



GUIDE PÉDAGOGIQUE

RÈGLEMENT - ZONAGE

PLUI





D'OÙ VIENNENT LES RÈGLES ?

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal constitue le document de référence de gestion du droit des sols. Le zonage et le règlement sont les **deux documents opposables**, avec lesquels les demandes d'autorisation de construire doivent être **conformes**.

Ces règles doivent permettre de **concrétiser le projet politique** défini par les **élus**, qui croise :

- leur **vision pour le territoire**, déclinée dans le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** ;
- une **vision régionale**, déclinée dans plusieurs documents que le PLUi doit **respecter** : le SCoT du Montargois en Gâtinais, le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de la région Centre-Val de Loire ;
- des **objectifs nationaux**, encadrés par les lois.

Ces règles sont établies à partir de la réalité du **terrain** :

- évaluation du **document d'urbanisme actuel** s'il existe : ce qui fonctionne, ce qui n'est plus conforme au PADD et aux exigences réglementaires...
- prise en compte de la **réalité du bâti**, afin de définir des règles et des possibilités d'évolution adaptées aux types des constructions, au profil des quartiers etc.



COMMENT LE LIRE ?

RÈGLEMENT ET ZONAGE : DES APPROCHES COMPLÉMENTAIRES

UNE VISION GLOBALE ET HARMONISÉE : DES ZONES ET UN RÈGLEMENT COMMUNS À L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE INTERCOMMUNAL

Le zonage : l'identification d'une typologie urbaine

Le règlement s'applique à l'ensemble des permis de construire déposés (principe de conformité).

Le territoire couvert par le PLUi est divisé en zones :

- **urbaines (dites « zones U »)** : ensemble des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Une typologie est définie à partir des usages et des caractéristiques du bâti.
- **à urbaniser (dites « zones AU »)** : les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.
- **agricoles (dites « zones A »)** : les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
- **naturelles et forestières (dites « zones N »)** : les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison : 1° 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 ; 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ; 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ; 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ; 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Zone		Caractéristiques urbaines et paysagères	Dynamiques et possibilités d'évolution du bâti
 <p>Zone Ua</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Zones les plus denses du territoire intercommunal (coeur historique des pôles principaux ou secondaires), elles rassemblent plusieurs usages (habitations, commerces, équipements etc). - Le parcellaire est étroit et resserré. - Le front bâti est continu, le bâti est aligné le long de la voie. - Le bâti occupe une large part de la parcelle : le paysage de la rue est très minéral, avec peu de végétation visible. 	<ul style="list-style-type: none"> - A l'exception de quelques rares dents creuses, ces secteurs sont denses et entièrement construits. - Le règlement doit permettre le renouvellement du bâti (reconstruction sur lui-même). - La reconstruction permettra une densification en hauteur ou en fond de parcelle (lorsque la configuration le permet). 	
 <p>Zone Ub</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Zone des faubourgs ou des centres-bourgs des communes rurales, où l'on trouve plusieurs usages (habitations, commerces, équipements etc). - Le parcellaire est un peu plus large. - Le front bâti offre une variété d'implantation (à l'alignement ou en retrait, discontinuités entre les constructions), laissant voir la végétation (devant, entre ou derrière les constructions). 	<ul style="list-style-type: none"> - Ces secteurs sont moyennement denses et comptent quelques dents creuses. - Situés en centre-bourg ou à sa proximité, ces secteurs doivent pouvoir se densifier en permettant des extensions du bâti existant ou de nouvelles constructions (comblement de dents creuses, divisions parcellaires). 	

COMMENT LE LIRE ?

RÈGLEMENT ET ZONAGE : DES APPROCHES COMPLÉMENTAIRES

Zone	Caractéristiques urbaines et paysagères	Dynamiques et possibilités d'évolution
 <p data-bbox="225 584 320 611">Zone Uc</p>		<ul style="list-style-type: none"> - Secteurs pavillonnaires, constituant les développements récents des communes (2e moitié du XXe siècle), ils ont une vocation principalement résidentielle. - Le parcellaire est large, plus régulier et optimisé lorsqu'il s'agit de lotissement. - Le bâti est implanté au coeur de la parcelle, entouré d'un jardin (sur au moins 3 côtés).
 <p data-bbox="225 1055 320 1081">Zone Uh</p>		<ul style="list-style-type: none"> - Hameaux ou lotissements boisés, ils forment des ensembles urbains constitués, à l'écart des centres-bourgs. Ils ont une vocation résidentielle. - Le parcellaire est très large. - Le bâti est implanté au coeur de la parcelle, entouré d'un vaste jardin.
 <p data-bbox="225 1420 320 1447">Zone Uj</p>		<ul style="list-style-type: none"> - Zones de jardins publics ou privés, de vergers, intégrés au tissu urbain. Ils constituent des espaces de respiration, des réservoirs de biodiversité et des espaces de transition entre espaces urbanisés et espaces agro-naturels.

 Ue : espaces qui accueillent des équipements publics ou d'intérêts collectif. La relative souplesse réglementaire de la zone permet l'aménagement, l'évolution des équipements publics.

 Ux : est affectée aux établissements artisanaux ou d'industries, ou à usage de dépôts, pouvant présenter des nuisances, et aux établissements commerciaux ou de service. Le cadre réglementaire permet une évolution de ces activités, tout en assurant une insertion paysagère et urbaine de qualité et une limitation à minima des nuisances.

 1AU : est destinée à être ouverte à l'urbanisation à court terme et a vocation à accueillir principalement de l'habitat. Elle correspond actuellement à des secteurs à caractère agricole des communes. Ces zones doivent disposer des réseaux suffisants à proximité. Elles sont encadrées par des OAP (cf p9).

 AUx : est destinée à être ouverte à l'urbanisation et a vocation à accueillir de l'activité économique.

 AUe : est destinée à être ouverte à l'urbanisation et a vocation à accueillir des équipements publics ou d'intérêts collectif.

COMMENT LE LIRE ?

RÈGLEMENT ET ZONAGE : DES APPROCHES COMPLÉMENTAIRES

Zone		Caractéristiques urbaines et paysagères	Dynamiques et possibilités d'évolution
 <p> Zone N / Np</p>		<ul style="list-style-type: none"> - Espaces à dominante naturelle, incluant des activités de gestion et mise en valeur des espaces naturels et forestiers ainsi que des constructions isolées (écarts résidentiels ou activités isolées). - Le zonage distingue des zones N constructibles sous condition et des zones Np rendues inconstructibles pour des intérêts écologiques, patrimoniaux ou paysagers. 	<ul style="list-style-type: none"> - Les nouvelles constructions d'une destination autre que celles liées aux exploitations forestières ou à la gestion des espaces naturels sont interdites. - Les constructions existantes peuvent bénéficier d'extension mesurée (40% de l'emprise au sol existante) et d'aménagements (dont construction d'annexes, d'une emprise au sol de 40 m² et dans un rayon de 20m de la construction principale*). - Les bâtiments agricoles susceptibles de connaître un changement de destination doivent être identifiés.
 <p> Zone A / Ap</p>		<ul style="list-style-type: none"> - Espaces à dominante agricole, incluant des sièges d'exploitation, bâtiments agricoles et terres agricoles, ainsi que des constructions isolées (écarts résidentiels ou activités isolées). - Le zonage distingue des zones A constructibles sous condition et des zones Ap rendues inconstructibles pour des intérêts écologiques, patrimoniaux ou paysagers. 	<ul style="list-style-type: none"> - Les nouvelles constructions d'une destination autre qu'agricole, sont interdites. - Les habitations existantes peuvent bénéficier d'extension mesurée (40% de l'emprise au sol existante) et d'aménagements (dont construction d'annexes, d'une emprise au sol de 40 m² et dans un rayon de 20m de la construction principale*). - Les bâtiments agricoles susceptibles de connaître un changement de destination doivent être identifiés. - Afin de limiter les nuisances, un rayon de 100 m s'applique autour des ICPE d'élevage, dans lequel les nouvelles habitations sont interdites.

*Chiffres recommandés par la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers - CDPENAF



- Tout bâtiment agricole qui pourrait faire l'objet d'un **changement de destination** (en habitation, gîte, vente à la ferme...) **doit être identifié au plan de zonage**. Les **réhabilitations de bâtiments agricoles abandonnés** pourront être identifiés.
- **A titre exceptionnel et dérogatoire** (validation nécessaire de la **Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers - CDPENAF**), le règlement peut délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des **secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)** dans lesquels peuvent être autorisés des constructions ou aménagements (campings, centrales solaires, secteurs touristiques, entreprises artisanales, aire de gens du voyage...), pour lesquels seront précisés les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

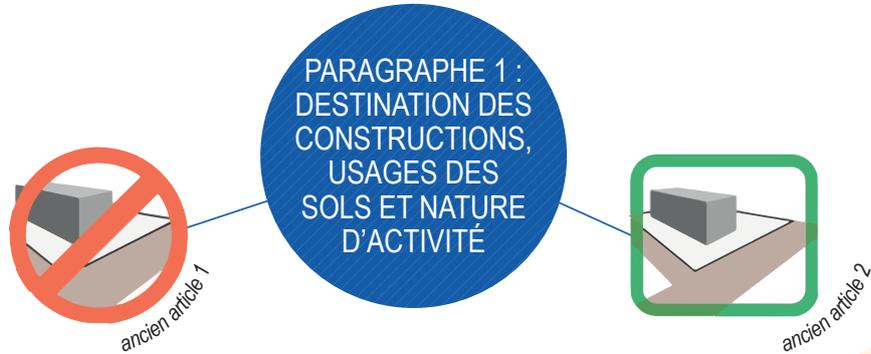


COMMENT LE LIRE ?

RÈGLEMENT ET ZONAGE : DES APPROCHES COMPLÉMENTAIRES

Le contenu du règlement de chaque zone

Le règlement de chaque zone est structuré de la même manière, selon un sommaire réorganisé par la réforme du Code de l'Urbanisme en 2017.



5 DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS ET LEURS SOUS-DESTINATIONS :

- 1° EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE ;
- 2° HABITATION (LOGEMENT, HÉBERGEMENT) ;
- 3° COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE

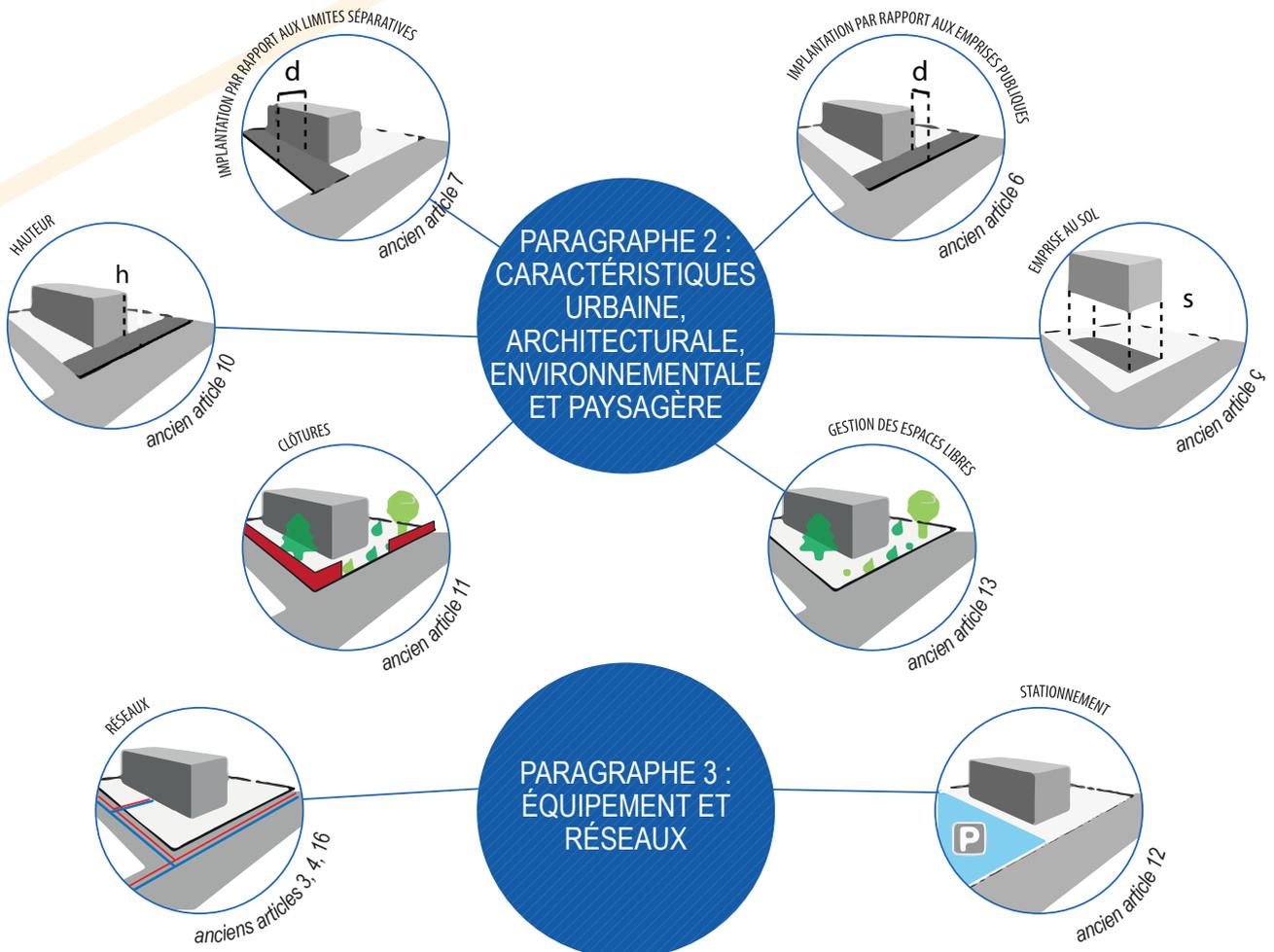
(artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma) ;

4° ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

(locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public) ;

5° AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE

(industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition).





COMMENT LE LIRE ?

RÈGLEMENT ET ZONAGE : DES APPROCHES COMPLÉMENTAIRES

LA PRISE EN COMPTE DES SPÉCIFICITÉS LOCALES : LES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES

Un certain nombre d'outils, encadrés par le Code de l'Urbanisme, permettent de préciser localement les grandes orientations du règlement et du zonage, afin de prendre en compte les spécificités locales et permettre la réalisation des projets voulus par les communes.

SOUTENIR LES COMMERCES



Afin de maintenir les commerces de proximité, des **alignements commerciaux et des périmètres de mixité fonctionnelle** ont été ajoutés : dans ces secteurs, tout changement de destination des locaux commerciaux existants vers une autre destination que le commerce (ex. en logement) est interdit et toute nouvelle construction doit intégrer un commerce en rez-de-chaussée.

PERMETTRE LA RÉALISATION DES PROJETS



L'**Orientement d'Aménagement et de Programmation** est un outil permettant à la commune de préciser des intentions d'aménagement ou de réaménagement sur certains secteurs, publics ou privés, qui pourraient devenir des secteurs de projet si leur propriétaire le souhaitait. Elle fixe un certain nombre de principes (implantation, hauteur...) avec lesquels les permis de construire doivent être compatibles.

Un **emplacement réservé (ER)** constitue une réserve foncière en vue de la réalisation d'un projet défini (ex : voirie, équipement, espace-vert etc.) : toute construction d'une destination autre que celle pour laquelle ils ont été délimités est interdite. Le propriétaire bénéficie d'un droit de délaissement.

Un **Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG)** permet à la commune de geler l'évolution du secteur pendant 5 ans afin d'envisager un projet cohérent et intégré à son environnement.

CIBLER LES ACTIONS ET RÉPONDRE AUX ENJEUX DU TERRITOIRE

PROTÉGER ET METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE



Les **éléments du patrimoine architectural** sont identifiés et protégés : ils ne peuvent être démolis (sauf s'ils sont en ruine ou insalubres) et ne peuvent accueillir des extensions qui ne portent pas atteinte à leur valeur patrimoniale.

Les **espaces boisés classés (EBC)** permettent de protéger les éléments naturels et boisés du territoire : tout changement d'occupation du sol qui pourrait compromettre les espaces boisés est interdit ; les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation et il est interdit de défricher.

Des **haies ou alignements d'arbres** ont été repérés et doivent être préservés : les arbres peuvent être déplacés, remplacés ou abattus, à condition qu'ils respectent ce principe d'alignement.

Sur certaines rues, des **bandes inscrites au plan de zonage** peuvent imposer un **retrait** des constructions par rapport à la voie ou au contraire, leur construction **à l'alignement**. L'objectif de ces mesures est de reconstituer petit à petit un front urbain cohérent et harmonieux. Elles permettent également de prendre en compte un risque (ex. inondation) ou une nuisance (ex. voies à forte circulation).

ASSURER LA DIVERSITÉ DU PROFIL DES MÉNAGES



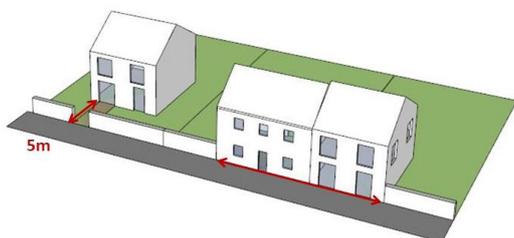
Des **secteurs de mixité sociale** introduisent un minimum de logements sociaux à l'échelle d'un îlot, d'un quartier ou d'une zone. Ce minimum peut-être défini à l'échelle d'une parcelle par un emplacement réservé.

Une **taille minimale des logements** peut-être imposée pour inciter la construction de logements individuels ou collectifs de petite taille par exemple.



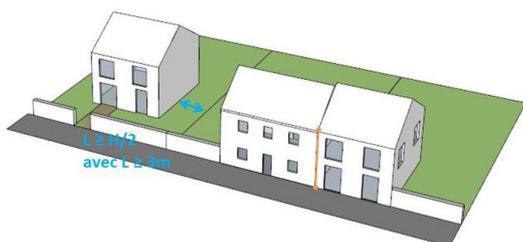
EXEMPLES D'APPLICATION DE LA RÈGLE

Zone Ua



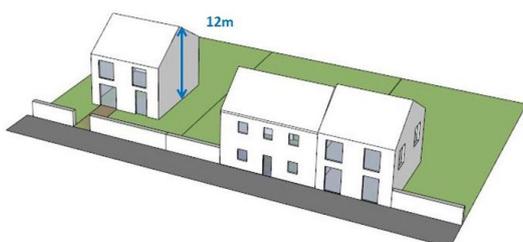
IMPLANTATION VIS-À-VIS DES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- A l'alignement
- En retrait de 5 m minimum, continuité assurée par un mur ou autre construction



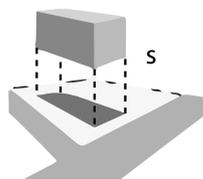
IMPLANTATION VIS-À-VIS DES LIMITES SÉPARATIVES

- Sur une profondeur de 20 m à partir de l'alignement, sur une ou plusieurs limite(s) séparative(s)
- Au delà de 20m, si implantation en retrait : $L \leq H/2$, minimum 3m



HAUTEUR

- Logements : 12 m maximum au faitage
- Annexes et abris : 3 m maximum et 1 niveau



EMPRISE AU SOL

- Non réglementée



TRAITEMENT DES ABORDS ET ESPACES NON BÂTIS

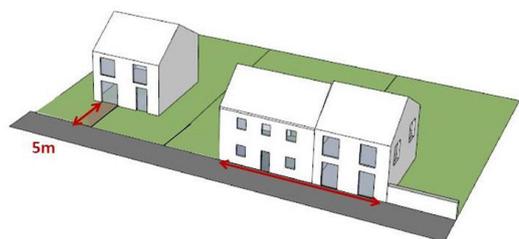
- Traitement paysager assurant un recouvrement végétal des parcelles favorable à la biodiversité
- Coefficient de pleine terre : Non réglementé.
- Association de plusieurs espèces locales de végétaux

Première proposition de règles définies à partir des PLU et PLUi existants. Elles pourront être rediscutées et ajustées par la suite.



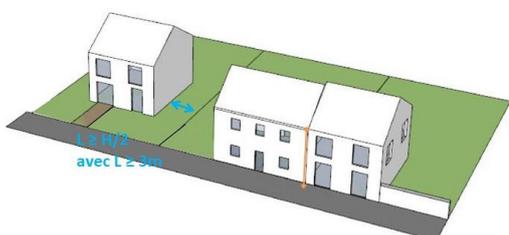
EXEMPLES D'APPLICATION DE LA RÈGLE

Zone Ub



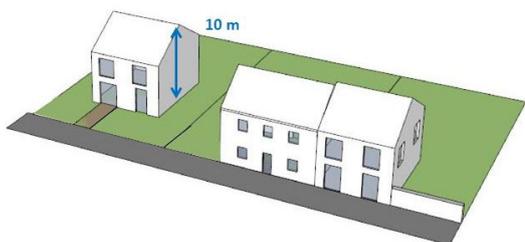
IMPLANTATION VIS-À-VIS DES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- A l'alignement
- En retrait de 5 m minimum



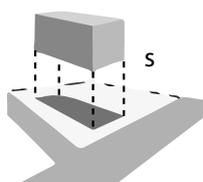
IMPLANTATION VIS-À-VIS DES LIMITES SÉPARATIVES

- Sur une ou plusieurs limite(s) séparative(s)
- Si implantation en retrait : $L \leq H/2$, minimum 3m



HAUTEUR

- Logements : 10 m maximum au faitage (R+1+C)
- Annexes et abris : 3 m maximum et 1 niveau



EMPRISE AU SOL

- 35%

ex : Pour une parcelle de 800 m², l'ensemble des surfaces bâties (construction principale et annexes), ne devra pas dépasser 280 m².



TRAITEMENT DES ABORDS ET ESPACES NON BÂTIS

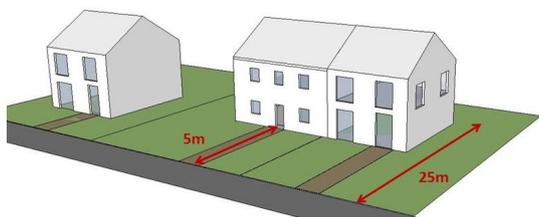
- Traitement paysager assurant un recouvrement végétal des parcelles favorable à la biodiversité
- Coefficient de pleine terre : 50%.
ex : Pour une parcelle de 800 m², 400 m² devront être végétalisés en espace de pleine-terre.
- Association de plusieurs espèces locales de végétaux

Première proposition de règles définies à partir des PLU et PLUi existants. Elles pourront être rediscutées et ajustées par la suite.



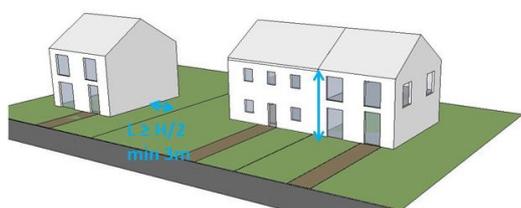
EXEMPLES D'APPLICATION DE LA RÈGLE

Zone Uc



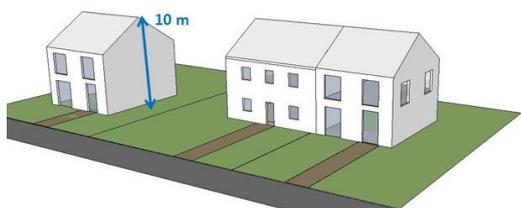
IMPLANTATION VIS-À-VIS DES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- En retrait de 5 m
- Pas d'implantation au-delà de 25 m



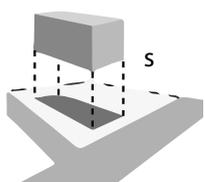
IMPLANTATION VIS-À-VIS DES LIMITES SÉPARATIVES

- En retrait : $L \leq H/2$, minimum 3m
- Implantation en limite séparative autorisée, si un bâtiment de la parcelle voisine est déjà implanté sur la limite et sur la même épaisseur que ce dernier.



HAUTEUR

- Logements : 10 m maximum au faitage (R+1+C)
- Annexes et abris : 3 m maximum et 1 niveau



EMPRISE AU SOL

- 30%
- ex : Pour une parcelle de 1 100 m², l'ensemble des surfaces bâties (construction principale et annexes), ne devra pas dépasser 330 m².*



TRAITEMENT DES ABORDS ET ESPACES NON BÂTIS

- Traitement paysager assurant un recouvrement végétal des parcelles favorable à la biodiversité
- Coefficient de pleine terre : 60%.
ex : Pour une parcelle de 1 100 m², 660 m² devront être végétalisés en espace de pleine-terre.
- Association de plusieurs espèces locales de végétaux

Première proposition de règles définies à partir des PLU et PLUi existants. Elles pourront être rediscutées et ajustées par la suite.

ÉQUIPE PROJET

DÉMARCHE D'ÉLABORATION DU PLUi

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES CANAUX ET FORÊTS EN GÂTINAIS

CHEF DE PROJET PLUI-H SANDRINE LETRENEUF

3 ÉLUS RÉFÉRENTS

BUREAUX D'ÉTUDES

VILLE OUVERTE • URBANISME FRANÇOIS DÉALLE-FACQUEZ

ÉCOGÉE • ENVIRONNEMENT

ÉNÉIS • HABITAT

CONTACTS