

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

PLUi Habitat Déplacements

Agglopolys

MODE D'EMPLOI

Comment consulter le PLUi-HD ?

Le dossier est consultable en intégralité sur internet ou depuis un poste informatique mis à disposition dans chacune des 43 communes.

Pour trouver rapidement le zonage de votre parcelle et télécharger les pièces du dossier :

<https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr>



L'intégralité des pièces du dossier peuvent de plus être téléchargées depuis le site internet d'Agglopolys :

<https://www.agglopolys.fr>



Accès direct à la rubrique PLUi-HD

Le PLUi-HD est composé de nombreuses pièces qui s'articulent les unes avec les autres.

Elles sont regroupées en **6 grands tomes**.

TOME 1 > LE RAPPORT DE PRÉSENTATION

Il comporte :

- **le diagnostic général du territoire, accompagné de ses annexes**, qui expose les grandes caractéristiques du territoire ;
- **l'état initial de l'environnement** qui est une analyse objective de la situation environnementale locale ;
- **la synthèse des enjeux du territoire** ;
- **la justification des choix**, qui vient expliciter les choix stratégiques et réglementaires des différents documents ;
- **l'évaluation environnementale** qui détermine les incidences du projet PLUi-HD sur l'environnement ;
- **Le résumé non technique** reprend les conclusions de l'évaluation environnementale.

> Je le consulte pour connaître la définition et la justification des règles édictées dans le PLUi-HD ou encore l'évaluation des capacités d'optimisation foncière.

TOME 2 > LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Ce document définit **les orientations générales** des politiques d'aménagements, d'équipements, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers... Elles sont traduites au travers de plusieurs axes. Sont déclinés aussi des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace.

> Je le consulte pour prendre connaissance du projet de territoire pour les 15 prochaines années (2022-2037).

TOME 3 > LE RÈGLEMENT (pièce opposable aux tiers)

Chaque parcelle identifiée sur le règlement graphique (zonage) renvoie à un règlement écrit qui définit, au travers de 3 grands chapitres, les occupations du sol et les droits à bâtir autorisés.

> Je consulte ces deux pièces réglementaires pour connaître le zonage de ma parcelle et les règles associées.

TOME 4 > LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) SECTORIELLES ET THÉMATIQUES (pièce opposable aux tiers)

Illustrées, les OAP définissent des principes et présentent des exemples à suivre pour réaliser des projets de qualité. Elles peuvent porter :

- **Sur un secteur, ce sont des OAP sectorielles** : principes qui encadrent l'aménagement du secteur
- **Sur une thématique, ce sont les OAP thématiques** : elles abordent plusieurs thèmes : prendre en compte la biodiversité, les aménagement en zone économique...

> Je consulte les OAP sectorielles pour connaître les principes d'aménagement de mon terrain s'il est situé dans un périmètre d'OAP sur le document graphique du règlement (pièce n°3.2.0)

> Je consulte les OAP thématique pour connaître les orientations qui me permettront d'améliorer mon projet.

TOME 5 > LES PROGRAMMES D'ORIENTATIONS ET D'ACTIONS

Ces programmes définissent les actions à mettre en place par la collectivité en matière d'habitat et de mobilité pour tenir les objectifs affichés dans le projet PLUi-HD.

Ce document est le seul à avoir une temporalité différente du PLUi-HD : 10 ans pour le POA mobilité et 6 ans pour le POA Habitat.

> Je le consulte si je veux prendre connaissance de la politique de développement de l'habitat et des mobilités et les moyens de son application sur le territoire.

TOME 6 > LES ANNEXES

Les annexes rassemblent des documents qui ont leur propre autonomie et qui relèvent pour la plupart d'autres législations (Plan de Prévention des Risques, Plan d'Exposition au Bruit...) mais qui doivent être annexés au PLUi-HD en raison de la complémentarité des sujets traités.

Pour votre bonne information dans le cadre de vos projets, d'autres annexes sont intégrées comme les annexes sanitaires qui délivrent des données notamment sur les réseaux d'eau et d'assainissement.

> Je les consulte pour prendre en compte les contraintes potentielles qui grèvent ma parcelle.

INVENTAIRE DES PIÈCES DU PLUi-HD

TOME 1 : LE RAPPORT DE PRÉSENTATION

- 1.1.0 Diagnostic et annexes
- 1.2.0 Etat initial de l'environnement
- 1.3.0 Synthèse des enjeux
- 1.4.0 Justification des choix
- 1.5.0 Evaluation environnementale
- 1.6.0 Résumé non technique

TOME 2 : LE PADD

TOME 3 : LE REGLEMENT

3.1.0 Le règlement écrit

- 3.1.1 Uv : « esprit village »
- 3.1.2 Ui : « ville intense »
- 3.1.3 Uj : « jardins »
- 3.1.4 Up : « projets »
- 3.1.5 Ue : « équipement d'intérêt collectif »
- 3.1.6 UA : « artisanale et industrielle »
- 3.1.7 UC : « commerciale »
- 3.1.8 UM : « tertiaire et service »
- 3.1.9 1AUi-v-j : à urbaniser à vocation dominante d'habitat ou d'équipement
- 3.1.10 1AUA-C : à urbaniser à vocation dominante d'activités ou touristiques
- 3.1.11 2AU : à urbaniser à moyen ou long terme
- 3.1.12 2AUA : à urbaniser à moyen ou long terme
- 3.1.13 A : agricole
- 3.1.14 N : naturelle
- 3.1.15 Cahier de prescriptions des ensembles patrimoniaux
- 3.1.16 Lexique commun à toutes les zones

3.2.0 Le règlement graphique

Par commune

- Plan de zonage au 1.5000ème
- Plan de zonage au 1.2000ème
- Plan de stationnement
- Le tableau des emplacements réservés
- Le tableau des bâtiments patrimoniaux repérés
- Le tableau des ensembles patrimoniaux à protéger
- Le tableau des éléments de petit patrimoine

TOME 4 : LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

4.1.0 OAP sectorielles

- 4.1.1 OAP échancier d'ouverture des zones à l'urbanisation
- 4.1.2 OAP sectorielles à dominante d'habitat
- 4.1.3 OAP sectorielles économiques
- 4.1.4 OAP PANU

4.2.0 OAP thématiques

- 4.2.1 OAP économie
- 4.2.2 OAP mixité et diversité de l'habitat
- 4.2.3 OAP mobilité
- 4.2.4 OAP transition écologique et paysage
- 4.2.5 OAP Val de Loire

TOME 5 : LES PROGRAMMES D'ORIENTATIONS ET D'ACTIONS

5.1.0 POA Habitat

5.2.0 POA Mobilité

TOME 6 : LES ANNEXES

6.1.0 Annexes – servitudes d'utilité publique

- 6.1.1 Liste et annexes des SUP par commune
- 6.1.2 Plan des servitudes d'utilité publique
- 6.1.3 Compléments sur les servitudes d'utilité publique : contient entre autres les informations sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur de Blois, la zone agricole protégée de Vineuil, le Plan de Prévention du Risque d'Inondation, ..

6.2.0 Annexes – autres annexes réglementaires

- 6.2.1 Périmètres de zone d'aménagements concertés (ZAC)
- 6.2.2 Périmètre de projet urbain partenarial (PUP)
- 6.2.3 Droit de préemption urbain
- 6.2.4 Périmètre de protection L111-17 : concerne les communes de Ménars et Cheverny
- 6.2.5 Réseau de chaleur : concerne la commune de Blois
- 6.2.6 Classements sonores des infrastructures de transports
- 6.2.7 Bois et forêt relevant du régime forestier
- 6.2.8 Secteur d'information sur les sols (SIS)
- 6.2.9 Règlement local de publicité : concerne la commune de Blois
- 6.2.10 Périmètre UNESCO
- 6.2.11 Zone de présomption de prescriptions archéologiques (ZPPA) : concerne les communes de Blois, Villebarou et Cour-Cheverny

6.3.0 Annexes – sanitaires

- 6.3.1 Réseau d'adduction en eau potable
- 6.3.2 Réseau d'assainissement
- 6.3.3 Traitement des déchets

6.4.0 Annexes – informatives

- 6.4.1 Zones inondables du Beuvron et du Cosson
- 6.4.2 Zones inondables de la Cisse
- 6.4.3 Aléa retrait gonflement argile
- 6.4.4 Atlas départemental des carrières
- 6.4.5 Archéologie

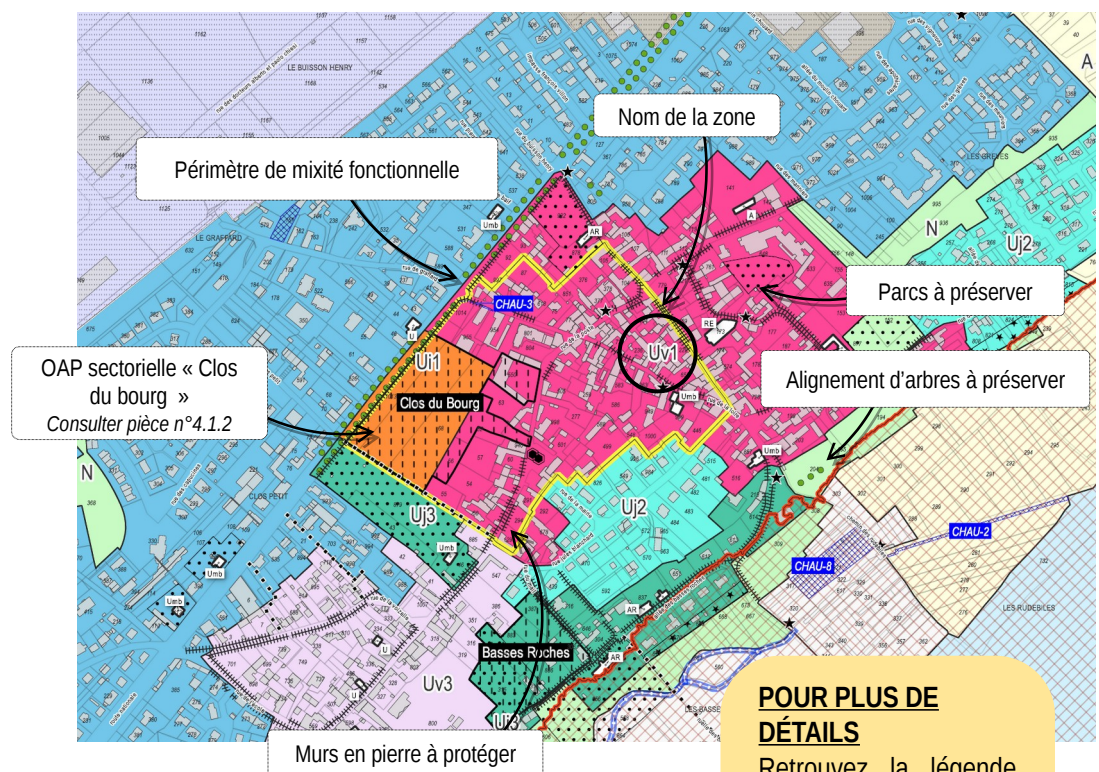
ÉTAPE 1 : JE LOCALISE MA PARCELLE

Pour accéder au plan de zonage de chaque commune et connaître la zone dans laquelle se situe ma parcelle, je dois consulter la pièce n°3.2.0 « Règlement graphique ».

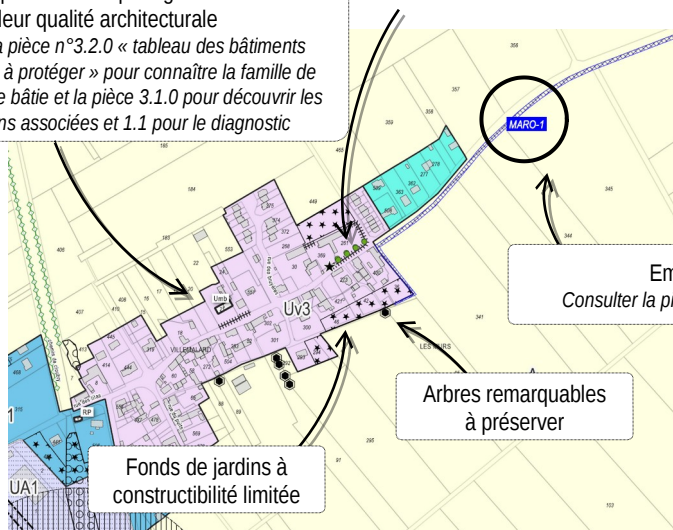
En plus de la zone, d'autres informations se trouvent sur le plan de zonage :

- A chaque couleur correspond une zone ;
- Des emprises nommées correspondent aux secteurs d'OAP sectorielles ;
- Par-dessus, des éléments renvoient à des dispositions pouvant correspondre à des éléments de paysage, de patrimoine à préserver sur lesquels des règles spécifiques s'appliquent ou encore des dispositions opérationnelles telles que les emplacements réservés.

La majorité de ces informations est associée à des règles écrites définies dans la pièce n°3.1.0 « Règlement écrit »



Bâtiments patrimoniaux protégés en raison de leur qualité architecturale
Consulter la pièce n°3.2.0 « tableau des bâtiments patrimoniaux à protéger » pour connaître la famille de votre typologie bâtie et la pièce 3.1.0 pour découvrir les dispositions associées et 1.1 pour le diagnostic



2 COMMENT LIRE LES DOCUMENTS GRAPHIQUES ET ECRITS ?

Selon la localisation de ma parcelle, je peux être concerné par d'autres repérages. Dans ce cas, je peux consulter :

- le **tableau des emplacements réservés** détaillant l'objet de l'emplacement, sa superficie et son bénéficiaire ;
- le **tableau des bâtiments patrimoniaux à protéger** pour savoir à quelle famille de typologie bâtie mon bâtiment appartient et comprendre les dispositions associées dans le règlement écrit (pièce n°3.1). Pour aller plus loin, je peux aussi prendre connaissance du diagnostic territorial, pièce n°1.1, pour connaître l'histoire patrimoniale associée à la typologie de mon bâtiment repéré ;
- le **cahier relatif aux ensembles patrimoniaux à protéger** (pièce 3.1.15) qui est une compilation des fiches détaillées des bâtiments ayant fait l'objet d'un travail de terrain approfondi réalisé dans le cadre de l'élaboration des précédents PLU à portée patrimoniale des communes de Valencisse, Cormeray et Chitenay ;
- le **tableau éléments de petit patrimoine** détaillant le type de petit patrimoine repéré et sa localisation.

Extrait d'un tableau d'emplacements réservés

Commune	Objet	Précisions	Bénéficiaire	Numéro	Surface (m ²)
SAINT GERVAIS LA FORET	Emplacement réservé aux espaces verts/continuités écologiques	Création espace vert public	Commune	STGE-1	1632
SAINT GERVAIS LA FORET	Emplacement réservé aux voies publiques	Création accès secteur Auguste Michel depuis la rue des Mairières	Commune	STGE-2	140
SAINT GERVAIS LA FORET	Emplacement réservé aux ouvrages publics	Agrandissement espace Ecoles et Marie	Commune	STGE-3	1080
SAINT GERVAIS LA FORET	Emplacement réservé aux ouvrages publics	Agrandissement espace Ecoles et Marie	Commune	STGE-4	560
SAINT GERVAIS LA FORET	Emplacement réservé aux voies publiques	Chemin piétonnier - Sentier du Parc Chautemps	Commune	STGE-5	721
SAINT GERVAIS LA FORET	Emplacement réservé aux ouvrages publics	Création structure petite enfance	Commune	STGE-6	774

Extrait d'un tableau des typologies bâties repérées

Commune	Typologie reportée au règlement graphique (et au règlement écrit)	Famille des typologies détaillée dans diagnostic du rapport de présentation	Référence cadastrale
Collettes	H	Hydraulique	AN0623
Collettes	H	Hydraulique	AN0623.A0366
Collettes	A	Agricole - L'habitat rural	AO0176.A00604
Collettes	A	Agricole - L'habitat rural	AO0605
Collettes	Ac	Agricole - Ferme à cour fermée	AD0347
Collettes	RE	Religieuse	AR0115
Collettes	RP	Républicaine	AR0121

Extrait d'un tableau des éléments de petit patrimoine

Commune	Éléments de petit patrimoine (repérés par une étiquette au document graphique)	Référence cadastrale	X	Y
Chitenay	noria	I0060	1,374025757	47,49278275
Chitenay	croix	I0071	1,366545347	47,49477119
Chitenay	fontaine	D0023	1,377587559	47,48931219
Chitenay	calvaire	Domaine public	1,374934142	47,50677189
Chitenay	calvaire	Domaine public	1,365903488	47,50004466

Pièce renvoyant au cahier patrimonial



► RÈGLEMENT 3.1.0 RÉGLEMENT ÉCRIT

3.1.15 Cahier de prescriptions des ensembles patrimoniaux à protéger



Afin de prendre connaissance de toutes les règles s'appliquant sur ma parcelle, je consulte également le « zonage stationnement » inclus dans la pièce n°3.2.0.

Ce zonage découpe le territoire en 6 secteurs. A chaque secteur correspond des dispositions réglementaires, définies dans l'article 7 du règlement écrit, pièce n°3.1.0.



SECTEURS

- Secteur 2A
Coeur de ville et village et hameau du Coeur d'Agglomération
- Secteur 2B
Secteur pavillonnaire du Coeur d'Agglomération
- Secteur 3
Centre-bourg et hameau hors du Coeur d'Agglomération
- Secteur 4
Secteur pavillonnaire hors du Coeur d'Agglomération et zone 1AU à vocation dominante d'habitat
- Secteur 5
Secteur économique, touristique et STECAL
- Secteur 6
Equipements d'intérêt collectif ou services publics

ÉTAPE 2 : JE PRENDS CONNAISSANCE DES REGLES

J'ai pris connaissance de tous les documents graphiques, je connais donc pour ma parcelle :

- la zone et sa vocation (habitat, économie, agricole, naturel...);
- l'ensemble des éléments graphiques qui la concerne.

Je peux désormais consulter dans la pièce n°3.1.0 « règlement écrit », le règlement correspondant à ma zone et prendre connaissance des droits à bâtir applicables à ma parcelle.

Le règlement écrit est organisé en 3 chapitres thématiques :

- **CHAPITRE 1 : destinations des constructions, usages des sols et activités**



Où puis-je construire : quels sont les usages et affectations des sols interdits et ceux autorisés à conditions ?

- **CHAPITRE 2 : caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères**



Comment insérer ma constructions en respectant le cadre de vie de ma zone (hauteur, implantations...)?

- **CHAPITRE 3 : les équipements et réseaux**



Comment je me raccorde, quelles sont les conditions d'accès et de desserte par l'ensemble des réseaux de mon terrain ?

Un **lexique commun à toutes les zones** accompagne la lecture du règlement. En le consultant, j'évite les mauvaises interprétations et je m'assure une bonne compréhension des définitions et/ou des modalités de calcul des terminologies proposées.

ZOOM SUR LE CHAPITRE 1

Pour chaque zone du règlement, les destinations et sous-destinations interdites et celles soumises à condition sont définies dans l'article 1 et 2. Celles qui ne font l'objet ni de l'un ni de l'autre sont autorisées de fait, à l'exception des zones A et N où ce qui n'est pas autorisé est interdit.






















Les constructions relèvent des catégories définies par le code de l'urbanisme (5 destinations et 21 sous-destinations) présentées sous la forme de tableau et accompagnées de plusieurs exemples, à la page suivante.

L'article 2 définit aussi les conditions particulières d'occupations du sol relatives à la protection et à la mise en valeur des éléments de patrimoine et de paysage repérés dans la pièce 3.2.0 « règlement graphique ».

Le dernier article de ce chapitre détaille l'application des servitudes pour le commerce et le logement social.

- **Pour le commerce**, dans les communes du Cœur d'Agglomération et des pôles relais, « l'artisanat et le commerce de détail » ne peut s'implanter que dans les périmètres de mixité fonctionnelle. Pour conserver des rez-de-chaussée commerciaux, certaines communes ont fait le choix de définir des linéaires commerciaux.
- **Pour le logement social**, des règles spécifiques sont définies pour les communes soumises à une obligation de logements sociaux. Pour toutes les communes, un renvoi vers l'OAP « mixité et diversité de l'habitat » permet de prendre connaissance des préconisations en matière de diversité sociale de l'habitat, notamment sur les typologies des logements répondant aux besoins de la commune.

> EXTRAIT DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS (article 1 et 2)

Destinations	Sous-destinations	Quelques exemples...		
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		Bâtiments d'élevage Hangar agricole Serres	Élevage de chevaux Cultures marines Saliculture
	Exploitation forestière		Scieries	Maisons forestières
Habitation	Logement		Yourtes Chambres d'hôtes	Meublés de tourisme gîtes
	Hébergement		Foyers, centres d'accueil	maisons de retraites
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail,		épiceries super/hypermarchés drive	Boulangeries, charcuteries, poissonneries cordonnerie salon de coiffure...
	Restauration,		Restaurants	<i>(mais pas restaurants d'entreprise)</i>
	Commerce de gros,		Grossistes	Magasins spécialisés pour les professionnels type « METRO »
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,		profession libérale (avocat, architecte, médecin...) assurances banques agences immobilières	agences destinées à la location de véhicules, de matériel « showrooms » salles de sport privées, spas...
	Hébergement hôtelier		/	/
	Autres hébergements touristiques		résidences de tourisme villages de vacances	constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs
	Cinéma		/	/
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		Mairie, Préfecture Commissariat, Gendarmerie caserne de pompiers établissements pénitentiaires	Bureaux des ministères et services de l'Etat et des organismes privés ou publics (type ACOSS, URSSAF, SNCF, RATP, régie de transports public, VNF...) maisons de services publics
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		fourrières automobiles dépôts de transports en communs	stations d'épuration... transformateurs électriques
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		École, collège, lycée, université, grandes écoles... établissements d'enseignement professionnels et techniques, formation pour adultes	hôpitaux, cliniques maisons de convalescence maisons de santé privées ou publics (art. L6323-3 du code de la santé publique)
	Salles d'art et de spectacles		salles de concert théâtres	opéras
	Équipements sportifs		Stades Piscines municipales gymnases	Ouverts au public
Autres équipements recevant du public		églises, mosquées, temples salles polyvalentes, maisons de quartier	permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, aire d'accueil des gens du voyage	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie,		construction automobile construction aéronautique	ateliers métallurgique maçonnerie, menuiserie, peinture...
	Entrepôt,		locaux logistiques dédiés à la vente en ligne	centres de données.
	Bureau,		sièges sociaux	activités de gestion financière, administrative et commerciale
	Centre de congrès et d'exposition		Centres/palais/parcs d'exposition zéniths	parcs d'attraction

ZOOM SUR LE CHAPITRE 2

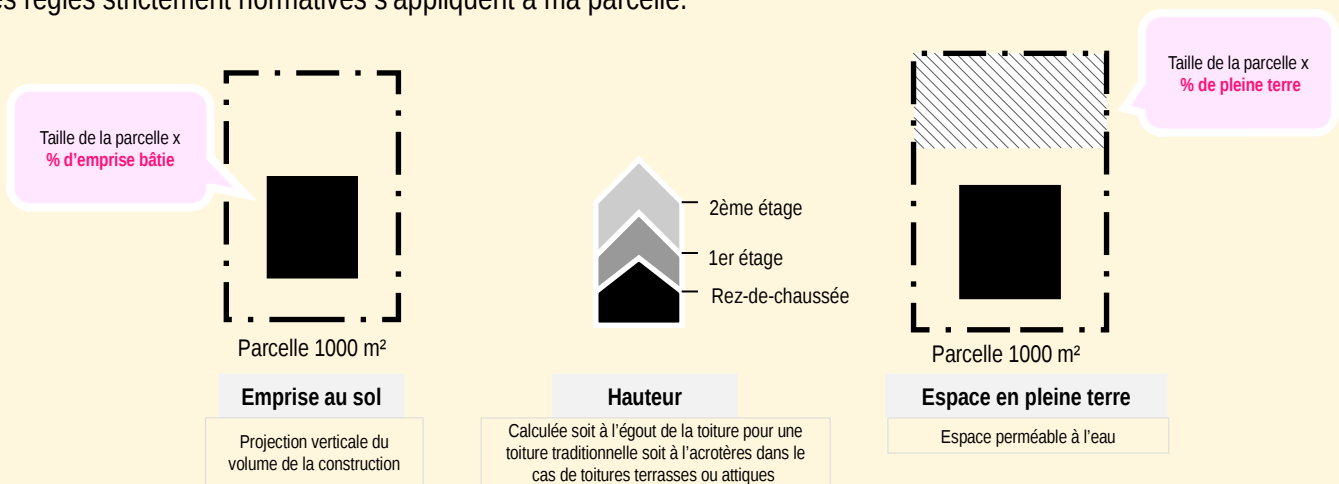
Ce chapitre rassemble :

- les règles d'implantation (*par rapport aux voies, aux limites séparatives*) et de gabarits (*emprise au sol, hauteur...*) des constructions ;
- les règles d'aspect extérieur :
 - pour les constructions nouvelles ;
 - pour les constructions existantes ;
 - pour les constructions repérées au document graphique sous la mention « bâtiment patrimoniaux à protéger ».
- les règles sur le traitement des clôtures ;
- les types de dispositifs de production d'énergie renouvelable ;
- les obligations en matière de préservation des éléments de paysage ;
- les règles de stationnement.

Les dispositions réglementaires de ce chapitre visent à garantir la bonne intégration des futures constructions.

> EXTRAIT DES REGLES DE GABARITS ET D'IMPLANTATION EN ZONE URBAINE À VOCATION D'HABITAT

Des règles strictement normatives s'appliquent à ma parcelle.



Le règlement propose différents modèles illustrés qui sont autant de choix d'implantations possibles pour mon projet. À chaque modèle d'insertion et d'implantation correspond un ensemble de règles. Je choisis donc de me référer aux règles du modèle qui permet une intégration harmonieuse de mon projet.

CHOISIR SON MODÈLE D'IMPLANTATION

Maison sur cour

Pour les constructions* nouvelles et les évolutions de constructions existantes*, le modèle « maison sur cour » est admis dans l'ensemble des secteurs.

	Uv1 « Cœur de Village »	Uv2 « Village en peigre »	Uv3 « Village resseré »
Constructions* nouvelles	Admis	Admis	Admis
Evolution des constructions existantes*	Admis		

Illustration non prescriptive

Implantation des constructions* par rapport aux voies ou emprises publiques*	La construction principale* et les annexes* (hors piscines) doivent être implantées de telle manière qu'elles dégagent une cour au contact de la voie ou emprise publique*. Une ou deux façades* pignon de la construction principale* ou d'une annexe* doivent être implantées sur la limite d'emprise de la voie* ou emprise publique (modèles en L ou en U).
Composition et ordonnancement* des volumes et façades* bâtis	L'accès* au garage doit se faire par la cour. Les portes de garages sont interdites sur les murs pignons* en limite d'emprise de la voie* ou emprise publique.
Implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives*	Implantation sur au moins une limite séparative*. Par rapport aux limites séparatives* laissées libres : recul supérieur ou égal à 1,90m.

> EXTRAIT DES REGLES DE STATIONNEMENT

A l'article 7, les règles de stationnement sont définies pour les véhicules légers et les vélos. Les premiers articles 7.1 et 7.2 détaillent les dispositions générales applicables aux projets de construction.

Ce n'est qu'à l'article 7.3 que je prends connaissance des règles qui concernent ma parcelle selon le secteur dans lequel elle se retrouve (pièce n°3.2 « zonage stationnement»). Ces règles sont définies selon la destination du bâtiment.

Pour ne pas bloquer de potentiels projets d'évolutions des constructions existantes, des règles différentes de celles des constructions nouvelles ont été définies.

Renvoi au secteur indiqué sur le zonage stationnement, pièce n°3.2.0

SECTEUR 2B – SECTEUR PAVILLONNAIRE DU CŒUR D'AGGLOMERATION

Dans la commune de Blois, les normes de stationnement véhicules légers pour destinations* autres que logements peuvent être réduites de 20 % dans le cas d'une unité foncière* située à moins de 500 m de la gare de Blois.

> Pour la sous-destination* « logement »

Je regarde le tableau correspondant à la destination de mon projet

Projets	REGLES DE CALCUL	
	Nombre de places exigées - Véhicules légers	Nombre de places exigées - Vélos
Constructions* nouvelles	1,5 place par logement	3% de la surface de plancher à partir d'une construction* comprenant au moins 2 logements
Constructions* nouvelles - logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat	Au moins 0,5 place par logement <i>Toutefois, lorsque les logements sont situés à moins de 500m d'une gare, d'une station de transport collectif et lorsque la qualité de la desserte le permet, au moins 0,25 place par logement est exigée.</i>	
Transformation ou d'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat	0 place	0 place
Réhabilitation*, aménagement* ou extension* d'une construction existante à vocation principale d'habitat sans création de nouveau logement	0 place	
Réhabilitation*, aménagement* ou extension* d'une construction existante* à vocation principale d'habitat impliquant la création de logements ou la création de surface de plancher	<i>Le nombre de place pour les véhicules légers exigé est calculé sur la base de la seule surface de plancher créée en dehors du volume bâti existant à l'occasion d'un projet d'extension* ou de surélévation.</i> <i>Dans ce cas, une place minimum de stationnement est exigée par tranche entière de 60m² de surface de plancher.</i> <i>Les places existantes sur le terrain ne peuvent pas être supprimées ou si elles le sont, elles doivent être compensées.</i>	
Changement de destination* en vue de la création de logements, sans création de surface de plancher	<i>Aucune place n'est exigée si le nombre de logements créés est inférieur ou égal à deux.</i> <i>Pour les opérations créant plus de deux logements, le nombre de places de stationnement à créer correspond aux places supplémentaires générées par le changement (nombre de places exigé pour les nouveaux logements diminué des places estimées de la destination* précédente)</i>	

POUR PLUS DE DÉTAILS

Retrouvez l'article complet dans chaque règlement écrit (pièce n°3.1)

Je regarde la ligne qui correspond à mon projet

ZOOM SUR LE CHAPITRE 3

Ce chapitre définit les conditions d'accès et de desserte par l'ensemble des réseaux publics des terrains voués à la construction, notamment pour l'eau potable, l'assainissement ou encore les eaux pluviales.

Sur ce dernier point, la gestion des eaux pluviales à l'unité foncière devient une obligation dans le PLUi-HD. L'objectif est de favoriser l'infiltration naturelle des eaux sur sa parcelle afin notamment de limiter les effets de ruissellement. A titre dérogatoire, un autre type de gestion peut être autorisé à condition.

Pour vous donner des idées d'aménagement permettant de gérer les eaux pluviales à la parcelle, un panel de solutions est proposé dans l'OAP thématique « Transition écologique et paysages ».

Extrait de l'article 10 du règlement écrit

10.3.2 Eaux pluviales

Par principe, tous les projets de construction* et tout aménagement* entraînant une imperméabilisation des sols (constructions*, voies, cheminements, parkings...) ne doivent pas augmenter le débit de fuite du terrain naturel existant. **La maîtrise du ruissellement à la source et l'infiltration à l'unité foncière* sont obligatoires.**

Conformément au règlement de service public de gestion des eaux pluviales urbaines, l'agglomération n'a pas l'obligation de collecter les eaux pluviales issues des propriétés privées. Toutes les eaux pluviales de ruissellement issues des aménagements* projetés doivent être gérées sur le terrain d'assiette du projet* par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur, de préférence à l'aide de techniques dites alternatives (puisard, noues d'infiltrations...) dimensionnées en fonction de l'opération, de la nature des sols et de l'espace disponible.

Ces aménagements* nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

L'infiltration des eaux de ruissellement est donc la règle de base.

A titre dérogatoire, en cas d'impossibilité de conserver les eaux pluviales sur l'unité foncière* (manque de place, nature des sols...), un rejet pourra être autorisé par l'autorité compétente dans le réseau collecteur ou sur le domaine public à débit limité.

Dans ce cas, la rétention à la parcelle doit se faire au moyen de différentes techniques, laissées au choix du pétitionnaire (bassin enterré, citerne, toiture stockante, bassin sec apparent, noue, etc.). Les bassins apparents doivent être traités de manière naturelle, avec des pentes douces afin d'éviter les clôtures, dans des formes organiques, et faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale, comprenant des plantations champêtres, contribuant ainsi à l'insertion qualitative et fonctionnelle de cet ouvrage dans son environnement naturel et bâti.

Après avoir pris connaissance du règlement graphique, pièce 3.2.0, et du règlement écrit, pièce 3.1.0, je consulte les OAP thématiques, pièce 4.2.0, pour découvrir les orientations sur des thématiques précises qui peuvent accompagner la réalisation de mon projet.

2 COMMENT LIRE LES DOCUMENTS GRAPHIQUES ET ECRITS ?

ÉTAPE 3 : JE CONSULTE LES OAP THEMATIQUES

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques s'appliquent aux projets dans un rapport de compatibilité c'est-à-dire que les projets ne doivent pas être contraires aux OAP, sans y être strictement conformes.

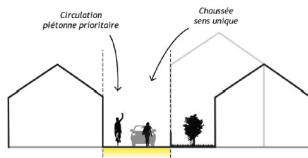
Les 5 OAP thématiques du PLUi-HD sont les suivantes :

- OAP économique : s'applique aux parcs d'activités, illustre et aide à comprendre le règlement.
- OAP mixité et diversité de l'habitat : définition d'objectifs de mixité sociale et de diversification de l'habitat pour permettre l'accès à un logement digne et accessible pour tous.
- OAP mobilité : déclinaison de principes qualitatifs en matière de déplacements.
- OAP transition écologique et Paysage : proposition d'un panel de solutions ou de pistes d'amélioration pour prendre en compte les enjeux environnementaux dans les projets.
- OAP Unesco Val de Loire : identification et déclinaison de principes d'aménagement dans le périmètre du bien Unesco et son espace tampon.

Ces OAP sont déclinées en orientations écrites, photographiques, cartographies et parfois en schémas de principes, qui doivent être suivis par les projets de construction concernés.

Extrait de l'OAP thématique Mobilité

Profil n°3 : ambiance intimiste, tous les usagers se côtoient en harmonie sur une chaussée étroite partagée (en sens unique pour les automobilistes). La chaussée est conçue de sorte à intégrer la gestion des eaux pluviales.



Exemples de rues de desserte, en double sens ou sens unique, aménagées comme des espaces partagés entre tous les usagers.

Extrait de l'OAP thématique Transition écologique et paysage



Source : Hacienda – Sauvegarde du patrimoine (à gauche) et systeme.fr (à droite)

Le nivellement d'un terrain peut aussi aider à orienter, stocker et infiltrer les eaux dans les espaces en contre-bas. En effet, lorsque la clôture est constituée d'un mur plein, ou d'une clôture à soubassement béton, un très léger nivellement du sol peut permettre de guider et d'accueillir les eaux d'orages en pied de mur, en creux. Un muret bas, permettant une surverse, est également possible.



Gestion à la parcelle des eaux pluviales, grâce à une très légère pente et un soubassement plein (stockage temporaire en cas de forte pluie et infiltration). (Source de l'illustration : Infra Services et Takahé Conseil, pour Agglopolys, 2021)

Enfin, une chaîne de pluie peut aussi être mise en place en complément des dispositifs pour favoriser de dispersion des eaux sur la parcelle, afin d'en ralentir le ruissellement.



Chaîne de pluie remplaçant une gouttière (source : Agglopolys).

2 COMMENT LIRE LES DOCUMENTS GRAPHIQUES ET ECRITS ?

ÉTAPE 4 : SI MA PARCELLE EST CONCERNÉE PAR UN PÉRIMÈTRE D'OAP SUR LE DOCUMENT GRAPHIQUE, JE CONSULTE LES OAP SECTORIELLES

Les OAP sectorielles sont réalisées sur des secteurs stratégiques où l'objectif est de définir des intentions d'aménagement qui soient en adéquation avec les attentes de la collectivité et permettent de guider les porteurs de projets vers des aménagements organisés et de qualité.

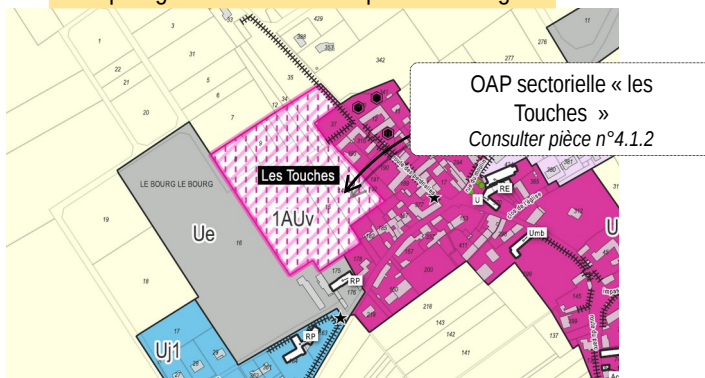
Les OAP sont **opposables** lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme. Elles **s'appliquent selon un lien de compatibilité**, permettant une application plus souple, à la différence du règlement qui s'instruit dans une logique de conformité.

Les OAP sectorielles sont de plusieurs types. Elles peuvent être à vocation dominante d'habitat, d'équipement, ou encore économique. Le PLUi-HD compte 117 OAP sectorielles, organisées par commune dans la pièce 4.1.2.

Les projets concernés par une OAP sectorielles doivent respecter les principes d'aménagements déclinés, pour la plupart des OAP, de la manière suivante :

- Descriptions du parti général d'aménagement
- Orientations architecturales, urbaines et paysagères
- Accès et fonctionnement viaire du secteur
- Programmation, mixité fonctionnelle et sociale
- Gestion des réseaux
- Phasage et modalités de mises en œuvre du secteur

Repérage d'une OAP sur le plan de zonage



Extrait de l'OAP La Goutechalière à Chaumont-sur-Loire

Nom de l'OAP	Type	Superficie	Nombre de logements projetés	Code de l'OAP	Zonage	Echéancier
La Goutechalière	Optimisation foncière	3,3 ha	Environ 30 logements ¹	CHAUM-01	Uj1	-

En plus des orientations détaillées ci-dessous, le secteur est concerné par les dispositions suivantes :

- **Bande tampon du périmètre Val de Loire Unesco** (pièce n°6.2 – autres annexes réglementaires).
> Ainsi, le projet pourra faire l'objet d'une étude d'impact patrimonial sollicitée par l'UNESCO afin de procéder à une analyse du projet et de s'assurer qu'aucun élément ne porte atteinte à la Valeur Universelle Exceptionnelle (VUE) et/ou ne s'oppose aux objectifs développés dans le plan de gestion du Val de Loire.
- **Aléa argile moyen** (pièce n°6.4 – annexes informatives)

1. Le contexte et les objectifs de l'OAP

a. Eléments de contexte

Le secteur OAP « la Goutechalière » se situe dans l'espace rural au contact de terres agricoles. À l'est, se trouve le bois des Chambres qui crée un environnement arboré et forme une ligne d'horizon végétale depuis le chemin des Broses. Un chemin rural traverse d'est en ouest le centre du secteur qui est composé de terres agricoles en partie exploitées. De nombreux chemins ruraux et forestiers sont accessibles depuis le secteur de projet.

C'est un quartier résidentiel en pleine évolution, où les constructions récentes sont implantées en diffus, dans un esprit jardin, en retrait de la voie, au milieu ou en limite de parcelle. Ponctuellement, au sud du secteur OAP, se trouve du bâti ancien, implanté au contact de la voie, avec des constructions proches les unes des autres, voire millénaires.

Un arrêt de bus est implanté sur la route de la Goutechalière, au sud du secteur de projet. Il assure la connexion du quartier avec le Pôle d'échanges de Blois (ligne S70) et avec le collège d'Onzain (ligne S59).



1 De nouvelles constructions sont présentes le long du secteur (sur la partie ouest ici)



2 Un chemin rural traversant le secteur permet la connexion entre les Broses et la Vieillerie

2. Les principes d'aménagement

a. Parti général d'aménagement

L'aménagement de ce quartier permet l'optimisation d'un grand tènement foncier bien situé à l'ouest de la commune, dans un secteur en pleine mutation. Pour accéder aux lots à bâtir créés en cœur d'îlot, le chemin rural et de nouvelles voies de desserte interne sont aménagés. Une liaison piétonne permet de relier le cœur d'îlot à la route des Broses.



- 1. Éléments de contexte à préserver, à valoriser**
 - Périmètre de l'OAP
- 2. Aménagements à réaliser à court terme**
 - Espaces d'aménagement
 - Espaces arborés
 - Arbre isolé
- 3. Infrastructures et équipements à créer**
 - Zones de rencontre à aménager (piétonne et accès véhiculaire)
 - Voie de desserte piétonne
 - Liaison doux-voiture cheminement piéton
 - Espaces de desserte à créer
 - Desserte par les transports collectifs et en libre-service
- 4. Aménagements à long terme**
 - Espace constructible à vocation d'habitat sous forme d'opération d'ensemble

ÉTAPE 5 : LES ANNEXES POUR FINALISER MON PROJET

Si je veux consulter les autres dispositions concernant l'occupation du sol qui relèvent pour la plupart d'autres législations (Plan de Prévention des Risques, Plan d'Exposition au Bruit...), je consulte le TOME 6 « annexes ». Elles me permettent de savoir si d'autres contraintes s'imposent à ma parcelle.