

PRÉAMBULE

1/ Champ d'application du règlement du PLUi-H

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L151-8 à L151-42 du Code de l'urbanisme. Il s'applique sur la totalité du territoire des 23 communes composant la Communauté de communes de la Beauce Loirétaine.

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi-H) est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU), en zones agricoles (A) et en zones naturelles et forestières (N) dont les délimitations sont reportées sur les plans de zonage.

Une zone est constituée par l'ensemble des unités foncières faisant l'objet d'une même vocation et sur lesquelles s'appliquent des dispositions particulières communes contenues dans le règlement du PLUi-H.

Une zone est éventuellement composée d'un ou plusieurs secteurs.

Selon la définition figurant à l'article L.151-9 du Code de l'urbanisme, les zones urbaines correspondent aux secteurs déjà urbanisés et autres secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Selon la définition figurant à l'article L.151-9 du Code de l'urbanisme, les zones à urbaniser comprennent les secteurs à caractère agricole ou naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Selon l'article L.151-9 du Code de l'urbanisme, les zones agricoles, naturelles et forestières équipées ou non, comprennent les secteurs de la commune à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation agricole ou forestière, soit de leur caractère d'espaces agricoles ou naturels.

1/ Les zones urbaines mixtes et résidentielles

UA 1 et UA 2, Cœur de ville et village

UB 0, UB 1 et UB 2, Résidentielle à dominante d'habitat individuel

UH, Hameau

Un **secteur** est un ensemble de parcelles appartenant à une zone du PLUi-H auquel s'applique, outre des dispositions réglementaires valables pour toute la zone, des dispositions réglementaires spécifiques.

2/ Les zones urbaines d'activités, d'équipements

UE, équipements

UAE activités économiques

3/ Les zones d'urbanisation future

1AU, zone de projet ouverte à l'urbanisation qui fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle (OAP)

2AU zone de projet non ouverte à l'urbanisation

4/ Les zones agricoles et naturelles

A, agricole

N, naturelle

Le règlement, pour chacune des zones identifiées au plan de zonage, a été rédigé selon la structure issue de la loi ALUR et précisée par le décret du 25 décembre 2015. Celui-ci s'organise de la manière suivante :

RÈGLEMENT D'UNE ZONE

1ERE PARTIE - INTRODUCTION



2ÈME PARTIE - LES DISPOSITIONS SPECIFIQUES PAR ZONE

Les dispositions spécifiques à chaque zone comprennent trois chapitres :

- **Chapitre I - destination des constructions, usage des sols et natures d'activités**
- **Chapitre II - les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**
- **Chapitre III - équipements et réseaux**

Une **fiche d'identité** pour chaque zone présente les principales règles qui s'appliquent.

2/ Articulation du règlement avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Tout projet doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), qu'elles soient thématiques ou sectorielles. Les OAP sectorielles sont reportées sur le document graphique.

Les projets doivent alors, à la fois être compatibles avec les OAP et être conformes au règlement.