

LE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Valant Programme Local de l'Habitat

La phase réglementaire – Zonage et règlement

Le projet politique du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (le Projet d'Aménagement et de Développement Durables) a été débattu par le Conseil Communautaire de la CC de Canaux et Forêts en Gâtinais le 14 janvier 2020. La traduction réglementaire de ce projet est engagée : il s'agit d'établir le cadre permettant sa réalisation à travers un ensemble de prescriptions du droit des sols.



Cette traduction sera réalisée à travers trois outils :

- ❖ Le zonage
- ❖ Le règlement écrit
- ❖ Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

1. Le zonage

Le zonage proposera une division du territoire en **quatre grands types de zones** :

- Les zones urbaines (U), qui correspondent aux parties du territoire déjà urbanisées.
- Les zones à urbaniser (AU), correspondant à des secteurs à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation. Selon les secteurs, elles ont vocation à accueillir de l'habitat, des activités économiques ou des équipements.
- Les zones naturelles (N), qui sont destinées à assurer la protection des espaces naturels et forestiers.
- Les zones agricoles (A), protégées dans leur quasi-totalité, afin de conserver leur nature agronomique, biologique ou économique.

Ce document graphique sera également accompagné d'un ensemble de **prescriptions graphiques** visant à préserver le patrimoine bâti et environnemental, mais également à localiser les rez-de-chaussée commerciaux à protéger et les emplacements réservés pour permettre par exemple la réalisation d'un cheminement piéton ou la création d'un parking.

Si le zonage est harmonisé pour l'ensemble du territoire, ce sont bien les élus qui travaillent à l'élaboration du zonage de leur commune. Deux séries d'entretiens ont eu lieu entre les élus et le bureau d'étude Ville Ouverte pour ajuster ce zonage et prendre en compte les spécificités et les projets de chaque commune. Les échanges se poursuivent afin d'aboutir à un projet de développement le plus cohérent pour les 12 ans à venir.



Les demandes transmises par les habitants sont étudiées au fur et à mesure de ce travail et intégrées lorsqu'elles s'inscrivent en cohérence avec les objectifs du projet intercommunal.

Le changement de destination des bâtiments agricoles en zones A et N (granges etc.)

En zone naturelle(N) ou agricole(A), les bâtiments non affectés à l'habitation, tels que les granges ou étables, ne pourront changer de destination **qu'à la condition première qu'ils soient identifiés dans le document graphique du PLUiH.**

Vous avez un projet ? N'hésitez pas revenir vers votre commune ou la Communauté de Communes !!

LE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Valant Programme Local de l'Habitat

2. Le règlement écrit

Le règlement écrit viendra encadrer les travaux et aménagements qui pourront être réalisés sur le territoire de la Communauté de communes. Chaque zone définie au zonage sera soumise à des règles divisées en 3 Chapitres :

- « **Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité** » : ce qu'on a le droit ou non de construire comme type de construction.
- « **Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère** » : comment construire (gabarit des constructions, aspects extérieurs, espaces verts...) ?
- « **Équipement et réseaux** » : les attentes en matière d'accessibilité et de raccordement des nouvelles constructions.

Les futures constructions sont dorénavant divisées en 5 destinations. Le règlement précisera si celles-ci sont autorisées, autorisées sous-condition ou interdites.

- Exploitation agricole et forestière ;
- Habitation ;
- Commerce et activités de service ;
- Equipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

3. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les OAP visent à définir des intentions et orientations d'aménagement qualitatives, qui viennent compléter le règlement. Elles peuvent :

- **porter sur un secteur donné du territoire (OAP de secteurs)** : l'élaboration d'un schéma d'organisation d'un futur secteur à urbaniser, permet d'orienter les opérations d'aménagement sur les terrains, en imposant par exemple l'orientation de la voirie, l'emplacement des jardins etc.
- **ou avoir une approche plus globale sur un thème transversale (OAP dite "thématique")** : sur le territoire intercommunal, une OAP sur la « Trame bleue », permettra de donner des orientations sur la gestion de l'eau, sur la protection des zones humides et inondables, sur la valorisation touristique des canaux etc.

Les permis de construire et d'aménager doivent s'inscrire en compatibilité avec l'OAP, c'est-à-dire qu'ils ne doivent pas compromettre la réalisation du projet d'ensemble.

📅 **Planning prévisionnel**

🗓 **Septembre 2021** : réunions publiques

🗓 **Novembre 2021** : Arrêt du projet de PLUiH en Conseil Communautaire

🗓 **Décembre 2021-Août 2022** : Avis des communes, consultation des partenaires institutionnels, enquête publique (durant laquelle chaque administré pourra venir consulter l'ensemble du dossier et transmettre ces remarques).

🗓 **2nd semestre 2022** : Approbation du PLUiH en Conseil Communautaire