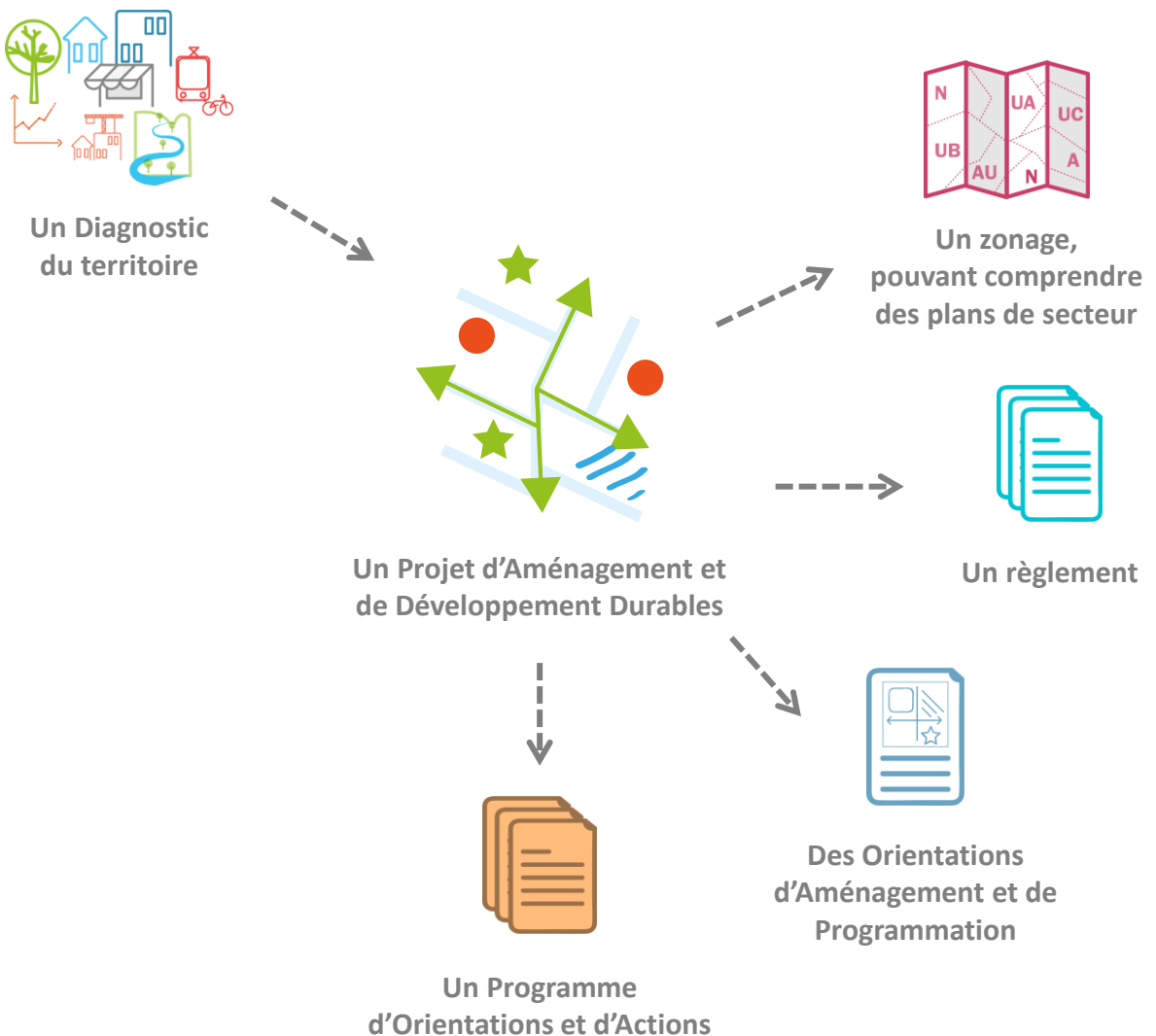


Qu'est-ce qu'un PLUi-H ?

Le PLUi-H (Plan Local d'Urbanisme tenant lieu de Programme Local de l'Habitat) est le document cadre en matière d'urbanisme et de politique de l'habitat à l'échelle de la Communauté de Communes. Il permet de porter une vision politique pour l'évolution de la Beauce Loirétaine à un horizon d'une quinzaine d'années et de réglementer l'usage des sols pour l'ensemble du territoire.

Les plans locaux d'urbanisme sont constitués de différents documents complémentaires et réalisés successivement :



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

Le diagnostic du territoire

Il vise à établir un **état des lieux** et **définir des enjeux** pour la formalisation du **projet de territoire**. Il traite de plusieurs thématiques visant à porter une appréhension globale du territoire, notamment :

- **Un diagnostic territorial, comprenant :**
 - **L'évolution de l'urbanisation** sur le territoire intercommunal,
 - **La morphologie urbaine, la typologie du bâti et le patrimoine bâti**, rural et des centres-bourgs,
 - **Un diagnostic foncier** visant à étudier les capacités de densification des espaces bâtis,
- **L'état initial de l'environnement**, étudiant l'environnement dans toutes ses composantes, dont la Trame Verte et Bleue,
- **Un diagnostic socio-économique** présentant les évolutions de la population, des logements et des activités.



Patrimoine



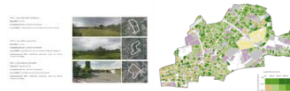
Evolution urbaine



Morphologie du territoire



Trame Verte et Bleue



Diagnostic foncier



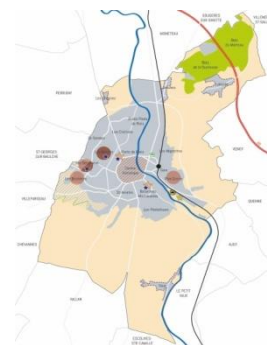
Analyses socio-économiques

Le PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables **fixe les grandes orientations** à l'échelle du territoire intercommunal **pour les 10 à 15 prochaines années**. Il s'agit d'un **document d'orientations politiques, débattu en Conseil Communautaire**.

Il doit traiter de **thématiques imposées**, notamment :

- La protection des espaces naturels agricoles ou forestiers, la préservation et la remise en état des continuités écologiques.
- L'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, l'équipement commercial, le développement économique, ...
- La définition d'objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.



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

Les OAP

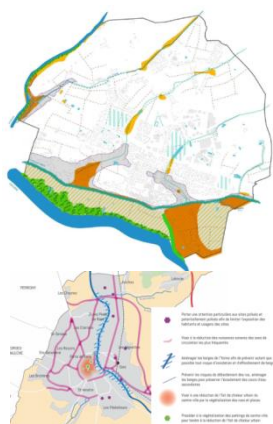
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation **viennent préciser les orientations du PADD** et sont **opposables aux permis de construire**. Elles peuvent être créées :

- Sur des secteurs de projets bien identifiés (OAP sectorielles) où elles peuvent fixer le parti d'aménagement et le programme retenu,
- Sur des thématiques spécifiques (OAP thématiques) où elles permettent de détailler les moyens de mise en œuvre des objectifs du PADD.

OAP Trame Verte et Bleue



OAP Vulnérabilité, inondations



OAP Agriculture



OAP Qualité architecturale du patrimoine



OAP d'extension de l'urbanisation



OAP de principe pédagogique



OAP avec scénario

A minima :
La réalisation du principe de sentes



• S'assurer que si des projets viennent le jour sur ce secteur, ils intègrent le positionnement des sentes

Option volontariste :
Engager une requalification globale du secteur



• Définir un périmètre d'étude et de projet qui englobe l'ensemble du secteur pour développer un projet cohérent et qualitatif

Le POA

Le Programme d'Orientations et d'Actions représente spécifiquement le **volet « habitat » du PLUi-H**. Il précise notamment des **objectifs de construction de nouveaux logements et leur répartition sur le territoire intercommunal**, ainsi que des **actions pouvant traiter de différents volets des politiques en matière d'habitat** (requalification du parc privé/public existant, lutte contre l'habitat indigne, renouvellement urbain, action d'amélioration de la qualité environnementale de l'habitat, etc.).



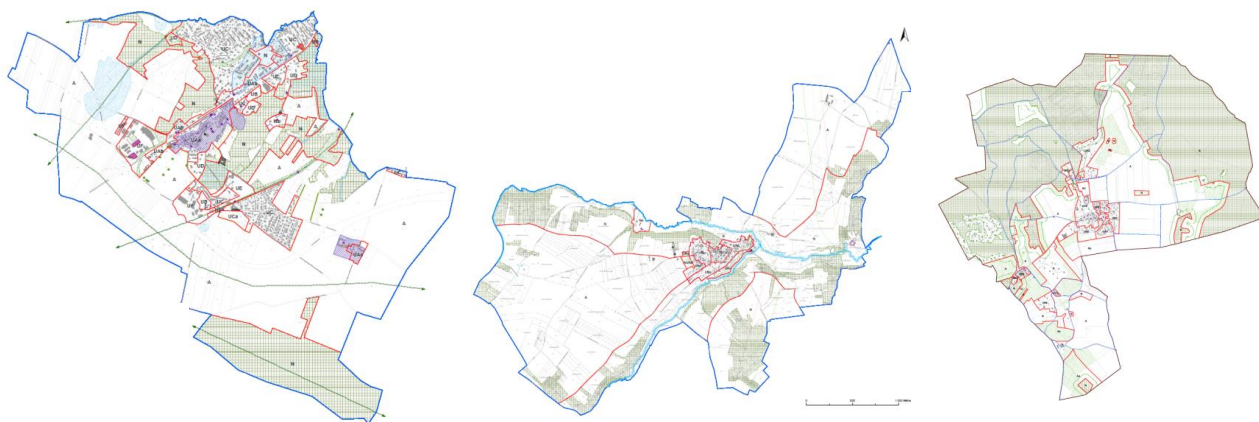
Qu'est-ce qu'un PLUi-H ?

Le zonage

En fonction des orientations du PADD, il permet de **diviser le territoire intercommunal en zones où les règles de construction seront différentes** :

- **Zones U** (urbaines) : les zones urbanisées de la commune et desservies par les réseaux (eau, voirie, assainissement...),
- **Zones AU** (à urbaniser) : les zones non urbanisées et non desservies qui ont vocation à l'être dans le projet de PLU.
- **Zones A** (Agricoles) : les zones non urbanisées qui accueillent principalement de l'activité agricole.
- **Zones N** (Naturelles) : les zones non urbanisées qui accueillent des espaces naturels (parcs, boisements...)

Le plan de zonage peut également définir de manière facultative des **plans de secteurs**, qui peuvent permettre de **conforter des identités particulières** de certaines parties du territoire.



Le règlement

Il permet de **définir les possibilités de construction sur chaque zone** identifiée sur le plan de zonage, **uniquement pour décliner les enjeux du PADD**. Il vise à réglementer, dans les zones délimitées sur le plan de zonage, les nouvelles constructions et les aménagements des constructions existantes.

Pour cela, il répond à plusieurs questions :

Où et que puis-je construire ?

Comment ma construction peut-elle être intégrée dans son environnement ?

Comment doit-elle être raccordée aux voies et réseaux ?

Des **outils réglementaires complémentaires sont possibles** pour :

- Préserver des éléments du patrimoine architectural, paysager ou naturel,
- Maintenir ou développer de la mixité sociale ou fonctionnelle.

