Communauté de communes de
la **Beauce Loirétaine**

Mode d'emploi du PLUi-H

Plan Local d'Urbanisme intercommunal,
tenant lieu de Programme Local de l'Habitat

Mode d'emploi du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, valant Programme Local de l'Habitat réalisé par le bureau d'études en urbanisme Espace Ville SCOP sous la direction de la Communauté de communes de la Beauce Loirétaine.

Directeur de la publication :

Thierry Bracquemond, Président de la Communauté de communes de la Beauce Loirétaine

Introduction

Fruit d'un **travail collaboratif des élus des 23 communes** pour un document partagé à l'échelle de l'ensemble du territoire, le **Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) de la Communauté de Communes de la Beauce Loirétaine a été approuvé le 25 mars 2021**.

Il est entré en vigueur depuis le 7 mai 2021 et se substitue aux anciens documents d'urbanisme communaux (Plans Locaux d'Urbanisme communaux, Plans d'Occupation des Sols, cartes communales, règlement national d'urbanisme).

Ainsi, les autorisations d'urbanisme déposées dans chaque commune sont, désormais, instruites au regard des nouvelles règles du PLUi-H.

Pourquoi un PLUi-H ?

Le PLUi-H permet, par un document commun à l'échelle de la Communauté de communes, de répondre à plusieurs objectifs des élus, et en particulier :

- Définir, partager et porter un **projet de territoire commun** à l'échelle de la Beauce Loirétaine ;
- **Mettre en valeur la diversité du territoire** et de ses enjeux d'aménagement, au regard notamment des dynamiques urbaines, rurales et des enjeux environnementaux ;
- **Définir une politique de l'habitat**, dans le cadre du volet «H » (Habitat) du PLUi ;
- **Parvenir à un développement urbain maîtrisé** qui réduit la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers ;
- Construire une politique cohérente en matière de **protection de la biodiversité et de la richesse des paysages** ;
- Se doter d'un outil de planification permettant **d'organiser l'attractivité du territoire** et son développement, notamment économique.

Ce qui change :

- Des règles d'urbanisme harmonisées sur l'ensemble du territoire.
- Des règles adaptées à chaque partie du territoire,

Ce qui ne change pas :

- La commune est le guichet unique pour les renseignements et dépôts des demandes d'autorisation d'urbanisme.
- Chaque maire reste compétent en matière de délivrance des autorisations d'urbanisme sur sa commune.

Introduction

Ce « mode d'emploi » entend **faciliter la consultation des différentes pièces composant le PLUi-H** : il explique l'organisation du dossier et les pièces qui le composent, **détaille la marche à suivre pour connaître les règles qui s'appliquent sur un terrain donné et répond aux questions les plus fréquentes** que les habitants et autres pétitionnaires peuvent se poser.

Les différentes parties du mode d'emploi

- Partie 1 : Qu'est-ce qu'un PLUi-H ?
- Partie 2 : Quels documents consulter pour mon projet de construction ?
- Partie 3 : Quelle autorisation pour quel projet ?

PLUi-H
Beauce Loirétaine

Partie 1

Qu'est-ce qu'un PLUi-H ?

Le document cadre pour l'aménagement et l'urbanisme

Le PLUi-H de la Communauté de communes de la Beauce Loirétaine poursuit l'objectif de **développer un aménagement du territoire harmonieux à l'échelle de l'ensemble de la Beauce Loirétaine**. Il développe ainsi un projet de territoire pour l'ensemble du territoire et ses communes.

Par ailleurs, le PLUi-H joue le rôle essentiel de **fixer un cadre réglementaire pour les autorisations d'urbanisme**.

Ainsi, les permis de construire et aménagements des constructions doivent suivre les règles fixées par le PLUi-H.

Un document partagé pour l'ensemble du territoire

La **Communauté de communes de la Beauce Loirétaine** est un territoire intercommunal récent, créé en décembre 2012.

Elle a été créée sur le territoire des cantons d'Artenay et de Patay, regroupant **23 communes** qui ont travaillé de concert pour l'élaboration du PLUi-H.

Le PLUi-H permet ainsi d'avoir **un document d'urbanisme unique** pour l'ensemble du territoire, pour favoriser **un aménagement cohérent** à l'échelle de la Communauté de communes.

Toutefois, le PLUi-H valorise **les identités communales particulières et les contextes locaux spécifiques**.

Huit fondamentaux structurant le projet de territoire

Un projet de territoire fondé sur un diagnostic et décliné à travers des documents réglementaires et de projet

Le diagnostic du territoire et l'état initial de l'environnement

Il permet de présenter le territoire, ses atouts, faiblesses et les enjeux pour déterminer le projet de territoire.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Il présente le projet de territoire porté par les élus du territoire, leurs ambitions et objectifs à horizon 2030.

Le règlement

Il définit les règles qui s'appliquent pour chaque partie du territoire concernant les autorisations des droits du sol.

Le zonage

Il découpe le territoire en différentes zones (urbaines, agricoles, naturelles et à urbaniser) et délimite des prescriptions graphiques.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Elles fixent des orientations pour l'aménagement de secteurs de projet (OAP sectorielles) ou des orientations adaptées à l'échelle du territoire entier pour des politiques sectorielles sur des thématiques choisies (OAP thématiques).

Le Programme d'Orientations et d'Actions

Il décline, à l'échelle de la Beauce Loirétaine, la programmation et les objectifs en matière d'habitat.

PLUi-H
Beauce Loirétaine

Partie 2

Quels documents consulter pour mon projet de construction ?

Quels documents consulter pour mon projet de construction ?

Où consulter les documents du PLUi-H ?

En version papier :

- Au siège de la Communauté de communes,
- A la mairie de chaque commune

En version numérique :

- Depuis le site internet de la Communauté de communes :

https://www.cc-beauceloiretaine.fr/

- Depuis le Géoportail de l'Urbanisme

https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/

Comprendre le territoire et le projet porté par les élus pour bien intégrer mon projet de construction

Le diagnostic et l'état initial de l'environnement
(Rapport de présentation)

Ce document permet de comprendre les enjeux spécifiques du territoire et de chacune de ses parties.

Afin de garantir une bonne intégration urbaine de votre projet d'aménagement, il peut être particulièrement utile de consulter les rubriques sur :

- les formes urbaines du territoire (p. 52 et suivantes) pour comprendre l'organisation urbaine de chaque type d'ensembles urbains,
- le milieu naturel (p. 234 et suivantes) pour identifier si ma parcelle est concernée par des continuités écologiques ou des enjeux de trame verte et bleue,
- les risques (p. 260 et suivantes) pour identifier si mon projet peut être touché par des risques naturels ou technologiques.

Le PADD

Ce document est celui dans lequel les élus de la Communauté de communes ont exposé leurs ambitions et objectifs pour l'avenir du territoire.

Il définit les fondamentaux et ambitions du projet de PLUi-H à l'échelle de la CCBL, ainsi que les orientations générales pour les politiques d'aménagement du territoire.

Ces deux documents n'ont pas de valeur prescriptive pour le projet de construction. Néanmoins, **leur consultation permet de prendre connaissance des enjeux pour le territoire et ambitions des élus pour son devenir**, notamment sur le plan de l'urbanisme.

Dès lors, ils permettent de connaître le contexte urbain, environnemental et politique dans lequel vous pourrez établir votre projet.

Quels documents consulter pour mon projet de construction ?

Dans quel ordre consulter les documents pour mon projet de construction ?

Afin d'identifier les règles applicables à une parcelle et concevoir un projet adapté, il est recommandé de prendre connaissance des documents dans l'ordre suivant :

1 **Le plan de zonage**, où je repère ma parcelle

↓

2 **Les OAP sectorielles**

Si mon projet est concerné par une OAP sectorielle délimitée sur le plan de zonage

et thématiques

↓

3 **Le dispositif réglementaire**

- **A** **L'introduction du règlement**, comprenant notamment les dispositions réglementaires applicables à toutes les zones
- **B** **Le règlement de la zone sur laquelle est située ma parcelle**
- **C** **Le lexique du règlement**, pour connaître la définition des termes employés par le règlement et le mode de calcul des règles

↓

4 **Les annexes, en particulier les Servitudes d'utilité publique**

Quels documents consulter pour mon projet de construction ?

Le dispositif réglementaire s'applique aux projets de construction ou d'évolution du bâti dans un rapport de conformité ; c'est-à-dire que **les projets doivent être strictement conformes aux orientations fixées sur le plan de zonage et dans le règlement écrit**.

1 Consulter le plan de zonage

Chaque commune dispose d'un ou plusieurs plans de zonage permettant de repérer sa parcelle, notamment grâce à des zooms.

Le territoire a été divisé en 4 types de zones, découpées en sous-secteurs selon leurs spécificités. Un règlement spécifique y est attaché.

Quatre grands types de zones :

Les zones urbaines (U)

Les zones à urbaniser (AU)

Les zones naturelles (N)

Les zones agricoles (A)

Le cartouche permet de **situer le plan au sein de la commune**.

Le plan de zonage identifie **les zones et les prescriptions graphiques** qui s'appliquent aux terrains.

La légende permet d'identifier les prescriptions graphiques du plan de zonage

Quels documents consulter pour mon projet de construction ?

1 Consulter le plan de zonage

Le nom de la zone renvoie au règlement écrit. Les zones sont distinguées par un code couleur identique sur l'ensemble du territoire

Les prescriptions graphiques sont délimitées sur le plan de zonage. Ici, des espaces paysagers protégés et des éléments bâtis identifiés pour la protection du patrimoine

Les principales prescriptions graphiques à identifier :

Les **espaces paysagers protégés** ne peuvent pas accueillir de constructions principales et doivent d'abord rester paysagers (jardins…).

Les **zones humides** doivent être préservées : on ne peut pas y modifier le terrain naturel

Les **secteurs vulnérables** et/ou **potentiellement inondables**

Le **patrimoine bâti et les mares patrimoniales** sont protégés : leur destruction ou remblaiement est interdit, de même que leur dénaturation par des travaux.

Les **emplacements réservés** sont des secteurs pouvant être préemptés pour des équipements d'intérêt général. Ils gèlent la constructibilité sur leur surface.

Les **secteurs couverts par une OAP**

Le détail du dispositif réglementaire s'appliquant aux prescriptions graphiques est inscrit dans l'introduction du règlement écrit (« Dispositions réglementaires utilisées dans le PLUi-H », pp 17 et 18).

2 Prendre en compte les OAP sectorielles

Les projets concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle doivent **suivre les orientations et la programmation de l'OAP, dans un rapport de compatibilité**. Les OAP sont classées en fonction du type de projet (projets dans le village, en extension ou spécifiques), puis par commune.

Les 26 OAP sectorielles du PLUi-H de la Beauce Loirétaine sont composées *a minima* de :

- **Principes d'aménagement généraux**, communs à tous les secteurs d'OAP, portant notamment sur l'implantation du bâti, le traitement des espaces extérieurs, le stationnement et l'accessibilité…
- **Zooms déclinant les partis-pris d'aménagement et la programmation envisagés** de chacun des secteurs d'OAP. Ces zooms mettent par exemple en évidence des principes d'accès, de transitions paysagères…

Principes d'aménagement généraux

Zooms sur les secteurs d'aménagement

Ce qu'il faut retenir :

- Si votre terrain est concerné par une OAP sectorielle, **un potentiel projet sur celui-ci doit suivre les orientations et la programmation** de celle-ci.
- Les OAP sectorielles permettent **une traduction des orientations du PADD à l'échelle des secteurs de projets** en y fixant les **partis-pris d'aménagement**.
- Les projets doivent être compatibles avec les **principes d'aménagement généraux**, autant qu'avec **le zoom** concernant l'OAP sectorielle.

2 Prendre en compte les OAP thématiques

Ces Orientations d'Aménagement et de Programmation ont pour objectif d'affiner les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) **sur des thématiques précises**. Elles s'appliquent également aux projets dans un rapport de compatibilité.

Les 7 OAP thématiques du PLUi-H de la Beauce Loirétaine sont les suivantes :

1. **OAP Agriculture**
2. **OAP Mutation du bâti agricole de qualité**
3. **OAP Commerce et activités artisanales**
4. **OAP Zones d'activités économiques**
5. **OAP Trame verte et bleue**
6. **OAP Vulnérabilité**
7. **OAP Habitat**

Elles sont composées d'une cartographie accompagnée d'une légende et d'orientations écrites. Les projets doivent être compatibles avec l'ensemble de ces orientations.

L'exemple de l'OAP Mutation du bâti agricole de qualité

Ce qu'il faut retenir :

- Les projets doivent être **compatibles avec les orientations** des OAP thématiques.
- Elles sont le **développement du PADD sur certaines thématiques** présentant des enjeux particuliers sur le territoire.
- Elles sont déclinées en **cartographies, orientations écrites et parfois en schémas de principes**, qui doivent être suivis par les projets de construction concernés.

3 Appliquer le dispositif réglementaire

Trois grands chapitres

Chapitre 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

QUE PUIS-JE CONSTRUIRE SUR MON TERRAIN ?

Ce chapitre des règlements de zones indique quelles sont les destinations interdites, autorisées et dans quelles conditions.

Ce chapitre vise à répondre aux premières questions : « Dans cette zone, puis-je construire un logement ? Un local commercial ? Un bâtiment d'exploitation agricole ? »

Le degré de *mixité fonctionnelle* autorisé dépend ainsi de chaque zone et permet de conforter les caractéristiques des villages, notamment pour limiter de potentielles nuisances pour les habitants.

Le détail des destinations, sous-destinations et ce qu'elles recouvrent est développé p. 19 à 26 du règlement du PLUi-H.

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

COMMENT J'INSÈRE MA CONSTRUCTION DANS SON ENVIRONNEMENT ?

Ce chapitre s'intéresse à la manière dont les constructions et autres installations peuvent être édifiées.

Ce chapitre développe à la fois des éléments de volumétrie, d'implantation des constructions, de forme urbaine, de qualité architecturale, mais aussi d'aménagement des espaces extérieurs pour garantir notamment une bonne intégration urbaine des nouvelles constructions.

Pour une bonne prise en compte des règles, il est nécessaire de se reporter à leur modalité de calcul dans le « Lexique du règlement », à partir de la p. 281 du règlement.

Chapitre 3 : Equipements et réseaux

COMMENT JE ME RACCORDE AUX RÉSEAUX URBAINS ?

Les dispositions de ce chapitre s'intéressent au raccordement de la construction aux réseaux (eau, assainissement…), ainsi qu'à l'accessibilité nécessaire pour les terrains, ou encore au stockage des déchets.

3 Appliquer le dispositif réglementaire

Les règles d'implantation, de volumétrie et de nature en ville et village

Les principales dispositions du chapitre 2 encadrent la forme urbaine de la zone et garantissent une bonne intégration paysagère des nouvelles constructions et une préservation du cadre de vie.

La pleine-terre : les espaces de terre végétale sans aménagement souterrain (sauf réseaux, canalisations…)

Les ouvertures créant des vues : des règles différenciées pour l'implantation par rapport aux limites séparatives

L'emprise au sol : l'emprise de toutes les constructions, mais pas les terrasses, chemins, piscines…

La pleine-terre

3 Appliquer le dispositif réglementaire

Une page de synthèse des principales règles pour chaque zone

Les communes concernées

FICHE D'IDENTITÉ DE LA ZONE UB 2 - SYNTHÈSE DES RÈGLES

Extrait de la zone

Localisation

Toutes les communes sauf La Chapelle-Onzerain

Caractéristiques de la zone

Secteur résidentiel moins dense composé majoritairement de maisons individuelles

UB2

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES PAR ZONE

Les règles d'implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques — En retrait de 5 m minimum et implantation dans une bande constructible de 5 à 35 m par rapport à la rue

Implantation des constructions par rapport aux *limites séparatives* latérales et de fond de terrain — Sur une limite séparative maximum ou en retrait. En cas de retrait : au minimum 6 m si vue(s) / 3 m sans vue / 15 m sur une limite sauf en UB2a. 12 m par rapport à la zone A ou N

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un *même terrain* — En retrait : Au minimum 15 m

Les règles de gabarit des constructions et de nature en ville et village

Emprise au sol maximale des constructions — 25 % maximum de la superficie de l'unité foncière

Nature en ville et village (part minimum de *pleine terre* imposée par rapport à la superficie de l'unité foncière et *coefficient de biotope*) — 60 % minimum de la superficie de l'unité foncière

Hauteur maximale des constructions — 4 m à l'égout du toit ou à l'acrotère. 8 m au faîtage. En UB2a : 3 m à l'égout et 6,5 m au faîtage au-delà de la bande de 35m

Logement		
Hébergement		
Artisanat et commerce de détail		
Restauration		
Commerce de gros		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
Hébergement hôtelier et touristique		
Cinéma		
Industrie		
Entrepôt		
Bureau		
Centre de congrès et d'exposition		
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale		
Salles d'art et de spectacles		
Équipements sportifs		
Autres équipements recevant du public		
Exploitation agricole		
Exploitation forestière		

5.Règlement –PLUi-H approuvé par délibération du 25 mars 2021 109

Un extrait du plan de zonage

Cet extrait permet notamment de voir l'implantation générale des constructions et le type de secteurs concernés.

Une synthèse des destinations autorisées, interdites et autorisées sous condition

Une photo d'une construction typique de la zone :

Le règlement a été fondé sur les formes urbaines du territoire.

Cette partie du Rapport de présentation (p. 52 et suivantes) peut être consultée pour comprendre son organisation urbaine actuelle.

Une synthèse des règles d'implantation, de gabarit et de nature en ville et village

(règles présentées ci-avant)

Toutes les règles sont précisées ensuite et doivent être consultées intégralement. Les dispositions du règlement doivent être suivies scrupuleusement : le projet de construction doit être **conforme à toutes les dispositions du règlement** de la zone et aux dispositions générales.

PLUi-H
Beauce Loirétaine

Partie 3

Quelle autorisation pour quel projet ?

Permis de construire ou déclaration préalable de travaux ?

Pour réaliser des travaux sur votre maison ou votre appartement, des autorisations peuvent être nécessaires. Certains travaux nécessitent une déclaration préalable, d'autres un permis de construire.

De manière générale, le permis de construire est nécessaire pour les travaux de grande ampleur, tandis que la déclaration préalable est exigée pour les travaux d'aménagement de faible ampleur.

Une assistance en ligne pour votre demande d'autorisation d'urbanisme est disponible sur le site :

https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R52221

		Travaux exigeant un permis de construire :	Travaux exigeant une déclaration préalable de travaux :
1	Extension, aménagement de combles, espaces habitables supplémentaires en zone urbaine	Si emprise au sol ou surface de plancher **de plus de 40 m²**	Si emprise au sol ou surface de plancher **entre 5 m² et 40 m²**
2	**Franchissement du seuil des 150 m² de surface de plancher** par une extension ou des espaces habitables supplémentaires en zone urbaine	**X** **(établi par un architecte)**	
3	Création d'un **garage indépendant** de la construction	Si emprise au sol **de plus de 20 m²**	Si emprise au sol **de moins de 20 m²**
4	Création d'un **garage accolé à la construction**, d'une **véranda** ou d'une **terrasse couverte**	Si emprise au sol ou surface de plancher **de plus de 40 m²**	Si emprise au sol ou surface de plancher **entre 5 m² et 40 m²**
5	Création d'une **piscine**	Si superficie de bassin **de plus de 100 m²**	Si superficie de bassin **de moins de 100 m²**
6	**Ravalement de façade, bardage de façade**		**X**
7	Création ou réaménagement de **clôtures ou de portails**		**X**

Vos notes

Vos notes

Vos notes

Communauté de communes de
la **Beauce Loirétaine**

Mode d'emploi du PLUi-H de la Beauce Loirétaine

Espace Ville SCOP
84 bis avenue du Général Leclerc
78220 Viroflay
@ : espaceville.fr

Ne pas jeter sur la voie publique