



Communauté de communes
PLAINE NORD LOIRET

ANDONVILLE
ATTRAY
BAZOCHES-LES-GALLERANDES
BOISSEAUX
CHARMONT-EN-BEAUCE
CHATILLON-LE-ROI
CROTTE-EN-PITHIVERAIS
CHAUSSY
ERCEVILLE
GRENEVILLE-EN-BEAUCE
JOUY-EN-PITHIVERAIS
LEOUVILLE
OISON
OUTARVILLE
TIVERNON

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE RÈGLEMENTS & OAP

05 AVRIL 2022



URBEO

OÙ EN EST-ON DANS L'ÉLABORATION DU PLUI ?

4 GRANDES ÉTAPES



*DÉTERMINER LES
RÈGLES ET PRINCIPES
D'AMÉNAGEMENT ET DE
CONSTRUCTION*

RAPPEL - COMPOSITION DU RÈGLEMENT

LE TERRITOIRE EST DÉCOUPÉ EN 4 GRANDS TYPES DE ZONE (LES ZONES PEUVENT ÊTRE SUBDIVISÉES EN SOUS-ZONES). CHAQUE ZONE A DES RÈGLES QUI LUI SONT PROPRES.

- **LES ZONES URBAINES (U)** = ELLES COUVRENT LES SECTEURS DÉJÀ URBANISÉS OU EN COURS D'URBANISATION, DONT LES VOIES ET RÉSEAUX ONT DES CAPACITÉS SUFFISANTES (**EAU, ÉLECTRICITÉ ET ASSAINISSEMENT***) POUR ACCUEILLIR DE NOUVELLES CONSTRUCTIONS.
- **LES ZONES À URBANISER (AU)** = ELLES COUVRENT LES SECTEURS DESTINÉS À ÊTRE OUVERT À L'URBANISATION (=URBANISATION FUTURE)
- **LES ZONES AGRICOLES (A)** = ELLES COUVRENT LES SECTEURS ÉQUIPÉS OU NON À PROTÉGER EN RAISON DU POTENTIEL AGRONOMIQUE, BIOLOGIQUE OU ÉCONOMIQUE DES TERRES AGRICOLES.
- **LES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES (N)** = ELLES COUVRENT LES SECTEURS ÉQUIPÉS OU NON À PROTÉGER EN RAISON DE :
 - LA QUALITÉ ESTHÉTIQUE OU HISTORIQUE DES PAYSAGES,
 - DE LA QUALITÉ ÉCOLOGIQUE DES MILIEUX NATURELS OU DE LEUR SIMPLE CARACTÈRE D'ESPACES NATURELS,
 - L'EXISTENCE D'UNE EXPLOITATION FORESTIÈRE,
 - LA NÉCESSITÉ DE PRÉSERVER OU RESTAURER LES RESSOURCES NATURELLES (EAU, SOUS-SOL...),
 - LA NÉCESSITÉ DE PRÉVENIR LES RISQUES (NATURELS, INDUSTRIELS...)

RAPPEL - COMPOSITION DU RÈGLEMENT

LE RÈGLEMENT DE CHAQUE ZONE COMPREND :

- **CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ**
 - 1/ INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS
 - 2/ MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE
- **CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**
 - 3/ VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
 - 4/ QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE
 - 5/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS
 - 6/ STATIONNEMENT
- **CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX**
 - 7/ DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES
 - 8/ DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

AUCUNE OBLIGATION DE RÉGLEMENTER TEL OU TEL ARTICLE.

SEULE OBLIGATION = TRADUIRE LES ORIENTATIONS DU PADD (EN RÈGLES OU PRINCIPES).

RAPPEL - COMPOSITION DU RÈGLEMENT

RÈGLEMENTS (RÈGLES)

CONFORMITÉ

- **DES RÈGLES DE ZONE**
- **DES PRESCRIPTIONS SPÉCIFIQUES**

APPLICABLE À :

- *DES ÉLÉMENTS PONCTUELS (1 BÂTIMENT, 1 ARBRE...)*
- *DES ÉLÉMENTS LINÉAIRES (1 RUE, 1 HAIE...)*
- *DES SECTEURS PARTICULIERS (1 ÎLOT, 1 QUARTIER...)*

OAP (PRINCIPES DIRECTEURS)

COMPATIBILITÉ

- **OAP SECTORIELS**
- **OAP THÉMATIQUES** (*PATRIMOINE, ÉNERGIE...*)

COMPLÉMENTAIRE

LEXIQUE & MODALITÉS D'APPLICATION

LEXIQUE - IDENTIFICATION DES BÂTIMENTS

CONSTRUCTION EXISTANTE = CONSTRUCTION LÉGALEMENT RÉALISÉE ET DONT LA MAJORITÉ DES ÉLÉMENTS DE RÉSISTANCE ET DE RIGIDITÉ ASSURE LEURS FONCTIONS.

UNE RUINE N'EST PAS CONSIDÉRÉE COMME UNE CONSTRUCTION EXISTANTE.

RUINE = CONSTRUCTION AYANT PERDU, MÊME PARTIELLEMENT, DEUX DES ÉLÉMENTS SUIVANTS :

- SA TOITURE,
- SES MENUISERIES (FENÊTRES, PORTES...),
- UN MUR PORTEUR.



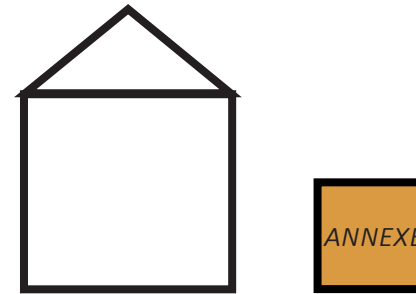
LOCAL ACCESSOIRE = LOCAL INDISSOCIABLE DU FONCTIONNEMENT D'UNE CONSTRUCTION PRINCIPALE. IL CONSTITUE SOIT :

- UNE PARTIE INTÉGRANTE DE LA CONSTRUCTION PRINCIPALE,
- UNE PARTIE EXTÉRIEURE (ANNEXE OU EXTENSION).

LEXIQUE - ÉVOLUTION DES BÂTIMENTS

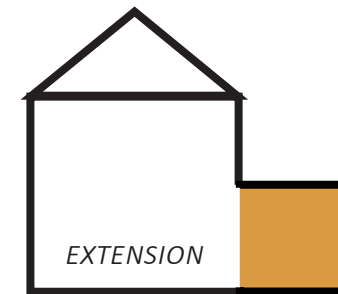
ANNEXE = CONSTRUCTION SECONDAIRE, DE DIMENSIONS RÉDUITES ET INFÉRIEURES À LA CONSTRUCTION PRINCIPALE (*30% DE LA SURFACE DE CONSTRUCTION PRINCIPALE, 20/40M² ?*), QUI APPORTE UN COMPLÉMENT DE FONCTIONNALITÉS À LA CONSTRUCTION PRINCIPALE.

ELLE PEUT ÊTRE ACCOLÉE OU NON À LA CONSTRUCTION PRINCIPALE MAIS ELLE NE DISPOSE PAS D'ACCÈS DIRECT DEPUIS LA CONSTRUCTION PRINCIPALE.



EXTENSION = AGRANDISSEMENT D'UNE CONSTRUCTION EXISTANTE (DE DIMENSIONS INFÉRIEURES). ELLE PEUT ÊTRE :

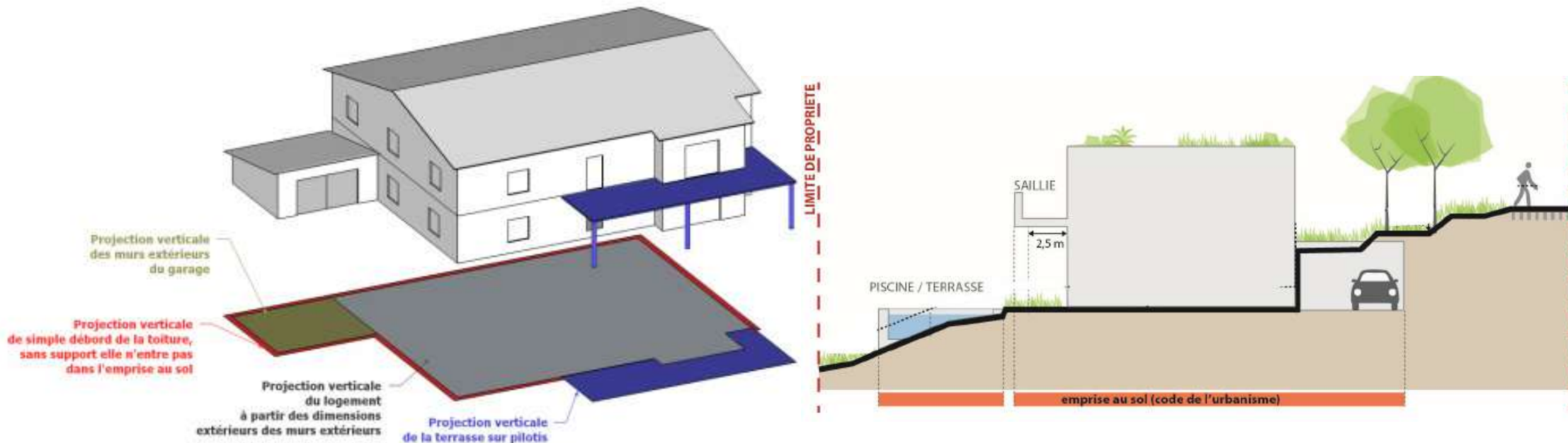
- HORIZONTALE (=EXTENSION)
 - VERTICALE (SURÉLÉVATION, EXCAVATION),
- ELLE DOIT PRÉSENTER UN LIEN PHYSIQUE ET FONCTIONNEL AVEC LA CONSTRUCTION EXISTANTE.



LEXIQUE - DIMENSIONNEMENT & MORPHOLOGIE

L'EMPRISE AU SOL = LA PROJECTION VERTICALE DU VOLUME DE LA CONSTRUCTION, TOUS DÉBORDS ET SURPLOMBS INCLUS.

LES ORNEMENTS (ÉLÉMENTS DE MODÉNATURE, LES DÉBORDS DE TOITURE NON SOUTENUS PAR DES POTEAUX) SONT EXCLUS DE L'EMPRISE AU SOL.

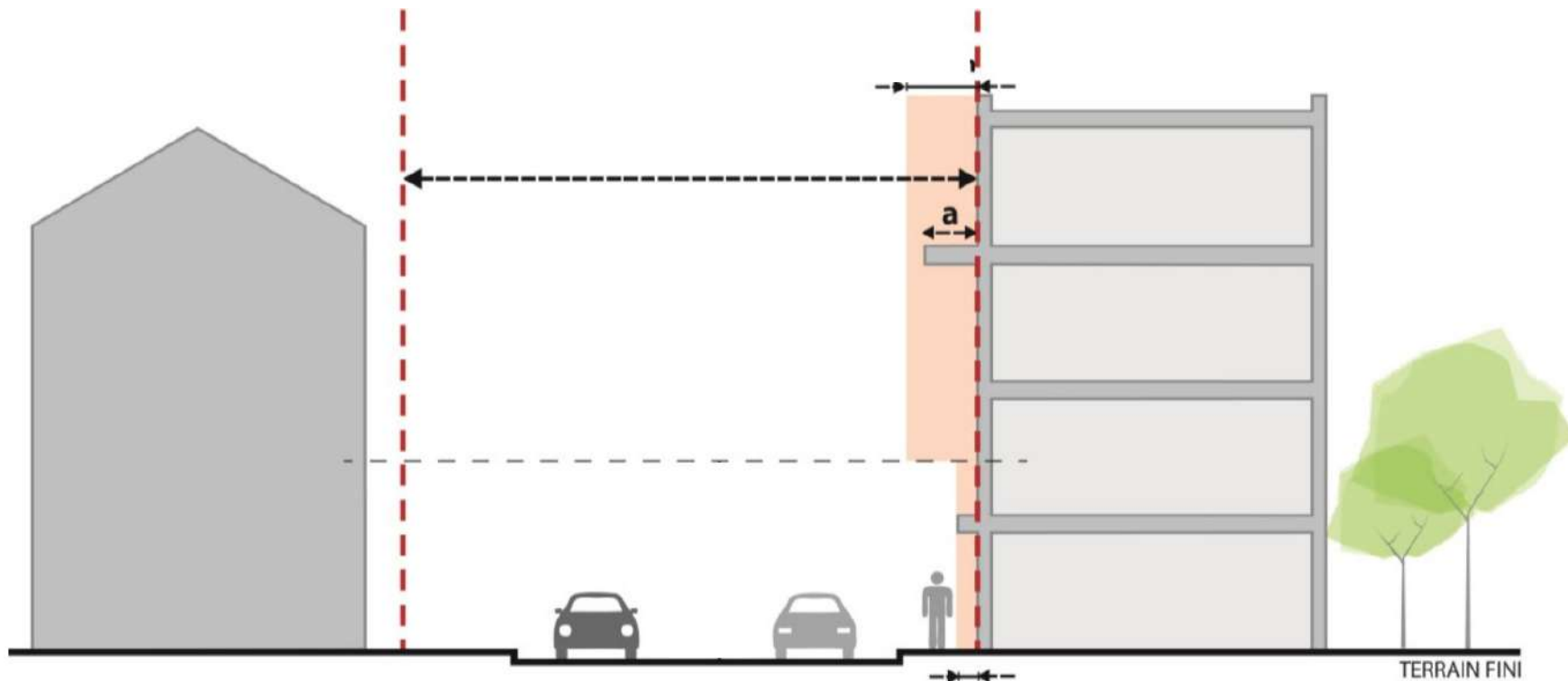


=> PRISE EN COMPTE DANS LES DIMENSIONNEMENT & IMPLANTATIONS BÂTIES ?

LEXIQUE - DIMENSIONNEMENT & MORPHOLOGIE

SAILLIE = ÉLÉMENT DE CONSTRUCTION EN DÉBORDEMENT PONCTUEL DE LA FAÇADE (MAIS POUVANT SE RÉPÉTER À CHAQUE ÉTAGE) ET SANS APPUI AU SOL (BALCONS, AUVENTS, BOW-WINDOWS...).

=> PRISE EN COMPTE DANS LES DIMENSIONNEMENT & IMPLANTATIONS BÂTIES ?

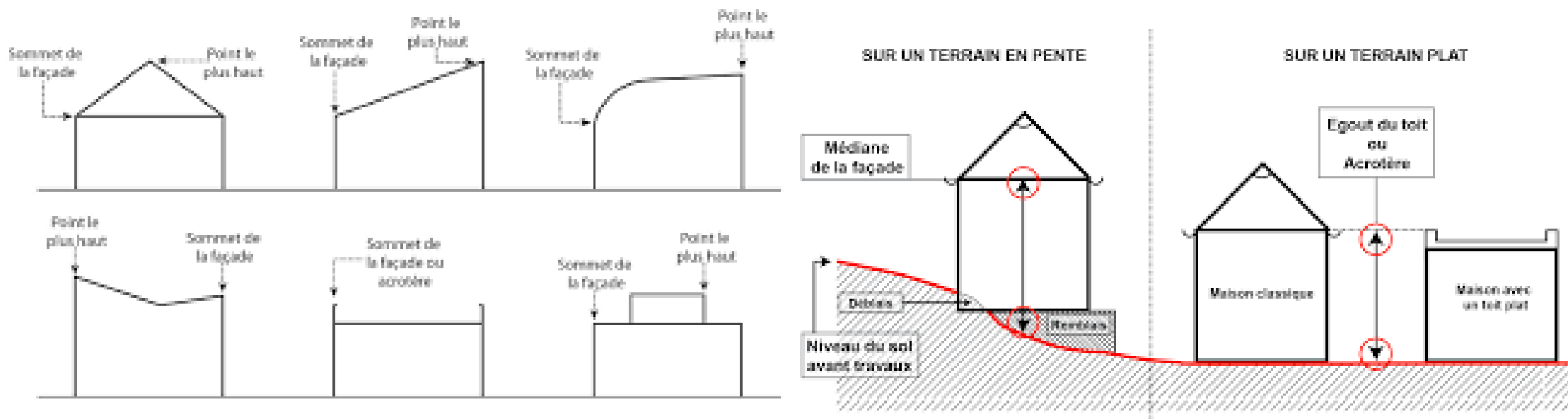


LEXIQUE - DIMENSIONNEMENT & MORPHOLOGIE

LA HAUTEUR = LA DIFFÉRENCE DE NIVEAU ENTRE :

- LE POINT LE PLUS BAS CORRESPONDANT AU NIVEAU DU TERRAIN NATUREL EXISTANT AVANT TRAVAUX, À LA DATE DE DÉPÔT DE LA DEMANDE.
- LE POINT LE PLUS HAUT (?)

=> *PROBLÈME DES DIFFÉRENTS TYPES DE TOIT & DE LA TOPOGRAPHIE*

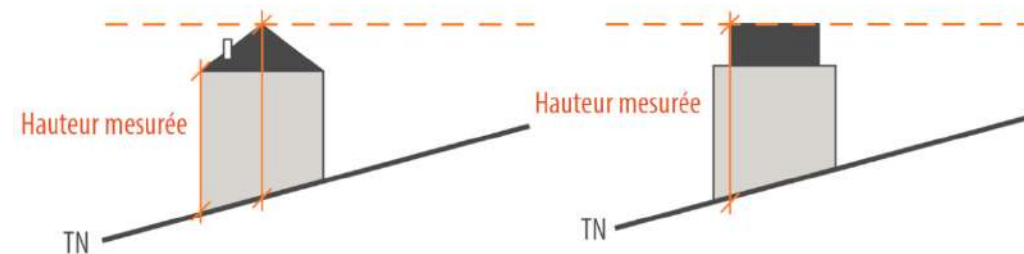
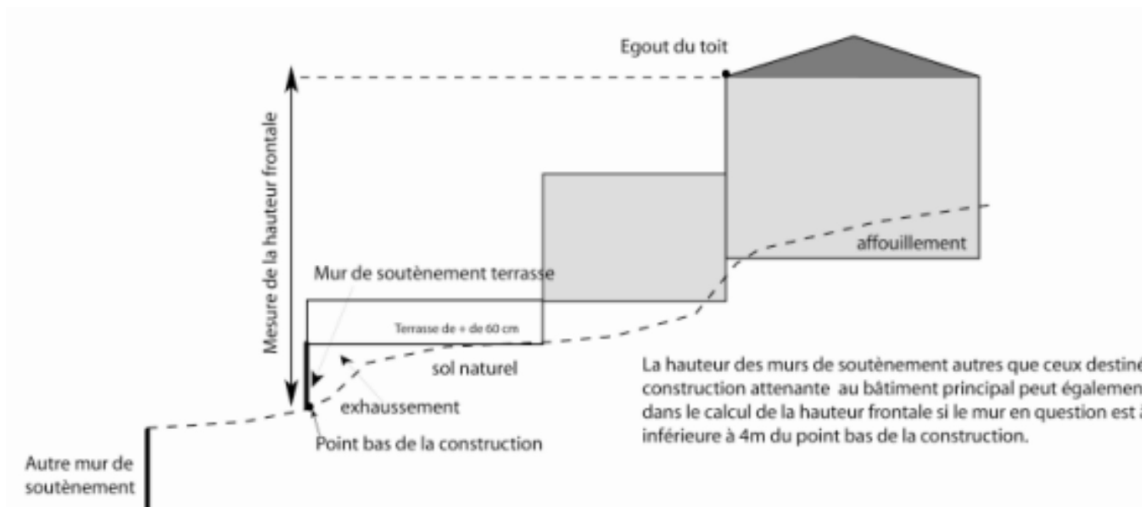


LEXIQUE - DIMENSIONNEMENT & MORPHOLOGIE

LA HAUTEUR = LA DIFFÉRENCE DE NIVEAU ENTRE :

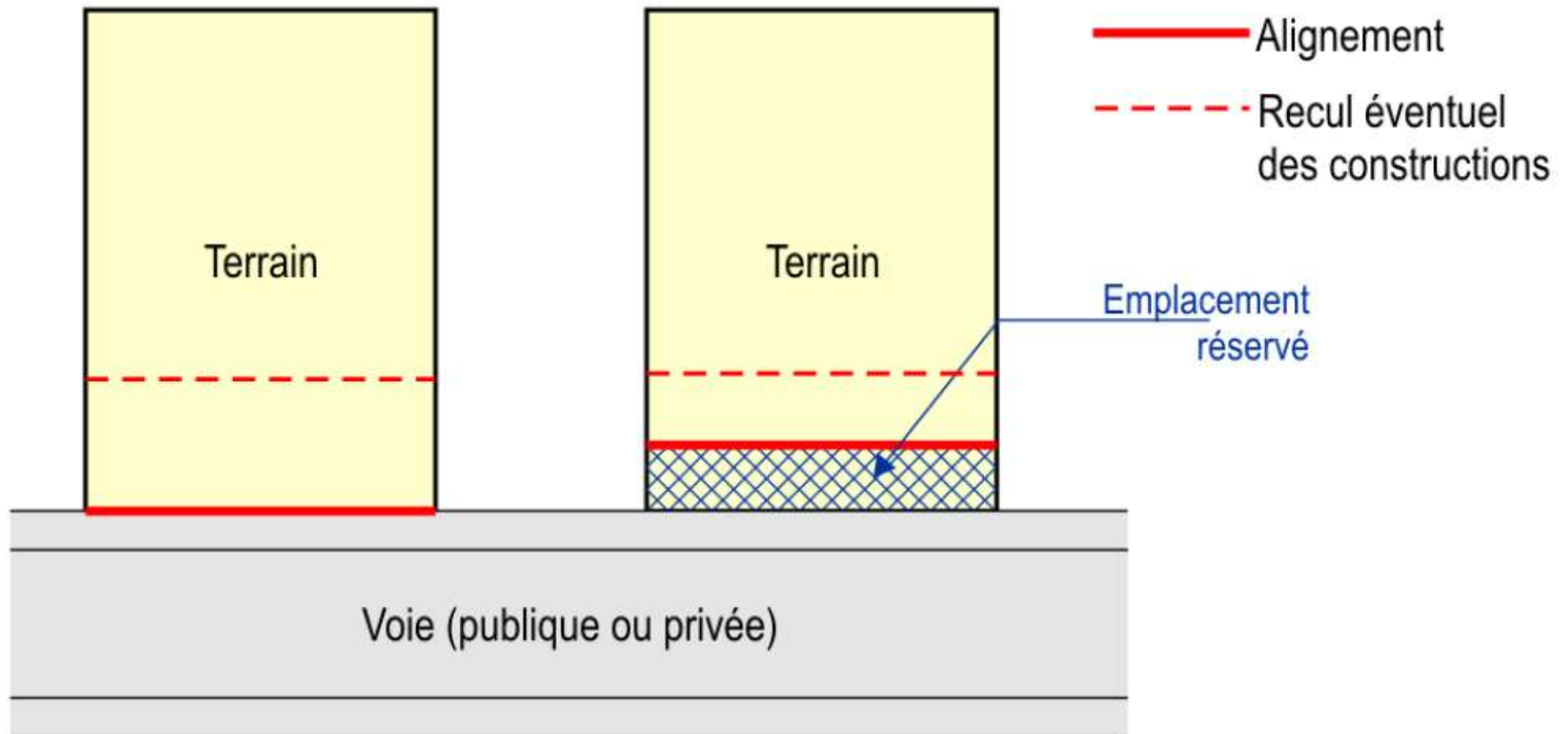
- LE POINT LE PLUS BAS CORRESPONDANT AU NIVEAU DU TERRAIN NATUREL EXISTANT AVANT TRAVAUX, À LA DATE DE DÉPÔT DE LA DEMANDE.
- LE POINT LE PLUS HAUT (?)

=> *PROBLÈME DES DIFFÉRENTS TYPES DE TOIT & DE LA TOPOGRAPHIE*



LEXIQUE - LIMITES DE TERRAIN & IMPLANTATIONS BATIES

ALIGNEMENT = LA LIMITE ENTRE UNE EMPRISE PUBLIQUE (ACTUELLE OU FUTURE, DÉTERMINÉE PAR LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE : EMPLACEMENT RÉSERVÉ, ETC.) ET UNE PARCELLE PRIVATIVE

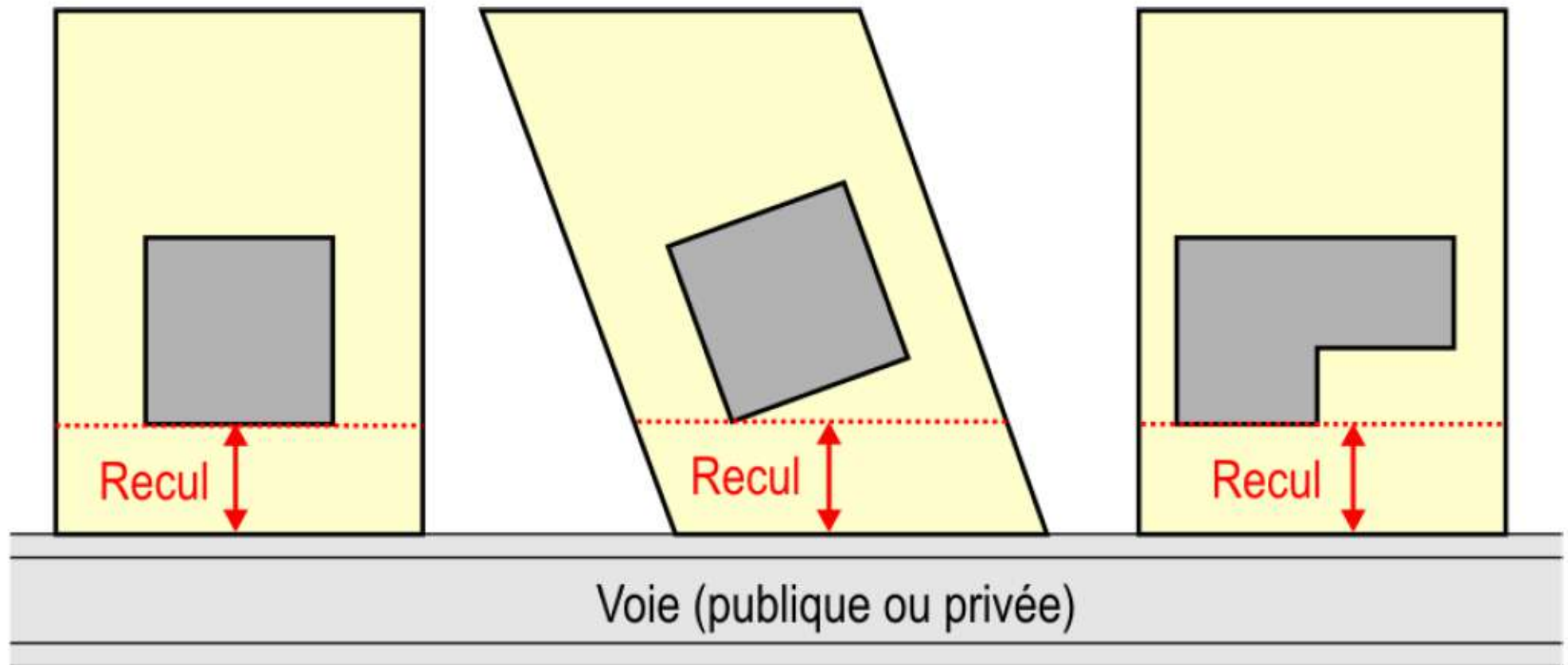


LEXIQUE - LIMITES DE TERRAIN & IMPLANTATIONS BATIES

RECU = LA DISTANCE QUI SÉPARE LA CONSTRUCTION (EXISTANTE OU PROJÉTÉE) DE L'ALIGNEMENT

IL MESURÉ HORIZONTALEMENT DEPUIS CHAQUE POINT EXTERIEUR (FAÇADE OU SURFACE D'UNE CONSTRUCTION) JUSQU'AU POINT LE PLUS PROCHE DE L'ALIGNEMENT.

=> INTÉGRATION DES SAILLIES ?



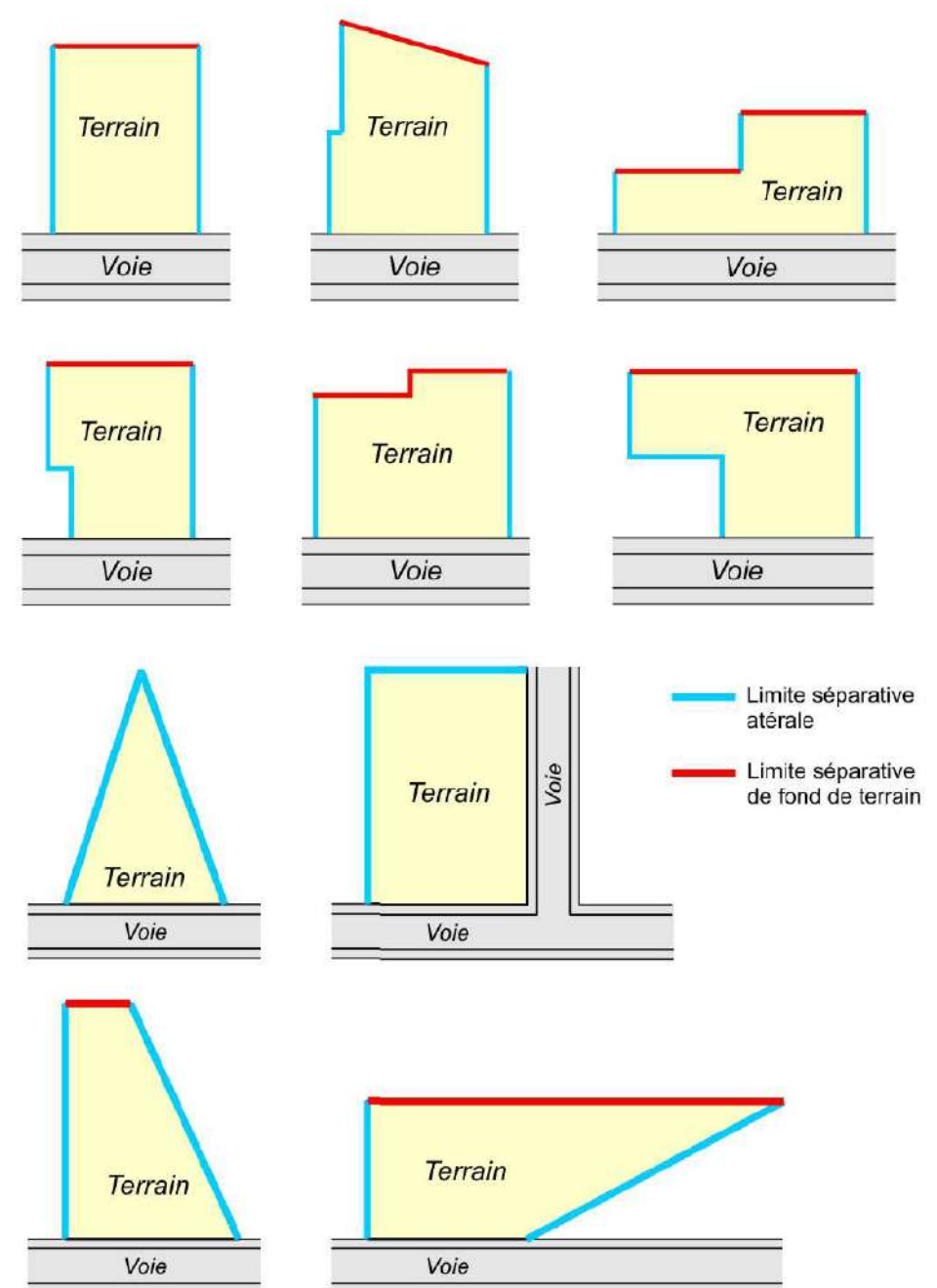
LEXIQUE - LIMITES DE TERRAIN & IMPLANTATIONS BATIES

LIMITES SÉPARATIVES = L'ENSEMBLE DES LIMITES DU TERRAIN NE CONSTITUANT PAS UNE LIMITE D'EMPRISE PUBLIQUE OU DE VOIE. ELLES REGROUPENT LES LIMITES LATÉRALES ET LES LIMITES DE FOND DE TERRAIN

LIMITES SÉPARATIVES LATÉRALES = LES LIMITES DU TERRAIN QUI ABOUTISSENT À LA VOIE, Y COMPRIS LES ÉVENTUELS DÉCROCHEMENTS, BRISURES ET COUDES.

LIMITE SÉPARATIVE DE FOND DE TERRAIN = LA LIMITE OPPOSÉE À LA VOIE.

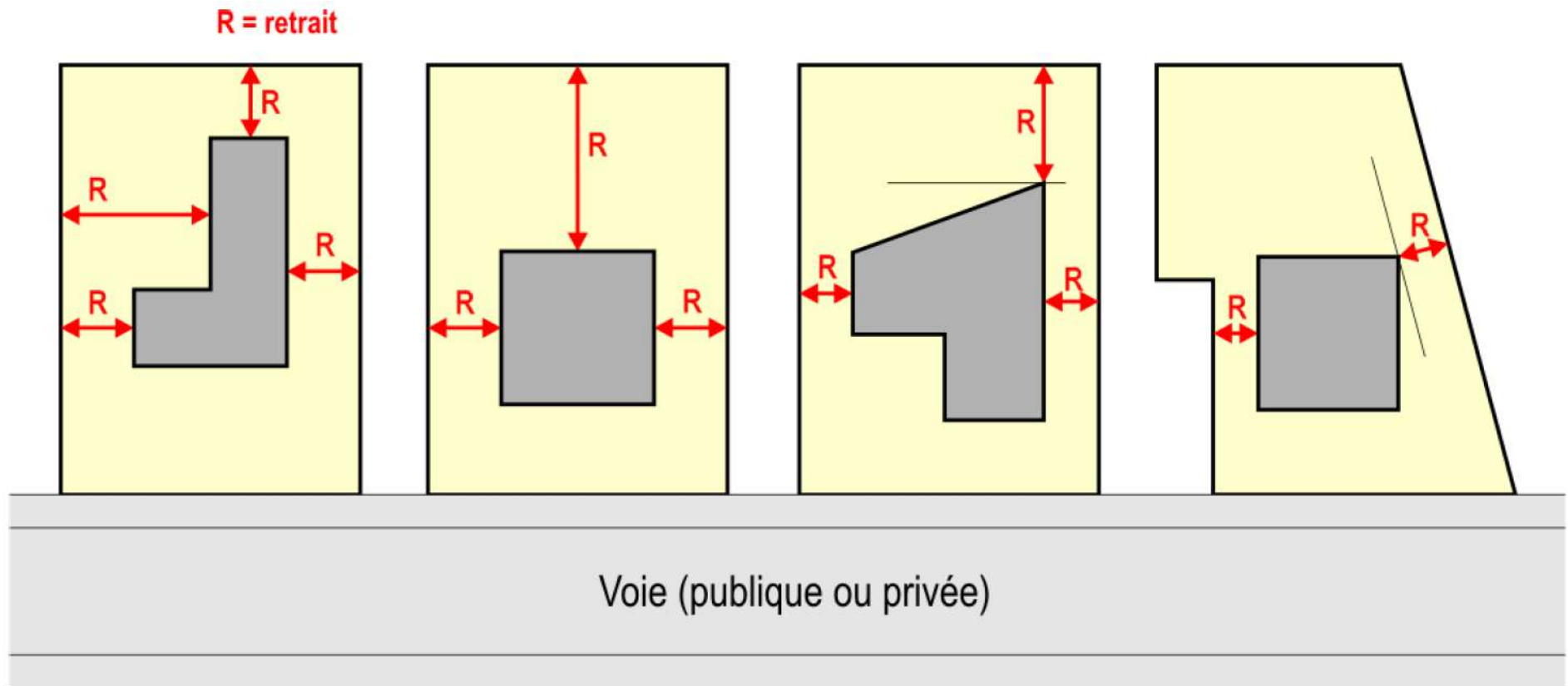
UN TERRAIN D'ANGLE EST CONCERNÉ PRINCIPALEMENT PAR DES LIMITES SÉPARATIVES LATÉRALES ABOUTISSANT À UNE VOIE.



LEXIQUE - LIMITES DE TERRAIN & IMPLANTATIONS BATIES

RETRAIT = LA DISTANCE COMPTÉE PERPENDICULAIREMENT À PARTIR DE LA CONSTRUCTION, JUSQU'À LA LIMITE SÉPARATIVE.

=> PRISE EN COMPTE : BALCONS, LES COURSIVES, LES TERRASSES ... ?



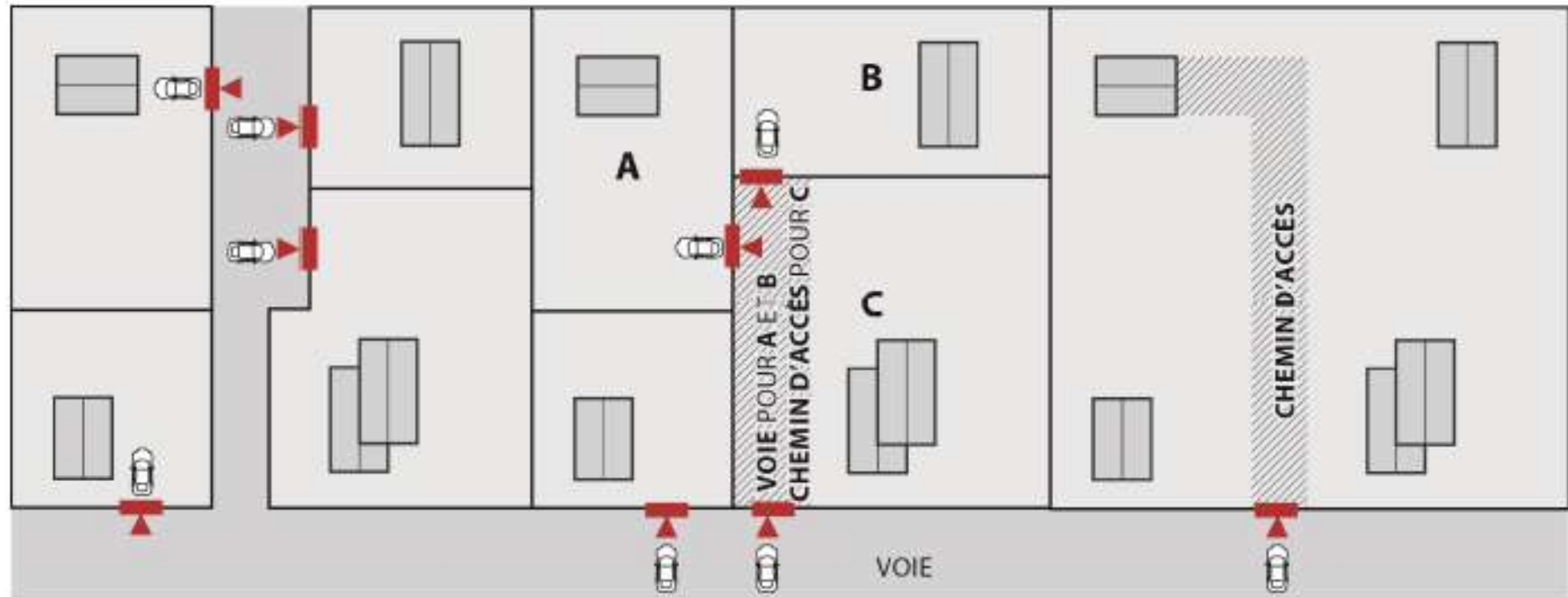
VOIES PUBLIQUES = ESPACE OUVERT À LA CIRCULATION PUBLIQUE, QUI COMPREND LA PARTIE DE LA CHAUSSÉE OUVERTE À LA CIRCULATION DES VÉHICULES MOTORISÉS, LES ITINÉRAIRES CYCLABLES, L'EMPRISE RÉSERVÉE AU PASSAGE DES PIÉTONS, ET LES FOSSÉS ET TALUS LA BORDANT.

EMPRISE PUBLIQUE = ESPACES EXTÉRIEURS OUVERTS AU PUBLIC QUI NE RÉPONDENT PAS À LA NOTION DE VOIE NI D'ÉQUIPEMENT PUBLIC.

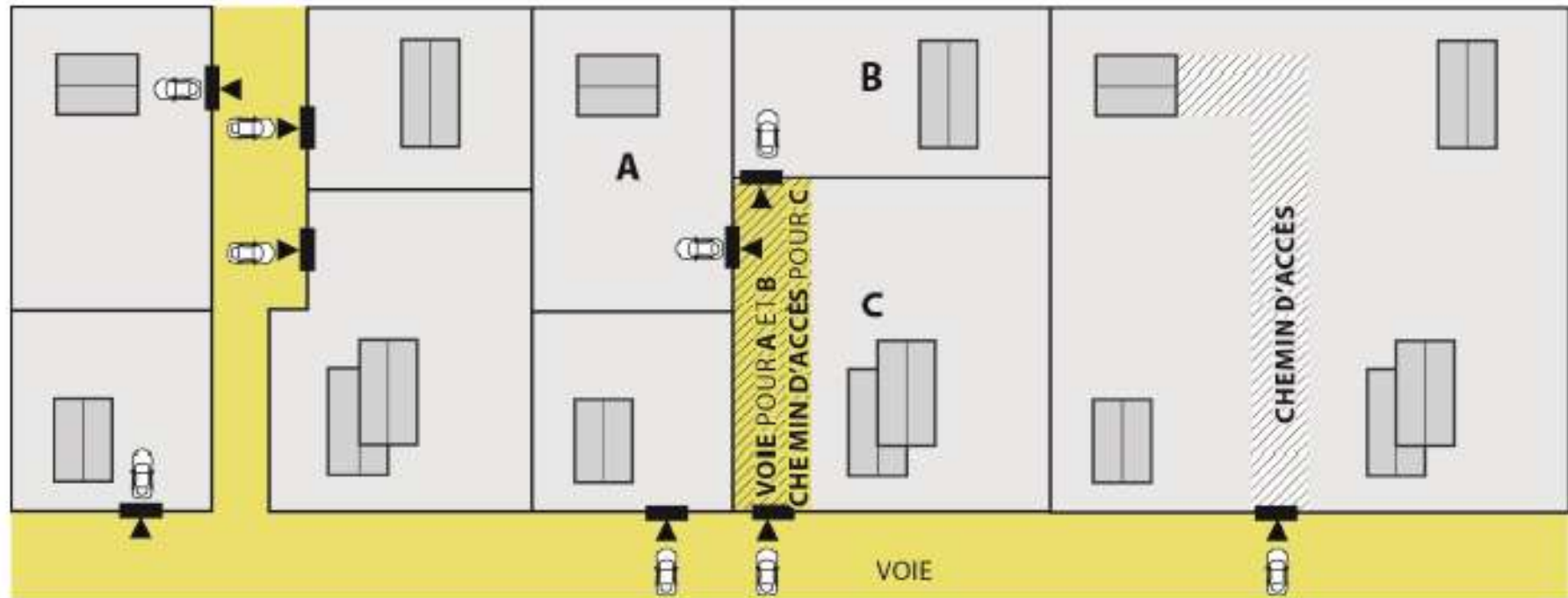
ACCÈS = SECTION DE LA LIMITE DU TERRAIN PAR LAQUELLE LES VÉHICULES MOTORISÉS ENTRENT ET/OU SORTENT DEPUIS UNE VOIE OU UNE EMPRISE PUBLIQUE.

CHEMIN D'ACCÈS = INFRASTRUCTURE CARROSSABLE OU CHEMINEMENT QUI ASSURE LA DESSERTE INTERNE DU TERRAIN DEPUIS L'ACCÈS.

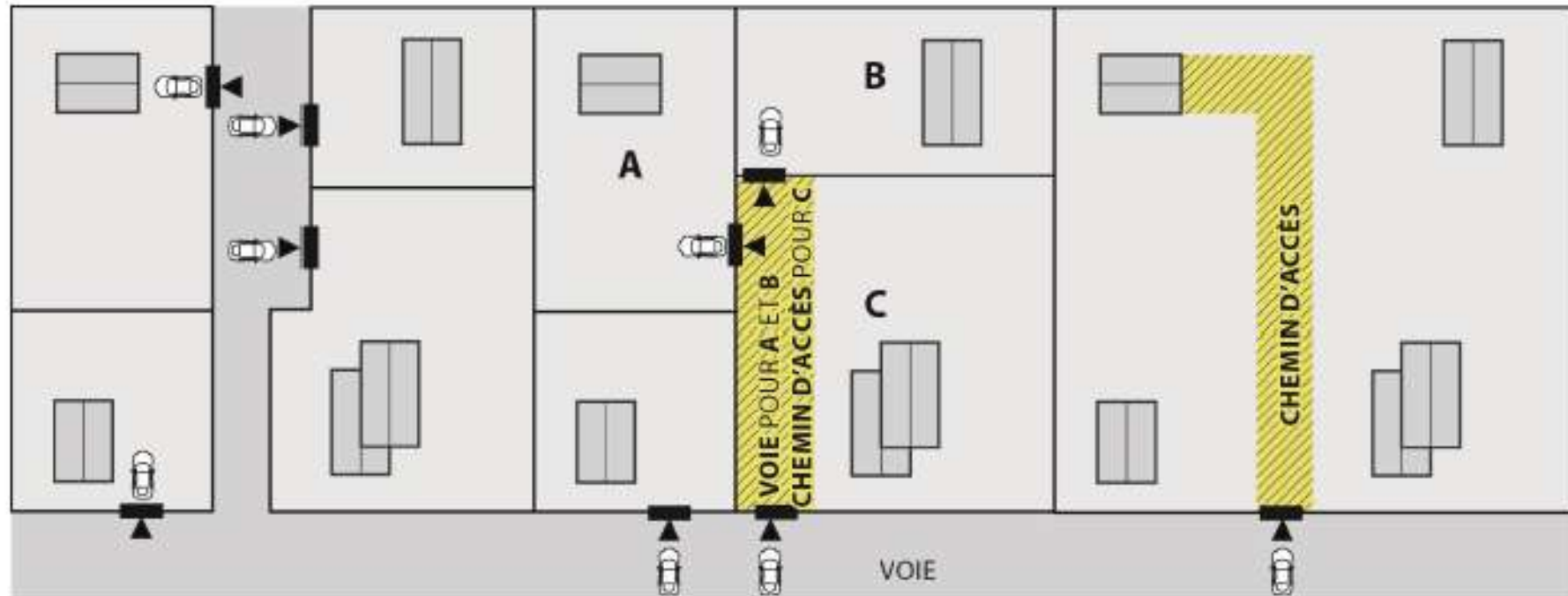
ACCÈS



VOIE D'ACCÈS



CHEMIN D'ACCÈS



LEXIQUE - INSTALLATIONS TECHNIQUES

INSTALLATIONSTECNIQUES=ÉLÉMENTSTECHNIQUESENSAILLIED'UNE CONSTRUCTION TELLES QUE : ANTENNES (DONT PARABOLIQUES), CHEMINÉES, CAISSONS DE FERMETURE DES BAIES, MACHINERIES D'ASCENSEURS, APPAREILS ÉNERGÉTIQUES (CLIMATISEURS, POMPES À CHALEUR, PANNEAUX SOLAIRES), APPAREILS DE VENTILATION, BOITIERS OU COFFRETS, CONDUITS D'EXTRACTION D'AIR OU DE FUMÉE...

RAPPEL - AUTORISATIONS D'URBANISME

PERMIS CONSTRUIRE

CONSTRUCTION NOUVELLE

- SDP OU ES > 20M²

CONSTRUCTION EXISTANTE

- BÂTIMENT PROTÉGÉ (PATRIMOINE)
- EXTENSION SDP OU ES > 20M² (ZONE A OU N)
- EXTENSION SDP OU ES > 40M² (ZONE U)
- MODIF DE FAÇADE OU STRUCTURE PORTEUSE ± CHANGEMENT DE DESTINATION

PERMIS AMÉNAGER

AMÉNAGEMENT

- AFFOUILLEMENT - EXHAUSSEMENT : HAUTEUR > 2 MÈTRES ET SUPERFICIE > 2 HA
- CRÉATION / AGRANDISSEMENT DE CAMPING > 20 PERSONNES

ORGANISATION FONCIÈRE

- LOTISSEMENT (2 LOTS AVEC VOIRIE)

PERMIS DÉMOLIR

DÉMOLITION TOTALE OU PARTIELLE

- BÂTI LOCALISÉ DANS UN SECTEUR PROTÉGÉ
- SECTEUR DÉLIMITÉ PAR LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE

DÉCLARATION PRÉALABLE

CONSTRUCTION

- SDP OU ES : 5 À 20M² (ZONE A ET N)
- SDP OU ES : 5 À 40M² (ZONE U)
- MUR > 2 MÈTRES
- PISCINE 10 À 100M²
- MODIFICATION D'ASPECT EXTÉRIEUR
- RAVALEMENT DE BÂTI PROTÉGÉ
- CHANGEMENT DE DESTINATION

- **AMÉNAGEMENT & ORGANISATION FONCIÈRE NON SOUMIS À PA**

RAPPEL - AUTORISATIONS D'URBANISME

