



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 ?



## **Partie 1**

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

# 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

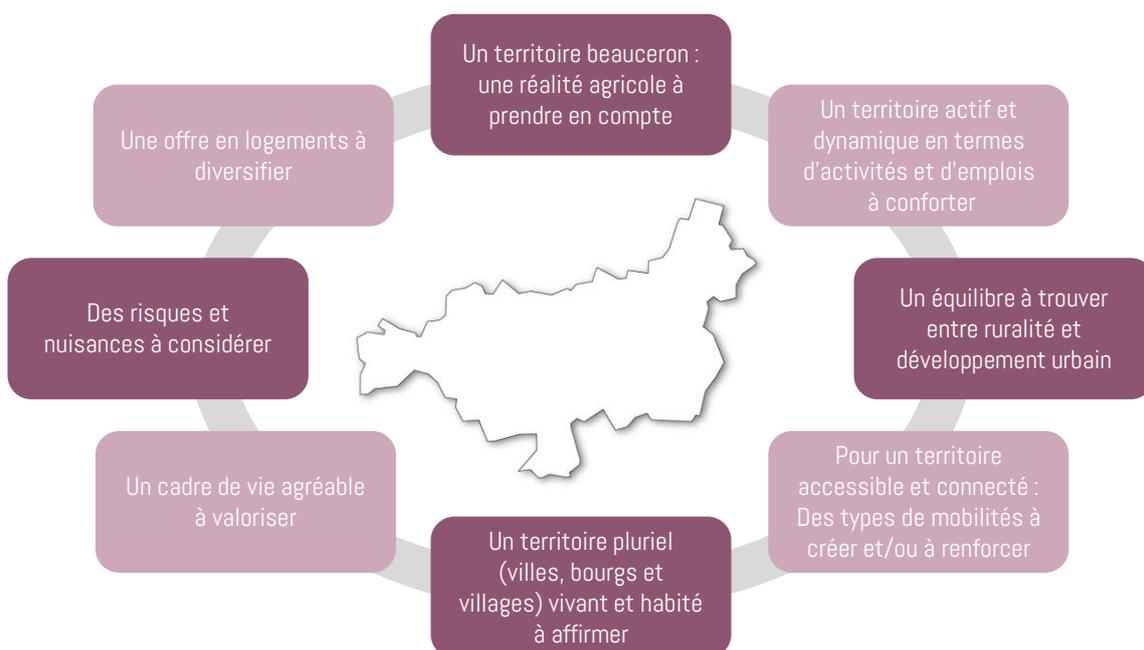
La **Communauté de communes de la Beauce Loirétaine** est un territoire intercommunal récent, créé en décembre 2012.

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



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

■ 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.



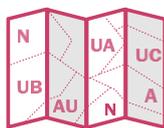
## Le règlement

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



## 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 zonage

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



## 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.



## **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.



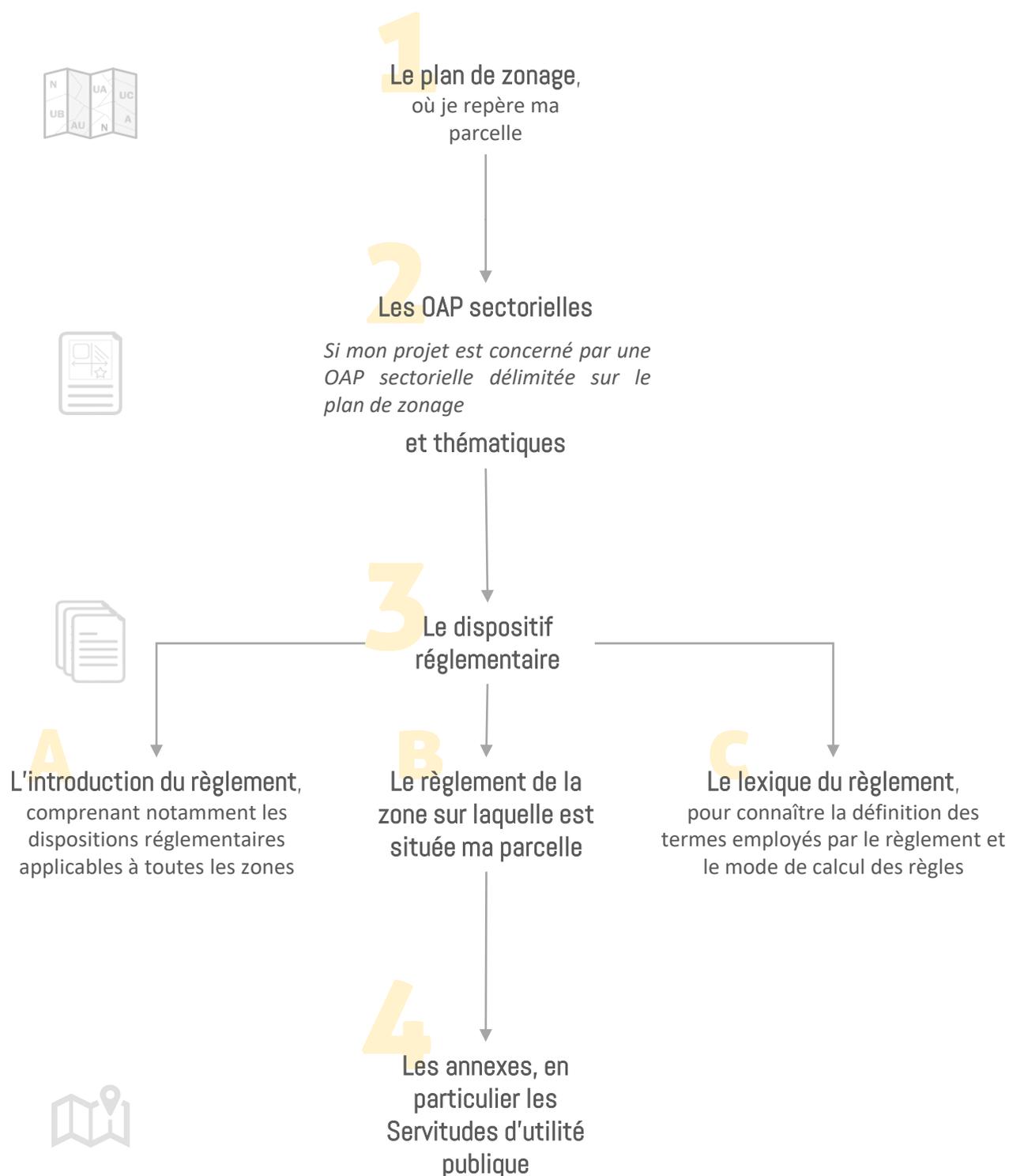
Ces deux documents n'ont pas de valeur prescriptive pour le projet de construction. Néanmoins, **leur consultation permet de prendre connaissance des enjeux pour le territoire et ambitions des élus pour son devenir**, notamment sur le plan de l'urbanisme.

**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 :



# 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)

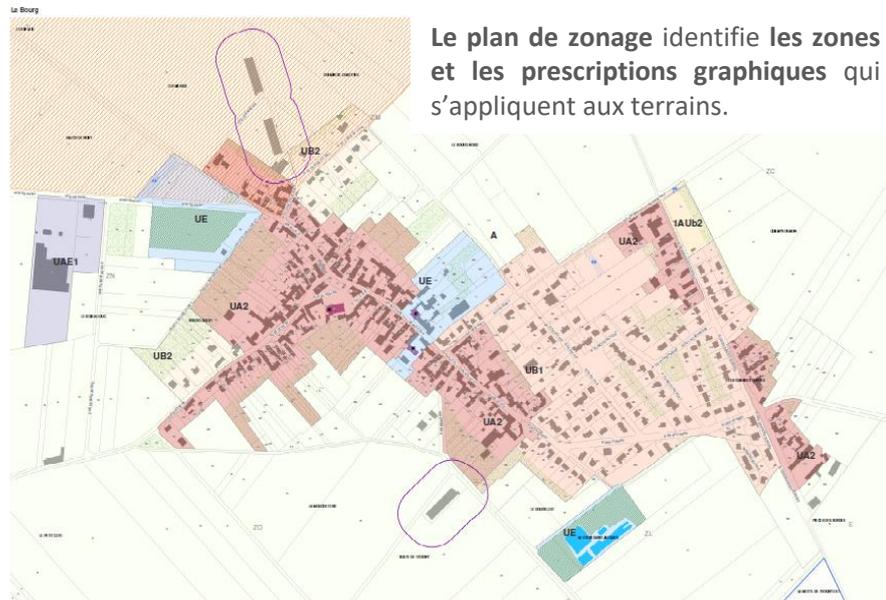


Les zones naturelles (N)



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.

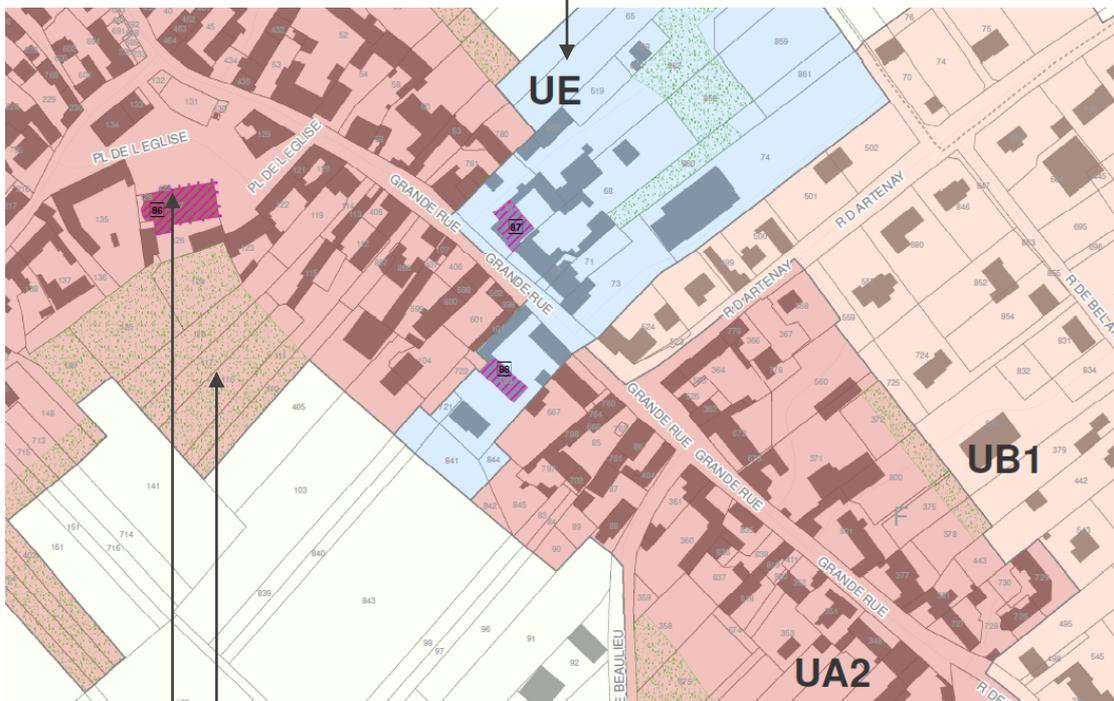


La légende permet d'identifier les prescriptions graphiques du plan de zonage

# 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).

# Quels documents consulter pour mon projet de construction ?

## 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...
- **Zooms déclinant les partis-pris**

**Les OAP sectorielles**

Principes d'aménagements concernant tous les secteurs d'OAP sectorielles

- **La transition paysagère avec les espaces agricoles**

37

- Traiter de la manière la plus qualitative possible la transition paysagère avec les espaces agricoles par des aménagements paysagers de transition.
- Dans le cas d'une transition avec l'espace agricole concerné par une route ou un chemin agricole (pérou de ceintures), la transition paysagère sera réalisée autant que possible sur l'espace public, et en cas d'impossibilité au sein du terrain.
- Si la transition se fait directement avec l'espace agricole, un tampon paysager sera prévu. Il sera composé de haies et/ou d'arbustes et d'une profondeur minimale de 3 mètres. Il pourra comporter une liaison douce.
- Une distance de 12 mètres minimum entre les constructions et l'espace agricole est obligatoire. Il permet de réaliser une transition paysagère.

Principes d'aménagement généraux

**Les OAP sectorielles**

B – Projets en extension de l'urbanisation

Zooms

Huître

Programme : Environ 12 logements

Ce secteur est concerné par plusieurs servitudes d'utilité publique :

- Servitudes de circulation aérienne
- Télécommunications : protection contre les perturbations électromagnétiques et protection contre les obstacles.

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.



# Quels documents consulter pour mon projet de construction ?

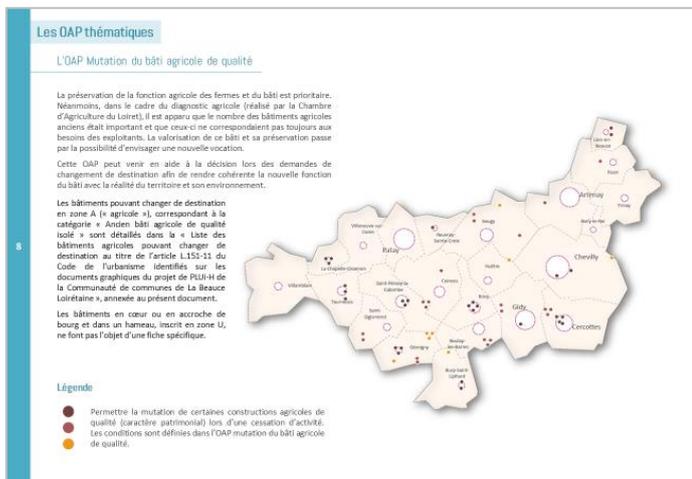
## 2 Prendre en compte les OAP thématiques

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.



# Quels documents consulter pour mon projet de construction ?

## 3 Appliquer le dispositif réglementaire

### ■ Trois grands chapitres

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

**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

**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

**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.**

**QUE PUIS-JE  
CONSTRUIRE SUR  
MON TERRAIN ?**

**COMMENT J'INSÈRE  
MA  
CONSTRUCTION  
DANS SON  
ENVIRONNEMENT ?**

**COMMENT JE ME  
RACCORDE AUX  
RÉSEAUX URBAINS ?**

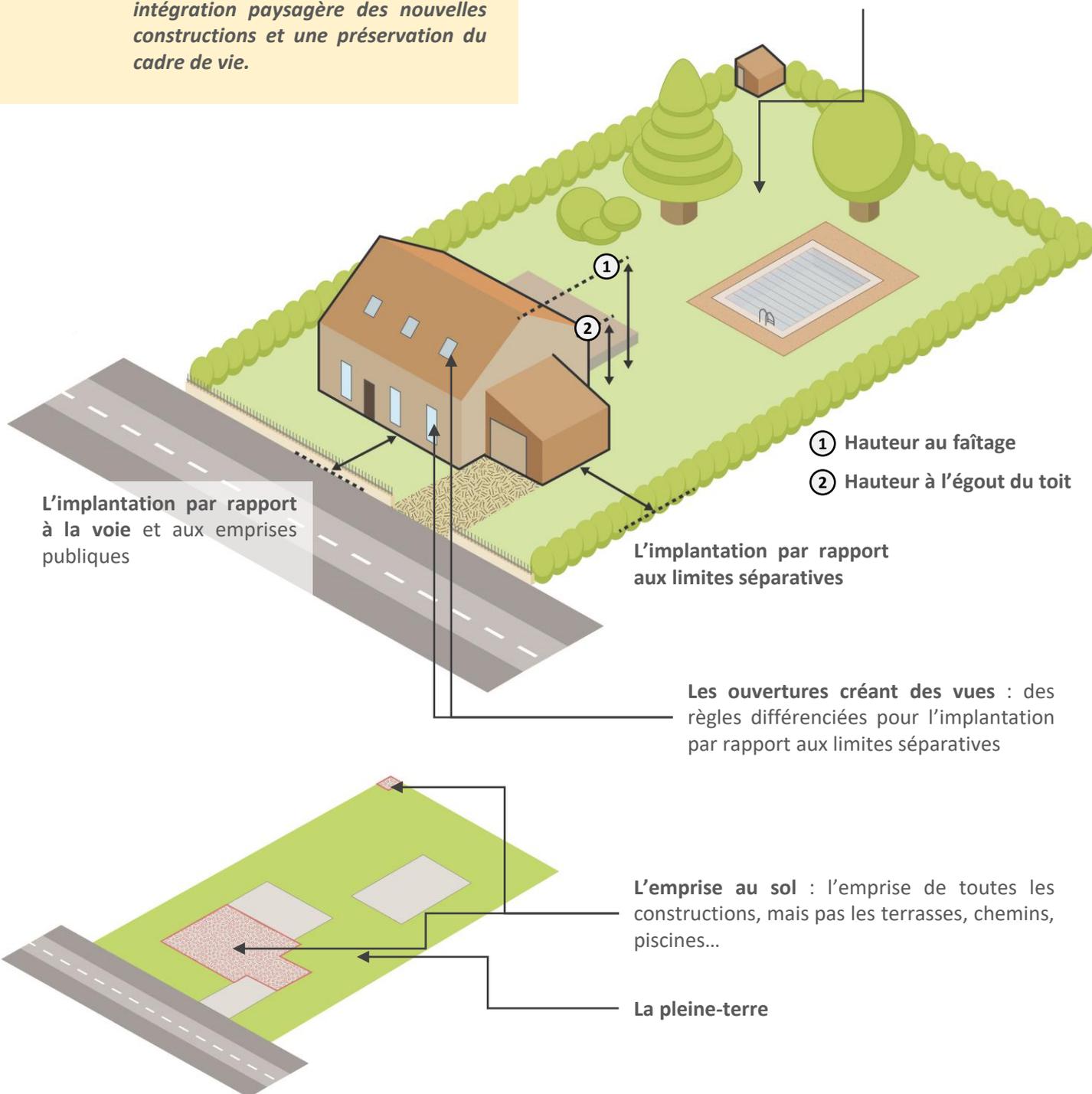
# Quels documents consulter pour mon projet de construction ?

## 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...)



# Quels documents consulter pour mon projet de construction ?

## 3 Appliquer le dispositif réglementaire

- Une page de synthèse des principales règles pour chaque zone

### Les communes concernées

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

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

**Extrait de la zone**

**Localisation**

Toutes les communes sauf La Chapelle-Orceiran

**Caractéristiques de la zone**

Secteur résidentiel moins dense composé majoritairement de maisons individuelles

	Les règles d'implantation des constructions		
Logement		<b>DISPOSITIONS SPECIFIQUES PAR ZONE</b> <b>UB2</b>	
Hébergement	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
Artisanat et commerce de détail	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 voie(s) / 3 m sans voie / 15 m sur une limite sauf en UB2a 12 m par rapport à la zone A ou N
Restauration	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain		En retrait : Au minimum 15 m
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	Emprise au sol maximale des constructions	25 % maximum de la superficie de l'unité foncière	
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	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	
Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs	Hauteur maximale des constructions	4 m à l'égout du toit ou à l'ascenseur 8 m au faîtage En UB2a : 3 m à l'égout et 6,5 m au faîtage au-delà de la bande de 35m	
Autres équipements recevant du public			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

5 Règlement - PLU-H approuvé par délibération du 25 mars 2021 109

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.



## **Partie 3**

Quelle autorisation pour quel projet ?

# Quelle autorisation pour quel projet ?

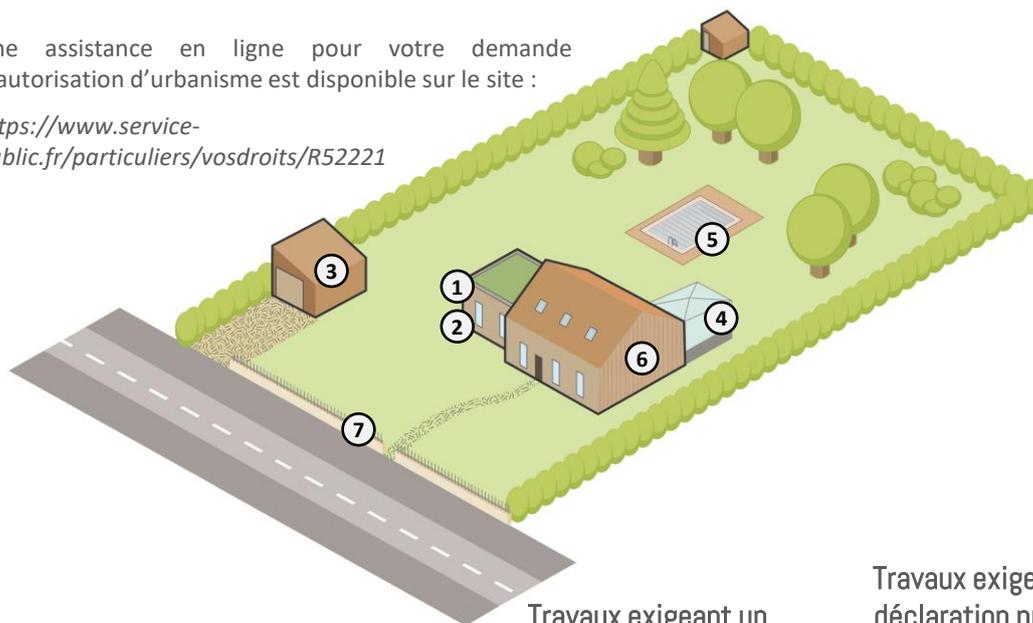
## Permis de construire ou déclaration préalable de travaux ?

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 m <sup>2</sup>	Si emprise au sol ou surface de plancher entre 5 m <sup>2</sup> et 40 m <sup>2</sup>
2	Franchissement du seuil des 150 m <sup>2</sup> 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 m <sup>2</sup>	Si emprise au sol de moins de 20 m <sup>2</sup>
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 m <sup>2</sup>	Si emprise au sol ou surface de plancher entre 5 m <sup>2</sup> et 40 m <sup>2</sup>
5	Création d'une piscine	Si superficie de bassin de plus de 100 m <sup>2</sup>	Si superficie de bassin de moins de 100 m <sup>2</sup>
6	Ravalement de façade, bardage de façade		X
7	Création ou réaménagement de clôtures ou de portails		X









# Communauté de communes de la Beauce Loirétaine

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



Es:pace  
ville  
SCOP

Espace Ville SCOP  
84 bis avenue du Général  
Leclerc  
78220 Viroflay  
@ : [espaceville.fr](http://espaceville.fr)



Ne pas jeter sur la voie publique