

Conseil Communautaire du 30 juin 2022



Présentation des points de la modification n°1 du PLUi-H de la communauté de communes de la Beauce Loirétaine



Liste des points

1. Prise en compte de l'atlas des zones inondables
2. Développer l'attractivité économique du territoire
3. Procéder à des ajustements du dispositif réglementaire

Envoyé en préfecture le 05/07/2022

Reçu en préfecture le 05/07/2022

Affiché le



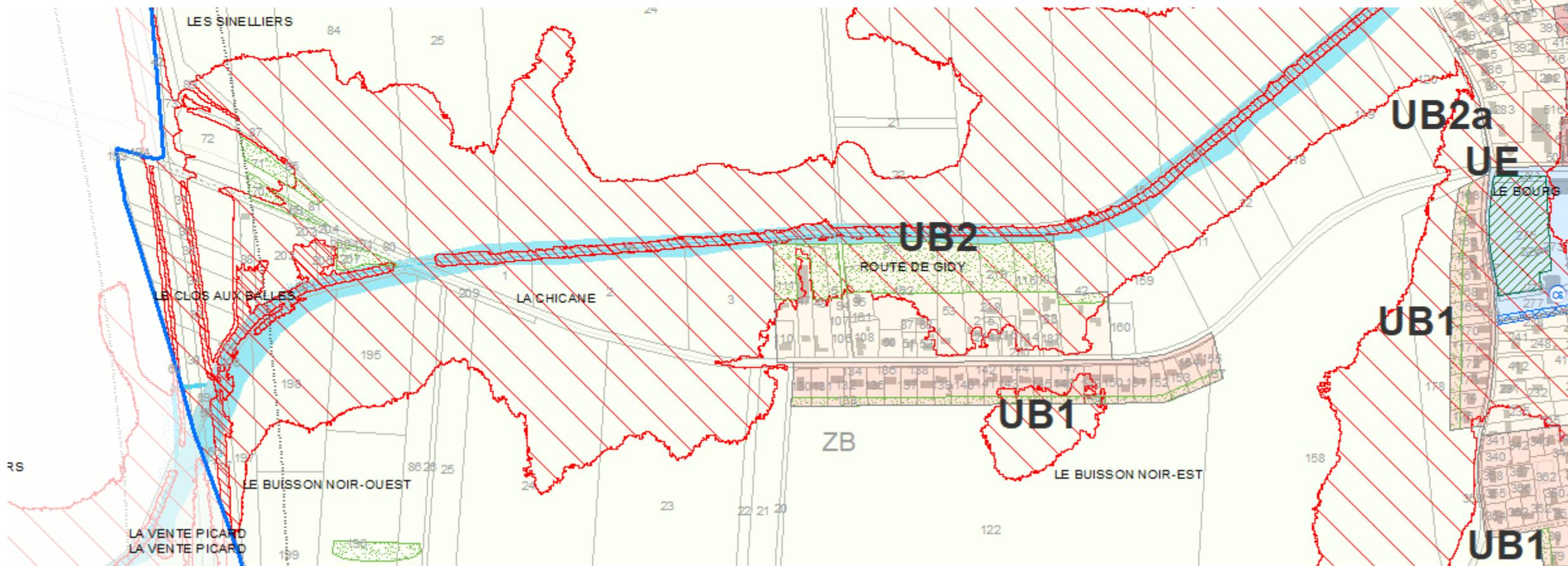
ID : 045-200035764-20220630-C2022_056-DE

1. Prise en compte de l'atlas des zones inondables de la Retrêve (AZI) dans le PLUi-H

Modification de la légende – précision apportée et modification du périmètre à la marge

Périmètre des secteurs vulnérables et/ou potentiellement inondables (AZI de la Retrève - Préfecture du Loiret, 2021)

-  Secteurs vulnérables et/ou potentiellement inondables
-  Périmètre des secteurs inconstructibles - hauteur d'eau supérieure à 2 mètres



Coinces / Bricy

Envoyé en préfecture le 05/07/2022
Reçu en préfecture le 05/07/2022
Affiché le 
ID : 045-200035764-20220630-C2022_056-DE



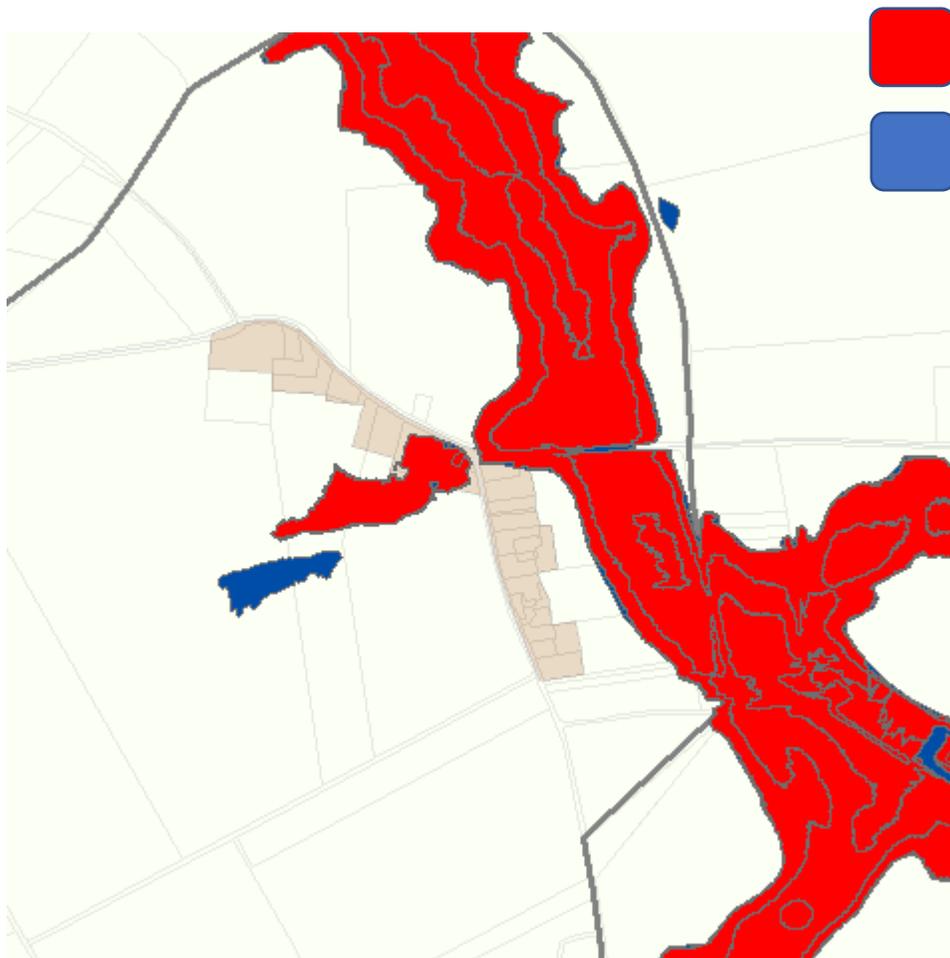
AZI 2021



Enveloppe zone inondable PLUi
approuvé



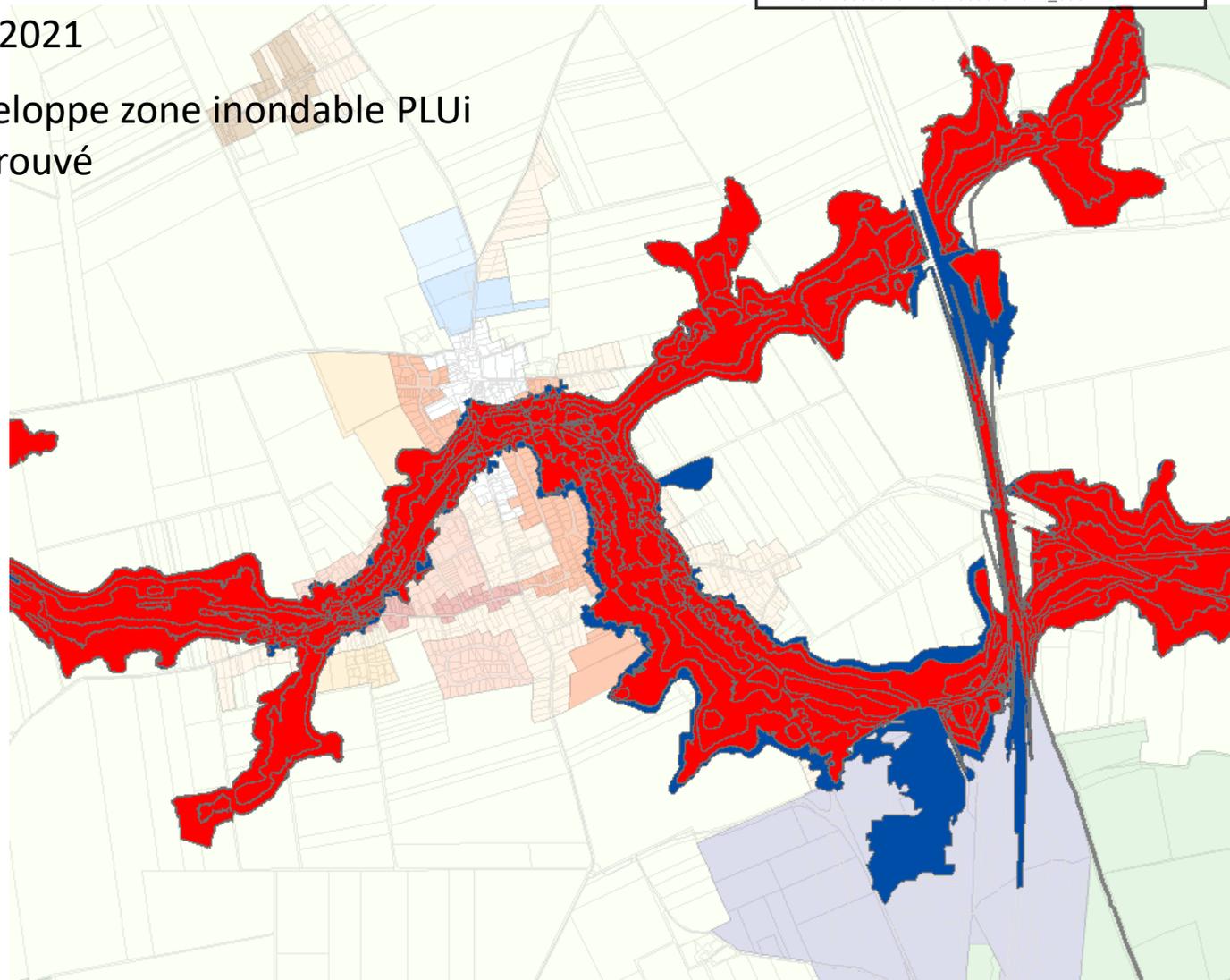
Boulay les Barres



AZI 2021

Enveloppe zone inondable PLUi
approuvée

Gidy / Cercottes



Envoyé en préfecture le 05/07/2022
Reçu en préfecture le 05/07/2022
Affiché le 
ID : 045-200035764-20220630-C2022_056-DE

Envoyé en préfecture le 05/07/2022

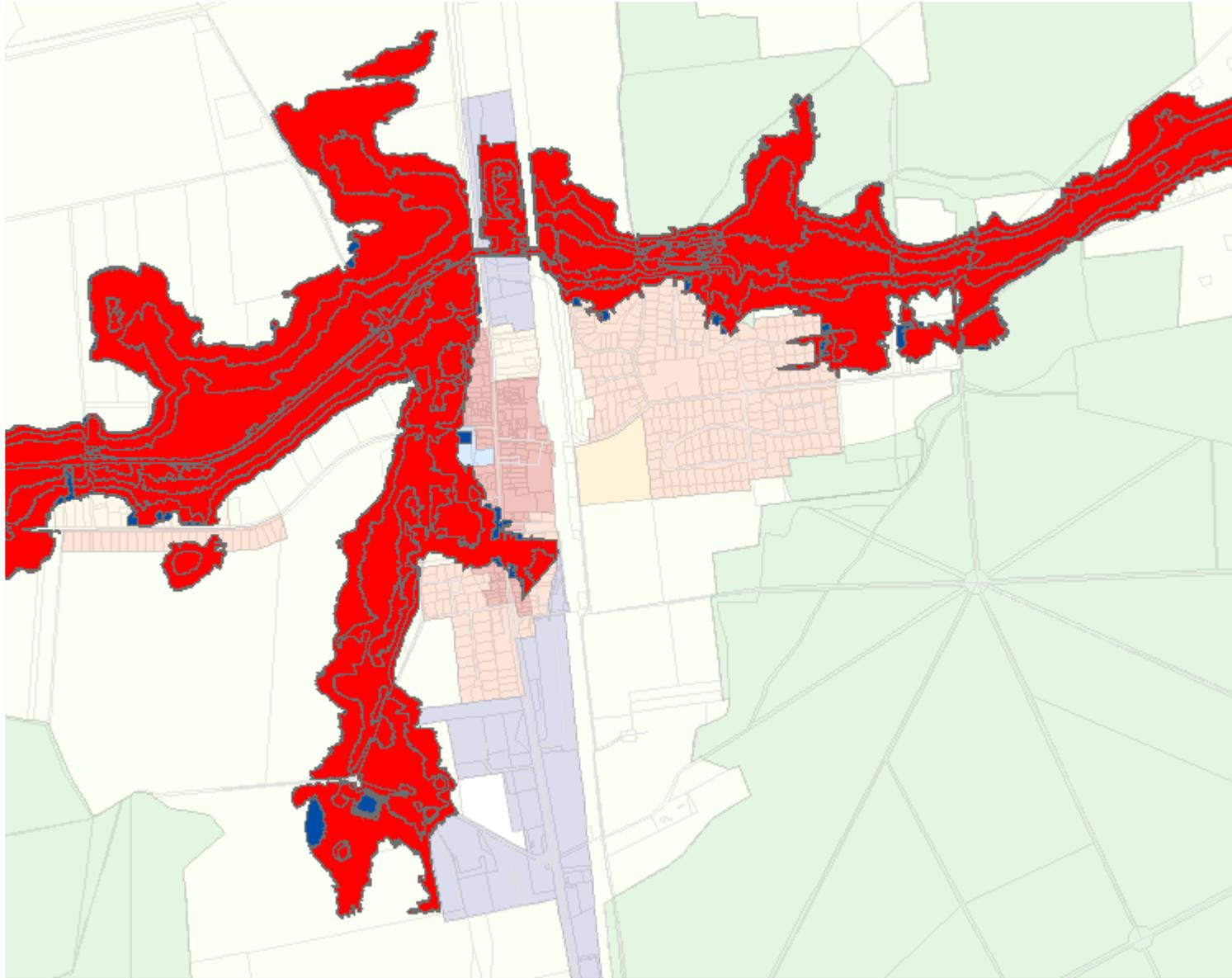
Reçu en préfecture le 05/07/2022

Affiché le



ID : 045-200035764-20220630-C2022_056-DE

Cercottes



AZI 2021



Enveloppe zone inondable PLUi
approuvée

Envoyé en préfecture le 05/07/2022

Reçu en préfecture le 05/07/2022

Affiché le



ID : 045-200035764-20220630-C2022_056-DE

2. Développer l'attractivité économique du territoire

Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUae de Patay surface : 1,6 ha



Création d'une OAP sectorielle

Légende

-  Accueillir des activités économiques
-  Principe d'accès au site
-  Mettre en oeuvre un traitement paysager des franges (haies, merlon etc.)
-  Conserver des transitions paysagères avec les constructions avoisinantes
-  Aménager un stationnement

Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUae de Cercottes surface : 1,8 ha

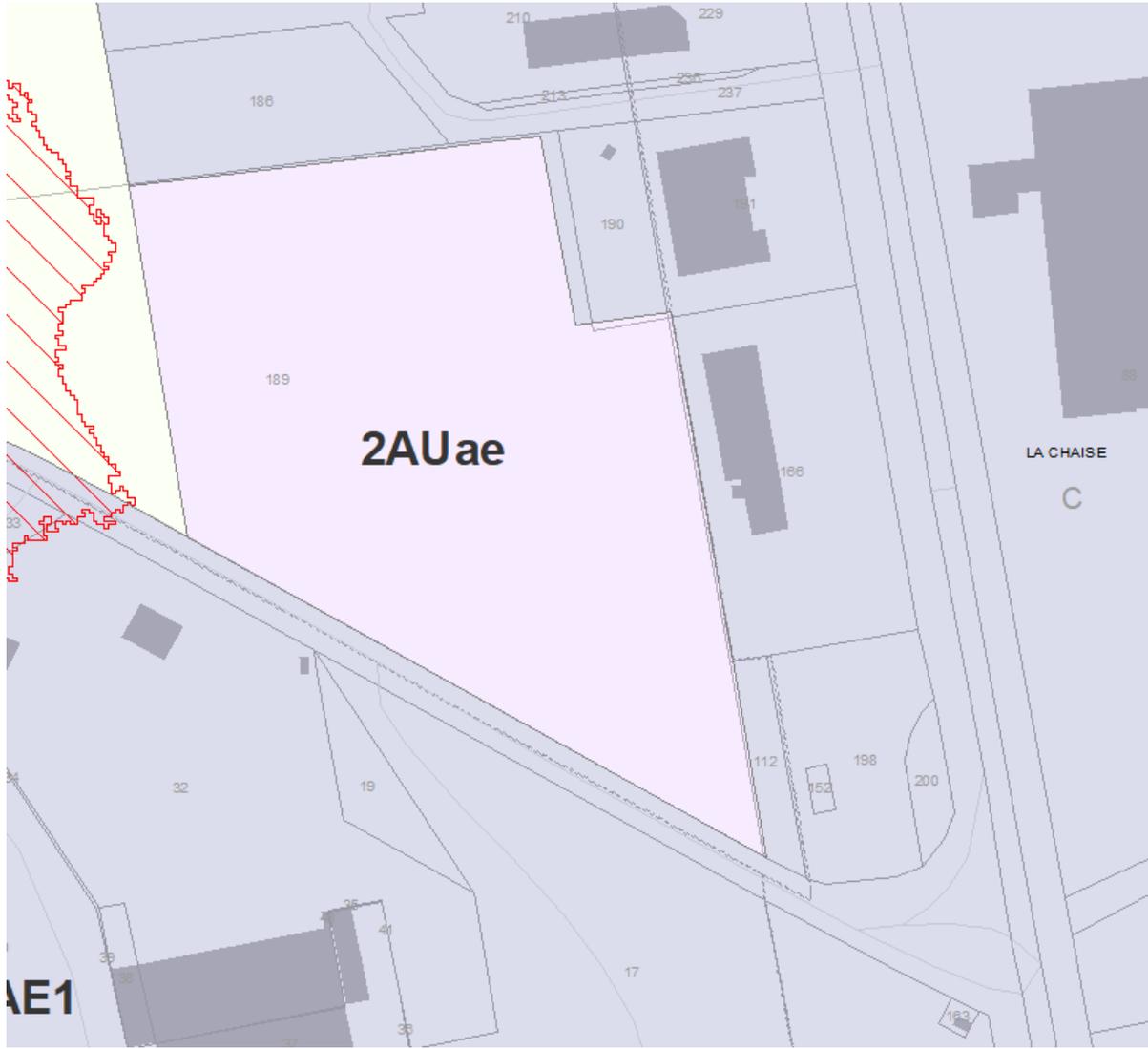


Création d'une OAP sectorielle

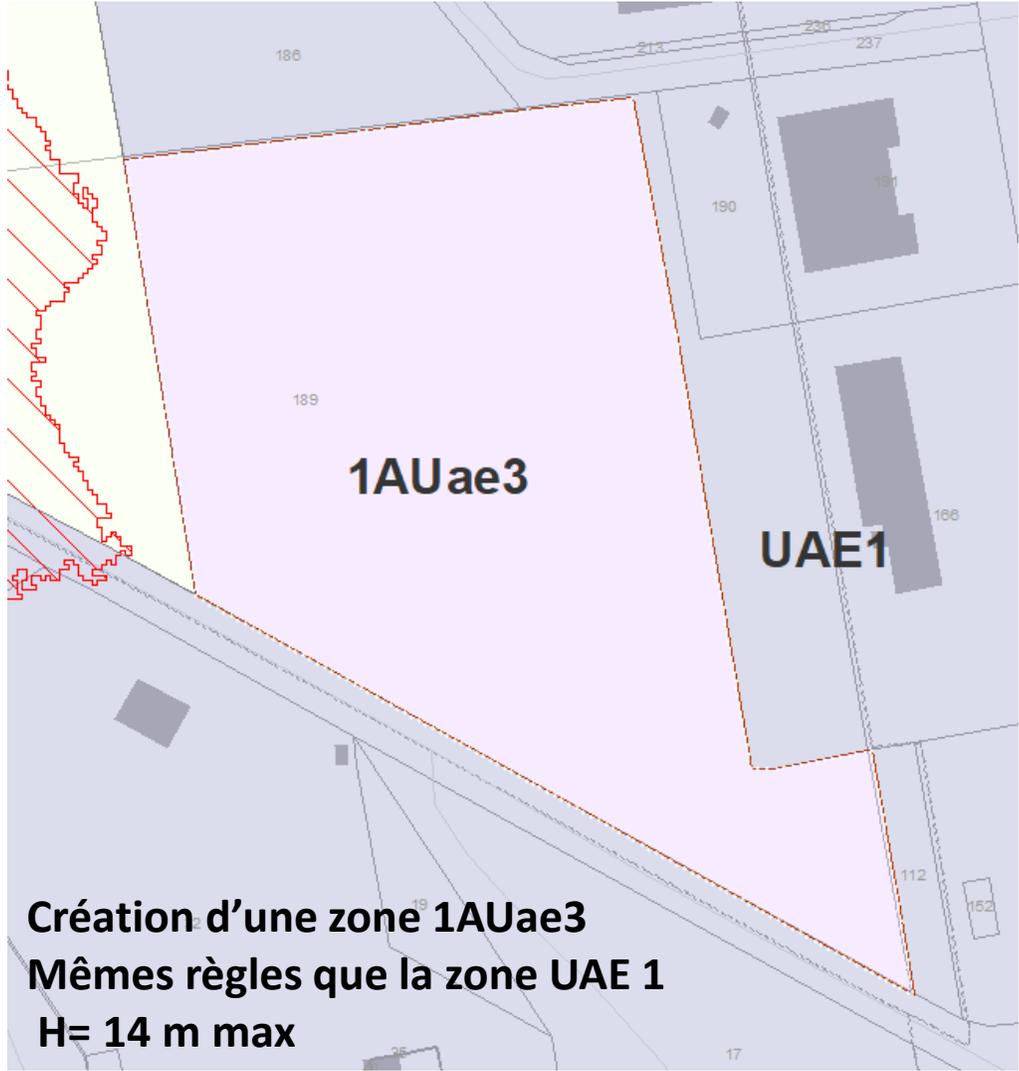
Légende

-  Accueillir des activités économiques
-  Principe d'accès au site
-  Mettre en oeuvre un traitement paysager des franges (haies, merlon etc.)
-  Aménagement paysager (noues)

AVANT



APRES



Envoyé en préfecture le 05/07/2022
Reçu en préfecture le 05/07/2022
Affiché le 
ID : 045-200035764-20220630-C2022_056-DE

Création d'une zone 1AUae3
Mêmes règles que la zone UAE 1
H= 14 m max

AE1

Modification de la hauteur maximale en Zone UAE 1

AVANT

Pas de dispositions spécifiques inscrites pour les surélévations, extensions de constructions existantes.

APRES

En UAE

La hauteur maximale des constructions est fixée à 14 m.

Modification de l'OAP phase 3 de la ZAE interdépartementale Artenay



Accueillir des activités économiques mixtes (dont une part des activités de logistique au maximum de 70%), avec une hauteur maximale de 16 m. Une partie des constructions pourra dépasser ponctuellement cette hauteur.



Permettre la création d'un centre routier et d'équipements et services, accueillant une mixité de services aux entreprises (centre de lavage, différentes gammes de restauration, station service...)



Accueillir des activités économiques mixtes (dont une part des activités de logistique au maximum de 70%), avec une hauteur maximale de 16 m. Une partie des constructions pourra dépasser cette hauteur dans une limite de 25 mètres maximum.

AVANT



APRES



Modification de l'OAP phase 3 de la ZAE interdépartementaire Artenay

AVANT

ZONE 1 AUAE 2

II-E La hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à **16 mètres** au point le plus haut. Cette hauteur peut toutefois être dépassée sur une surface n'excédant pas 10% de l'emprise au sol de la construction sous réserve des respects des règles édictées concernant l'aspect extérieur.

APRES

ZONE 1 AUAE 2

II-E La hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à **16 mètres** au point le plus haut. Cette hauteur peut toutefois être dépassée **avec un maximum de 25 mètres** sur une surface n'excédant pas **20 %** de l'emprise au sol ~~totale de la des~~ constructions sous réserve des respects des règles édictées concernant l'aspect extérieur

Règle de stationnement en zone d'activités

AVANT

ZONES UAE 1, UAE2, 1AUE1,1AUE2

II-H stationnement

Destination Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement automobile
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES		<p>Au minimum 1 place de stationnement par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher</p> <p>Des emplacements spécifiques pour les véhicules poids lourds devront être prévus autant que de besoin et adaptés à la nature de l'activité.</p>

APRES

ZONES UAE 1, UAE2, 1AUE1,1AUE2

II-H stationnement

Destination Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement automobile
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	bureaux	Au minimum 1 place de stationnement par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher
	Industrie entrepôts	Des emplacements spécifiques pour les véhicules automobiles et pour les poids lourds devront être prévus autant que de besoin et adaptés à la nature de l'activité.

Ajout d'aménagements autorisés dans les zones d'activités

Envoyé en préfecture le 05/07/2022

Reçu en préfecture le 05/07/2022

Affiché le

Berser
Levrault

ID : 045-200035764-20220630-C2022_056-DE

En UAE, 1AUAE

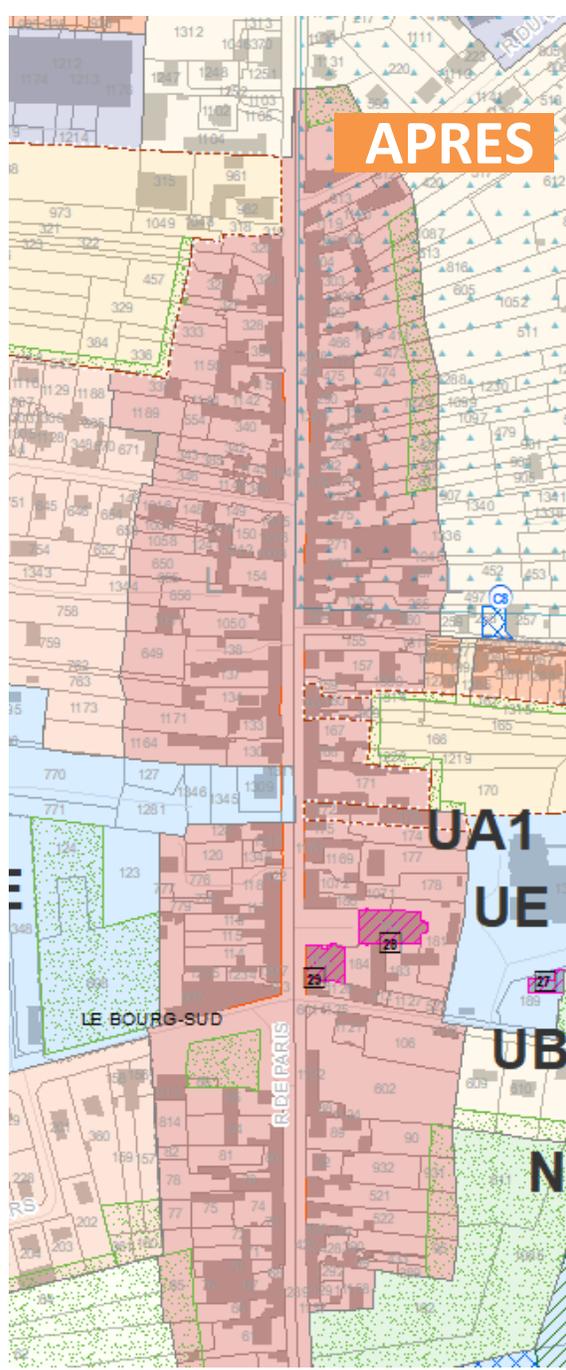
Sont autorisés :

- Les exhaussements, remblais, affouillements des sols nécessaires à la réalisation d'un aménagement paysager (merlons, noue...)

AVANT



APRES



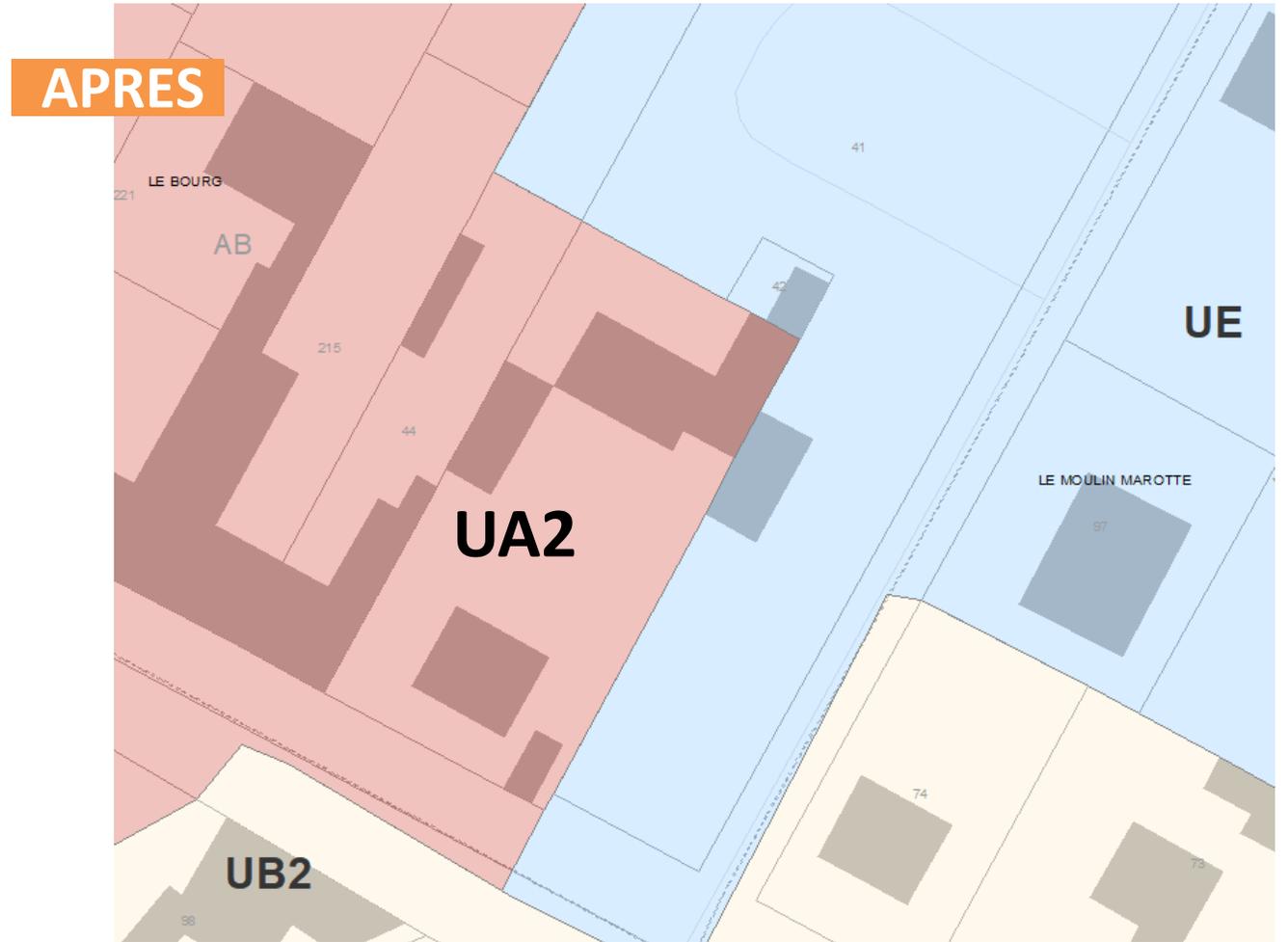
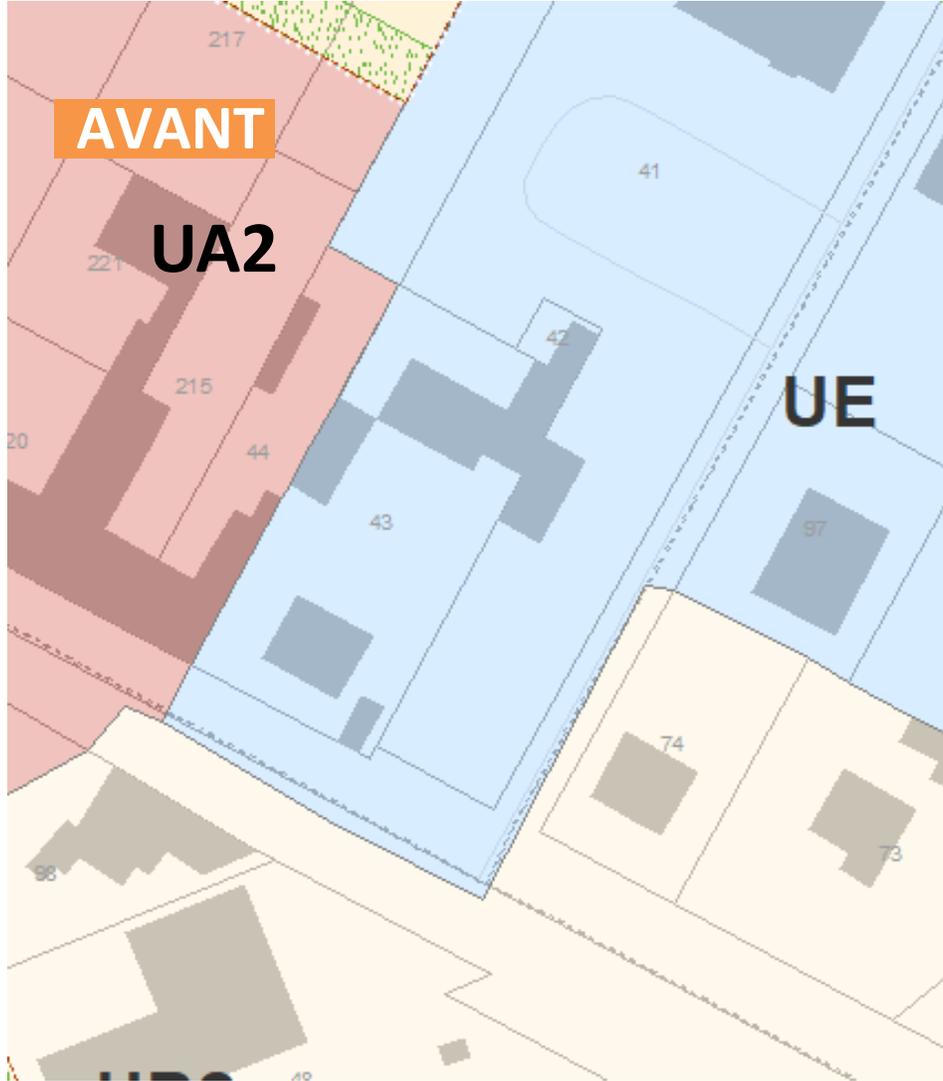
Chevilly – ajouts de commerciaux à préserver dans le bourg

Envoyé en préfecture le 05/07/2022
Reçu en préfecture le 05/07/2022
Affiché le
ID : 045-200035764-20220630-C2022_056-DE



St Péray la Colombe – modification de zonage pour permettre l'installation d'un commerce de proximité

Envoyé en préfecture le 05/07/2022
Reçu en préfecture le 05/07/2022
Affiché le 
ID : 045-200035764-20220630-C2022_056-DE



Envoyé en préfecture le 05/07/2022

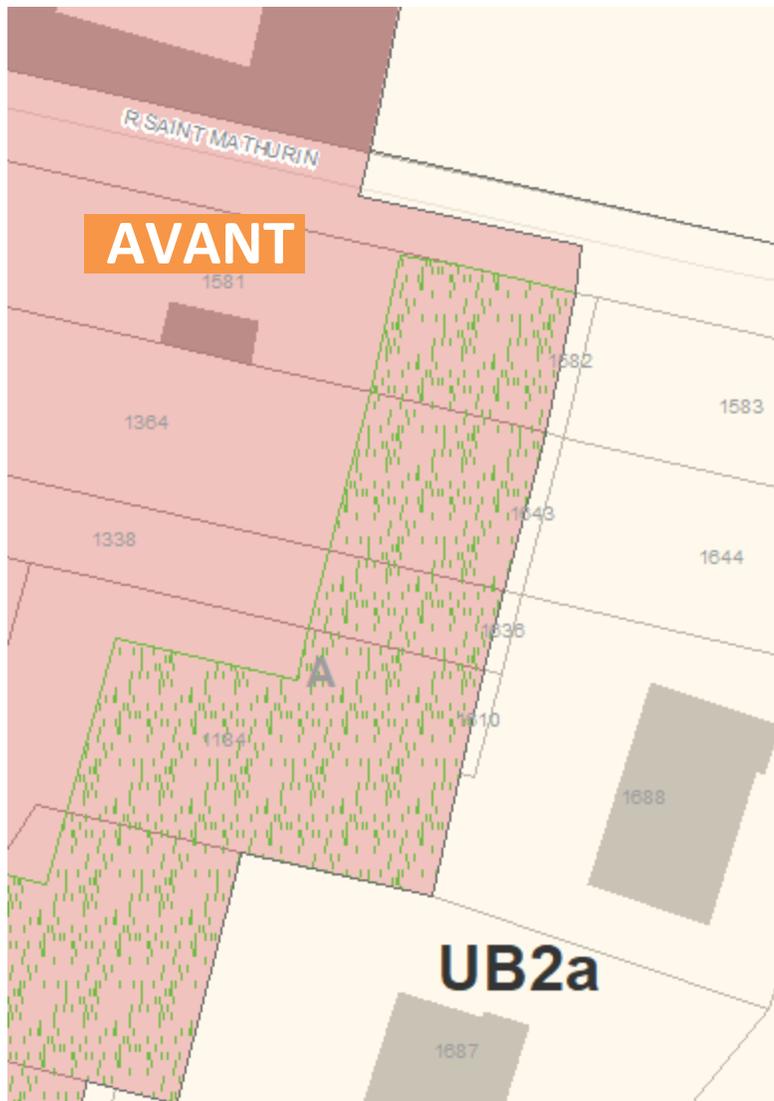
Reçu en préfecture le 05/07/2022

Affiché le



ID : 045-200035764-20220630-C2022_056-DE

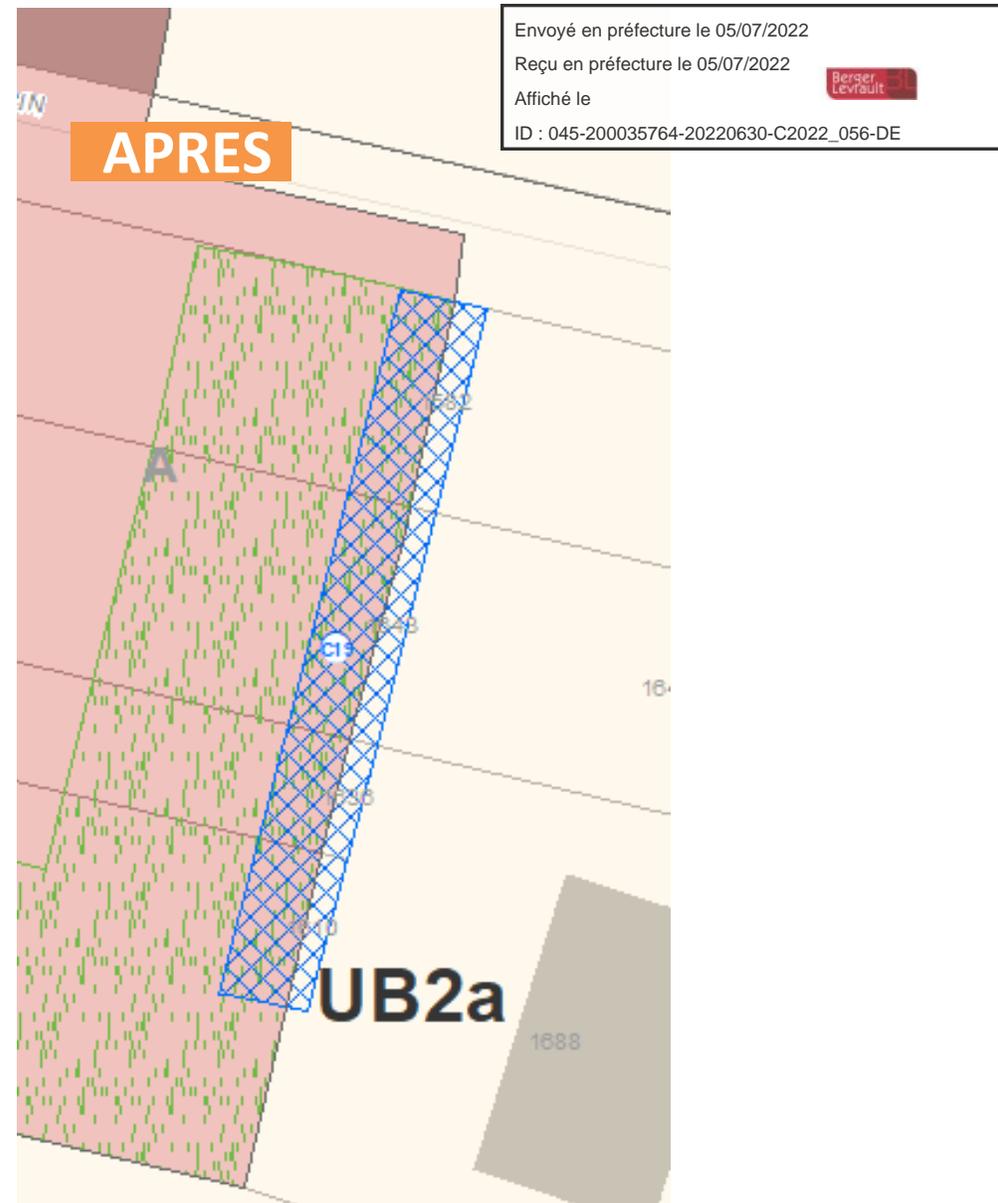
3. Procéder à des ajustements du dispositif réglementaire (zonage / règlement)



ARTENAY

**Emplacement réservé
C19
Création d'une voie 4
m**

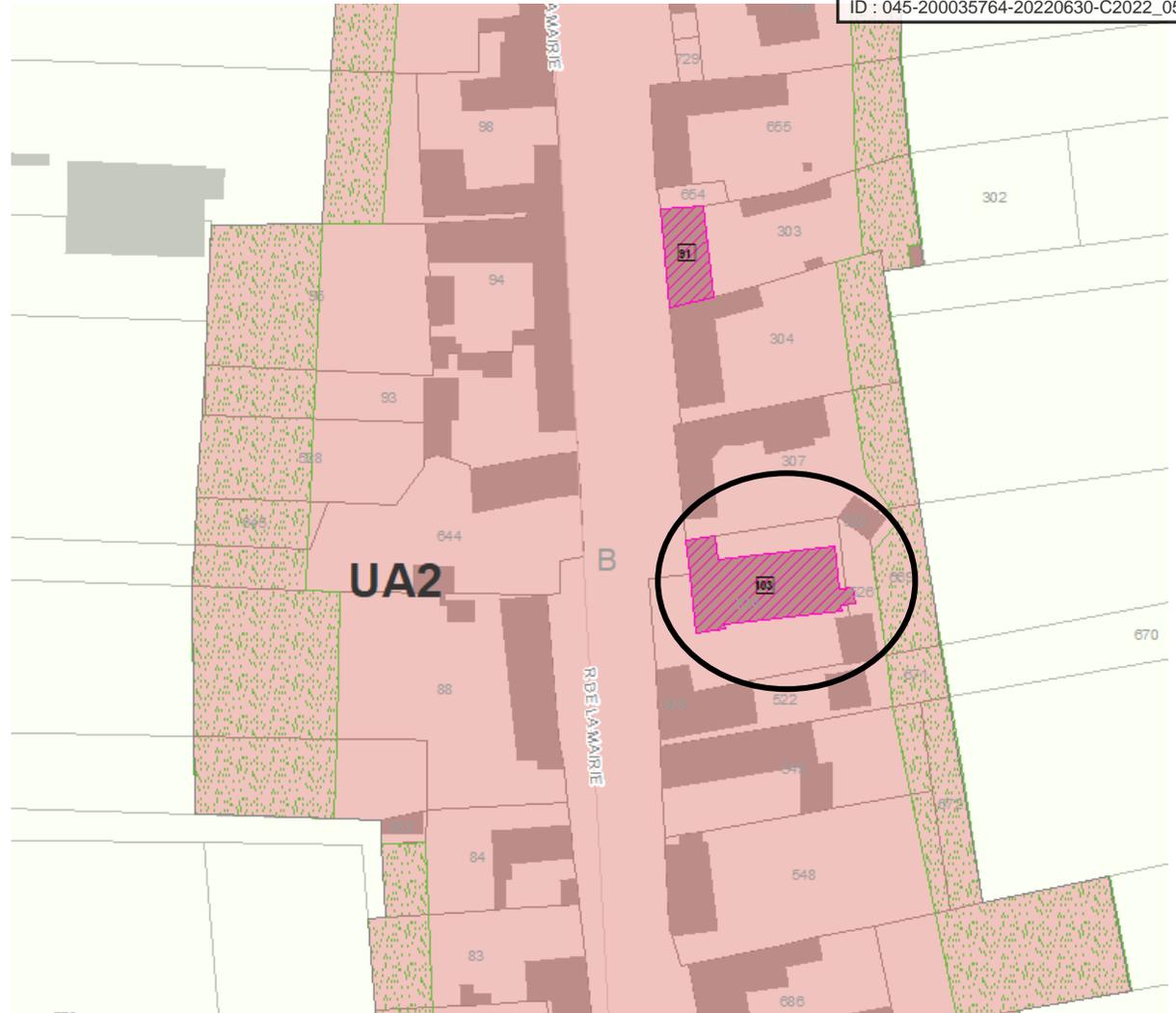
**A l'intérieur des
espaces paysagers :**
Permettre la
réalisation d'une voie
d'accès carrossable à
condition que le
revêtement soit
perméable



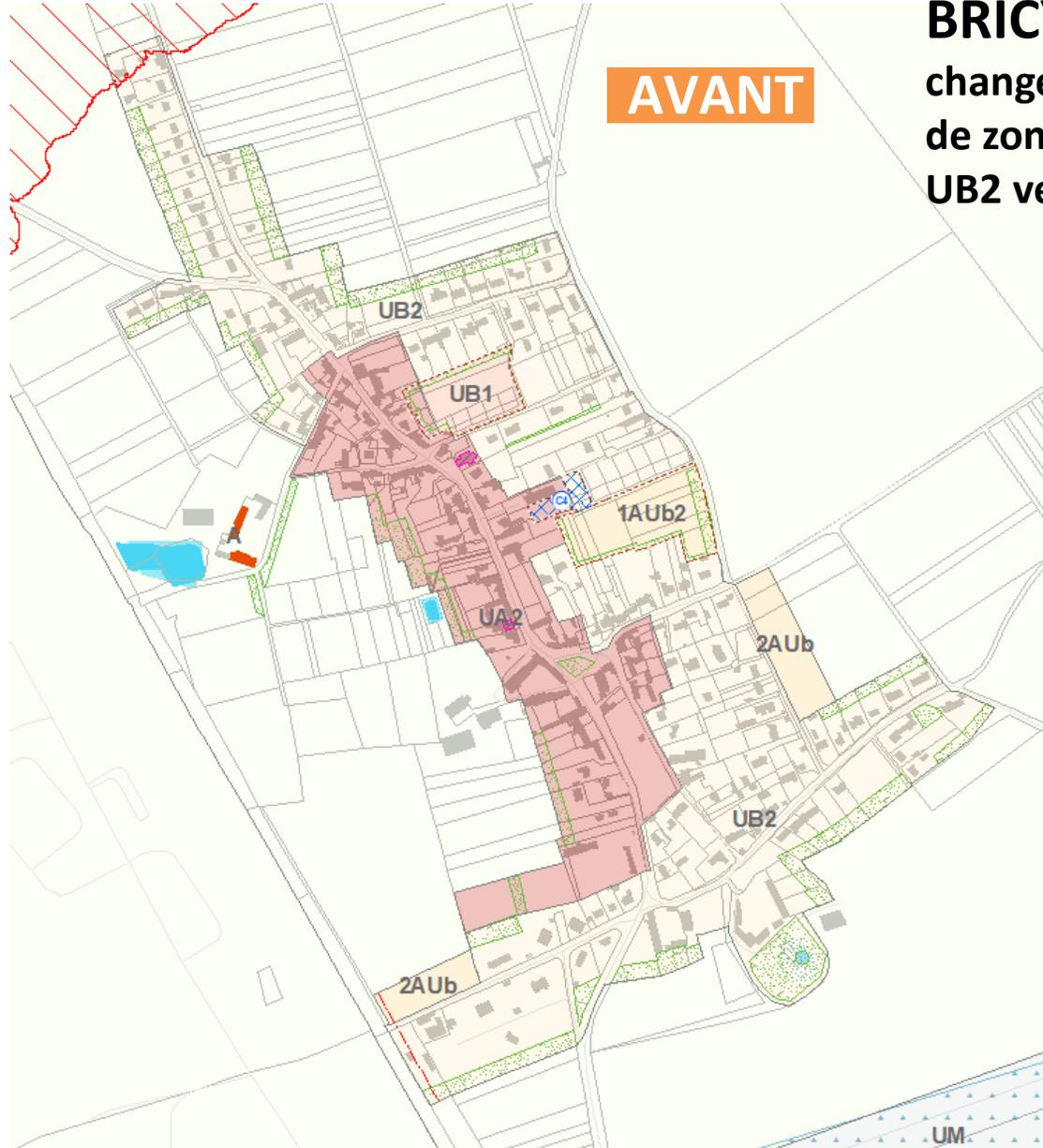


Envoyé en préfecture le 05/07/2022
Reçu en préfecture le 05/07/2022
Affiché le 
ID : 045-200035764-20220630-C2022_056-DE

Ajout d'un élément de patrimoine sur l'ancienne école de TOURNOISIS n°103

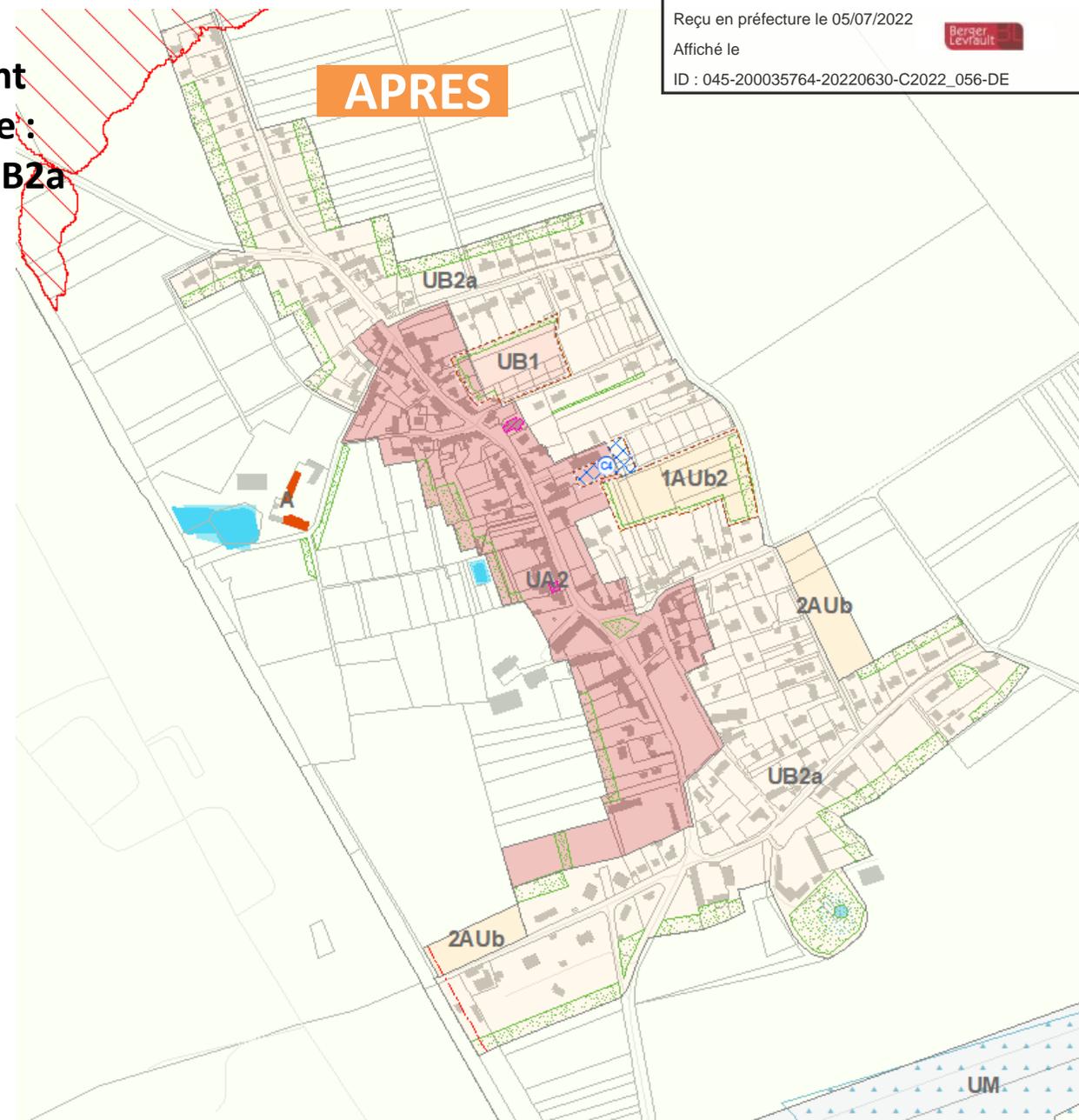


AVANT



BRICY
changement
de zones de :
UB2 vers UB2a

APRES



Envoyé en préfecture le 05/07/2022
Reçu en préfecture le 05/07/2022
Affiché le 
ID : 045-200035764-20220630-C2022_056-DE

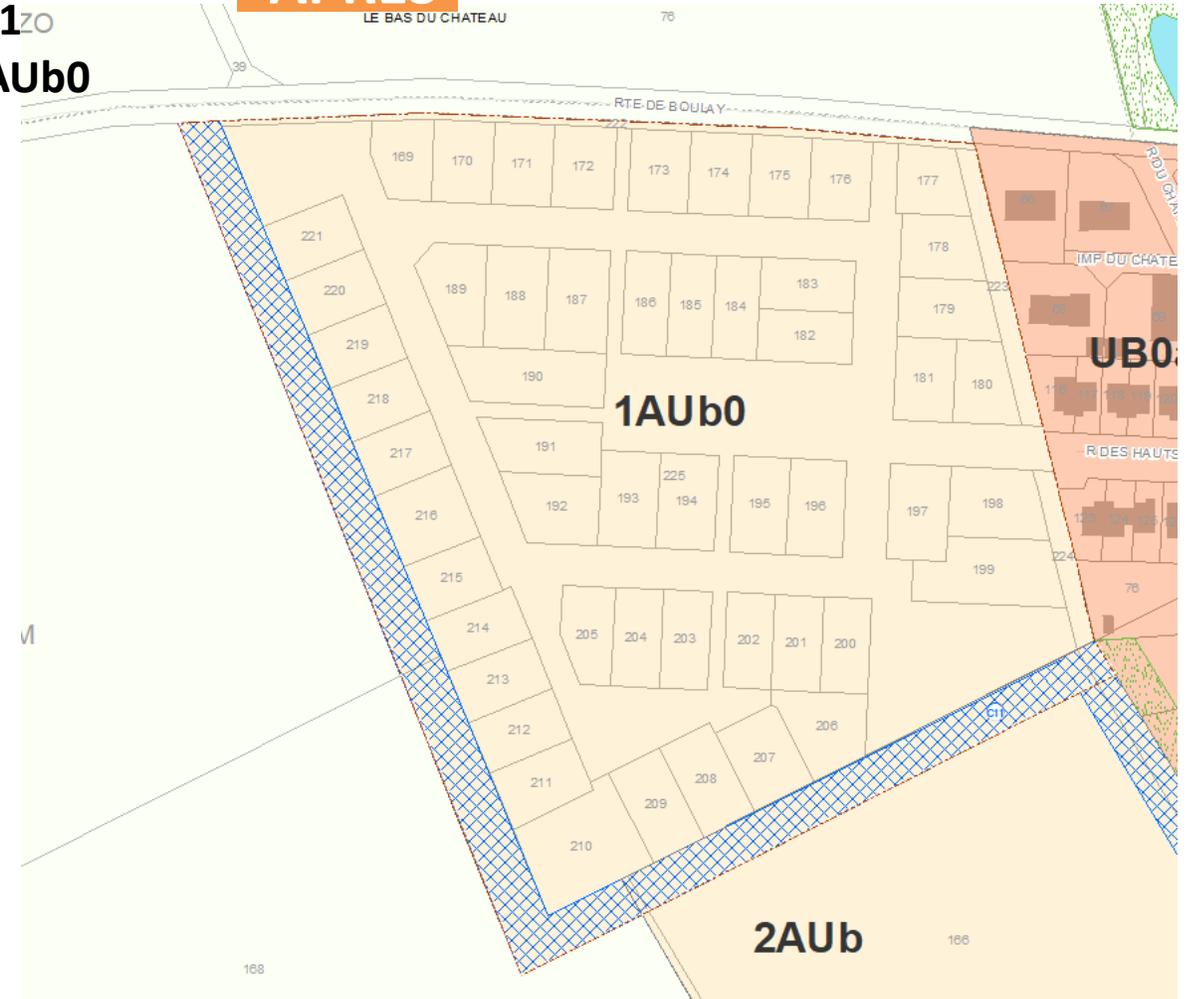
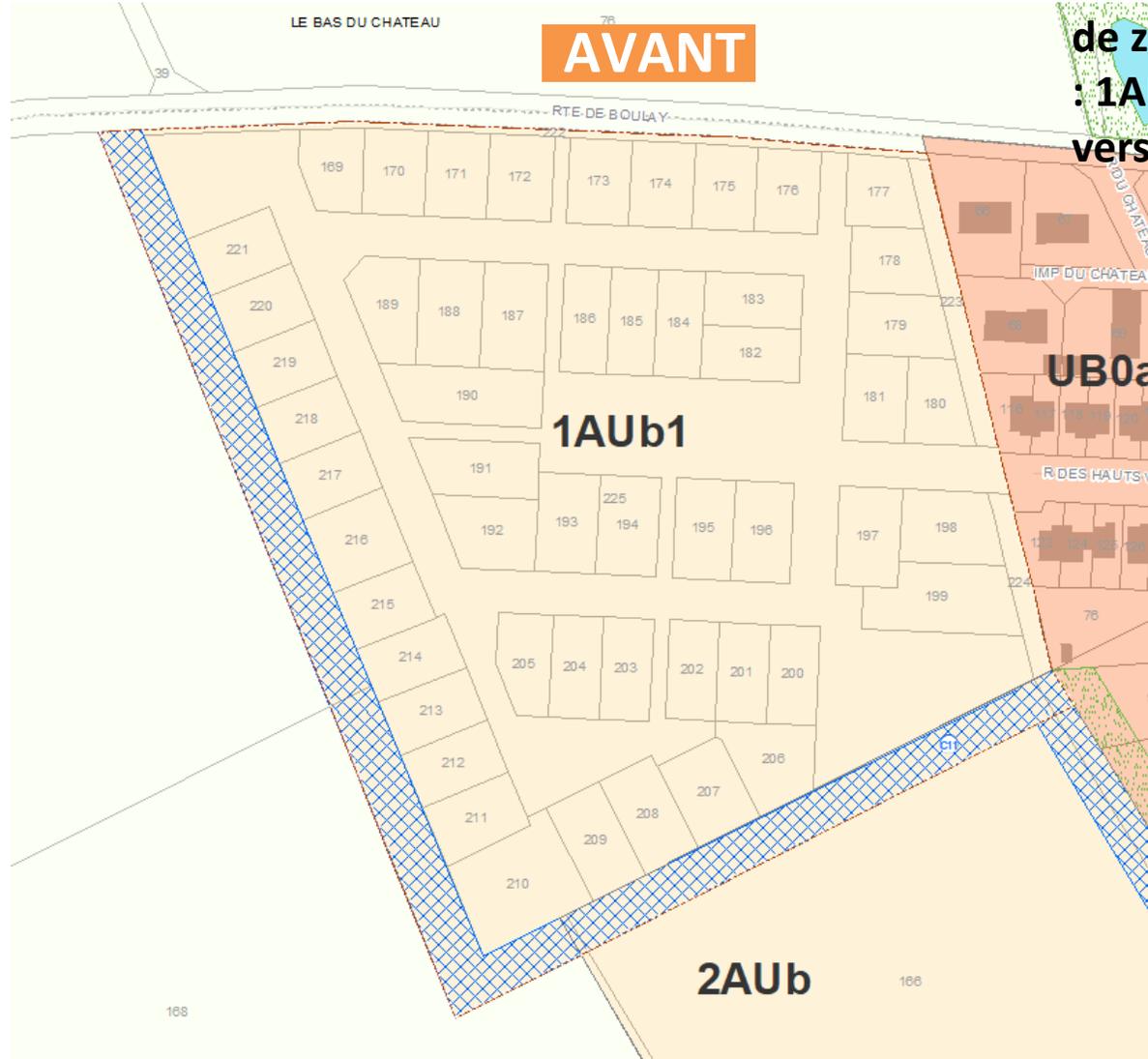
GIDY

changement
de zones de
: 1AUb1ZO
vers 1AUb0

Envoyé en préfecture le 05/07/2022
Reçu en préfecture le 05/07/2022
Affiché le 
ID : 045-200035764-20220630-C2022_056-DE

AVANT

APRES



Clarification de l'application de la règle du lot par lot

Envoyé en préfecture le 05/07/2022
Reçu en préfecture le 05/07/2022
Affiché le 
ID : 045-200035764-20220630-C2022_056-DE

AVANT

Instruction lot par lot – Dérogation à l'article R.151-21

Dans les zones UB0, UB1 et UB2, à l'exception des secteurs concernés par une OAP sectorielle, les dispositions ci-après s'appliquent.

En dérogation à l'article R. 151-21 alinéa 3 du Code de l'urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

APRES

Application de l'article R.151-21

- Dans tous les secteurs de projet en zone à urbaniser 1AU (hormis 1AUEA1, 1AUAE2 et 1AUAE3),
- Comme dans tous les autres secteurs de projet faisant l'objet d'une OAP sectorielle en zone urbaine U
- Ainsi que dans les zones UE et UM, les dispositions ci-après s'appliquent :

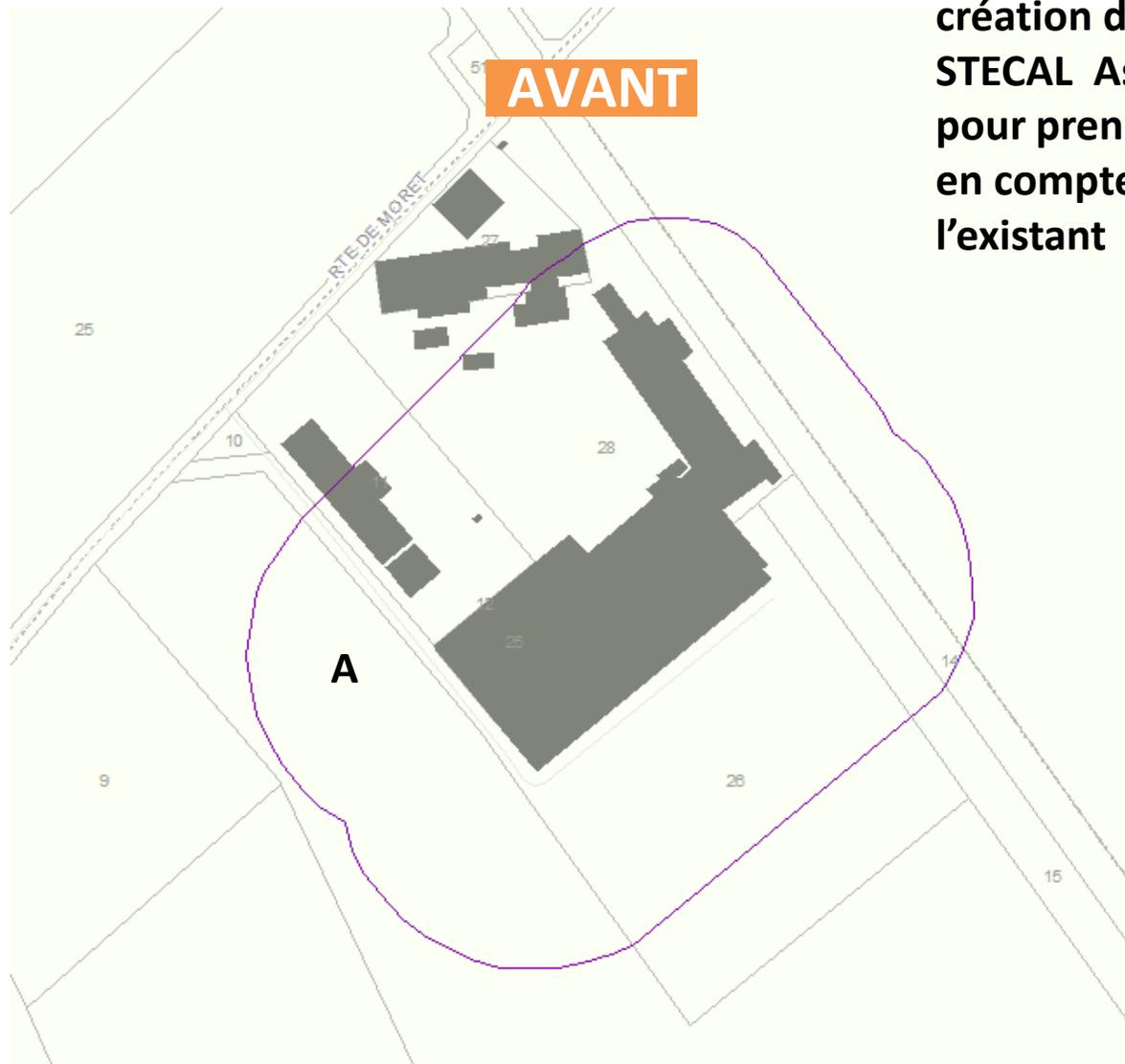
Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, en application de l'article R.151-21, l'ensemble du projet est apprécié au regard de l'unité foncière.

Instruction lot par lot – Dérogation à l'article R.151-21

- Dans les zones UA1, UA2, UH, UB0, UB1, UB2, UAE1, UAE2, 1AUAE1, 1AUAE2, 1AUAE3, A, N, les dispositions ci-après s'appliquent :

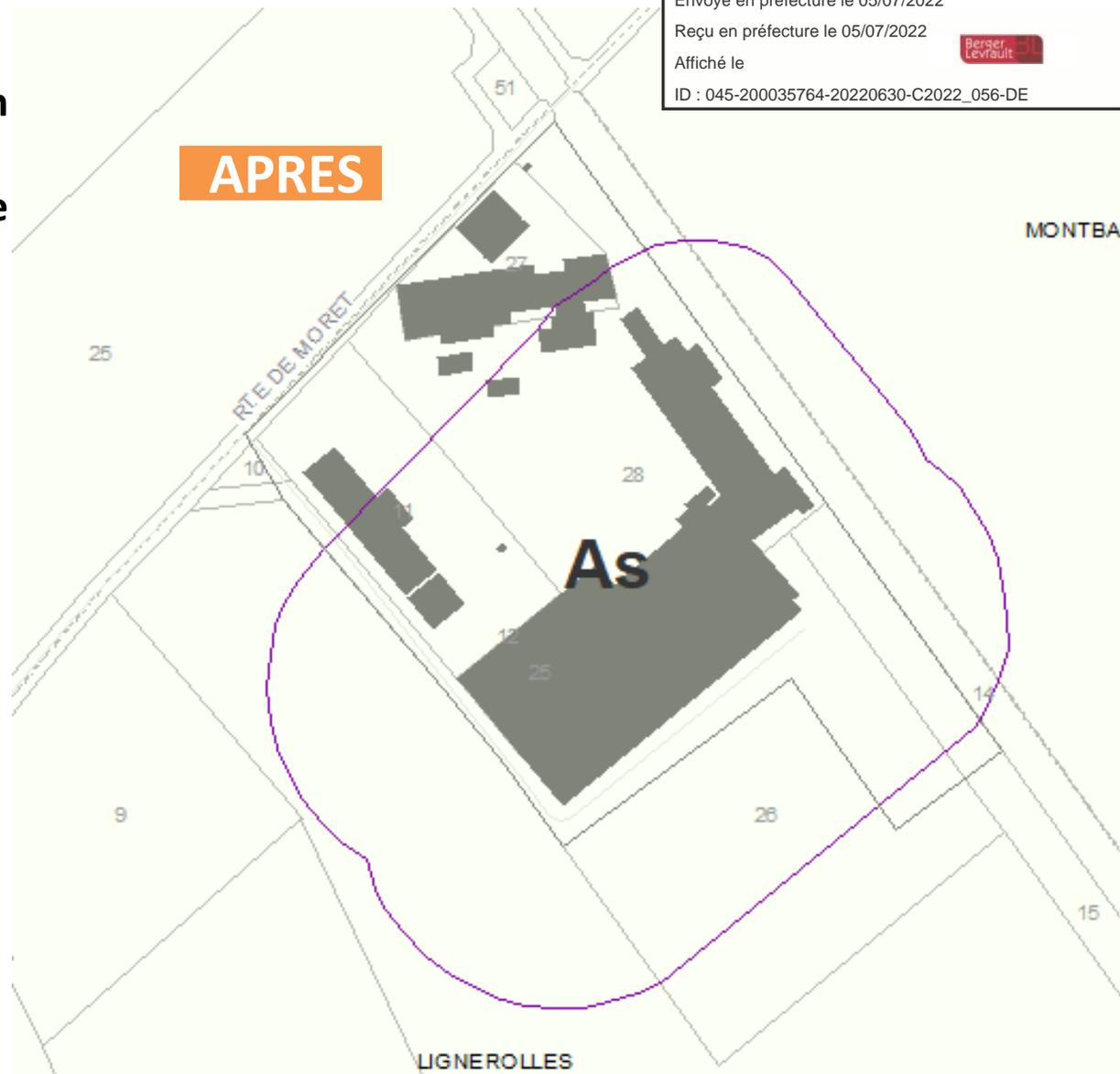
Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots en dérogation à l'article R. 151-21 alinéa 3 du Code de l'urbanisme.

AVANT



PATAY
création d'un
STECAL As
pour prendre
en compte
l'existant

APRES



Hauteur maximale en UB1b et UB1b*

AVANT

ZONES UB1b et UB1b*

II-E La hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres au faîtage et à 3,5 mètres à l'égout du toit, superstructures comprises, cheminées exclues, soit R+combles ou RDC.

APRES

ZONES UB1b et UB1b*

II-E La hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 8 mètres au faîtage et à 3,5 mètres à l'égout du toit, superstructures comprises, cheminées exclues, soit R+combles ou RDC.

Préciser les règles concernant le traitement des clôtures

Envoyé en préfecture le 05/07/2022

Reçu en préfecture le 05/07/2022

Affiché le

Berser
Levrault

ID : 045-200035764-20220630-C2022_056-DE

AVANT

ZONES UA1,UA2,UH, UB0, UB1,UB2

Les clôtures doivent être soit des :

- Murs bahut [...] de type ganivelle doublé d'une haie végétale ;
- Grilles ou grillages, clôture légère type ganivelle doublés d'une haie végétale.

APRES

ZONES UA1,UA2,UH, UB0, UB1,UB2

II-F ASPECT EXTERIEUR

Les clôtures

Les clôtures doivent être soit des :

- Murs bahut [...] de type ganivelle doublé **ou non** d'une haie végétale ;
- Grilles ou grillages, clôture légère type ganivelle doublés **ou non** d'une haie végétale.

Règles concernant l'aspect extérieur des constructions

AVANT

Zones UA, UH

II- F Aspect extérieur

- *Les huisseries et volets*

Les menuiseries traditionnelles devront faire l'objet autant que possible d'une réfection, ou d'un remplacement par des menuiseries en bois d'aspect identique.

Les menuiseries d'aspect aluminium ou PVC peuvent être tolérées, en remplacement des menuiseries traditionnelles en bois, dans la mesure où elles ne modifient pas l'aspect originel des baies et de la façade, notamment en raison de la dimension et du nombre de carreaux ou de l'épaisseur des montants.

Les volets seront peints de la même couleur que les huisseries.

APRES

Zones UA,UH

II- F Aspect extérieur

- *Les huisseries et volets*

Les menuiseries traditionnelles devront faire l'objet autant que possible d'une réfection, ou d'un remplacement par des menuiseries en bois d'aspect identique.

Les menuiseries d'aspect aluminium ou PVC peuvent être tolérées, **pour les constructions neuves et pour les constructions existantes** en remplacement des menuiseries traditionnelles en bois, dans la mesure où elles ne modifient pas l'aspect originel des baies et de la façade, notamment en raison de la dimension et du nombre de carreaux ou de l'épaisseur des montants.

Les volets seront peints de la même couleur que les huisseries.

Ajout d'aménagements autorisés dans les espaces paysagers protégés

Sont autorisés :

- Les travaux et dispositifs nécessaires à l'assainissement autonome,
- Les exhaussements, remblais, affouillements des sols nécessaires à la réalisation d'un aménagement paysager (merlons, noue...)
- Une voie carrossable à condition que son revêtement soit perméable

Ajout d'une règle concernant la gestion des eaux pluviales

toutes zones

Le débit de fuite maximum autorisé de rejet des eaux pluviales est de 2 litres / seconde / hectare.

Envoyé en préfecture le 05/07/2022

Reçu en préfecture le 05/07/2022

Affiché le

ID : 045-200035764-20220630-C2022_056-DE



Préciser les définitions des annexes et piscines

Une **annexe** est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Une piscine couverte ou non couverte ne constitue pas une annexe.

Une piscine non couverte, ne génère pas d'emprise au sol au titre du présent règlement.

Une piscine couverte est une construction au titre du présent règlement et génère de l'emprise au sol.

Précision concernant les conditions d'implantation des annexes par rapport aux limites séparatives

Zones UA, UB, UH, 1AUb, N et A

- *Implantation de constructions autorisées dans les marges de retrait*

Sont admis dans toutes les marges de retraits :

- Les voies ;
- Les ouvrages enterrés (garages, caves...) ;

Sont admis dans les marges de retraits de 3 m ou 6 m :

- L'implantation de construction annexe de type abri de jardin, serre, kiosque, abri animaux, garages, (charreterie, carport) ~~est autorisée en limite séparative~~ sous réserve que :
 - l'emprise au sol totale cumulée d'une ou plusieurs constructions annexes n'excède pas 30 m² maximum
 - la hauteur maximale soit limitée à 3,50 mètres au point le plus haut
 - la *façade* de l'**annexe** en vis-à-vis de la limite **séparative** ne comporte pas d'*ouverture* créant des *vues*.

Sont admis dans les marges de retraits de 10, 12 ou 15 m :

- L'implantation de construction annexe de type abri de jardin, serre, kiosque, abri animaux, garages, (charreterie, carport)

Ajouter une disposition spécifique d'implantation sur une unité foncière concernée par deux voies parallèles

AVANT

Toutes zones

pas de disposition proposée dans le PLUi-H en vigueur

APRES

Toutes zones

- *Implantation des constructions situées sur une unité foncière comprise entre deux voies parallèles.*

En cas de retrait, la marge minimale de 5 mètres ne s'applique que sur l'une des voies. Sur les autres voies, il n'est pas fixé de règle.