préserver et valoriser le patrimoine architectural, naturel et paysager de la commune** : si la commune de Beaune est caractérisée par une importante richesse patrimoniale et culturelle, elle bénéficie également d'un cadre de vie naturel, paysager et agricole qui façonne l'identité même du territoire.

Le patrimoine architectural, naturel et paysager de Beaune est le principal garant de son dynamisme présent et futur. Il participe pleinement à l'attractivité du territoire et au bien-être de ses habitants. L'urbanisation doit donc se faire de manière à ne pas altérer ce patrimoine.

Pour cela, le PADD insiste en premier lieu sur la poursuite de la politique de sauvegarde et de préservation du site de la Montagne, enjeu écologique important de la commune. Ce site naturel remarquable situé sur la Côte de Beaune est le véritable poumon vert de la commune. Composante majeure de la trame verte et bleue en tant que réservoir de biodiversité, ce site naturel est également un élément structurant du paysage Beaunois.

Les espaces urbains sont très fragmentant et par conséquent très peu fonctionnels pour la biodiversité. Le maintien de boisements et de haies est indispensable pour permettre de préserver des espaces de continuités écologiques et paysagères. Le PADD fixe ainsi des objectifs de préservations de ces espaces dans les espaces urbains. L'objectif est de créer du lien entre les parcs urbains, les jardins et les espaces verts en périphérie de ville pour assurer des espaces de respiration et de nature en ville et par conséquent d'ajouter de la fonctionnalité écologique dans les espaces artificialisés ;

- **Promouvoir des espaces publics qualitatifs** : la qualité de vie à Beaune passe aussi par l'appropriation de la ville par ses habitants et usagers. Les élus, à travers le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, souhaitent valoriser les espaces publics de la commune et renforcer les complémentarités, les liens entre les différents lieux publics pratiqués par les habitants.

Le maintien de la Trame Verte et Bleue urbaine est également renforcé dans cet objectif par le biais de la mise en place d'espaces publics valorisables à travers des aménagements paysagers fonctionnels. Ceux-ci doivent permettre la création d'espaces de respiration au sein du tissu urbain où la présence de l'eau sera valorisée.

Les mobilités douces sont intégrées dans ce maillage d'espaces publics, et doivent permettre de limiter l'hégémonie de la voiture. Le projet prévoit en effet de créer des liaisons douces à travers le territoire beaunois.

- **Développer une offre complémentaire de la mobilité** : les mobilités alternatives sont au cœur de la réflexion pour l'élaboration du projet de la commune de Beaune. L'enjeu est de développer des aménagements qui favorisent et sécurisent la pratique des mobilités douces, tout en réduisant les flux des voitures au sein de la commune, notamment dans et à proximité du centre (principalement sur le boulevard circulaire).

Le secteur des transports représente près d'un tiers des émissions de Gaz à Effet de Serre (GES), il s'agit ainsi du premier émetteur du territoire. En effet, la voiture individuelle représente encore 85 % des déplacements pendulaires domicile-travail et sont donc fortement émetteur de GES mais également de nuisances sonores pour les riverains. Le projet communal intègre donc cette problématique à l'échelle du territoire.

Dans ces conditions, le projet prévoit de repenser en profondeur l'offre de mobilité dans le territoire en s'appuyant sur l'intermodalité au niveau de la gare de Beaune et en renforçant la desserte en transport en commun. En outre, le PADD prévoit de

développer un réseau de parkings multimodaux afin de limiter le recours à la voiture dans le centre-ville.

La création d'un maillage de mobilité alternative et douce reliant les différentes polarités et les aménagements doit permettre d'inciter au délaissement des mobilités carbonées au profit de la marche ou du vélo.

Enfin, le PADD agit pour améliorer la desserte et diminuer les nuisances et la pollution dans le centre-ville de la commune en intégrant dans le PLU le projet de contournement de Beaune. Cela permettra de détourner le trafic de transit vers l'extérieur de l'agglomération.

- **Porter une réflexion paysagère au sein des aménagements existants ou futurs afin de valoriser un urbanisme qualitatif et cohérent** :

la commune de Beaune est caractérisée à la fois par un cœur de ville urbain et par des caractéristiques rurales liées à l'activité agricole, notamment dans les hameaux de Gigny et de Challanges. Pour les élus, le développement urbain ne doit pas venir altérer l'intégration harmonieuse de la commune dans son environnement paysager, élément indispensable au maintien de son attractivité et de la qualité de vie. Aussi, le PLU doit veiller à la bonne intégration paysagère des nouveaux projets afin de conserver l'image de marque propre à la commune.

A ce titre, le projet communal vise à améliorer le traitement des franges urbaines et des interfaces entre espaces bâtis et agro-naturels pour des transitions plus harmonieuses. En outre, le PADD prévoit d'assurer un traitement optimal et qualitatif des entrées de ville, véritables vitrines de la commune. Enfin, la ruralité des différents hameaux de Beaune doit être impérativement préservée

dans le PLU, particulièrement à travers la réglementation des nouvelles constructions.

- **Garantir un cadre de vie sécurisé pour les habitants qui compose avec les risques et nuisances** : Assurer un développement dans un cadre sécurisé et serein est indispensable pour garantir l'attractivité d'un territoire. La commune de Beaune a intégré ces diverses problématiques dans son projet.

Concernant les risques naturels, et particulièrement l'aléa inondation qui impacte le territoire, le PADD intègre la prise en compte de ces risques directement dans les projets d'aménagement. Il fixe également des orientations pour mieux assurer la gestion des eaux pluviales dans le but de favoriser leur infiltration et donc de réduire le risque d'inondation.

Le territoire communal compte des sites pollués ou potentiellement pollués. Le projet de la commune est de prendre en compte ces sites et d'étudier leur réhabilitation pour de futurs projets d'aménagement.

Beaune est traversée par des infrastructures génératrices de nuisances sonores, il s'agit principalement de bruit routier causé par l'A6, A31, D974, D970, couronne du centre bourg ancien : boulevards Jules Ferry et Maréchal Joffre... La commune souhaite prendre en compte ces nuisances directement en amont des aménagements afin de les limiter.

De plus, la volonté de préserver le cadre de vie des habitants et leur sécurité s'exprime également dans le PADD par la mise en œuvre d'un projet d'urbanisme réfléchi, prenant en compte en amont les risques et les nuisances, notamment sonores, auxquels est exposée la commune pour limiter la vulnérabilité.

- **Conforter l'attractivité du centre-ville** : pour les élus beaunois, cet enjeu constitue un défi essentiel pour le projet de développement de la commune. Il s'agit d'intervenir de manière transversale sur les différentes problématiques que peut rencontrer le cœur historique de la commune.

Le centre-ville de Beaune se caractérise par un patrimoine emblématique et reconnu ainsi que de nombreux bâtiments historiques et classés dont les caractéristiques architecturales sont à préserver. Le tout est souligné par une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine.

La commune souhaite s'inscrire dans cette nécessaire préservation du patrimoine historique beaunois en poursuivant le réaménagement des remparts et en traitant de manière qualitative les entrées du centre ancien. En parallèle le projet s'attache à développer des espaces publics qualitatifs liés entre eux par des espaces dédiés aux mobilités douces dans une optique de qualité de vie plus apaisée.

Il s'agit également d'améliorer la lisibilité des circulations dans le centre historique, tant au niveau des entrées dans le centre que pour les déplacements au sein des remparts.

développement qui soit en adéquation avec les ressources disponibles sur le territoire. Le PADD s'inscrit dans un développement économe en ressources environnementales.

Il émet des objectifs notamment en termes de gestion de l'eau potable. Dans l'objectif d'économiser la ressource, il est prévu de renforcer les efforts en matière d'entretien et de renouvellement du réseau afin de limiter les fuites.

La commune souligne la nécessité de revoir la gestion des eaux pluviales en favorisant par exemple une infiltration à la parcelle pour réduire le volume des eaux usées et diminuer la charge entrante à la station d'épuration intercommunale. De plus, l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs est conditionnée

à la présence des réseaux, et notamment l'eau potable et l'assainissement, afin de limiter le recours à l'assainissement non collectif, souvent source de pollution.

Enfin, le PADD prévoit que les nouveaux projets d'aménagement soient conçus de manière à économiser les ressources. Cela se traduit concrètement par la réalisation de formes de bâti moins sensibles aux déperditions énergétiques, ou encore le recours aux principes du bioclimatisme.

Chapitre 3 : Justification des choix retenus pour la définition des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Afin de mettre en œuvre le Projet d'Aménagement et de Développement Durables voulu par les élus, mais également de répondre aux enjeux et objectifs poursuivis dans le SCoT, le PLU de Beaune définit **16 secteurs Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**.

Au regard des enjeux relevés par le PADD et des projets identifiés par la commune, le PLU de Beaune réalise **4 OAP au sein de l'enveloppe urbaine**. Il s'agit de limiter la consommation des ressources du territoire et notamment de maîtriser les extensions de la commune en construisant dans les dents creuses stratégiques.

Les OAP affichent un objectif et concrétisent l'objectif de diversification des typologies d'habitat et visent une meilleure qualité architecturale des constructions, ainsi que leur bonne insertion dans le paysage.

6 OAP à vocation d'habitat sont réalisées en extension. Ces Orientations d'Aménagement et de Programmation, situées en dehors de l'enveloppe urbaine, sont une réponse à la mise en œuvre du scénario de développement prévu à horizon 2030.

Elles sont également pensées en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et assurent une densification qui répond aux objectifs identifiés par le SCoT.

5 OAP à vocation économique et touristique sont réalisées en extension. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation à vocation d'activités

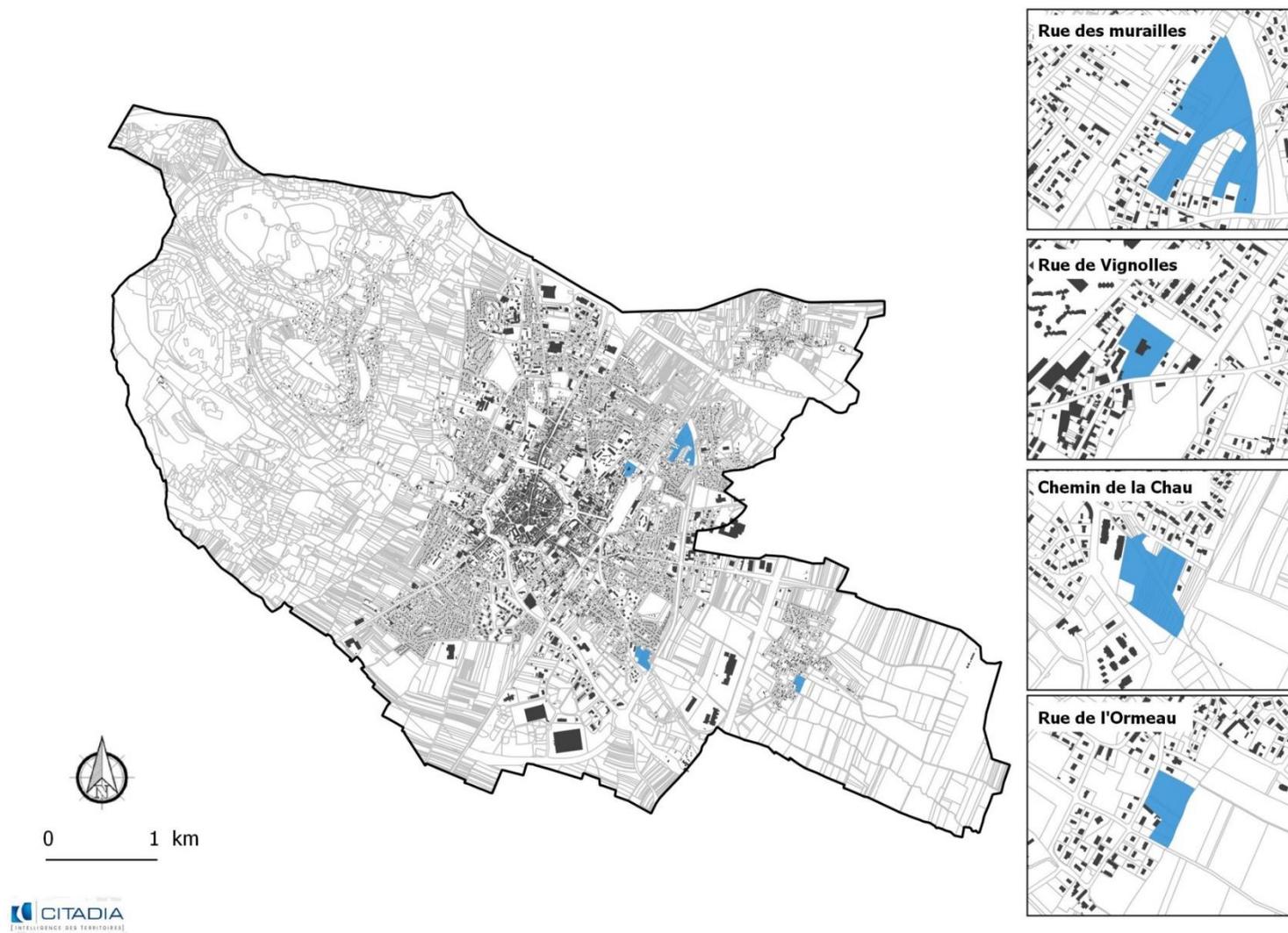
viennent également répondre à différents enjeux du PADD. L'objectif est de permettre la diversification de l'économie du territoire par le renforcement des zones artisanales et industrielles existantes. Les OAP sont un outil de réflexion pour intervenir de manière cohérente sur le développement des zones d'activités, tout en encadrant la destination des zones au strict usage économique.

Par ailleurs, **2 OAP en extension sont soumises à une étude entrée de ville** au titre de l'article L111-8 du Code de l'Urbanisme. Ces deux études permettent d'aller plus loin dans les orientations émises au regard des enjeux particuliers des secteurs.

Une OAP thématique a été réalisée sur **les unités foncières de plus de 2 000m²** au sein du tissu urbanisé, afin de répondre aux objectifs fixés par le SCoT notamment, mais également d'encadrer le développement de l'urbanisation et la cohérence des aménagements sur ces secteurs stratégiques. 4 secteurs sont identifiés à ce titre : le périmètre de 500 mètres autour de la gare, les hameaux de Gigny et de Challanges, le secteur de la Montagne et le reste de la zone urbanisée de la commune.

Le rapport de présentation s'attache à démontrer la traduction du projet de territoire dans 4 exemples d'OAP représentatives de l'ensemble des sites stratégiques faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

I. Les OAP au sein de l'enveloppe urbaine



Un exemple d'OAP en renouvellement urbain, rue de Vignoles

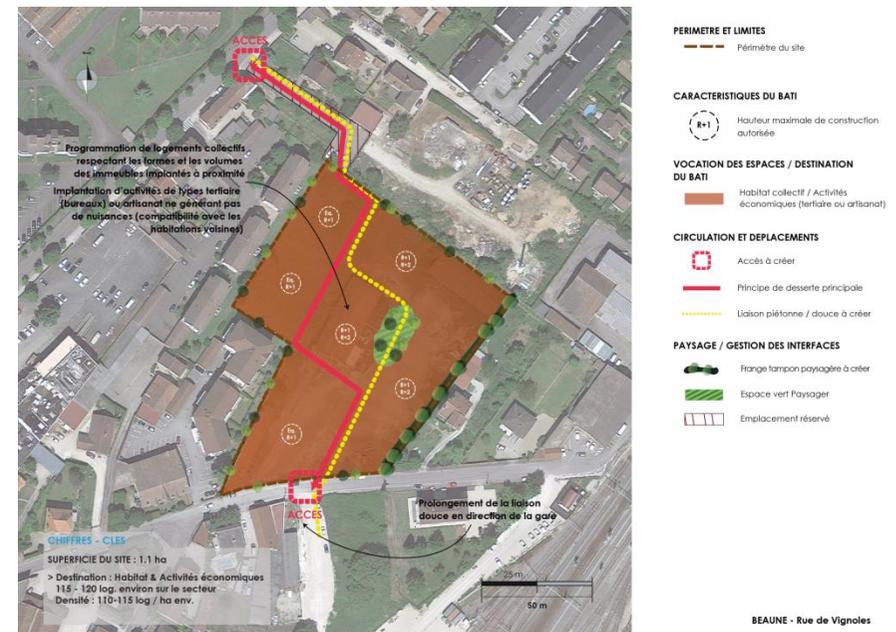
1.1. Ce que prévoit le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Le PADD préconise différentes orientations traduites dans les futurs projets de constructions :

- Favoriser le développement de la commune au sein de l'enveloppe urbaine, en menant une réflexion sur le foncier non bâti (dents creuses et potentielles divisions parcellaires) ;
- Maîtriser la consommation d'espaces naturels et agricoles ;
- Assurer une continuité des modes doux et une cohérence des aménagements pour inciter la pratique de la marche à pied et du vélo ;
- Assurer une diversification de l'offre de logements afin de maintenir la politique d'accès aux logements, permettre l'installation des ménages de différentes tailles et répondre aux besoins des différentes classes d'âges ;
- S'inscrire dans un développement économe en ressources environnementales ;
- Favoriser les formes urbaines du bâti variées et moins propices aux déperditions thermiques, ainsi que la mise en œuvre des principes du bioclimatisme ;

1.2. Les réponses apportées par l'OAP

De manière générale, les OAP réalisées au sein de l'enveloppe urbaine ont pour vocation d'assurer une densification des secteurs, tout en permettant un développement qualitatif qui s'insère dans l'environnement déjà constitué et intègre les caractéristiques du tissu existant. Dans le cas de l'OAP rue de Vignoles l'objectif vise également à une intensification urbaine dans le rayon de 500m autour de la gare.



Le site de projet se situe au sein de l'enveloppe urbaine, dans un secteur stratégique pour la commune. En effet, localisé dans un périmètre de 500 mètres du centre-ville, il se situe à une dizaine de minutes à pied du cœur historique de Beaune et à 5 minutes à pied de la gare.

Bien que situé dans la zone U, ce secteur d'OAP, comme tous les sites identifiés dans la zone U du projet de PLU, a fait l'objet d'une analyse fine du contexte afin d'identifier quel allait être le parti d'aménagement engagé.

Un certain nombre d'orientations viennent répondre aux enjeux identifiés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable :

- Développer de l'habitat collectif en R+1 et R+2 afin de densifier le secteur et de s'intégrer dans les typologies d'habitat du quartier environnant ;
- Assurer une mixité des fonctions en prévoyant une partie de l'activité en rez-de-chaussée des constructions à vocation d'habitat, sous conditions que ces activités ne soient pas nuisibles ;
- Aménager un cœur d'îlot qualitatif afin de créer un espace de vie au sein du secteur et de gérer l'interface entre les activités économiques et le tissu résidentiel ;
- Aménager une liaison douce le long de la voie principale afin de faciliter la desserte du quartier et de favoriser les circulations piétonnes / douces ;
- Prolonger cette liaison douce au Sud du secteur d'OAP afin de créer une connexion avec la gare ;
- Respecter les formes et les volumes des constructions existantes en limite du secteur de développement : les logements collectifs à l'Ouest ;
- Mettre en place des aménagements paysagers de qualité intégrant des critères écologiques au sein du site d'OAP afin de restaurer le rôle de cet espace dans la trame verte urbaine ;
- Privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible. Les bâtiments devront être conçus et orientés

de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver et d'optimiser l'installation éventuelle de panneaux photovoltaïques.

- Orienter les jardins préférentiellement au Sud ou à l'Ouest ;

Les OAP en renouvellement urbain représentent 8,5 hectares de surface opérationnelle et couvrent près de 20% de la construction du scénario au sein de l'enveloppe urbaine, soit entre 260 et 270 logements à horizon 2030.

La densité moyenne prévue pour les 4 OAP en renouvellement urbain représente la construction d'environ 29,7 logements par hectare.

II. Les OAP en extension à vocation d'habitat



Un exemple d'OAP en extension à vocation d'habitat, la ZAC de Chavet

1.1. Ce que prévoit le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Le PADD préconise différentes orientations traduites dans les futurs projets de constructions :

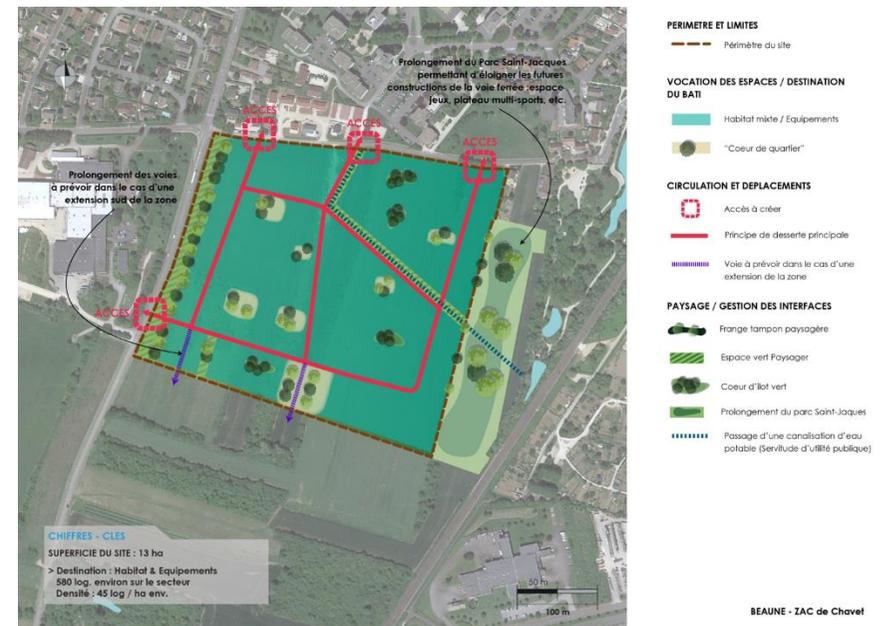
- Maîtriser la consommation d'espaces naturels et agricoles ;
- Assurer une continuité des modes doux et une cohérence des aménagements pour inciter la pratique de la marche à pied et du vélo ;
- Assurer une diversification de l'offre de logements afin de maintenir la politique d'accès aux logements, permettre l'installation des ménages de différentes tailles et répondre aux besoins des différentes classes d'âges ;
- S'inscrire dans un développement économe en ressources environnementales ;
- Favoriser les formes urbaines du bâti variées et moins propices aux déperditions thermiques, ainsi que la mise en œuvre des principes du bioclimatisme ;

1.2. Les réponses apportées par l'OAP

De manière générale, les OAP réalisées en extension de l'enveloppe urbaine ont pour vocation d'assurer une rentabilisation du foncier mobilisé en matière de densité, tout en permettant un développement qualitatif qui s'insère dans l'environnement et respecte les caractéristiques paysagères des lieux.

Le site de projet se situe en continuité du tissu urbain déjà constitué. Il constitue un secteur stratégique pour la commune, en continuité du quartier Saint-Jacques et d'un certain nombre d'infrastructures de proximité.

L'enjeu de ce secteur est de conforter la densité caractérisée par la morphologie des constructions environnantes et de renforcer la mixité des fonctions ainsi que la mixité sociale.



L'OAP complète les orientations émises dans le dossier de réalisation de la ZAC mis en place sur le secteur :

- Prévoir une densification raisonnée du site par une maîtrise des typologies et des hauteurs ;

- Prévoir la création de 35% de logements sociaux ;
- Intégrer des équipements et des activités économiques compatibles avec le tissu résidentiel, qui répondront aux besoins des nouvelles populations ;
- Prévoir la réalisation de plusieurs cœurs de quartier de type squares ou placettes qui permettront de créer du lien et des espaces de rencontre au sein du site ;
- Assurer la création du cœur vert au sein des îlots afin de préserver des espaces de respiration qui participeront à la maîtrise de la densité ;
- Le maillage interne sera organisé autour de plusieurs voies principales Nord/Sud et Est/Ouest qui irrigueront les différents lots grâce à un principe de dessertes secondaires ;
- Etendre le parc Saint Jacques en végétalisant le site d'OAP et en recréant une haie arbustive en bordure Est ;
- Préserver les éléments arbustifs et bocagers présents sur le site afin de conserver la fonctionnalité écologique du site pour la trame verte urbaine ;
- Mettre en place des aménagements paysagers de qualité intégrant des critères écologiques au sein du site d'OAP afin de renforcer le rôle de cet espace dans la trame verte urbaine ;
- Traiter les franges urbaines sur les bordures du futur quartier afin de créer une transition arborée qualitative de ce site en extension de la zone visible depuis la rocade ;

- Privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible. Les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver et d'optimiser l'installation éventuelle de panneaux photovoltaïques.
- Orienter les jardins préférentiellement au Sud ou à l'Ouest ;

Les OAP en extension représentent 25,3 hectares de surface opérationnelle et couvrent près de 70% de la construction du scénario, soit entre 940 et 945 logements à horizon 2030. Le besoin de logements en extension identifié lors des scénarios était de 880 logements. Le seuil est dépassé mais la ZAC Chavet sera réalisée sur du temps long et il n'est pas certain que les 650 logements soient construits dans la durée du PLU. La programmation est donc cohérente avec les besoins.

La densité moyenne prévue pour les 6 OAP en extension représente la construction d'environ 37,35 logements par hectare.

Au total sur l'ensemble des OAP inscrites au PLU, 1200 logements sont programmés sur une surface de 33,9 ha soit une densité de 35,40 logements par ha.

III. Les OAP en extension à vocation économique



Les 5 secteurs d'extension à vocation économique viennent répondre à un objectif de maintien et de renforcement de l'activité sur la commune. Ils ont également pour objectif de permettre la diversification de l'économie du territoire par le renforcement des activités artisanales existantes.

1. Un exemple d'OAP en extension à vocation économique, l'aérodrome

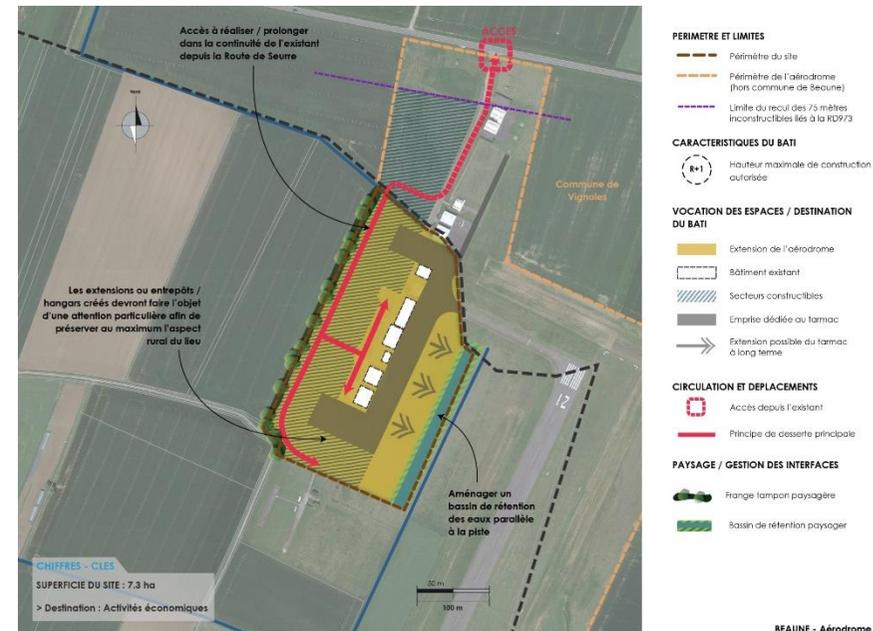
1.1. Ce que dit le PADD

- S'appuyer sur les différents types d'activités déjà présents et encourager l'accueil de nouvelles entreprises génératrices d'emplois ;
- Développer l'accueil des activités industrielles et artisanales le long de l'axe situé entre la voie de contournement urbaine et l'autoroute en assurant un développement de qualité et harmonieux ;
- Maintenir l'équilibre de l'activité commerciale et conforter les zones commerciales existantes en rééquilibrant les pôles commerciaux et en maîtrisant les extensions périphériques de ces zones ;
- Favoriser la création de commerces indépendants de proximité complémentaire à l'offre proposée par les zones d'activités périphériques ;
- Favoriser l'implantation d'activités en lien avec l'aéronautique ;
- Intégrer l'aléa inondation dans les choix d'aménagement et prévenir le ruissellement des eaux pluviales ;

1.2. Les réponses apportées par l'OAP

De manière générale, les sites d'extension à vocation économique prennent en compte les objectifs du PADD, tant en termes de limitation de la consommation d'espaces que de prise en compte des enjeux paysagers et de l'insertion qualitative des activités économiques dans leur site de projet.

Le site d'OAP présenté en exemple est intégré au site de l'aérodrome existant de la commune. Situé à 5 kilomètres du cœur de Beaune, il constitue un secteur d'activité économique et touristique important et stratégique, qui répond à une volonté politique de développement de ce secteur.



L'enjeu est de conforter cette activité tout en respectant les objectifs du PADD à travers les orientations suivantes :

- Les extensions ou entrepôts/hangars devront faire l'objet d'une attention particulière afin de préserver au maximum l'aspect rural du lieu ;
- Mettre en place des aménagements paysagers de qualité intégrant des critères écologiques au sein du site d'OAP afin de veiller à sa bonne intégration paysagère et environnementale ;
- Mettre en place une frange paysagère pour traiter l'interface avec les activités agricoles environnantes ;
- Limiter au maximum l'imperméabilisation des sols au sein des lots et des espaces publics, parkings notamment, afin de limiter le ruissellement ;

- Mettre en place un système de traitement des eaux pluviales avant le rejet dans le milieu naturel et prévoir un bassin de rétention afin d'assurer les bons écoulements et infiltrations des eaux pluviales ;
- Prévoir l'aménagement d'un bassin de rétention des eaux parallèles à la piste afin de traiter l'écoulement des eaux pluviales ;
- Prévoir le raccordement au réseau d'assainissement situé au niveau de la RD111, au sud de l'OAP.

Les OAP à vocation économique représentent 43,6 hectares sachant que 19 ha concerne le site de la cité des vins. Les OAP permettant la réalisation de zones d'activité couvre une surface de 24ha.

Chapitre 4 : Justification des choix retenus pour le zonage et le règlement

I. Préambule

La révision du PLU de Beaune de 2007 a été nécessaire pour rendre conforme le PLU avec les nouvelles réglementations (lois Grenelle et ALUR) et compatible avec le SCoT approuvé le 14 février 2014. Néanmoins la commune n'a pas souhaité balayer d'un revers de main le PLU actuel qui répond globalement à ses attentes du point de vue réglementaire. De fait, les modifications de zones qui seront présentées ci-après sont assez limitées et leur nom ne change pas au sein de ce document. De même, le règlement est mis à jour par rapport aux nouvelles obligations législatives et par rapport à l'AVAP qui s'applique sur certaines zones, mais n'est pas transformé.

Le PLU de Beaune est donc découpé en quatre types de zones :

Les zones urbaines relatives aux secteurs déjà urbanisés ou comportant des équipements publics existants ou en cours de réalisation et qui ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Le PLU de Beaune comporte sept zones urbaines dont cinq à vocation dominante résidentielle ou mixte (UA, UB, UC, UD, UF), une réservée au fonctionnement de l'activité autoroutière (UR) et une à vocation économique (UE) ;

Les zones à urbaniser relatives aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation, soit à court terme (zones 1AU) soit à moyen/long terme

(zones 2AU qui ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation qu'à la suite d'une modification du document d'urbanisme). Les zones à urbaniser à court terme sont également couvertes par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui s'imposent par voie de compatibilité. Le PLU de Beaune comporte quatre zones à urbaniser dont trois ouvertes à l'urbanisation à court terme – zones 1AUC et 1AUD à vocation dominante résidentielle et 1AUE à vocation économique – et une à moyen/long terme – zone 2AU qui est majoritairement destinée dans le futur pour des activités économiques.

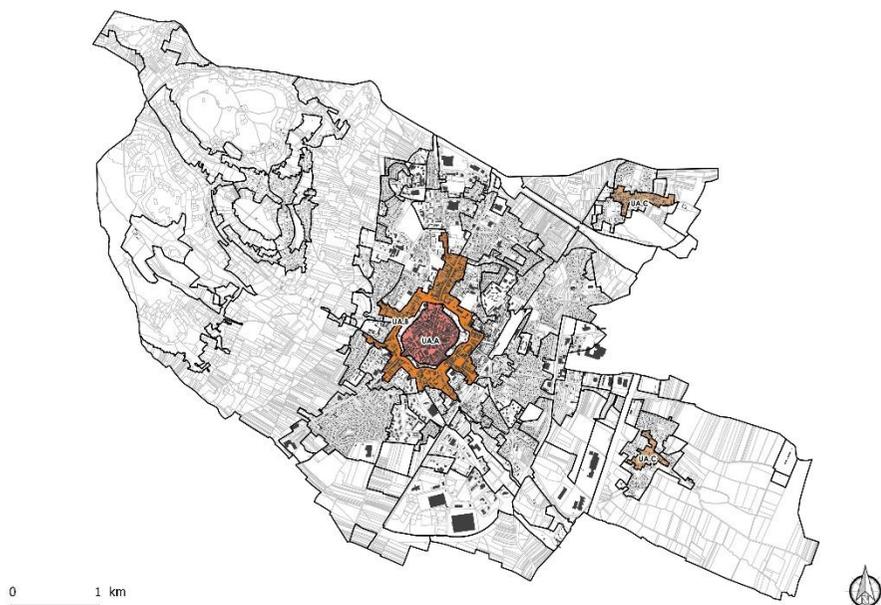
Les zones agricoles relatives aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres. Il existe une zone A sur la commune.

Les zones naturelles relatives aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. Une zone N a été définie sur la commune.

Les raisons ayant présidées à la création de ces zones sont justifiées ci-après, au regard des articles du règlement compris dans les chapitres : « Usage des sols et destination des constructions » et « Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementales et paysagère ». Le chapitre « Equipements et réseaux » étant commun à toutes les zones, son contenu est justifié pour l'ensemble des zones.

II. Zonage et règlement général

1. Zone UA



La zone UA correspond aux tissus bâtis anciens de la commune :

- Le centre ancien intra-muros (secteur UA.A) délimité par les remparts, traditionnellement multifonctionnel et où les bâtiments sont généralement construits à l'alignement.
- Les secteurs de faubourg (secteur UA.B) où le bâti est généralement aligné sur rue et le parcellaire organisé perpendiculairement aux voies et inoccupé à l'arrière.
- Les cœurs de hameaux de Challanges et de Gigny (secteur UA.C) composés de fermes et granges et de bâtis anciens associés à ces activités.

Il est à noter qu'une AVAP vient préciser le règlement au sein de cette zone.

1.1. Usage des sols et destination des constructions

La zone UA est une zone de centralité (soit de la ville, soit des hameaux).

Au sein du centre-ville et des faubourgs, l'objectif est de promouvoir une diversité des fonctions urbaines pour maintenir une ville dynamique et vivante. Les activités pouvant créer des nuisances pour la fonction résidentielle doivent être limitées. C'est à ce titre que les industries, les entrepôts, les exploitations agricoles et forestières et le commerce de gros sont interdits.

Au sein des hameaux, l'objectif est de permettre le commerce de proximité pour répondre aux besoins des habitants du secteur mais qui n'entre pas en concurrence avec le commerce de centre-ville. De fait la surface des activités de services et d'artisanat et de commerce de détail est limitée à 250m² de surface de plancher.

De plus, contrairement au centre-ville et aux faubourgs, les hameaux se sont construits autour d'exploitations agricoles. Cette activité est donc maintenue au sein du secteur UA.C.

La zone UA constitue une zone de bâti ancien à préserver car elle porte l'identité de la commune. De fait peu de nouveaux programmes de logements pourront s'implanter au sein de ce tissu déjà constitué. Afin de ne pas empêcher la réhabilitation des immeubles anciens, la commune a décidé de ne pas imposer une servitude de mixité sociale au sein de ce secteur.

1.2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Souhaitant conserver ce tissu urbain, le règlement a été bâti en reprenant les codes d'implantation et de gabarit des bâtiments existants :

- **Implantation à l'alignement** : obligatoire en secteur UA.A alors que les secteurs UA.B et UA.C peuvent y déroger à 2 conditions, s'il existe un autre alignement constitué par les bâtiments avoisinants, ou quand le linéaire est trop important afin de permettre des décrochements et d'éviter l'enfermement des rues ;
- **Implantation sur au moins une limite séparative** sauf quand la parcelle fait moins de 12m de large, l'implantation sur les 2 limites est requise ;
- **Le coefficient d'emprise au sol est non réglementé**, car le secteur dispose d'une densité très importante ou certaines parcelles ont des emprises au sol avoisinant les 100% ;
- **Hauteur** : 13m en zone UA.A et UA.B, ce qui correspond à des morphologies urbaines en R+2+combles ou R+3, sachant que les toitures doivent être à pans. 10m en UA.C ce qui correspond au gabarit des fermes anciennes.

Le règlement a été construit pour ne pas être contradictoire à l'AVAP. Néanmoins le règlement ne copie pas l'AVAP qui précise les règles de qualité urbaine qui s'imposent aux permis de construire.

Du point de vue du stationnement, le règlement maintient les règles existantes d'une place pour les logements inférieurs à 80m² et de 2 places pour les logements qui y sont supérieurs. Cette règle correspond aux structures des ménages et au besoin de stationnement privé.

2. Zone UB



La zone UB se caractérise par une forte densité (grands ensembles, habitats collectifs) et par une diversité des constructions : la présence d'activités, de quelques équipements et de nombreux immeubles d'habitat collectif. Cette zone comprend un sous-secteur UB.A définissant des centralités afin de répondre aux prescriptions du SCoT.

Cette zone est concernée partiellement par des risques d'inondation repérés par une trame figurant sur les documents graphiques.

2.1. Usage des sols et destination des constructions

Au sein de la zone UB, secteur à dominante résidentielle, les activités nuisantes pour les vocations dominantes sont interdites.

Néanmoins la commune permet une certaine mixité fonctionnelle déjà existante actuellement au sein de cette zone. Il est à noter que le secteur UB.A constitue les centralités de la commune. Au sein de ce secteur, le commerce de grande distribution peut s'implanter (+ 1000m² de surface de plancher) alors que dans la zone UB, les commerces sont limités à une surface de 250m² de surface de plancher.

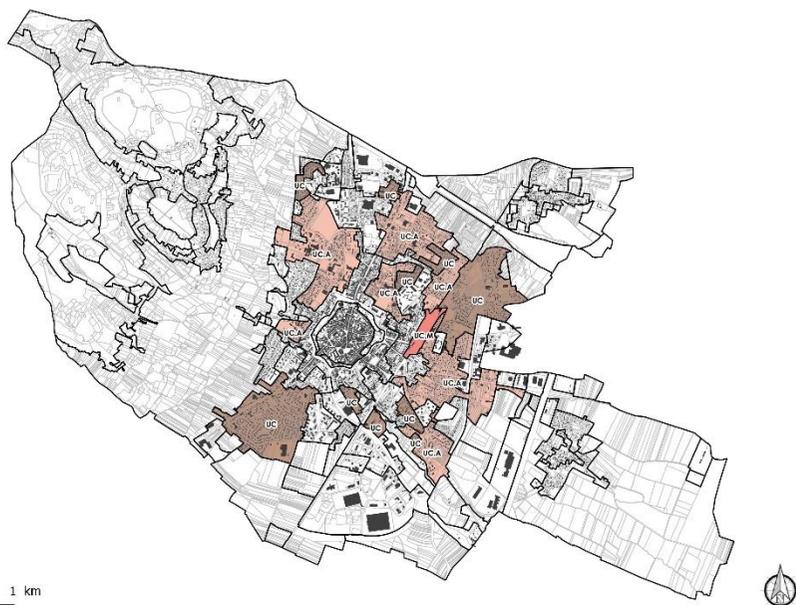
Par ailleurs, contrairement à la zone UA, la zone UB intègre une servitude de mixité sociale. Toute construction ou opération d'aménagement d'ensemble de plus de 15 logements doit garantir une part minimum de 35% de logements sociaux (recensés à l'article 55 de la loi SRU). Cette règle de mixité sociale doit participer au maintien du taux de logement social sur la commune (la commune de Beaune répond aux obligations) tout en assurant une mise en œuvre opérationnelle en permettant aux bailleurs d'avoir un stock suffisant de logements par projet pour assurer leur gestion.

2.2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Au sein de cette zone, les règles de morphologies urbaines n'ont pas été modifiées par rapport au PLU antérieur. La hauteur maximale est de 13m (R+3) et l'emprise au sol est limitée à 60%. Les implantations par rapport au domaine public sont assez libres puisque les projets peuvent s'implanter soit à l'alignement soit en retrait comprenant des distances minimales. Au regard de l'hétérogénéité du tissu urbain au sein de cette zone, les implantations par rapport aux limites séparatives sont fonction de la moitié de la hauteur à l'égout du toit avec un minimum de 3m.

Les espaces verts devront également agrémenter les projets de constructions en assurant au minimum 10% de la superficie du terrain hors haies.

3. Zone UC



La zone UC se caractérise par une densité moyenne et une diversité des constructions, la présence d'activités de quelques équipements et immeubles d'habitat collectif dans un bâti pavillonnaire.

Cette zone peut être concernée partiellement par des risques d'inondation repérés par une trame figurant sur les documents graphiques.

Elle comprend deux secteurs :

- le secteur UC.A qui présente une densité plus forte dans lequel une hauteur supérieure de construction peut être autorisée pour s'adapter au bâti environnant existant.

- Le secteur UC.M où seules les constructions et installations nécessaires aux projets de développement des échanges multimodaux de transports sont autorisées.

Le découpage entre la zone UC et UC.A de l'ancien PLU a évolué afin notamment de préserver les maisons « castors » (reclassés en UC alors qu'elles étaient classées en UC.A au sein de l'ancien PLU).

3.1. Usage des sols et destination des constructions

Au sein de la zone UC, secteur à dominante résidentielle, les activités nuisantes pour les vocations dominantes sont interdites. Néanmoins la commune permet une certaine mixité fonctionnelle déjà existante actuellement au sein de cette zone. Il convient de noter que pour ne pas faire concurrence au centre-ville et bien que les activités de services et artisanat ou commerce de détail soient autorisés, leur surface est limitée à 250m². La volonté est de permettre des commerces de proximité et non pas des commerces d'importance générant des flux.

En zone UCM qui concerne le secteur gare, seules les constructions ou installations en lien avec des projets multimodaux sont autorisées.

A l'instar de la zone UB, le secteur UC.A (qui permet une densification maîtrisée du tissu urbain) intègre une servitude de mixité sociale. Toute construction ou opération d'aménagement d'ensemble de plus de 10 logements doit garantir une part minimum de 15% de logements sociaux (recensés à l'article 55 de la loi SRU). Cette règle de mixité sociale doit participer au maintien du taux de logement social sur la commune (la commune de Beaune répond aux obligations).

En zone UC (dominante pavillonnaire) et UC.M (gare), la mixité sociale n'est pas réglementée.

3.2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Au sein de cette zone, les implantations des constructions doivent s'implanter en retrait d'au moins 4 mètres par rapport au domaine public. Par rapport aux limites séparatives et dans une volonté de permettre la densification du tissu urbain, le secteur UC.A permet une implantation en limite séparative ou en retrait alors que la zone UC impose le retrait.

Pour respecter les mêmes objectifs identifiés ci-dessus, l'emprise au sol et la hauteur sont limitées à respectivement 40% et 7m au sein de la zone UC contre 50% et 10 au sein du secteur UC.A.

Ces nouvelles règles associées au secteur UC.A permettent de répondre aux objectifs de la loi ALUR afin d'assurer une densification des tissus urbains. A travers ces règles les élus ont fait en sorte de permettre la densification sur certains secteurs tout en maîtrisant l'évolution des formes urbaines afin que cette mutation se fasse dans de bonnes conditions pour les habitants de Beaune.

Les espaces verts devront également agrémenter les projets de constructions en assurant au minimum 10% de la superficie du terrain hors haies selon la même règle que la zone UB.

4. Zone UD



Principalement affectée à l'habitation, cette zone peut accueillir principalement des pavillons et des constructions abritant des activités compatibles avec l'habitation ou qui en sont le complément naturel.

Cette zone peut être concernée partiellement par des risques d'inondation repérés par une trame figurant sur les documents graphiques.

4.1. Usage des sols et destination des constructions

Au sein de la zone UD, secteur à dominante résidentielle, les activités nuisantes pour les vocations dominantes sont interdites.

Néanmoins la commune permet une certaine mixité fonctionnelle pour des activités de services et d'artisanat ou commerce de détail si leur surface de plancher est limitée à 250m². La volonté est de permettre des commerces de proximité et non pas de commerces d'importance générant des flux au sein de tissus urbains non appropriés pour intégrer ces gabarits de bâtiment.

Concernant les secteurs les plus lointains du centre-ville et au sein des hameaux, la zone UD n'est pas soumise à une servitude de mixité sociale, qui n'aurait pas de sens au regard de la localisation, loin des commerces et services, là où les déplacements en voitures sont quasi-systématiques.

4.2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Cette zone est partiellement concernée par l'AVAP.

Les caractéristiques urbaines sont calquées sur les règles de l'ancien PLU. En effet l'objectif est de maintenir la morphologie actuelle et de limiter la mutation de ces secteurs. Les règles reprennent donc les caractéristiques d'un tissu pavillonnaire (30% d'emprise au sol, retrait par rapport aux limites, hauteur en R+1 maximum).

5. Zone UE



La zone UE se caractérise par un bâti industriel et commercial dispersé et de grande dimension.

Cette zone est concernée partiellement par des risques d'inondation repérés par une trame figurant sur les documents graphiques.

La zone UE est constituée de 5 secteurs :

- Le secteur UE.A couvre l'ensemble du périmètre du parc d'activités et d'équipements de « la Chartreuse ».
- Le secteur UE.B couvre l'ensemble du périmètre de la zone de développement économique de « la Maladière » et des parcelles d'activités attenantes à cette zone d'aménagement.

Ce secteur, affecté à certaines activités qui, en raison de leur nature, de leur importance ou des conditions dans lesquelles elles s'exercent, ne peuvent trouver leur place dans les zones d'habitat. Il peut accueillir, outre des installations à caractère artisanal ou commercial, des installations industrielles à faibles nuisances ou des activités diverses

- Le secteur UE.C couvre le périmètre du Parc d'Activités Economiques de la « Porte de Beaune ».
- Le secteur UE.D couvre le périmètre de la zone d'activités économiques diverses de « Beaune-Vignoles » sur la commune de Beaune.
- Le secteur UE.E correspond à la zone commerciale située le long de la rocade est.
- Le secteur UE.T recouvre le palais des congrès et la zone d'aménagement de la cité des vins dont les principes d'aménagement seront précisés dans une future opération d'urbanisme opérationnel liée au Centre d'Interprétation des climats de Bourgogne ainsi qu'à ses équipements et commerces annexes. Le secteur d'aménagement de la Cité des Vins fait par ailleurs l'objet d'une OAP qui en fixe les grands principes : il s'agit d'un projet global d'aménagement urbain entre le Palais des Congrès et la voie de contournement afin de créer un pôle culturel au sein d'un écrin de verdure arboré d'environ 8 hectares, majoritairement réservé aux piétons et aux modes doux. Ainsi, conformément aux objectifs fixés par le PADD, la Cité des Vins contribuera à la valorisation du tourisme culturel et de loisir tout en renforçant le maillage des modes doux.

5.1. Usage des sols et destination des constructions

La zone UE est une zone d'activités économiques. Les exploitations agricoles sont autorisées sauf en zone commerciale (UE.E). Par contre les exploitations forestières et les habitations sont interdites.

Au sein des zones non touristiques, les hébergements hôteliers et les résidences touristiques sont interdites en sus alors qu'au sein des zones touristiques (UE.T), les industries et les entrepôts sont interdits.

5.2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Cette zone est partiellement concernée par l'AVAP.

Les caractéristiques urbaines correspondent à l'organisation des zones d'activités. Les implantations se font en recul plus ou moins important au regard des typologies d'activités des zones. Les emprises au sol sont limitées à 60% et les espaces de stockages ne peuvent concerner qu'au maximum 20% de la superficie de la parcelle. Les hauteurs maximales sont comprises entre 9 et 15m en fonction des zones. Seule la zone touristique permet des hauteurs supérieures (24m maximum).

Les règles définies dans le règlement sont la traduction des règles de ZAC qui ont été créées lors de l'aménagement des zones économiques.

Dans le secteur UE.T, les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères ainsi que les conditions de desserte et d'accès seront plus précisément définies dans le cadre de l'opération d'urbanisme opérationnelle en fonction du schéma d'aménagement qui aura été retenu au vu du diagnostic établi. La sensibilité environnementale du projet sera donc traitée dans ce cadre. En effet, le schéma

d'aménagement devra prendre en compte les contraintes inhérentes aux différentes réglementations auxquelles l'opération sera soumise, en particulier au titre de la loi sur l'eau et de l'inscription des Climats au Patrimoine Mondial de l'UNESCO.

6. Zone UF



La zone UF concerne le secteur de la Montagne. Il s'agit d'un secteur à protéger au titre du SCoT pour des raisons paysagères et environnementales. L'objectif de cette zone est de limiter le développement des constructions pour préserver ce secteur majeur de biodiversité. Cette zone comprend un secteur UF.A qui concerne des parcelles de très grande superficie.

6.1. Usage des sols et destination des constructions

Au regard de volonté de préservation de ce secteur, seuls les habitations et les ouvrages techniques ou d'intérêt collectif sont autorisés.

6.2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Cette zone est partiellement concernée par l'AVAP.

Afin de limiter la densification, l'emprise au sol de la zone est très limitée (15% en UF et 10% en UF.A) ainsi que la hauteur qui est de 7m maximum (R+1). Cette zone vise à accompagner l'existant en limitant les nouvelles constructions. Au sein de ce secteur, un coefficient de biotope a été ajouté afin de conforter le végétal et de le préserver.

7. Zone UR



La zone UR concerne les espaces bâtis du domaine autoroutier. L'objectif de cette zone est de permettre les aménagements nécessaires au bon fonctionnement de cette activité.

7.1. Usage des sols et destination des constructions

Au regard de volonté de la caractéristique de la zone, seules les activités et aménagements nécessaires au bon fonctionnement de l'infrastructure sont autorisés.

7.2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Afin de limiter les contraintes à l'activité autoroutière, les règles d'implantations sont assez libres (retrait de 3m minimum avec possibilité d'y déroger en cas de contraintes techniques). L'emprise au sol est quant à elle non réglementée et les hauteurs sont limitées à 10m pour les bâtiments. Néanmoins cette hauteur pourra être dépassée pour des infrastructures nécessaires.

8. Zone 1AUC



Cette zone est partiellement concernée par l'AVAP.

La zone 1AUC est une zone d'extension à vocation résidentielle au même titre que la zone 1AUD, mais plus dense. La zone 1AUC reprend les règles de la zone UC. En effet l'objectif est que cette zone devienne, suite à son aménagement, une zone UC ou UC.A. Les objectifs sont donc les mêmes. La différence demeure dans les règles de mixité sociale qui sont règlementées au sein des OAP.

9. Zone 1AUD



La zone 1AUD correspond à une zone d'extension au hameau de Gigny. Au même titre que la zone 1AUC, la zone 1AUD a vocation à intégrer la zone UD une fois l'aménagement réalisé. Le règlement est donc concordant avec les règles déjà justifiées ci-avant.

10. Zone 1AUE



Le règlement doit permettre le développement de ces zones d'activités qui seront aménagées à travers des opérations d'aménagement d'ensemble, portées par la communauté d'agglomération.

La zone 1AUE a été calibrée sur les prévisions de développement économique du SCoT.

Elle comprend :

- le secteur 1AUE.A réservé aux activités aéronautiques ;
- le secteur 1AUE.T réservé aux activités touristiques et commerciales ; ce secteur est concerné partiellement par des risques d'inondation repérés par une trame figurant sur les documents graphiques ;

La zone 1AUE vise à permettre le développement économique de l'agglomération. Une part importante des zones est encadrée par des ZAC.

11. Zone 2AU

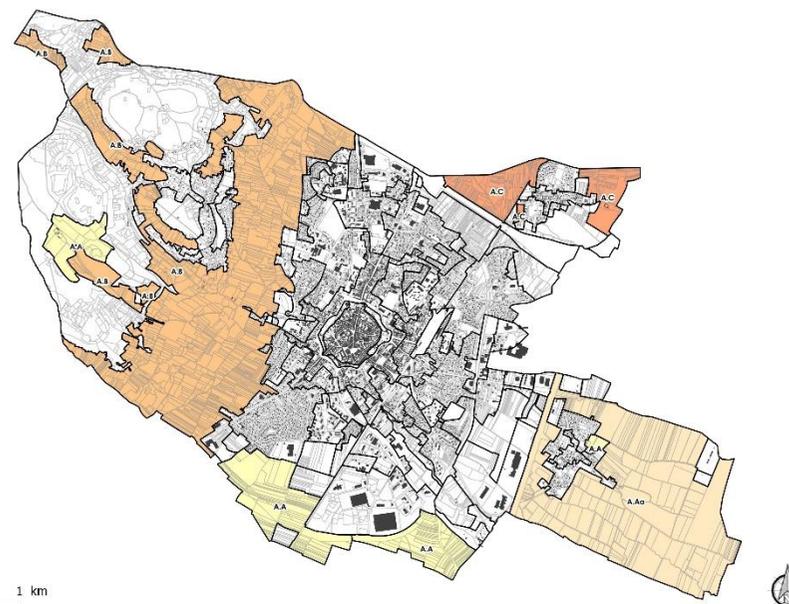


Le règlement applicable à la zone 2AU est très succinct, du fait de l'inconstructibilité de cette dernière, avant modification du PLU. Cette procédure permettra de définir en temps voulu un règlement approprié.

Entre temps, les règles applicables à la zone 2AU visent uniquement à permettre une utilisation de ces fonciers compatible avec leur urbanisation future.

Les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ne sont que très peu réglementées.

12. Zone A



La zone A correspond aux espaces qu'il convient de protéger en raison de la valeur agricole des terres et aux espaces nécessaires au maintien des activités agricoles et viticoles. Elle couvre principalement les secteurs agricoles des hameaux de Challanges et de Gigny, ainsi que la côte viticole de la Montagne de Beaune.

Elle comprend :

- Le secteur A.A correspondant principalement aux activités agricoles où la construction de sièges d'exploitation est autorisée ;
- Le sous-secteur A.Aa où un recul complémentaire des constructions est imposé par rapport aux limites des zones voisines ;

- Le secteur A.B correspondant principalement aux activités viticoles où toute construction nouvelle est interdite ;
- Le secteur A.C correspondant principalement aux activités agricoles où toute construction nouvelle est interdite, sauf la voie de contournement de Beaune et les infrastructures corollaires.

Les extensions de constructions existantes à vocation d'habitat sont limitées afin de ne pas générer de nouvelle fragmentation des espaces agricoles.

12.1. Usages, affectations des sols et types d'activités interdits et autorisés sous conditions

Seuls les usages et affectations des sols de types exhaussement et affouillement des sols et destinés aux ouvrages publics ainsi que les ouvrages hydrauliques sont autorisés dans la zone A.

12.2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Cette zone est partiellement concernée par l'AVAP.

La zone vise le maintien des caractéristiques paysagères locales et l'intégration des projets dans le paysage environnant. L'identité des coteaux viticoles de Beaune et des formes bâties des constructions agricoles sera donc préservée.

Les caractéristiques patrimoniales et paysagères en dehors du périmètre de l'AVAP sont en revanche très peu identifiées et donc règlementées dans le projet de PLU.

13. Zone N



La zone N correspond aux espaces à protéger en raison de l'intérêt qu'elle représente sur le plan des sites, des paysages, des milieux naturels ou des risques naturels.

Elle comprend les secteurs suivants :

- N.A : correspondant aux espaces naturels où toute construction nouvelle est interdite ;
- N.B : correspondant aux espaces naturels où certaines constructions nouvelles sont autorisées ;
- N.C : correspondant aux anciens fossés, bastions et fortifications diverses des remparts où toute construction nouvelle est interdite ;

- N.D : correspondant aux secteurs inondables où toute construction nouvelle est interdite, sauf la voie de contournement de BEAUNE et les infrastructures corollaires.

Les extensions de constructions existantes sont limitées afin de préserver l'enveloppe bâtie actuelle et de ne pas générer de nouvelle fragmentation des espaces naturels et agricoles.

13.1. Usage des sols et destination des constructions

Seuls les affouillements et exhaussements des sols destinés aux ouvrages publics sont autorisés en zone N.

13.2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Cette zone est partiellement concernée par l'AVAP.

Le règlement de la zone N prescrit le maintien des qualités environnementales et paysagères dans les projets d'aménagements. Cependant seule la zone N.D comporte des prescriptions vis-à-vis des clôtures et ces prescriptions assurent uniquement l'intégration des éléments dans le paysage mais ne garantissent pas la préservation de la fonctionnalité écologique de la zone N. La ripisylve de la Bouzaise est préservée de tout aménagement par le zonage N.D assurant ainsi une maîtrise de la dynamique hydrographique forte de la rivière.

III. Equipements et réseaux

1. Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées

Les règles de desserte visent de façon générale au niveau du règlement à assurer :

- L'adaptation des voiries et accès à l'importance des constructions desservies ;
- La possibilité de défense incendie des opérations ainsi que l'accès aux véhicules de sécurité civile ;
- La bonne cohabitation des différents usagers des voies afin que chacun puisse circuler en sécurité ;
- La nécessité de faire demi-tour en bout d'impasse ;
- La bonne intégration paysagère de ces dernières (plantations).

Le règlement a fait le choix, moyennant respect de ces différentes prescriptions, de ne pas indiquer de largeur de voirie, chaussée ou trottoir de façon à :

- accorder une plus grande liberté de conception des nouvelles opérations d'ensemble ;
- permettre une meilleure adaptation à l'existant, dans l'objectif énoncé du PADD d'encadrer les mutations au coup par coup tout en permettant la densification du tissu urbain, notamment pavillonnaire.

2. Article 9 : Réseaux

Le règlement prescrit le raccordement au réseau collectif de distribution en eau potable et d'assainissement des constructions et installations nouvelles mais ne conditionne pas le développement urbain à la présence de ces réseaux collectifs au niveau des voiries de desserte. Ceci génèrera

potentiellement des coûts supplémentaires et des travaux impactant le fonctionnement et les performances des réseaux.

La gestion des eaux pluviales intègre des dispositions privilégiant systématiquement l'infiltration à la parcelle des eaux pluviales ainsi que des techniques alternatives pour la collecte et le traitement de ces eaux. Ces prescriptions renforceront l'intégration paysagère des dispositifs de gestion des eaux pluviales. De plus, dans le cas de zones accueillants des activités potentiellement polluantes, le règlement impose un prétraitement avant rejet au naturel ou au réseau. Pour les surfaces de stationnement, les parkings d'une surface supérieure à 100m² sont concernés par cette dernière prescription. En revanche, hormis en zone N, le règlement n'impose pas de surfaces de stationnement perméables ni de ratio de plantations permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et de favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

IV. Surface des zones

Zones	Secteurs	Superficie	Sous totaux
		en ha	
UA	U.A.A	32,87	121,71
	U.A.B	70,27	
	U.A.C	18,57	
UB		147,08	166,67
	UB.A	19,59	
UC		166,15	406,26
	U.C.A	231,06	
	U.C.M	9,05	
UD		120,74	120,74
UF		36,59	56,59
	U.F.A	20,00	
UE		87,37	269,57
	U.E.A	20,07	
	U.E.B	27,07	
	U.E.C	86,29	
	U.E.D	18,92	
	U.E.E	15,14	
	U.E.T	14,71	
UR		47,60	47,60
Zones urbaines		1189,14	
1AUC		2,13	24,66
	1AUC.A	22,53	
1AUD		0,47	0,47
1AUE		11,07	35,43
	1AUE.A	7,28	
	1AUE.T	17,08	
2AU		49,33	49,33
Zones à urbaniser		109,89	
A	A.A	521,24	1192,60
	A.B	601,15	
	A.C	70,21	
Zones agricoles		1192,60	
N	N.A	494,76	624,09
	N.B	109,95	
	N.C	10,72	
	N.D	8,66	
Zones naturelles		624,09	
Total zones du PLU		3116	

La part des zones urbaines et à urbaniser du PLU de Beaune correspond à un peu moins de 40% de la superficie de la commune. Près de 40% de la

commune est classée en zone agricole afin de permettre l'évolution des exploitations agricoles et viticoles. Les zones N regroupe près de 646 ha.

Par rapport au PLU de **2007**, la somme des zones urbaines et à urbaniser a été réduite d'environ 145 ha (plus de 1 440 ha en 2007 contre 1 300 ha au PLU de 2018). Cette réduction a été nécessaire pour répondre au SCoT et aux obligations de limitation de la consommation d'espaces. Le scénario identifie, en accord avec le SCoT, un besoin foncier d'environ 25 ha en extension suite à la mobilisation des dents creuses (cf. justification du scénario). Le zonage reprend ce cadrage car les zones 1AU à vocation résidentielle correspondent à 25,28ha (sachant qu'elles comprennent notamment à CHAVET une part non négligeable d'espaces publics et d'équipements).

De la même manière le SCoT permet le développement économique dans une enveloppe en extension d'environ 13 hectares sur la période. Le PLU a réduit drastiquement les zones AU à vocation économique pour répondre aux obligations. 18ha de zones 1AU économiques sont donc inscrites au PLU de 2018 et 17ha pour du développement touristique. Les zones 2AU sont quant à elles prévues à long terme pour le développement économique ou pour permettre la finalisation de la ZAC de CHAVET. Une modification sera nécessaire pour rendre constructible ces zones 2AU.

Ainsi, environ 139 ha sont reclassés en zone agricole et 7 hectares en zone naturelle.

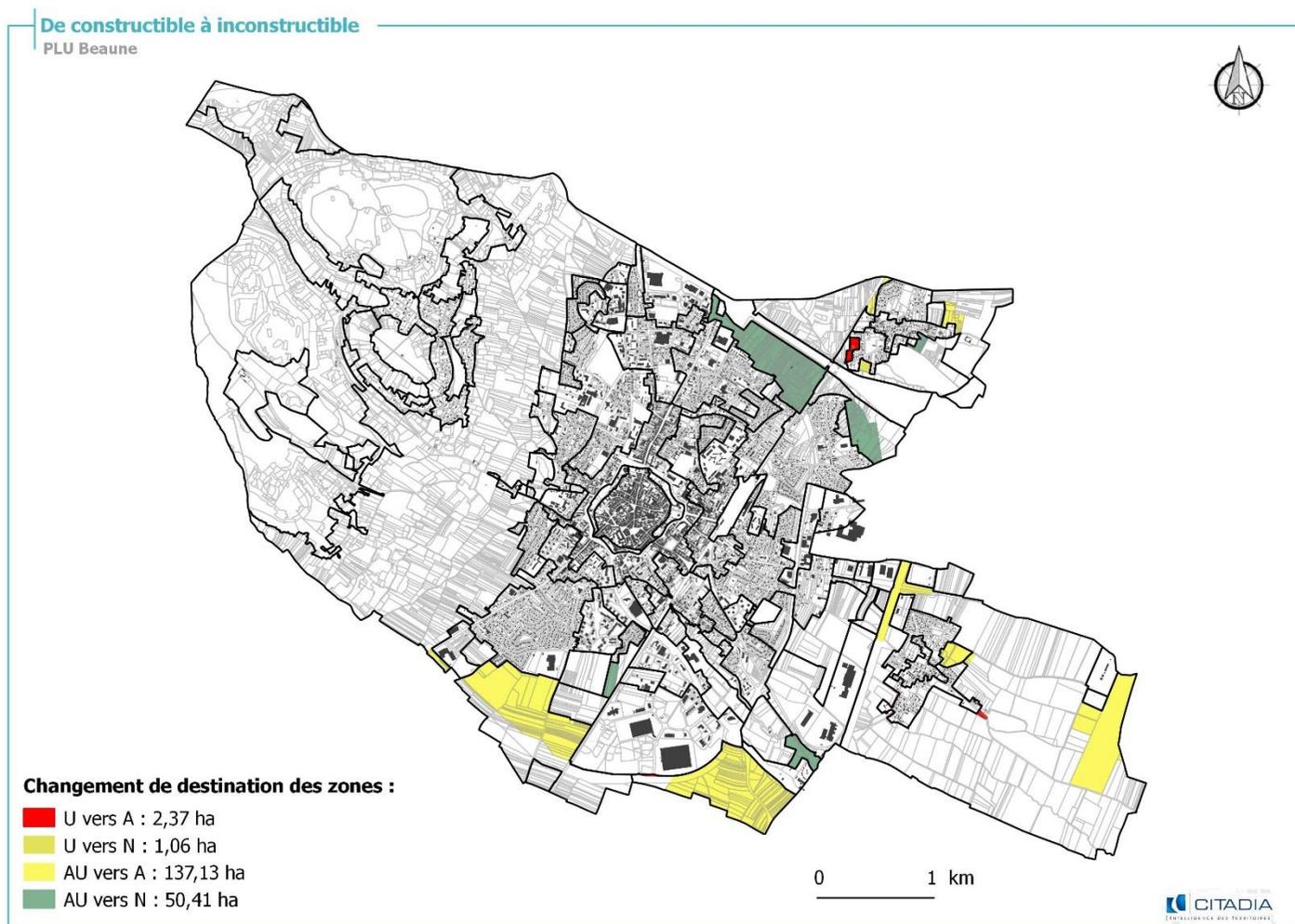
Révision du PLU de Beaune

Types de zones	Zonage PLU 2007 (ha)	Zonage PLU 2018 (ha)	Evolution (%)
Zones urbaines résidentielles	812,30	871,97	7,35%
Zones urbaines économiques	209,53	317,17	51,37%
Zones à urbaniser résidentielles	145,00	25,13	-82,67%
Zones à urbaniser économiques	171,43	35,43	-79,33%
Zones à urbaniser à long terme	104,35	49,33	-52,73%
ZONES U ET AU	1442,61	1299,03	-9,95%
Zones Agricoles	1053,26	1192,60	13,23%
Zones naturelles	617,04	624,09	1,14%
ZONES A et N	1670,29	1816,69	8,76%

V. Changements apportés par rapport au PLU antérieur

1. *Changement de zonage*

Près de 190ha de zones urbanisées ou urbanisables ont été supprimées du PLU de 2007. Une grande partie de ces zones a été remise en zone A (affiché en jaune et en rouge sur la carte ci-dessus). La zone de l'aérodrome a été réduite au regard du projet porté par la commune. Les secteurs d'urbanisation à l'extérieur de la rocade ont également été supprimés ainsi que certaines extensions qui rattrapaient la rocade.

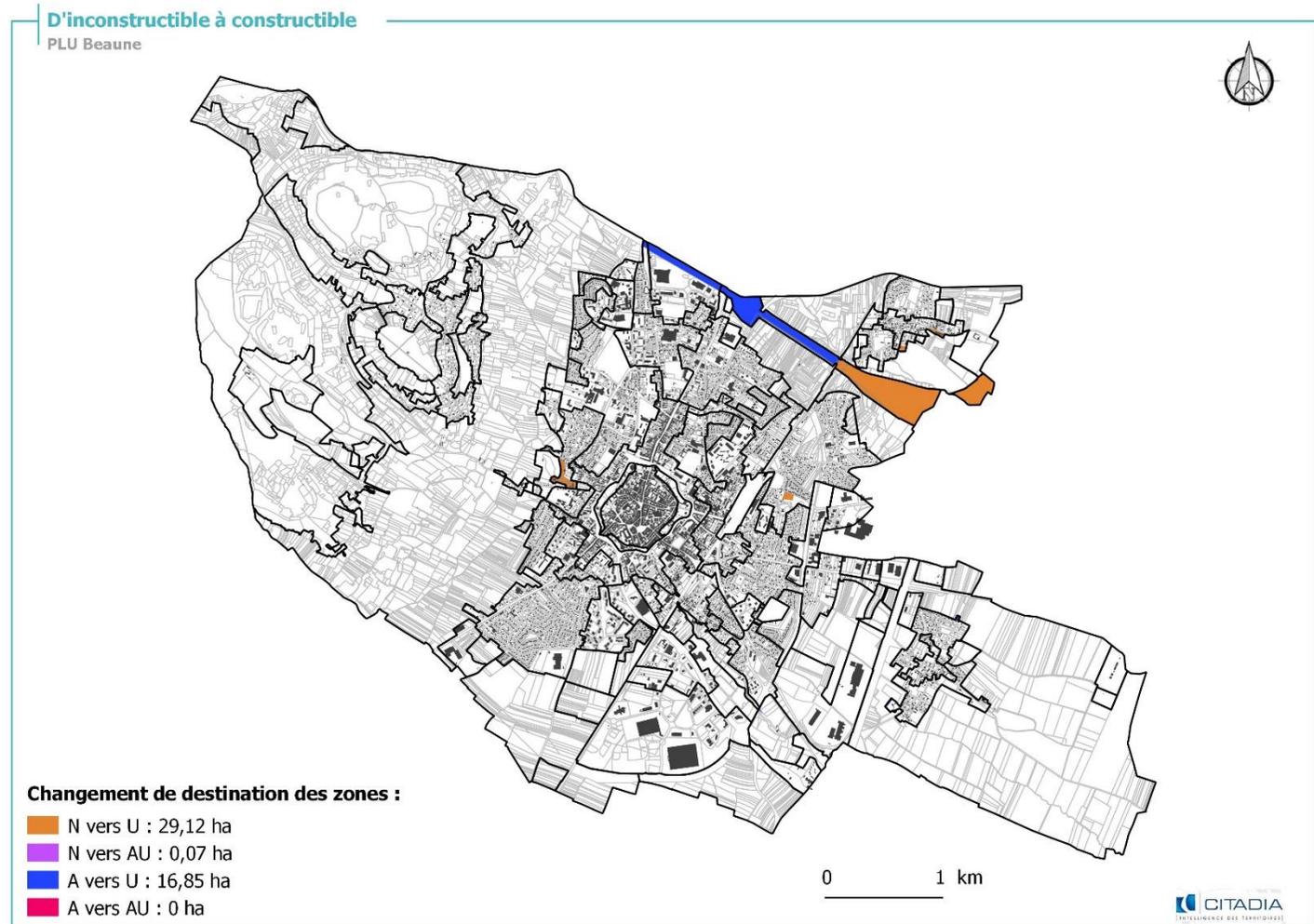


Révision du PLU de Beaune

Les passages de zone A et N en zone U sont extrêmement marginaux, quand on retire les zones autoroutières (zones UR). Au total il s'agit certes de 46ha hectares de surface qui s'expliquent majoritairement par des erreurs d'appréciation de zonage lors du PLU de 2007.

On retrouve près de 45ha qui concernent l'autoroute (en bleu sur la carte et en marron sur la partie nord est), des ajustements parcellaires qui ont généré un passage de zone A vers U.

Ces ajouts en zone U ne peuvent être analysés comme des secteurs de développement nouveaux.



Révision du PLU de Beaune

Le découpage interne aux zones U n'a que très peu changé, comme en témoigne le tableau de correspondance ci-dessous :

PLU de 2018		Typologies de zones	PLU de 2007
UA	UA.A	Centre ancien	UA.A
	UA.B	Faubourg	UA.B
	UA.C	Cœurs de hameaux	UA.C
UB	UB	Zone résidentielle dense	UB
	UB.A	Zone de centralité hors centre-ville	UB
UC		Zone résidentielle moyennement dense	UC, UC.A
	UC.A	Zone résidentielle à densifier	UC.A, UC
	UC.M	Zone de multimodalité	UC.M
UD		Zone pavillonnaire	UD
UF		Secteur de la montagne	UF
	UF.A	Secteur de la montagne avec parcelle de grande superficie	UF.A
UE		Zone économique	UE
	UE.A	Zone de la Chartreuse	UE.A
	UE.B	Zone de la maladière	UE.B
	UE.C	Porte de Beaune	UE.C
	UE.D	Beaune-Vignoles	UE.D
	UE.E	Zone commerciale rocade est	UE.D
	UE.T	Activités touristiques et commerciales	UE.T
1AUC		Zone résidentielle future moyennement dense	1AUC
	1AUC.A	Zone résidentielle future dense	1AUC.A
1AUD		Zone résidentielle future peu dense	1AUD
1AUE		Zone économique future	1AUE
	1AUE.A	Zone économiques futures pour les activités aéronautiques	1AUE.A
	1AUE.T	Zone d'activités touristiques et commerciales future	1AUE.T
	1AUE.M	Zone future de multimodalité	1AUE.M
2AU		Zone à Urbaniser sur du long terme	2AU
A	A.A	Zones agricoles	A.A
	A.B	Zones viticoles	A.B
	A.C	Zones agricoles protégées	A.C
N	N.A	Zone naturelle stricte	N.A
	N.B	Zone naturels pour aménagements légers	N.B
	N.C	Zones naturels correspondant au secteurs des remparts	N.C
	N.D	Secteurs inondables de beaune	N.D

Les sous-secteurs qui correspondaient à la traduction des anciennes ZAC aérodrome et Porte de Beaune ont été supprimés. En effet la délimitation et les règles à l'îlot ne se justifiaient plus maintenant que ces secteurs sont urbanisés. Ils sont donc reclassés au sein des zones du PLU



Le point de départ ayant été le règlement du PLU actuel, peu de changements réglementaires sont à noter. Néanmoins il est pointé :

- La mise en forme du règlement sous le format ALUR ;
- La suppression des listes de matériaux présents dans l'ancien article 11 ;
- L'ajout de limites de surface pour les commerces et services dans les zones UD / UA.C / UC ;
- L'augmentation de la hauteur en UC.A (10m contre 7m précédemment)
- La création de sous-secteurs UB.A et UE.E pour prendre en compte le volet commercial du SCoT.
- La mise en place de servitudes de mixité sociale en zone UB et UC.A ;
- La création d'un coefficient de biotope en zone UF.

2. Justification des emplacements réservés

Les emplacements réservés visent à répondre à des besoins d'équipements ou d'élargissements/création d'infrastructures afin de développer des modes doux, d'élargir des voies pour des questions de sécurité ou d'évolution de flux. La grande majorité des emplacements réservés sont des emplacements réservés qui étaient déjà existants dans le PLU précédent et qui sont reconduit. 59 emplacements réservés sont inscrits au plan de zonage.

Les emplacements réservés sont de 5 natures :

- La création de parcs, d'espaces paysagers ou de sentiers modes doux : ER10, ER14, ER15, ER22, ER23, ER36, ER37, ER56 ;
- La création de parcs de stationnement : ER03 à ER05, ER59 ;

- La création de voies ou l'élargissement de voies pour finaliser le maillage, faciliter et sécuriser la circulation ou les cheminements doux : ER01, ER 02, ER06, ER08, ER09, ER11 à ER13, ER16 à ER20, ER24 à ER35, ER38 à ER55 ;
- La création ou l'extension d'équipements publics :
 - o L'aménagement d'un pôle multimodal : ER07,
 - o La construction d'un équipement sportif : ER21
- La création d'aménagement de gestion de l'eau : ER57 et ER58

Les emplacements réservés constituent au global 31,4 hectares.

3. Espaces boisés classés et éléments du paysage

Le PLU de la Ville de Beaune a permis l'inscription d'éléments naturels supplémentaires par rapport au PLU de 2007. Que ce soit des Espaces Boisés Classés au titre de l'article L113-1 du Code de l'urbanisme ou des éléments remarquables du paysage au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, les surfaces sont plus importantes dans le PLU en projet.

	PLU 2007	PLU 2018
Surfaces en EBC	23,9 ha	24,5 ha
Surfaces en éléments du paysage	28,2 ha	37,3 ha
Surfaces en pelouses sèches et calcaires	0 ha	11,7 ha
Surfaces en zones humides	0 ha	19,6 ha
Surface en terrain cultivé	0 ha	1,7 ha

L'évolution de la proportion en EBC concerne notamment les abords et la ripisylve de la Bouzaise et permet d'assurer une protection de la qualité écologique du cours d'eau et des milieux associés ainsi qu'une meilleure gestion des inondations et débordements de la Bouzaise. Sur le secteur de la Montagne des parcelles identifiées en EBC permettent aussi de préserver les lisières boisées qui marquent aujourd'hui une limite naturelle à l'urbanisation et structurent l'organisation du tissu bâti du hameau.

De plus, toujours sur ce secteur en coteau, une inscription graphique pelouses sèches et calcaires permet de protéger ces réservoirs de biodiversité particulièrement fragiles.

Enfin, une inscription graphique zone humide permet de préserver les milieux humides potentiels inventoriés au niveau départemental et viennent informer de l'existence potentielle de forêt alluviales ou prairies humides au niveau des abords de cours d'eau, étangs et lacs.

Au sein du tissu urbain, de nombreux alignements d'arbres ont aussi été identifiés et permettent de renforcer la trame verte et bleue urbaine et de préserver un cadre de vie apaisé et de qualité par l'identification des nombreux parcs urbains, véritables espaces de ressourcement sur la commune de Beaune.

Les espaces de jardins partagés sont aussi protégés par une inscription graphique afin de pérenniser cette activité sociale et de partage favorable au maintien d'une biodiversité locale.

4. Prise en compte des risques

La ville de Beaune fait le choix de construire un développement résilient vis-à-vis des risques naturels et technologiques présents sur le territoire. Ainsi elle inscrit dans le zonage du PLU des inscriptions graphiques particulières liées au risque naturel :

- Les zonages de l'atlas des zones inondables figurent sur le document graphique, les prescriptions associées sont annexées au projet et le règlement fait le lien avec ces annexes afin d'assurer la prise en compte des prescriptions associées ;
- Les cavités, ainsi que les zones sensibles aux éboulements et chutes de blocs de l'atlas départemental des mouvements de terrain ont été intégrées au zonage sous une inscription graphique particulière permettant d'identifier les parcelles concernées et présentant ainsi une instabilité du sol particulière. Cette inscription graphique recouvre environ 18 ha du territoire et concerne majoritairement des parcelles localisées en zones A ou N évitant ainsi une exposition des biens et des personnes à cette sensibilité environnementale. Les quelques parcelles en zone U concernées par cette inscription graphique et potentiellement constructibles, devront alors appliquer la réglementation associée à l'inscription qui prescrit la réalisation d'études spécifiques dans le but de caractériser la nature et l'ampleur du risque dès lors qu'un projet d'urbanisation est prévu.