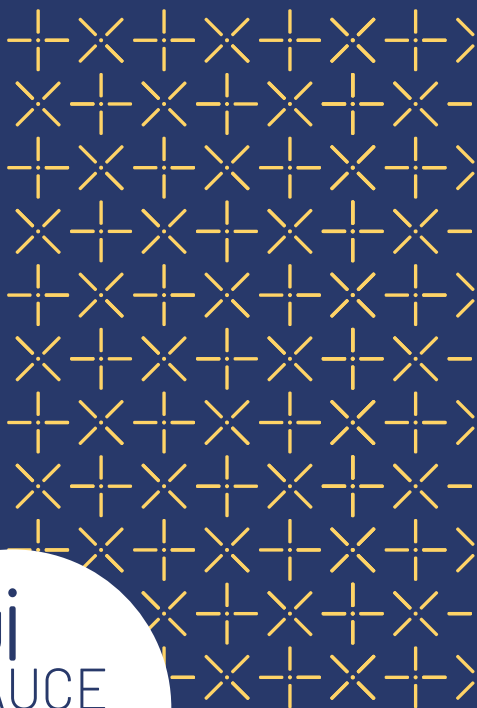


# GUIDE PLUI

démarche d'élaboration  
du Plan Local d'Urbanisme  
intercommunal



PLUI  
BEAUCE  
VAL  
DE LOIRE





# SOMMAIRE

De la définition à la mise en œuvre d'un projet de territoire partagé .....	4
Qu'est-ce-que le Plui ? .....	5
Le contenu du Plui .....	6
Pourquoi élaborer ce document ? .....	8
La communauté de communes Beauce Val de Loire .....	10
Les enjeux identifiés du territoire intercommunal .....	11
La gouvernance .....	12
Des réunions différentes en fonction du moment de la démarche .....	13
Le calendrier du Plui .....	14
La concertation avec les habitants .....	15

# DE LA DÉFINITION À LA MISE EN ŒUVRE D'UN PROJET DE TERRITOIRE PARTAGÉ



Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016, la Communauté de Communes Beauce Val de Loire forme un territoire intercommunal regroupant 30 communes pour 19 880 habitants.

Dans ce contexte, la démarche d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), prescrite par délibération en date du 21 novembre 2019, sera conduite à l'échelle de l'intercommunalité et devra notamment permettre l'acculturation des élus à la planification.

Le PLUi, au-delà de son contenu légal, doit également permettre de « faire territoire ». C'est l'occasion de voir émerger une vision partagée et une stratégie commune pour l'avenir de la Communauté de Communes Beauce Val de Loire.

# QU'EST-CE-QUE LE PLU ?

Le PLU a été créé par la Loi relative à la Solidarité et au Renouveau Urbains, dite Loi SRU, adoptée le 13 décembre 2000, qui vise à corriger les déséquilibres, les inégalités du territoire et à améliorer le cadre de vie des habitants.

De nouveaux objectifs environnementaux majeurs lui ont été assignés à travers la loi portant Engagement National pour l'Environnement, ENE, dite Loi Grenelle II, adoptée le 12 juillet 2010 ainsi qu'à travers la loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) du 26 mars 2014.

Le PLU régit la façon dont les propriétaires peuvent aménager leurs terrains, la manière dont ils peuvent modifier les bâtiments existants, qu'il s'agisse d'un espace bâti ou à bâtir, agricole ou naturel. Il s'applique à toutes les opérations de constructions ou de travaux portant sur les terrains privés comme publics, et sert de fondement à l'instruction des autorisations d'urbanisme (permis de construire, déclaration de travaux, permis d'aménager, etc.).

Le futur PLU de la Communauté de Communes Beauce Val de Loire sera intercommunal : on parle alors de PLUi.

Document prospectif, le PLUi traduit ainsi un projet à la fois politique et réglementaire, définissant un cadre légal à l'horizon d'une quinzaine d'années pour l'ensemble des communes du territoire intercommunal.

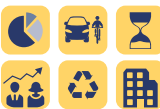

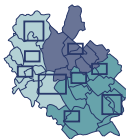


# LE CONTENU DU PLUI

**À terme, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal sera constitué :**

- d'un **Rapport de Présentation**, qui expose le diagnostic et les enjeux d'avenir sur lesquels les élus se basent pour élaborer le PLUi ;
- d'un **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** qui synthétise les orientations générales de la politique d'urbanisme et d'aménagement, les intentions de la Communauté de Communes pour les années à venir et ses perspectives d'évolution ;
- d'**Orientations d'Aménagement et de Programmation** qui complètent le PADD sur certains secteurs pour préciser les intentions d'aménagement ou de réaménagement ;
- d'un **Plan de Zonage et d'un Règlement** qui fixent les conditions de réalisation des constructions dans chaque zone et sur chaque parcelle ; d'**Annexes** qui rassemblent les autres informations nécessaires aux pétitionnaires et aux constructeurs.

La procédure d'élaboration, qui a débuté en septembre 2019, devrait durer entre 3 et 4 ans, pour s'achever par l'approbation du nouveau document d'urbanisme courant 2023.

Au cours de la procédure, les élus seront ainsi mobilisés de différentes manières.

DIAGNOSTIC	PADD	DES ORIENTATIONS	RÈGLEMENT> PLAN DE ZONAGE	ANNEXES
<p>Décrit <b>la situation existante</b> en analysant plusieurs thématiques.</p> <p><b>QUELS CONSTATS ? QUELS ENJEUX ?</b></p>	<p><b>Grandes orientations d'urbanisme</b> à long terme</p> <p><b>COMMENT Y RÉPONDRE ? QUELLES SONT NOS PRIORITÉS ?</b></p>	<p>Traduction opérationnelle du PADD : <b>Secteurs et quartiers à enjeux</b></p> <p><b>OÙ ? QUELS SECTEURS NÉCESSITENT DES DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ?</b></p>	<p>Traduction réglementaire du PADD : <b>Règles d'urbanisme par zones</b>, qui déterminent les possibilités de construire sur le territoire</p> <p><b>QUELLES RÈGLES TRANSVERSALES ? QUELS OUTILS SPÉCIFIQUES MOBILISER ?</b></p>	<p>Plans des <b>servitudes d'utilité publique</b> et des périmètres reportés <b>à titre d'information</b></p>
			<p>Un texte    Des documents graphiques</p> 	

# POURQUOI ÉLABORER CE DOCUMENT ?

**L'élaboration du PLU intercommunal de Beauce Val de Loire répond à plusieurs objectifs.**

**Il s'agit tout à la fois :**

- De doter le territoire d'un outil d'urbanisme cohérent et respectant les dernières évolutions législatives. Le futur PLUi remplacera en effet à terme l'ensemble des documents d'urbanisme existants actuellement sur le territoire et permettra de disposer d'un seul document d'urbanisme de référence.
- D'intégrer l'ensemble des nouvelles dispositions législatives en matière d'urbanisme, issues notamment des lois Grenelle (2010) et ALUR (2014).
- D'organiser l'espace communautaire dans la perspective d'un développement cohérent du territoire : il s'agira notamment de définir une vision commune du territoire puis de mettre en œuvre un projet partagé, voté et débattu par les élus.
- De positionner l'intercommunalité en faisant de la configuration territoriale un atout à la constitution d'un projet de territoire partagé.



---

## Le PLUi doit permettre d'aborder les enjeux du territoire, en matière :

---



d'agriculture



d'urbanisme  
et d'aménagement  
de l'espace



de logements, d'économie,  
de déplacements



d'équipements adaptés  
aux besoins et aux attentes  
des habitants



d'environnement  
et d'amélioration  
de la qualité et du cadre de vie

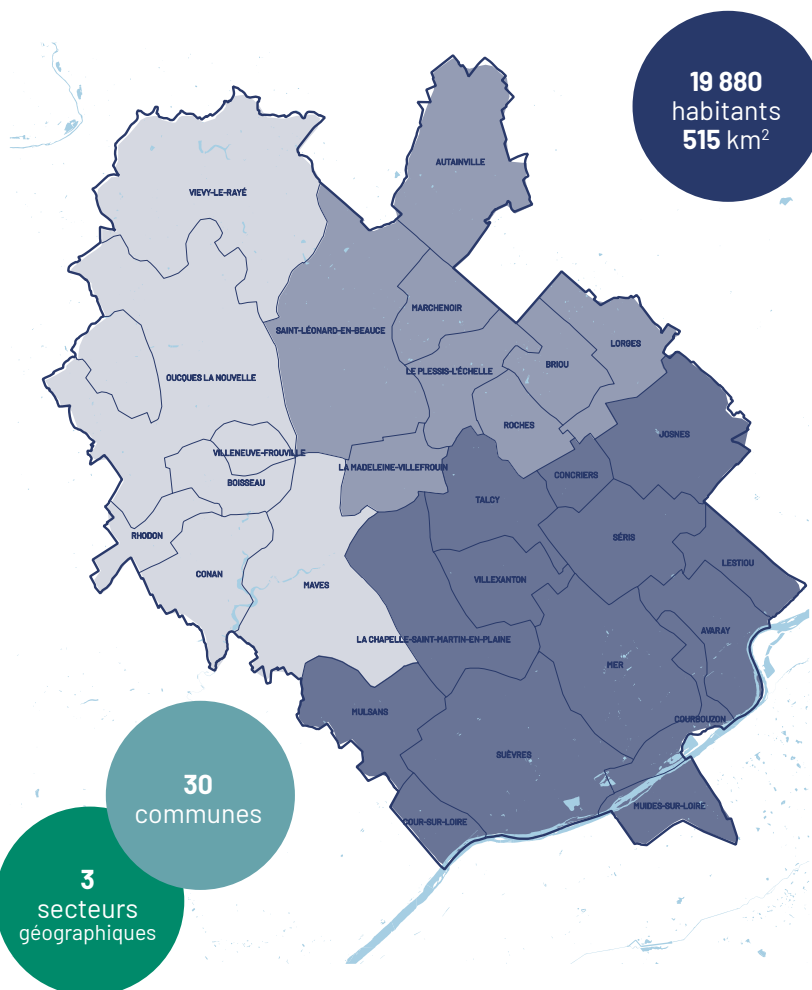


de gestion  
des nuisances



de préservation  
du paysage naturel  
et du patrimoine bâti

# LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES BEAUCE VAL DE LOIRE



# LES ENJEUX IDENTIFIÉS DU TERRITOIRE INTERCOMMUNAL

**En lançant la démarche de PLUi, la Communauté de Communes Beauce Val de Loire a identifié des enjeux et objectifs auxquels le document de planification devra répondre :**

→ **Aménagement du territoire et habitat**

- Favoriser la diversité et la qualité de l'offre de logements.
- Offrir des logements pour tous et faciliter les parcours résidentiels.
- Accompagner des opérations innovantes (constructions).
- Valoriser les centres-bourg et l'identité rurale.

→ **Économie et services**

- Développer un territoire équilibré entre emploi, habitat, commerces et services.
- Renforcer l'attractivité du territoire.
- Renforcer l'offre de services, éducative, culturelle et sportive.

→ **Agriculture, paysage et patrimoine**

- Maintenir le patrimoine bâti et paysager.
- Renforcer l'utilisation économe des espaces naturels et la préservation des espaces dédiés à l'agriculture.
- Accompagner les transformations de l'agriculture.
- Valoriser et conforter les paysages du Val de Loire, patrimoine UNESCO.
- Conforter les paysages ruraux et agricoles différents.

→ **Tourisme**

- Faire connaître l'identité « Petite Beauce ».
- Développer une offre touristique en partenariat avec les EPCI limitrophes.
- S'appuyer sur « la Loire à vélo » pour développer et renforcer une offre touristique sur les communes traversées.

# LA GOUVERNANCE



**Afin de co-construire le PLUi, plusieurs instances seront associées :**

→ **Le Conseil Communautaire :**

prescrit la démarche, débat des orientations du PADD, arrête le projet de PLUi et approuve le PLUi final ;

→ **Les Conseils Municipaux :**

débatent des orientations du PADD et délibèrent sur les OAP et les dispositions du règlement qui la concerne dans le projet de PLUi ;

→ **Le Bureau Intercommunal élargi en conférence des maires :**

arrête les modalités de la collaboration avec les communes et émet un avis sur les grandes étapes d'élaboration du PLUi.



# DES RÉUNIONS DIFFÉRENTES EN FONCTION DU MOMENT DE LA DÉMARCHE

## → Les Groupes de secteur

Les Ateliers de travail de secteur engagent la réflexion et le positionnement des élus. Ils permettent de décliner et d'approfondir les orientations à une échelle locale.

## → Les Ateliers communs

Les Ateliers communs sont des séances collaboratives qui permettent aux élus de travailler sur des enjeux transversaux à l'échelle de l'ensemble du territoire.

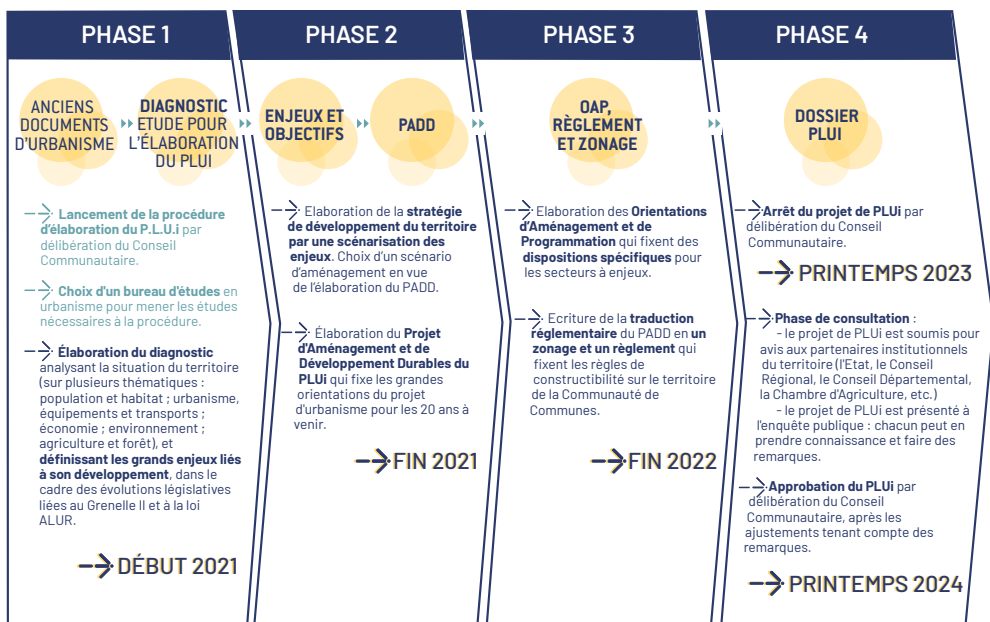
Ils se déroulent en trois grands temps :

- un temps de plénière, qui introduit le débat par des éléments de lecture du territoire,
- un temps de travaux en ateliers,
- un temps de restitution commune.

## → Le Comité de pilotage

Le comité de pilotage intervient aux moments clés de la démarche pour préparer et acter le processus décisionnel.

# LE CALENDRIER PRÉVISIONNEL DU PLUI



# LA CONCERTATION AVEC LES HABITANTS



Pour favoriser la définition d'un projet de territoire partagé par tous et prenant en compte l'ensemble des enjeux du territoire, une démarche de concertation sera mise en œuvre tout au long de la procédure. Les habitants seront tenus informés et pourront s'exprimer à travers des réunions publiques (les forums PLUi), des expositions publiques, des articles de presse, une page sur le site internet et une mise à disposition de registres de recueil en mairies.

**Un premier évènement de concertation sera organisé début 2021 : l'implication des élus dans la communication ainsi que leur participation sont nécessaires.**



**contact :**  
plui@beucevaldeloire.fr  
02 54 81 45 80