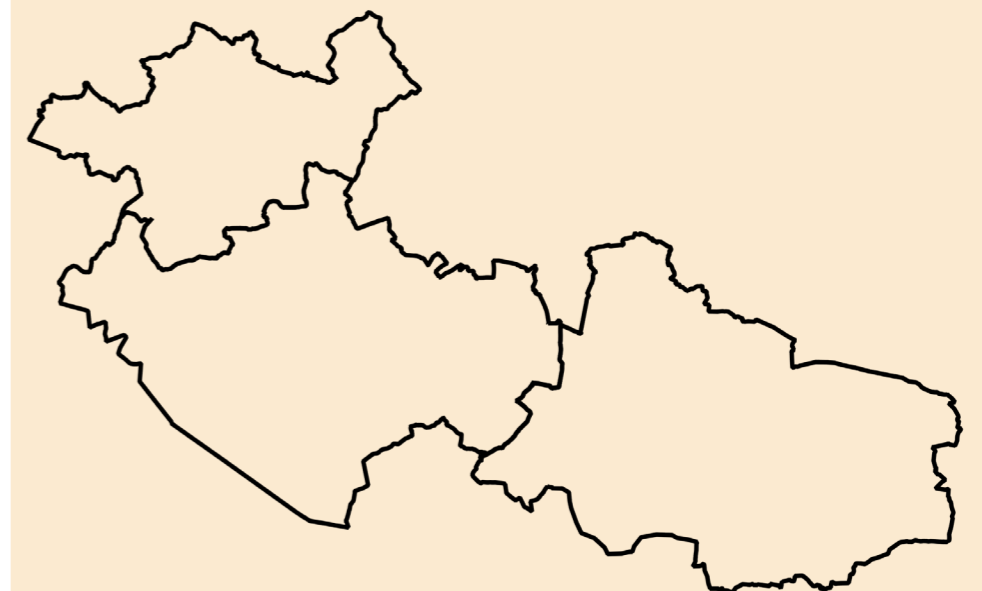


O.O. NOTICE DE PRÉSENTATION

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL



Communauté de Communes
Canaux et Forêts en Câtinais



Envoyé en préfecture le 14/04/2023

Reçu en préfecture le 14/04/2023

Publié le



ID : 045-200067676-20230411-PLUIH_ENVOI1-AU

SOMMAIRE

LE PLUI-H	5
LES DOCUMENTS QUI COMPOSENT LE PLUI-H	5
LES PIÈCES DU PLUI-H DE CANAUX ET FORÊTS EN GÂTINAIS	6
LA DÉFINITION D'UN PROJET DE TERRITOIRE PARTAGÉ	7
UN PROJET FÉDÉRATEUR	7
TROIS ENJEUX TRANSVERSAUX	7
LE PADD : CŒUR «POLITIQUE» DU PROJET DE TERRITOIRE	8
QU'EST-CE QUE LE PADD ?	8
LES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD	8
LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)	9
LES OAP SECTORIELLES	9
LES OAP «ZONES ACTIVITÉS»	10
LA TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE	11
LE PLAN DE ZONAGE	11
LE RÈGLEMENT	14
LES PRESCRIPTIONS RÉGLEMENTAIRES	14
5 DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS	15

Envoyé en préfecture le 14/04/2023

Reçu en préfecture le 14/04/2023

Publié le



ID : 045-200067676-20230411-PLUIH_ENVOI1-AU

LE PLUI-H

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal est à la fois un document prospectif, traduisant un projet politique, et un document réglementaire, définissant un cadre légal en matière d'urbanisme.

Il détermine ainsi, à l'horizon d'une quinzaine d'années, des objectifs de développement pour le territoire en matière d'habitat, d'environnement, d'économie, de paysage, d'équipement ou encore de déplacement. Il fixe également des règles d'utilisation du sol et de construction, applicables sur l'ensemble du territoire.

L'élaboration conjointe d'un Programme Local de l'Habitat, dote la Communauté de Communes d'une stratégie précise et d'outils opérationnels en matière de logements et d'objectifs résidentiels.

Pour cela, le PLUi-H tient compte d'autres documents de planification et s'inscrit dans les orientations de territoires plus larges - intercommunaux, régionaux, etc. - avec des contraintes et des enjeux qu'il doit respecter.

LES DOCUMENTS QUI COMPOSENT LE PLUI-H

Le PLUi-H n'en reste pas moins un document à l'écoute des acteurs locaux - habitants, entrepreneurs, usagers - et se doit d'aboutir à un projet d'avenir pour le territoire, partagé par le plus grand nombre.

Pour cela, le PLUi tient compte d'autres documents de planification et s'inscrit dans les orientations de territoires plus larges avec des contraintes et des enjeux qu'il doit respecter, notamment ceux du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Montargis en Gâtinais et ceux des documents cadres régionaux, dont le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement durable du territoire (SRADDET) et le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) notamment.

Le PLUi comprend plusieurs documents :

- Le **rapport de présentation** qui expose le diagnostic, détermine les capacités de densification, présente l'analyse de l'état initial de l'environnement, dégage les choix retenus

pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, justifie la déclinaison de ce projet dans les documents réglementaires et évalue les incidences des orientations du PLU ;

- Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** qui définit le plan de développement stratégique du territoire à 10 ans. Les grandes lignes du projet sont déclinées sur certains secteurs de projet au travers des Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- Les **OAP** comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.
- Le **règlement** et le **plan de zonage** qui délimitent les zones urbaines, à urbaniser, agricoles et les zones naturelles et forestières et fixent des règles d'utilisation du sol pour chacune d'elles ;
- Les **annexes** regroupant les documents techniques concernant notamment les annexes sanitaires et réseaux publics, les servitudes d'utilité publique, les contraintes et la liste des emplacements réservés.

Seuls le règlement et le plan de zonage ont un caractère réglementaire opposable aux tiers dans un rapport de stricte conformité. Les OAP sont quant à elles opposables aux tiers, dans un rapport de compatibilité. En ce sens, tout projet doit respecter l'esprit des OAP.

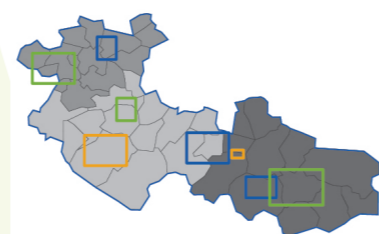
RAPPORT DE PRÉSENTATION



Expose la **situation existante**, présente **les perspectives d'évolution** et les nouvelles dispositions réglementaires

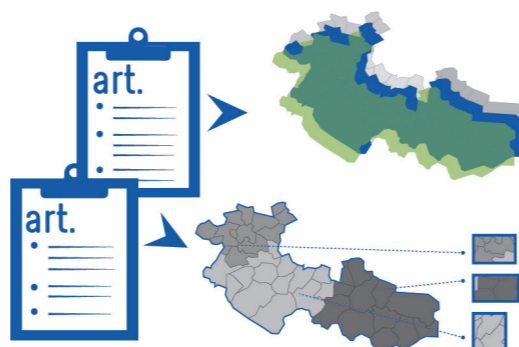
DES ORIENTATIONS

Secteurs et quartiers à enjeux avec des dispositions spécifiques



RÈGLEMENT > PLAN DE ZONAGE

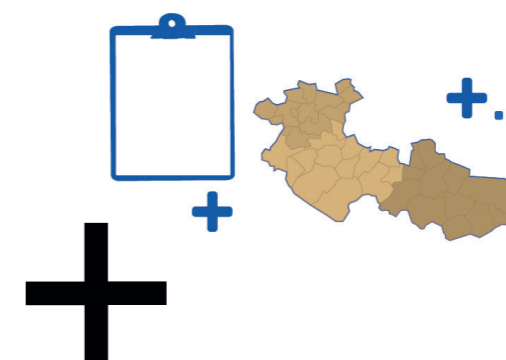
Un texte Des documents graphiques



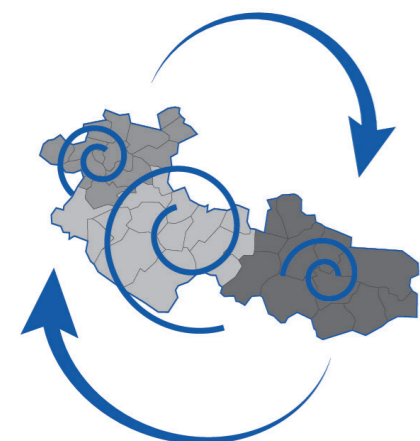
Règles d'urbanisme par zones, qui déterminent les possibilités de construire sur le territoire

ANNEXES

Plans des servitudes d'utilité publique et des périmètres reportés à **titre d'information**



PADD
Grandes orientations d'urbanisme à long terme



LES PIÈCES DU PLUI-H DE CANAUX ET FORÊTS EN GÂTINAIS

1- RAPPORT DE PRÉSENTATION

- 0-0 NOTICE DE PRÉSENTATION
- 1-1 CONTEXTE - PRÉSENTATION
- 1-1 SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC
- 1-2 CONSOMMATION D'ESPACES - CAPACITÉ DE DENSIFICATION
- 1-2 ANALYSE FONCIÈRE
 - 1-2a CAPACITÉ DE DENSIFICATION ET DE MUTATION - EXTENSIONS
 - 1-2b CONTRAINTES - RISQUES
 - 1-2c MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE BATI ET NATUREL
 - 1-2d SYNTHÈSE ANALYSE FONCIÈRE
- 1-3 ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT
- 1-4 JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS
- 1-5 ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE
- 1-6 DIAGNOSTIC AGRICOLE
- 1-6 DIAGNOSTIC TERRITORIAL

2- PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

- 2-0 PADD

3- ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

- 3-1 OAP HABITAT
- 3-2 OAP ZONES D'ACTIVITÉS

4- RÈGLEMENT LITTÉRAL

- 4-0 GUIDE PÉDAGOGIQUE
- 4-1 RÈGLEMENT LITTÉRAL
- 4-2 ANNEXE EMPLACEMENTS RÉSERVES
- 4-3 ANNEXE PATRIMOINE
- 4-7 ANNEXE ZONES HUMIDES
- 4-6 ANNEXE CHANGEMENTS DE DESTINATION
- 4-4 ANNEXE ARGILE

5- ZONAGE

- 5-0 INTERCOMMUNALITÉ
- 5-1 ZONAGE VUES COMMUNALES
- 5-4 ZONAGE VUES BOURGS

6- ANNEXES

- 6-1 DÉLIBÉRATION PRESCRIPTION PLUI-H
- 6-1 DÉLIBÉRATION DÉBAT DU PADD
- 6-1 DÉLIBÉRATION ARRÊT N°1 DU PLUI-H DU 18 JANVIER 2022
- 6-1 DÉLIBÉRATION ARRÊT N°2 DU PLUI-H DU 14 JUIN 2022
- 6-1 DÉLIBÉRATION APPROUVANT LE PLUI-H DU 11 AVRIL 2023
- 6-2 SUP
- 6-3 CLASSEMENT SONORE
- 6-4 ARRÊTÉ RISQUE PLOMB
- 6-5 SECTEUR INFORMATION SOL
- 6-6 ANNEXES OAP SECTORIELLES

- 6-7 ANNEXES ZONES HUMIDES
- 6-8 DOSSIER LOI BARNIER À CHATENOY
- 6-8 DOSSIER LOI BARNIER DANS LE CADRE DU PLUI-H CCCFG
- 6-9 PLAN DE PRÉVENTION DU RISQUE INONDATION DU LOING-AMONT
- 6-10 SUIVI DES MODIFICATIONS ENTRE L'ARRÊT N°2 ET L'APPROBATION
- 6-10 ANNEXE - REGLEMENT ÉCRIT ANNOTÉ DES MODIFICATIONS APPORTÉES ENTRE L'ARRÊT ET L'APPROBATION
- 6-10 ANNEXE - TABLEAU DES RÉPONSES APPORTÉES AUX AVIS PPA
- 6-10 ANNEXE - TABLEAU DES RÉPONSES APPORTÉES A L'ENQUÊTE PUBLIQUE
- 6-10 ANNEXE - AVIS SUITE AU DEUXIÈME PASSAGE EN CDPENAF (20 MARS 2023)

7 - PROGRAMME D'ORIENTATIONS ET D' ACTIONS (POA)

- 7-0 POA

LA DÉFINITION D'UN PROJET DE TERRITOIRE PARTAGÉ

UN PROJET FÉDÉRATEUR

Au cours des premiers mois de l'élaboration du PLUi-H de la CC CFG, engagée devant l'ensemble des élus le 9 avril 2018, les différentes instances de travail (ateliers sectoriels, atelier global et comité de pilotage) ont permis de récolter une diversité de visions du territoire, certaines subjectives et politiques, lors des entretiens communaux notamment, d'autres statistiques ou issues d'enquêtes, réalisées par les bureaux d'études.



TROIS ENJEUX TRANSVERSAUX

Créer une identité partagée dans l'aire d'influence Montargoise

La Communauté de Communes Canaux et Forêts en Gâtinais est un territoire vaste, récemment créé suite à la fusion de trois Communautés de Communes, riches d'histoires et d'habitudes de fonctionnement propres.

L'élaboration du PLUi-H constitue le premier projet d'envergure mené par cette nouvelle entité. Elle constitue l'opportunité pour les trois anciennes Communautés de Communes d'apprendre à travailler ensemble, d'écrire une vision stratégique partagée pour l'avenir du territoire et d'inventer ainsi une identité et une histoire communes.

Pour favoriser la réussite de ce projet, il est essentiel de tenir compte du territoire élargi dans lequel s'inscrit la Communauté de Communes : le PLUi-H apparaît ainsi comme l'occasion de réfléchir au positionnement de la Communauté de Communes Canaux et Forêts en Gâtinais par rapport à Montargis, premier pôle d'attractivité du territoire.

Maintenir les équilibres et les spécificités des bassins de vie existants

Bien que le territoire forme à présent un ensemble au sein de la Communauté de Communes Canaux et Forêts en Gâtinais,



son développement global ne doit pas se faire aux détriments des équilibres internes.

Le territoire est structuré par trois bassins de vie cohérents, structurés par les anciennes Communautés de Communes et par une offre de proximité répartie sur l'ensemble du territoire, qui contribuent largement à la qualité de vie du territoire.

Le projet de territoire porté par le PLUi-H doit tenir compte des spécificités de chaque bassin de vie et les valoriser, pour préserver la qualité de vie des habitants et renforcer les complémentarités entre les parties du territoire intercommunal.

Relever des défis communs : Porter des ambitions transversales pour l'ensemble de la Communauté de Communes

Le nouveau territoire intercommunal est riche de potentiels variés, partagés ou complémentaires. La définition de stratégies collectives, fondées sur les politiques publiques dont la Communauté de Communes a acquis la compétence (logement, développement économique, etc...), permettra de mutualiser les efforts, de mettre en cohérence l'ensemble des atouts du territoire, afin de mener des actions plus fortes et plus efficaces.

Il est ainsi stratégique de définir, en tant que ligne directrice du projet de territoire, la manière dont les trois bassins de vie structurants peuvent perdurer tout en étant complémentaires.



LE PADD : CŒUR «POLITIQUE» DU PROJET DE TERRITOIRE

QU'EST-CE QUE LE PADD ?

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) expose les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par la Communauté de Communes Canaux et Forêt en Gâtinais pour les années à venir, en articulation avec les documents de planification d'échelle supérieure.

Ces grandes orientations ont été présentées et débattues en Conseil Communautaire le 14 janvier 2020, puis au sein de chaque conseil municipal.

Le rôle du PADD est défini par l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme. C'est un document qui doit être simple et accessible à tous les citoyens. Il traduit le projet de territoire porté par les élus et dessine les lignes de forces du projet intercommunal à horizon de dix à quinze ans. Le PADD est élaboré sur la base du diagnostic et des enjeux exposés dans le rapport de présentation. Les pièces réglementaires - orientations d'aménagement et de programmation, plan de zonage et règlement - doivent être cohérentes avec les grandes orientations du PADD.

Il s'articule autour de trois principes fondamentaux :

- > Le PADD définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques,
- > Il arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la Communauté d'Agglomération,
- > Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain.

LES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD

AXE 1 : Une stratégie économique commune pour mieux s'intégrer aux dynamiques du grand territoire

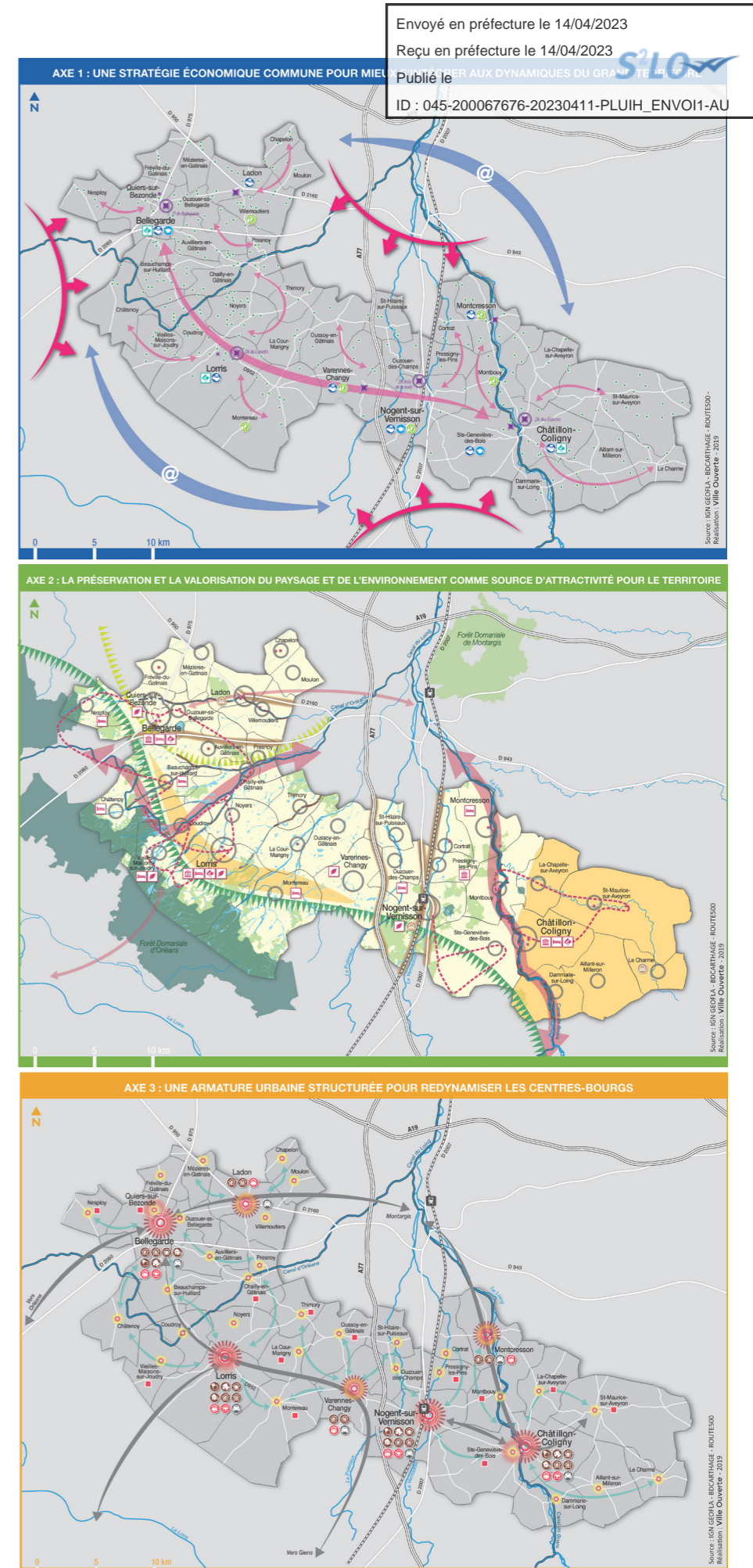
- > Orientation 1.1 Développer les nouvelles technologies comme condition nécessaire à la stratégie économique.
- > Orientation 1.2 Maintenir et développer l'emploi local.
- > Orientation 1.3 Structurer les filières économiques locales et renforcer leur diversité.
- > Orientation 1.4 Conforter et diversifier le secteur agricole.
- > Orientation 1.5 Conforter la capacité du territoire à accueillir les actifs.

AXE 2 : La préservation et la valorisation du paysage et de l'environnement comme source d'attractivité

- > Orientation 2.1 Préserver la trame verte et bleue en tant que socle naturel du territoire.
- > Orientation 2.2 Affirmer la singularité du paysage en alternance entre champs ouverts et vallées boisées.
- > Orientation 2.3 Préserver la qualité environnementale et le cadre de vie en limitant l'étalement urbain.
- > Orientation 2.4 Limiter les risques et les nuisances pour préserver la qualité du cadre de vie.
- > Orientation 2.5 Valoriser la qualité du paysage et de l'environnement dans une stratégie de développement du tourisme et des courts séjours.

AXE 3 : Une armature urbaine structurée pour redynamiser les centres-bourgs

- > Orientation 3.1 Renforcer l'armature urbaine en hiérarchisant le développement.
- > Orientation 3.2 Faire de l'amélioration du parc de logement un levier de la production de logement et de l'attractivité.
- > Orientation 3.3 Permettre un meilleur accès au logement.
- > Orientation 3.4 Améliorer l'accès au logement des publics spécifiques et favoriser la mixité sociale.
- > Orientation 3.5 Structurer l'offre d'équipements, de services et de commerces de proximité.
- > Orientation 3.6 Développer les mobilités alternatives à toutes les échelles.



LES OAP SECTORIELLES

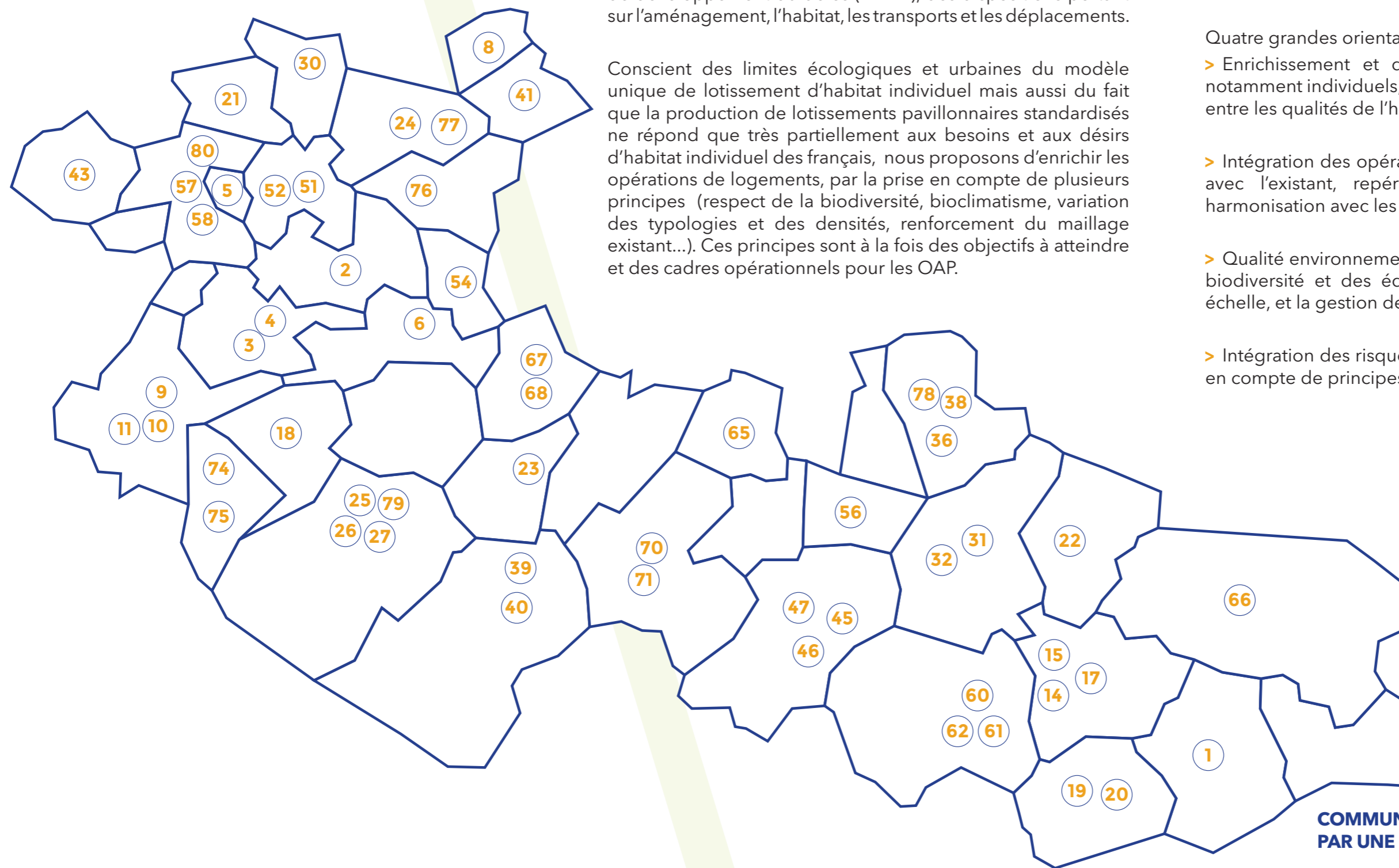
Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Conscient des limites écologiques et urbaines du modèle unique de lotissement d'habitat individuel mais aussi du fait que la production de lotissements pavillonnaires standardisés ne répond que très partiellement aux besoins et aux désirs d'habitat individuel des français, nous proposons d'enrichir les opérations de logements, par la prise en compte de plusieurs principes (respect de la biodiversité, bioclimatisme, variation des typologies et des densités, renforcement du maillage existant...). Ces principes sont à la fois des objectifs à atteindre et des cadres opérationnels pour les OAP.

L'OAP ne pouvant graphiquement tout résumer, nous enjoignons quelques exemples concrets pour préciser la démarche (coupes de voirie, traitement des franges, etc.). L'objectif du guide transversal est de bien expliciter les principes sous-jacents et transversaux à chacune des OAP.

Quatre grandes orientations sont suivies :

- > Enrichissement et diversification des modèles d'habitat, notamment individuels, en réfléchissant à un meilleur équilibre entre les qualités de l'habitat individuel et collectif.
- > Intégration des opérations à l'espace urbain par le maillage avec l'existant, repérage du fonctionnement urbain, et harmonisation avec les formes urbaines existantes.
- > Qualité environnementale et paysagère, par le respect de la biodiversité et des équilibres en place à grande et petite échelle, et la gestion des franges paysagères.
- > Intégration des risques et des nuisances liés au site et prise en compte de principes architecturaux durables.



**COMMUNES CONCERNÉES
PAR UNE OU PLUSIEURS OAP SECTORIELLES**

LES OAP «ZONES ACTIVITÉS»

Le territoire est structuré par quatre pôles d'emplois principaux (Lorris, Châtillon-Coligny, Bellegarde et Nogent-sur-Vernisson) et deux pôles secondaires (Ladon et Varennes-Changy).

Onze zones d'activités économiques structurent et rendent visibles le système économique. Elles sont réparties au sein des principaux pôles d'emplois. Elles présentent des taux d'occupation inégaux (25,4% de la surface des ZAE n'est pas bâtie et environ 2% des bâtiments sont vacants) témoignant d'un manque d'attractivité des ZAE en zone rurale et d'un manque d'accessibilité. Cette surface représente un potentiel important pour d'éventuels projets.

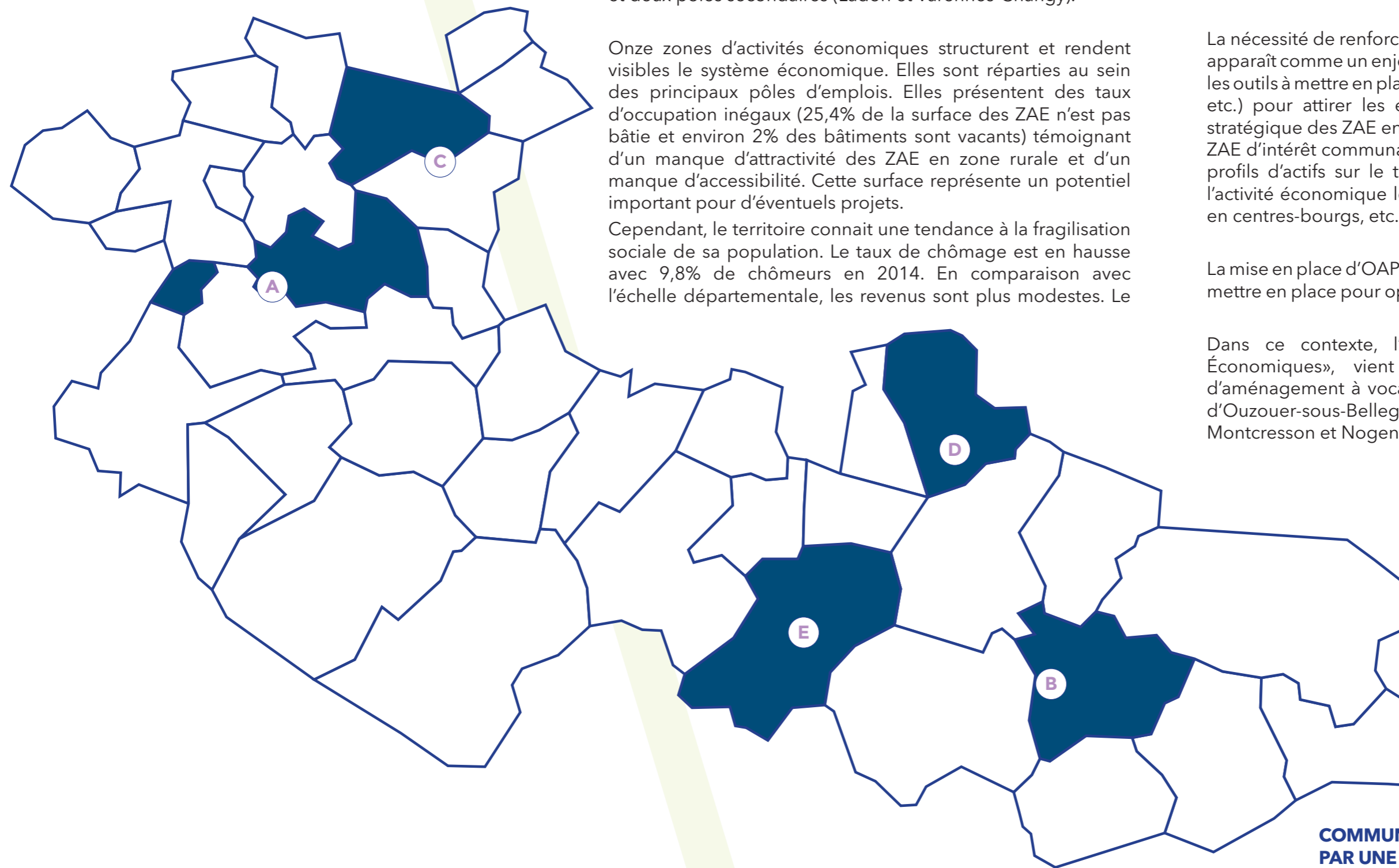
Cependant, le territoire connaît une tendance à la fragilisation sociale de sa population. Le taux de chômage est en hausse avec 9,8% de chômeurs en 2014. En comparaison avec l'échelle départementale, les revenus sont plus modestes. Le

niveau de diplôme est également plus faible qu'à l'échelle départementale : 38% des plus de 15 ans ne détiennent aucun diplôme. Les cadres et professions intellectuelles supérieures sont sous-représentés et les parts des ouvriers et des employés sont les plus importantes.

La nécessité de renforcer l'attractivité économique du territoire apparaît comme un enjeu fort. Le projet de territoire interrogera les outils à mettre en place (réserves foncières, aides financières, etc.) pour attirer les entreprises, adopter une gestion plus stratégique des ZAE en concentrant les investissements sur les ZAE d'intérêt communautaire, favoriser l'ancrage de nouveaux profils d'actifs sur le territoire et soutenir l'entrepreneuriat et l'activité économique locale (artisanat, commerces et services en centres-bourgs, etc.).

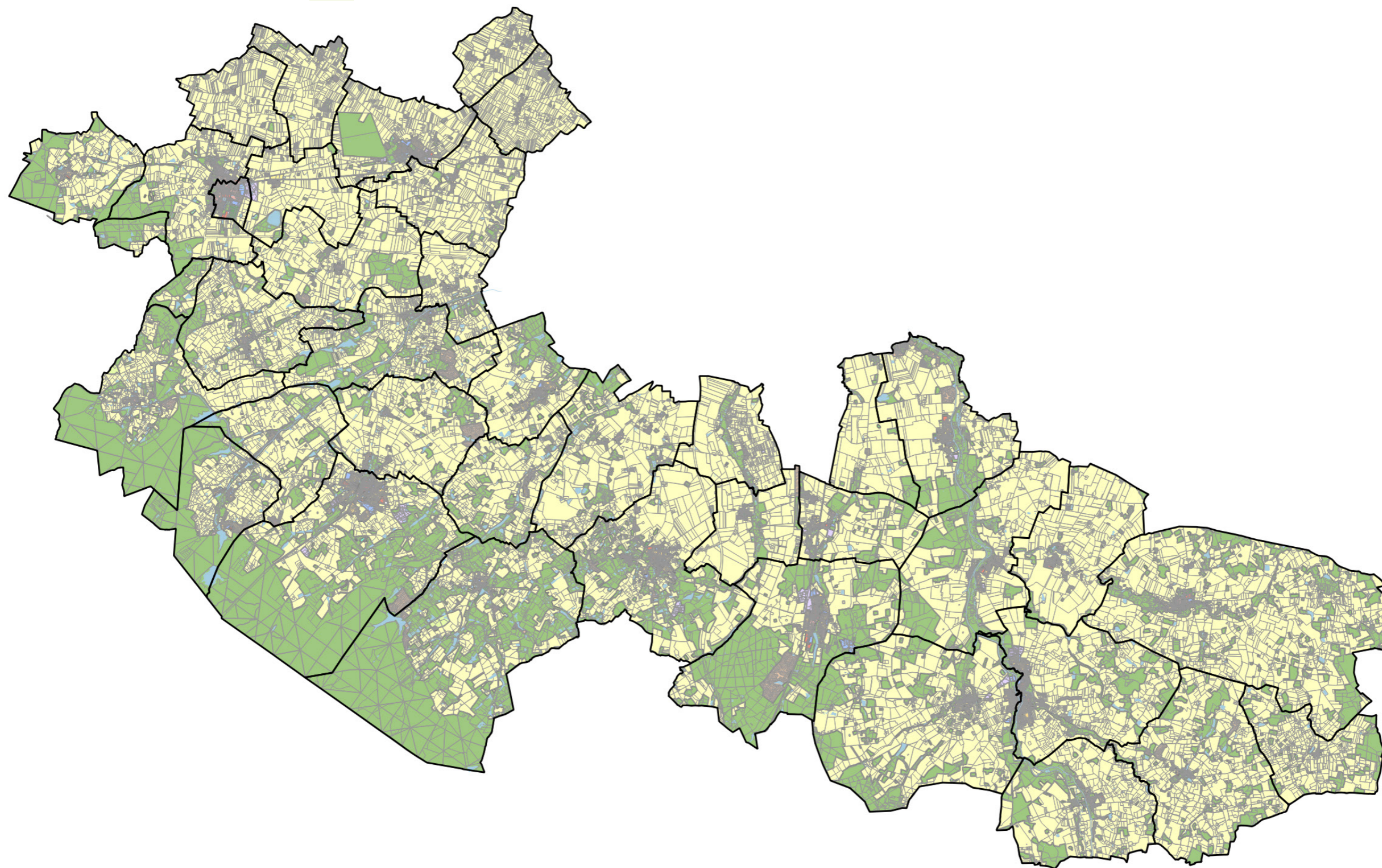
La mise en place d'OAP est l'occasion de travailler sur les outils à mettre en place pour optimiser et valoriser les zones d'activités.

Dans ce contexte, l'OAP thématique «Zones d'Activités Économiques», vient préciser et encadrer les projets d'aménagement à vocation économique pour les communes d'Ouzouer-sous-Bellegarde, Châtillon-Coligny, Ladon, Montcresson et Nogent-sur-Vernisson.

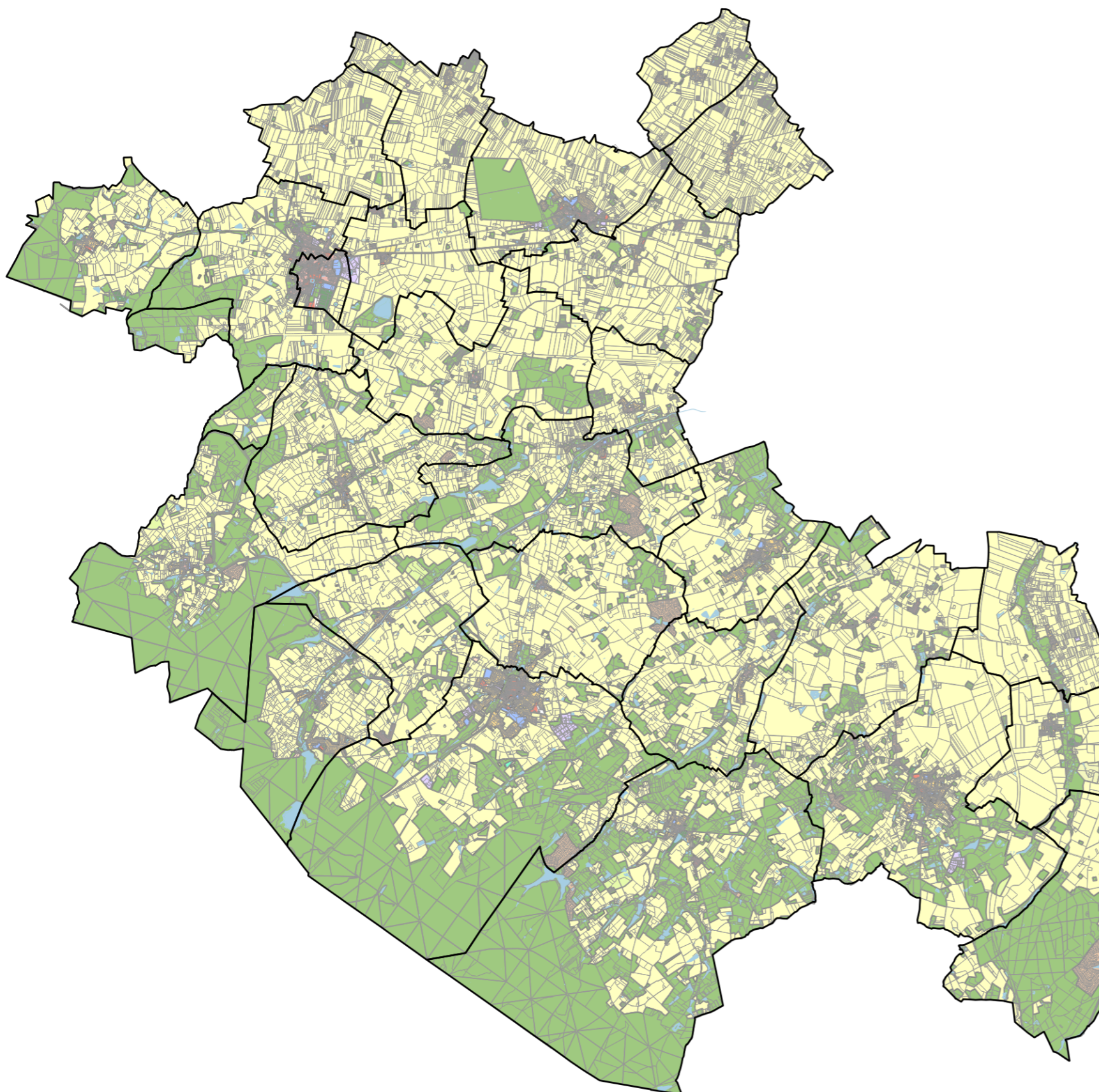


LA TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE



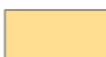




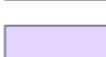


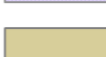
LE PLAN DE ZONAGE







LE PLAN DE ZONAGE



ZONE URBANISÉE








-  Ua / Zone urbaine : cœurs historiques des pôles structurants et pôles-relais
-  Ub / Zone urbaine : centres-bourgs des communes rurales -et aux faubourgs des pôles structurants et pôles-relais
-  Uc / Zone urbaine : extensions périphériques peu denses -et à certains hameaux ou lotissements desservis par les réseaux
-  Uci / Zone urbaine : extensions périphériques peu denses -et à certains hameaux ou lotissements desservis par les réseaux soumis au risque inondation
-  Uh / Zone urbaine : hameaux ou lotissements boisés, -ensembles urbains constitués à l'écart des centres-bourgs
-  Uhp / hameau ou lotissement inconstructibles
-  Ue / Zone urbaine : équipements publics ou d'intérêts collectif
-  Ux / Zone urbaine à vocation principale économique
-  Uxc / Zone économique à vocation principale de commerce
-  Uxi / Zone urbaine à vocation principale économique soumis au risque inondable faible
-  Uj / Zone de jardins privés, de vergers, intégrés au tissu urbain

ZONE À URBANISER



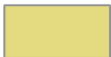

-  AU / Zone ouverte à l'urbanisation à court terme et à vocation à accueillir principalement de l'habitat
-  1AUx / Zone ouverte à l'urbanisation à court terme et à vocation à accueillir de l'activité économique
-  1AUxi / Zone ouverte à l'urbanisation à court terme et à vocation à accueillir de l'activité économique soumis au risque inondable faible
-  AUe / Zone ouverte à l'urbanisation à court terme et à vocation à accueillir des équipements publics ou d'intérêts collectifs

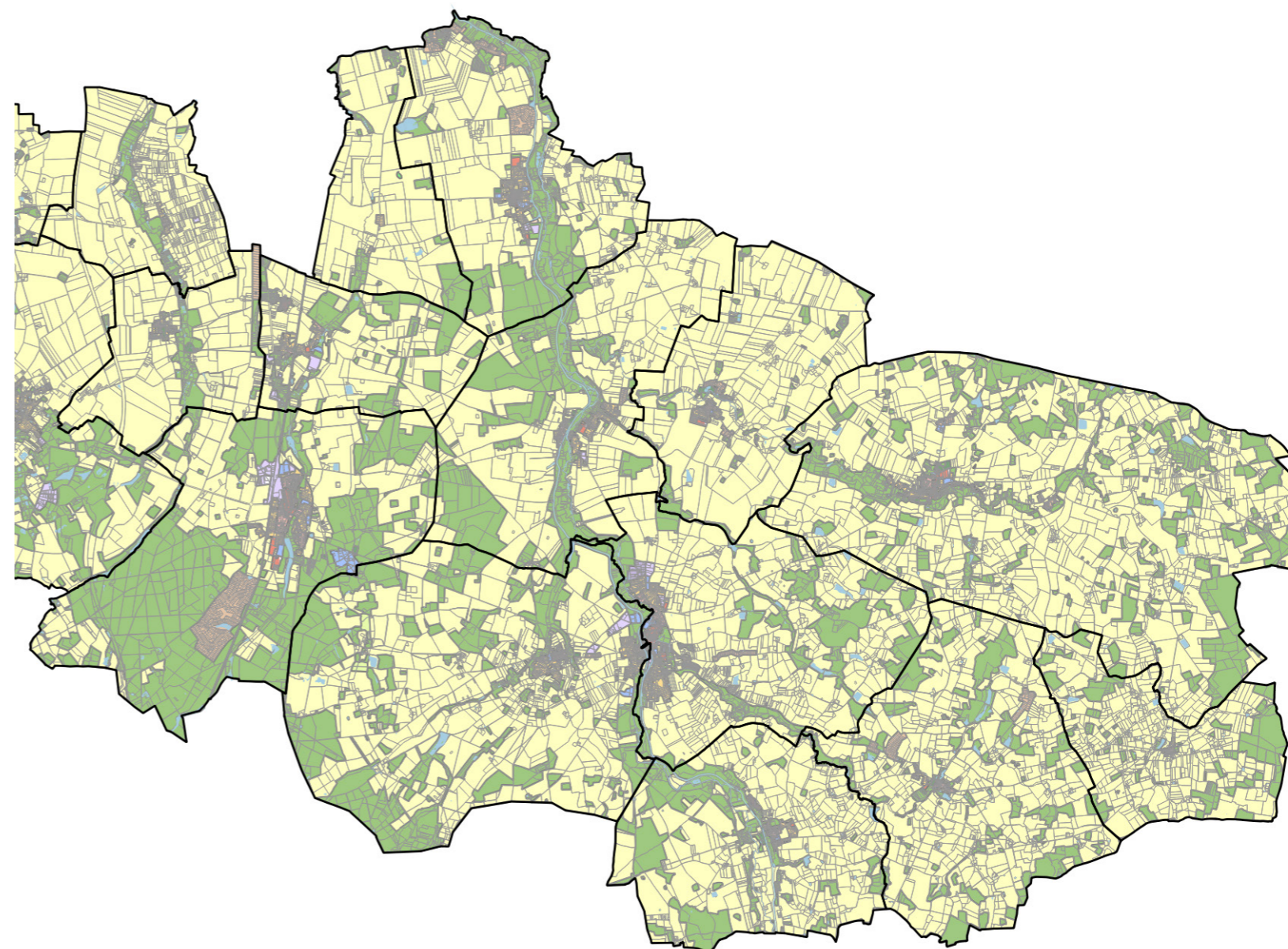
LE PLAN DE ZONAGE

ZONE NATURELLE

-  N / Zone à dominante naturelle ou forestière, à préserver en raison de la qualité paysagère et environnementale des sites ou de l'existence d'une exploitation forestière
-  Np / Zone à vocation naturelle ou forestière où la protection du site est mise en avant pour des intérêts écologiques, patrimoniaux ou paysagers
-  Npv / Zone naturelle photovoltaïque
-  Ne / Zone d'équipements située dans un site naturel
-  NI / Zone de loisir ou touristique située dans un site naturel
-  Nx / Zone d'activités économiques située dans un site nature
-  Nzh / Zone naturelle à dominante humide

ZONE AGRICOLE

-  A / Zone à dominante agricole, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles
-  Ap / Zone à vocation agricole où la protection du site est mise en avant pour des intérêts écologiques, patrimoniaux ou paysagers
-  Apv / Zone agricole photovoltaïque
-  Ax / Zone d'activité, autre qu'agricole, située dans un site agricole



LE RÉGLEMENT

Il s'applique à l'ensemble des permis de construire déposés (principe de conformité). Le territoire couvert par le PLUi est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU), en zones agricoles (A) et zones naturelles (N).

Les zones urbaines sont dites « zones U »

Peuvent être classés en zone urbaine (U), les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones à urbaniser sont dites « zones AU »

Peuvent être classés en zone à urbaniser (AU) les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N »

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière (N), les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison : 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ; 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ; 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ; 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Les zones agricoles sont dites « zones A »

Peuvent être classés en zone agricole (A) les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Le règlement et les documents graphiques qui l'accompagnent, le plan de zonage, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), les plans des servitudes et obligations diverses, le plan des emplacements réservés et les annexes constituent un ensemble cohérent de dispositions réglementaires, et sont de ce fait indissociables.

LES PRESCRIPTIONS RÉGLEMENTAIRES

Afin de maintenir les commerces de proximité, des **alignements commerciaux et des périmètres de mixité fonctionnelle** ont été ajoutés : dans ces secteurs, tout changement de destination des locaux commerciaux existants vers une autre destination que le commerce (ex. en logement) est interdit et toute nouvelle construction doit intégrer un commerce en rez-de-chaussée.



Le périmètre des cours d'eau est préservé.

En effet, sont interdites dans le périmètre de 15 mètres de part et d'autre des cours d'eau permanents les constructions* et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussement des sols.

Les éléments du patrimoine architectural sont identifiés et protégés : ils ne peuvent être démolis (sauf s'ils sont en ruine ou insalubres) et ne peuvent accueillir des extensions qui ne portent pas atteinte à leur valeur patrimoniale.

Les espaces boisés classés (EBC) permettent de protéger les éléments naturels et boisés du territoire : tout changement d'occupation du sol qui pourrait compromettre les espaces boisés est interdit ; les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation et il est interdit de défricher.

Au sein des **alignements* d'arbres ou haies à protéger identifiés**, le principe de plantations en alignement doit être préservé : les arbres ou arbustes peuvent être déplacés, remplacés ou abattus, à condition que leur suppression ne remette pas en cause l'existence d'un principe d'alignement.

La vocation actuelle des **espaces verts, jardins et espaces boisés identifiés** doit être maintenue. Les arbres ou arbustes peuvent

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation est un outil permettant à la commune de préciser des intentions d'aménagement ou de réaménagement sur certains secteurs, publics ou privés, qui pourraient devenir des secteurs de projet si leur propriétaire le souhaitait. Elle fixe un certain nombre de principes (implantation, hauteur...) avec lesquels les permis de construire doivent être compatibles.

Un emplacement réservé (ER) constitue une réserve foncière en vue de la réalisation d'un projet défini (ex : voirie, équipement, espace-vert etc.) : toute construction d'une destination autre que celle pour laquelle ils ont été délimités est interdite. Le propriétaire bénéficie d'un droit de délaissement.

Les changements de destination permettent d'identifier des constructions agricoles qui pourront, en zone A et N, changer de destination. Ainsi les constructions pourront acquérir une vocation d'habitation, d'artisanat et commerce de détail, de restauration, de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ou d'hôtel.

être déplacés, remplacés ou abattus, à condition que leur suppression ne remette pas en cause l'apport écosystémique du secteur. L'imperméabilisation des sols et le bon écoulement des eaux ne doivent pas être dégradés.

Tout abattage d'**arbre isolé identifié** est interdit, sauf état phytosanitaire qui le justifierait.

Compte tenu de la sensibilité environnementale en matière de gestion des eaux de ruissellement et de présence d'une dominante humide (DREAL), la vocation actuelle des **plans d'eau, cours d'eau et zones humides identifiés** doit être maintenue sans augmenter l'imperméabilisation des sols et modifier le bon écoulement des eaux.

Sur certaines communes, des **cheminements piétons** sont identifiés afin d'être préservés.

Sur certaines rues, des **bandes inscrites au plan de zonage** peuvent imposer un retrait des constructions par rapport à la voie ou au contraire, leur construction à l'alignement. L'objectif de ces mesures est de reconstituer petit à petit un front urbain cohérent et harmonieux. Elles permettent également de prendre en compte un risque (ex. inondation) ou une nuisance (ex. voies à forte circulation).

5 DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS :

1° Exploitation agricole et forestière

2° Habitation

Logement,
Hébergement.

3° Commerce et activités de service

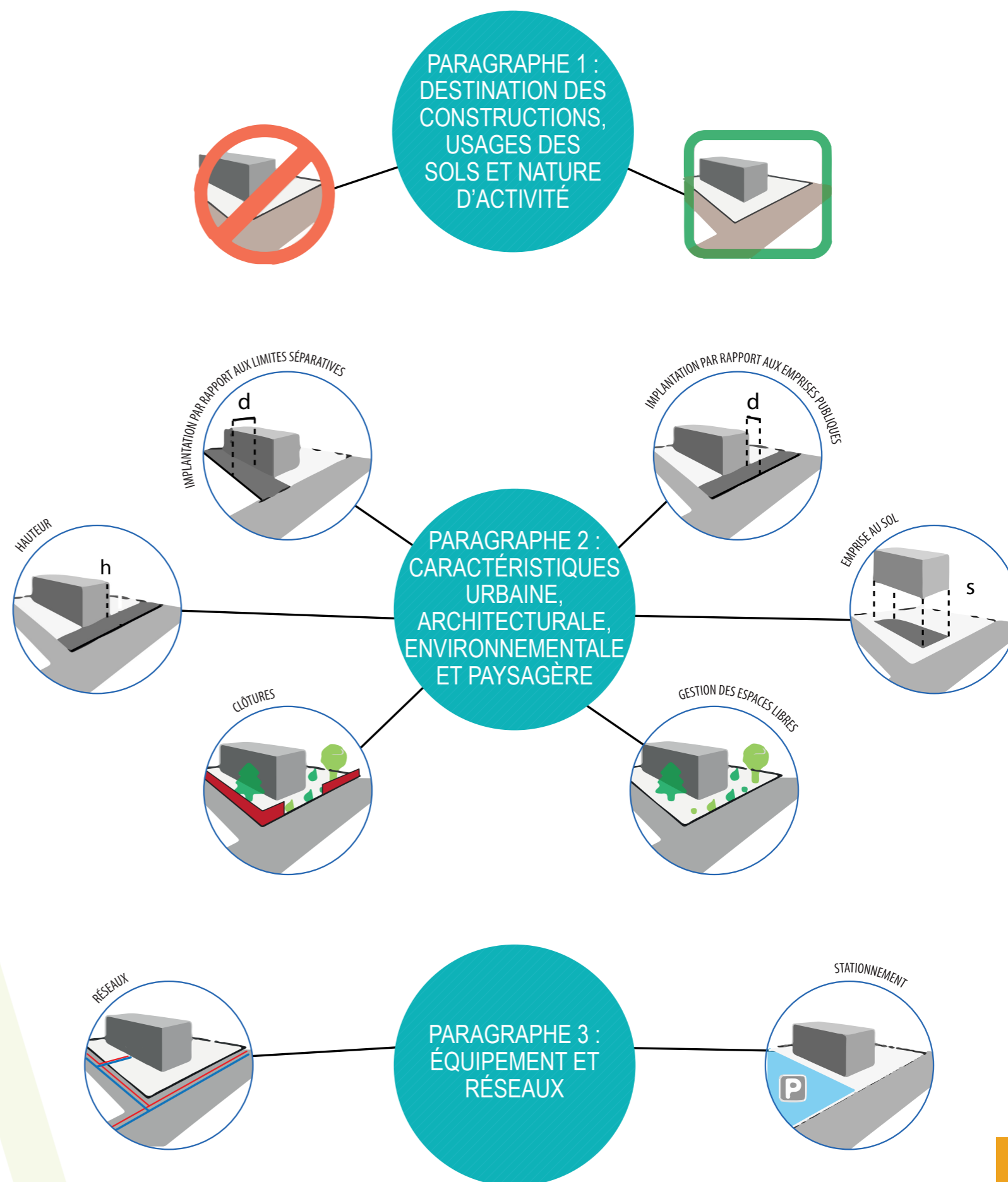
Artisanat et commerce de détail,
Restauration,
Commerce de gros,
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
Cinéma,
Hôtels,
Autres hébergements touristiques.

4° Équipements d'intérêt collectif et services publics

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
Salles d'art et de spectacles,
Équipements sportifs,
Autres équipements recevant du public.

5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

Industrie,
Entrepôt,
Bureau,
Centre de congrès et d'exposition.



Envoyé en préfecture le 14/04/2023

Reçu en préfecture le 14/04/2023

Publié le

ID : 045-200067676-20230411-PLUIH_ENVOI1-AU



agence@ville-ouverte.com

www.ville-ouverte.com

26 rue André Joineau
93310 Le Pré-Saint-Gervais
01 41 63 14 41