

1- RAPPORT DE PRÉSENTATION

JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE CANAUX ET FORÊTS EN GÂTINAIS

MODIFICATION
DE DROIT COMMUN N°1



DOCUMENT APPROUVÉ
EN CONSEIL COMMUNAUTAIRE
LE 23 SEPTEMBRE 2025

RÉVISION ALLÉGÉE N°1



DOCUMENT APPROUVÉ
EN CONSEIL COMMUNAUTAIRE
LE 23 SEPTEMBRE 2025

MODIFICATION
SIMPLIFIÉE N°1

Albert FEVRIER
Président



DOCUMENT APPROUVÉ
EN CONSEIL COMMUNAUTAIRE
LE 20 FÉVRIER 2024

APPROBATION

Albert FEVRIER
Président



DOCUMENT APPROUVÉ
EN CONSEIL COMMUNAUTAIRE
LE 11 AVRIL 2023

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

1.4 : Justifications des choix retenus

Communauté de Communes Canaux et Forêts en Gâtinais



SOMMAIRE

1 COMPATIBILITE DU PLU DANS LA HIERARCHIE DES NORMES.....5

1.1 Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Montargois en Gâtinais 5

- 1.1.1 Portée réglementaire du document 5
- 1.1.2 Scénario démographique et armature territoriale 5
- 1.1.3 Trois axes stratégiques pour le territoire du montargois 7

1.2 Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de la région Centre Val-de-Loire..... 20

- 1.2.1 Portée réglementaire du document 20
- 1.2.2 Objectifs stratégiques et règles générales 22

1.3 Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE) Seine-Normandie 28

1.4 Le Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SAGE) Nappe de Beauce..... 29

1.5 Les Plans de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) Seine-Normandie et Loire Bretagne 30

2 LES PRINCIPES D'EVOLUTION DES DOCUMENTS REGLEMENTAIRES 31

2.1 Principes et explication du projet..... 31

2.2 Présentation des zones réglementaires32

2.3 Tableau de synthèse des surfaces35

3 Les dispositions réglementaires de mise en œuvre du padd36

3.1 Rappel du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).....36

- 3.1.1 L'amélioration de l'efficacité foncière comme socle de la démarche 37

3.2 Axe 1 : une stratégie économique commune pour mieux s'intégrer aux dynamiques du grand territoire.....39

3.3 Axe 2 : la préservation et la valorisation du paysage et de l'environnement comme source d'attractivité..... 41

3.4 Axe 3 : une armature urbaine structurée pour redynamiser les centres-bourgs 44

4 Justification des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et la cohérence avec les règles..... 47

4.1 La portée des Orientations d'Aménagement et de Programmation..... 47

4.2 La déclinaison du PADD..... 48

- 4.2.1 L'OAP thématique « zones d'activités » 48
- 4.2.2 Les OAP sectorielles 49

1 COMPATIBILITE DU PLU DANS LA HIERARCHIE DES NORMES

Le PLUi s'inscrit dans des rapports de compatibilité, de conformité et de prise en compte avec un ensemble d'autres documents cadres, constituant une hiérarchie des normes qu'il se doit de respecter. Il s'agit notamment du SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) du Montargois en Gâtinais, du SRADDET (Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires) de la région Centre Val-de-Loire, du SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau) Seine-Normandie, du SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau) Nappe de Beauce, et des Plans de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) Seine-Normandie et Loire Bretagne.

1.1 Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Montargois en Gâtinais

1.1.1 Portée réglementaire du document

Le SCoT est un document d'urbanisme et d'aménagement du territoire instauré le 13 décembre 2000 par la loi SRU. C'est l'outil de conception et de mise en œuvre d'une planification intercommunale. Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) est opposable au PLUi dans un rapport de compatibilité.

Le SCoT du Montargois en Gâtinais a été approuvé le 1^{er} juin 2017. L'armature territoriale du SCoT s'appuie sur les découpages communaux existants en 2016. Il couvre les territoires des ex-Communautés de Communes du Lorriçois et du Châtillonnais mais pas celui du Bellegardois. Une révision sera lancée en 2019, pour intégrer ce changement de périmètre. Le document actuel est d'ores et déjà le document de référence pour l'ensemble du territoire.

1.1.2 Scénario démographique et armature territoriale

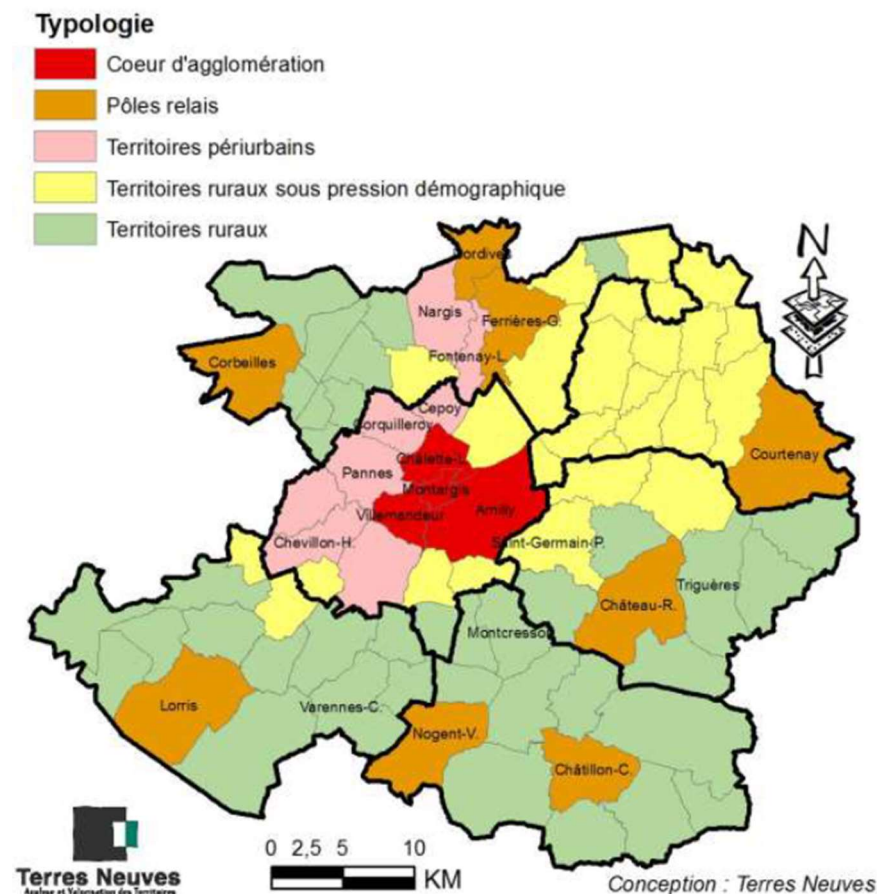
Le diagnostic du SCoT a mis en évidence notamment le découplage récent des dynamiques territoriales économiques, pour lesquelles la tendance est à la concentration des activités et des emplois, et des dynamiques démographiques et constructives, pour lesquelles on observe des dynamiques centrifuges. Ces évolutions tendent à fragiliser certains des murs porteurs du territoire, comme la structuration historique du territoire autour de son centre et de ses pôles-relais ou encore la qualité de ses espaces agri-naturels.

Prenant considération des enjeux que soulève ce diagnostic, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du SCoT prévoit un scénario démographique tendanciel cohérent (taux de croissance annuel moyen (TCAM) de 0,41 % par an sur le bassin de Montargis de 2005 à 2030), et définit une armature territoriale s'appuyant sur les capacités d'accueil des territoires en matière de fonctions urbaines. Cette armature permet, entre autres, de définir les objectifs démographiques et fonciers de chaque commune du territoire.

Au-delà du rôle de structuration et de rayonnement du cœur de l'agglomération de Montargis, huit villes maillent l'ensemble du territoire pour les fonctions intermédiaires apportées aux populations. Quatre d'entre elles s'inscrivent sur le territoire de la Communauté de Communes de Canaux et Forêts en Gâtinais : Châtillon-Coligny, Lorris, Nogent-sur-Vernisson et Bellegarde. La situation de ces pôles-relais est très hétérogène en matière de poids démographique, de services apportés et de dynamiques récentes, mais tous jouent un rôle de polarité-relais qui est profitable (en matière d'accès aux équipements et services) aux territoires ruraux voisins. Certains de ces pôles-relais sont aujourd'hui fragilisés par les dynamiques démographiques centrifuges. L'objectif du SCoT est de consolider et de conforter ces pôles-relais pour en faire des points d'appui efficaces au sein du tissu rural.

Les communes rurales constituent la majeure partie des espaces du SCoT, et du territoire de la Communauté de Communes de Canaux et Forêts en Gâtinais. Si ces communes ont connu une croissance démographique mesurée, elles n'ont pas échappé à la dynamique de dispersion des logements. Compte tenu de leur croissance démographique mesurée, cette dynamique fragilise énormément les centre-villages, dont les services de proximité sont souvent menacés. L'ambition du SCoT pour ces communes est qu'elles conservent une croissance démographique mesurée leur permettant de maintenir ou de développer les fonctions et aménités villageoises qu'on y observe (services et équipements de proximité, cadre de vie).

Certaines communes rurales sont particulièrement concernées par la pression démographique et foncière liée au desserrement de l'aire urbaine parisienne. Cela a généré une dynamique démographique difficilement maîtrisable pour ces communes qui se retrouvent aujourd'hui relativement sous-équipées, d'autant plus que cette dynamique est aujourd'hui entretenue par les nombreuses mutations de résidences secondaires en résidences principales. Les communes de Presnoy et Thimory font partie de ces communes. L'objectif du SCoT est de mieux maîtriser les dynamiques démographiques et urbaines de cet espace, et de conforter ses aménités villageoises (cadre de vie rural, services et équipements de proximité).



Carte de synthèse de l'armature territoriale du SCoT

1.1.3 Trois axes stratégiques pour le territoire du montargois

Le DOO (Document d'Orientations et d'Objectifs) du SCoT fixe trois objectifs visant à consolider son armature territoriale :

- Développer l'attractivité économique du territoire en :
 - fixant et développant l'emploi sur le territoire,
 - adaptant l'armature commerciale au projet territorial,
 - maintenant et développant une agriculture compétitive, vectrice d'attractivité territoriale.

- Habiter le territoire : une politique d'accueil qualitative en :
 - adaptant l'offre en logements aux besoins de la population,
 - maîtrisant mieux l'empreinte urbaine,
 - confortant et adaptant l'armature de services et d'équipements,
 - encourageant les alternatives à la voiture individuelle.

- Préserver les trames naturelle et agricole du territoire en :
 - préservant les milieux naturels remarquables du Montargois en Gâtinais et pérenniser la Trame Verte et Bleue (TVB),
 - économisant et valorisant les ressources naturelles du Montargois en Gâtinais,
 - prévenant et gérant les risques naturels et technologiques

Ces trois objectifs trouvent des déclinaisons concrètes au sein du PLUi-H. Le tableau ci-dessous présente la prise en compte et la traduction réglementaire.

OBJECTIFS DU SCOT DU MONTARGOIS	DECLINAISONS	PRISE EN COMPTE DANS LE PLUI
Développer l'attractivité économique du territoire	fixer et développer l'emploi sur le territoire	Dans le souci d'assurer un juste équilibre entre développement démographique et développement économique (emploi/actifs – emploi/habitants), l'axe1 du PADD définit les cadres d'une stratégie économique commune et positionne la 3CFG au sein des dynamiques supra-intercommunales. Les cinq orientations inscrites dans cet axe déclinent les réponses ambitionnées par l'intercommunalité et poursuivent plusieurs enjeux : conforter et valoriser le positionnement de la Communauté de Communes s'insérant dans les dynamiques du grand territoire - structurer le développement économique et le tissu d'entreprises en favorisant leur accueil, notamment dans les pôles - optimiser le foncier des zones d'activités et améliorer leur intégration paysagère - maintenir les filières locales et encourager le développement des nouvelles filières - maintenir et développer l'emploi local. Le projet réglementaire poursuit les objectifs inscrits dans ces orientations et propose un ensemble de leviers visant à répondre à ces différents enjeux. > La mixité urbaine est favorisée dans les enveloppes urbaines principales (zone Ua et Ub). En effet, seules les constructions et établissements qui ne respectent pas le caractère de la zone ou qui sont incompatibles avec le paysage urbain environnant et en particulier les activités industrielles et artisanales qui risqueraient de nuire à l'environnement sont interdites. > Dans un double objectif d'optimisation et de valorisation des zones d'activités, l'orientation 1.3 du PADD « <i>Structurer les filières économiques locales et renforcer leur diversité</i> » vient définir une hiérarchisation des tissus de zones d'activité au sein de la 3CFG (ZA stratégiques – ZA d'équilibre – ZA de proximité), préciser les possibilités d'extensions, et rappeler les enjeux liés à la qualité urbaine, paysagère et environnementale de ces espaces. Les secteurs d'extension économique (1Aux, 1AUxz et 2AUx) sont majoritairement situés dans les ZA stratégiques. L'OAP thématique « zones d'activités » vient proposer des orientations et des préconisations spécifiques sur ces secteurs. L'objectif est d'améliorer la qualité globale des zones d'activités : favoriser leur montée en gamme, leur réhabilitation, leur insertion architecturale et paysagère, leur lisibilité, leur desserte, leur accessibilité etc. > Afin de favoriser la qualité paysagère des entrées de villes et villages, des préconisations ont été intégrées dans les OAP économiques et sectorielles. Les principes généraux des OAP

		définissent plusieurs préconisations d'insertion et de composition urbaines, architecturales et paysagères (traitement qualitatif des entrées de ville, prise en compte des interfaces entre le bâti et les espaces non artificialisés...). > Le tourisme est un enjeu transversal lié à la fois à la qualité paysagère, mais aussi à l'adaptation de l'offre et à sa lisibilité. L'orientation 2.5 du PADD « <i>Valoriser la qualité du paysage et de l'environnement dans une stratégie de développement du tourisme et des courts séjours</i> » affirme l'ambition de la 3CFG de construire et promouvoir une image territoriale attractive basée sur la valorisation des filières touristiques locales (tourisme patrimonial et culturel – tourisme de nature) et le développement d'un tourisme vert et bleu. Le projet réglementaire contribue à la valorisation de cette diversité patrimoniale : protection du patrimoine naturel (forêts, canaux, point d'eau, paysages, etc.), protection du patrimoine bâti remarquable (églises, maisons remarquables, maisons éclusières, maisons forestières, etc.), identification du patrimoine du quotidien (croix, écluses, arbres remarquables etc.) (cf. annexe 4-3_CFG_ANNEXE_PATRIMOINE).
	adapter l'armature commerciale au projet territorial	Identifiées comme pôles-relais dans l'armature territoriale du SCoT, Bellegarde, Châtillon-Coligny, Lorris et Nogent-sur-Vernisson sont des centralités qui assurent une réponse aux besoins courants de la population de chaque bassin de vie. L'orientation 3.5 du PADD « <i>Structurer l'offre d'équipements, de services et de commerces de proximité</i> » affirme la volonté de pérenniser la multifonctionnalité de ces espaces urbains et l'insertion du commerce en leur sein en précisant que ces derniers sont prioritaires pour leur implantation ou leur développement. > Des linaires commerciaux sont définis (au titre de l'article L151-16 du Code de l'urbanisme), offrant des dispositions plus souples pour les commerces en rez-de-chaussée et limitant les changements de destination. Ces linéaires commerciaux ont été déployé dans les centres-bourgs des pôles principaux et des pôles secondaires.
	maintenir et développer une agriculture compétitive, vectrice d'attractivité territoriale	L'orientation 1.4 du PADD « <i>Conforter et diversifier le secteur agricole</i> » affirme la volonté de la 3CFG de donner un cadre favorable à l'activité agricole largement présente sur le territoire, tout en diversifiant ses modes de productions et de commercialisation (circuits-courts). > Le projet réglementaire réduit considérablement la consommation d'espaces agro-naturels (extension urbaine) possible pour les 12 prochaines années et participe ainsi au maintien du cadre de vie rural en limitant l'impact de l'urbanisation sur les espaces agricoles.

		> Dans les espaces agricoles (zone A), seul sont autorisées les constructions qui répondent aux besoins d'évolution des sièges d'exploitation et des bâtiments d'élevage et veille à leur accessibilité ainsi qu'à leur intégration urbaine (périmètre de réciprocité, article 111-3 du Code rural et de la pêche maritime). Sont également autorisées les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production. > Le projet règlementaire réserve le classement en zone urbaine aux ensembles bâtis conséquents (tâche urbaine principale, lotissements et hameaux), reclassant un certain nombre d'habitations situées dans des écarts en zone A. Ce classement poursuit les principes d'urbanisation inscrits dans l'orientation 2.3 du PADD « <i>Préserver la qualité environnementale et le cadre de vie en limitant l'étalement urbain</i> » et visé à limiter de développement linéaire des villages et la densification des écarts. Cependant, dans les écarts bâtis (bâtiments situés au sein de cette zone A n'étant pas liés à l'activité agricole) sont néanmoins autorisées les extensions et les annexes dans les limites définies (<i>cf. réglementation des extensions / annexes – guide règlementaire</i>). > Certains espaces agricoles à protéger pour un intérêt écologique, patrimonial ou paysager particulier, sur lesquels le développement n'est pas souhaité, sont classés en zone agricole protégée (zone Ap). Ce sous-secteur limite davantage les possibilités de constructions.
Habiter le territoire : une politique d'accueil qualitative	adapter l'offre en logements aux besoins de la population	En élaborant un PLUi valant programme de l'habitat (PLUi-H), la 3CFG vise à articuler l'ensemble des politiques publiques dans un projet de territoire cohérent, en renforçant le poids de l'habitat dans la gouvernance et la concertation et en facilitant sa mise en œuvre (lisibilité et acceptabilité). > La programmation résidentielle de la 3CFG traduit la volonté du territoire de s'inscrire dans une stratégie volontariste d'accueil de populations et notamment d'actifs et de familles (avec une croissance annuelle démographique moyenne dans la lignée de ce qui est prévu par le SCoT, de 0,41% soit 168 habitants en plus par an). Cette programmation résidentielle visé à répondre aux enjeux sociodémographiques prégnants sur le territoire (besoin de logements abordables en accession et en location, logements pour les jeunes et les personnes âgées, etc.), afin d'assurer le maintien sur le territoire de l'ensemble des publics présents. Plus précisément, il est ainsi prévu que la création de logements réponde aux besoins suivants :

		- Point mort ou point de stabilité : 127 logements sur 12 ans, étant entendu qu'il est considéré que la taille des ménages se maintient sur la période grâce à une politique d'accueil de jeunes ménages, familles ou familles en devenir - Ambition démographique : 962 logements sur 12 ans afin d'accompagner le regain d'attractivité du territoire - Delta : besoins liés aux évolutions et au renouvellement du parc de logements. Les projections intègrent un maintien de la part des résidences secondaires et une baisse de la vacance (cf. supra) Le travail entre les collectivités et les opérateurs autour de la programmation résidentielle devra permettre de prendre en compte les profils des publics cibles de la CCCFG et ainsi intégrer : - Des typologies familiales (T3 et T4) notamment dans les centres-bourgs afin de soutenir la stratégie de revitalisation urbaine des communes et le développement de la mixité sociale et intergénérationnelle - Des petites typologies (accessibles financièrement) pour répondre à différents besoins : autonomie résidentielle et ancrage territorial des jeunes, réponse aux évolutions du modèle familial et au phénomène de desserrement des ménages, etc. > La mixité urbaine est favorisée dans les enveloppes urbaines principales (zone Ua et Ub). En effet, seules les constructions et établissements qui ne respectent pas le caractère de la zone ou qui sont incompatibles avec le paysage urbain environnant et en particulier les activités industrielles et artisanales qui risqueraient de nuire à l'environnement sont interdites. > La territorialisation de l'offre de logement au sein des 38 communes du territoire intercommunal s'inspire de la logique du SCoT, avec une armature territoriale à trois niveaux, qui fixe des objectifs différenciés de production de logements. Cette logique vise à la redynamisation des villages, mais surtout à conforter l'armature territoriale actuelle, en réactivant l'attractivité des communes pôles et des pôles secondaires. Les perspectives de développement résidentiel sont ainsi déclinées à l'échelle des groupes de communes (les 4 pôles principaux, les 3 pôles secondaires et le maillage villageois), et sont plus finement définis à l'échelle des communes. > Les OAP sectorielles préconisent des formes urbaines différenciées en fonction du contexte et des objectifs programmatiques. Plusieurs typologies d'habitat sont déclinées dans l'objectif de répondre au mieux au parcours résidentiel au sein des communes : habitat individuel - habitat intermédiaire ou collectif (cf. <i>guide des OAP sectorielles - mixité fonctionnelle & sociale</i>).
--	--	---

		Le programme d'orientations et d'actions (POA) fixe l'ensemble des actions permettant de décliner les orientations stratégiques du PADD qui ne trouveraient pas une concrétisation dans le cadre du règlement d'urbanisme. Le programme d'actions, non opposable aux autorisations d'urbanisme, vise à engager des démarches d'ingénierie, d'étude, de financement et d'aides à la pierre ou à la personne pour améliorer le parc d'habitat et contribuer à la programmation territorialisée et phasée d'une offre de logements.
	maîtriser mieux l'empreinte urbaine	Différents leviers doivent être actionnés afin de favoriser la modération de la consommation des espaces agricoles et naturels. Le réinvestissement des logements vacants, l'amélioration des logements anciens, le renouvellement urbain, l'utilisation prioritaire des dents creuses présentes dans le tissu urbain, doivent permettre d'atteindre cet objectif vertueux. Les principes d'urbanisation définis dans l'orientation 2.3 du PADD « <i>Préserver la qualité environnementale et le cadre de vie en limitant l'étalement urbain</i> » corroborent les schémas de principes du SCoT en définissant des priorisations d'urbanisation pour encadrer le futur développement des constructions. > La programmation résidentielle repose sur la volonté forte du territoire de répondre aux enjeux de la vacance, et de la redynamisation des comuns pôles. L'orientation 3.2 du PADD « <i>Faire de l'amélioration du parc de logement un levier de la production de logement et de l'attractivité</i> » souligne la détermination de la 3CFG de s'appuyer sur le réinvestissement des logements vacants et sur l'amélioration de la qualité du parc (réhabilitation) pour l'attractivité du territoire. Ainsi, il prévu que l'offre de 1 285 logements supplémentaires en 12 ans soit composée 238 logements liés à la réduction de la vacance. L'enjeu du territoire de lutter contre la vacance invite alors à faire des volumes de sortie de vacance des objectifs à part entière de la production de logements – et non comme un « bonus », tel qu'inscrit dans le SCoT. Cela s'inscrit bien dans une perspective volontariste, en réponse aux fortes évolutions de la vacance observées sur le territoire ces dernières années (une augmentation de 300 logements vacants supplémentaires entre 2009 et 2015). En préambule de la phase réglementaire, un important travail d'objectivation de la liste des logements vacants, sur la base de données 2018 de la Direction Générale des Finances Publiques, fut réalisé par les élus des 38 communes de la 3CFG. Cette actualisation permis d'affiner les potentiels réels en récupération de vacance avant de les inscrire dans les objectifs de production

		de logements (<i>cf. tableau de production de logements – cf. 1.2 du rapport de présentation sur l'analyse des capacités de densification</i>). Parallèlement, une étude a été menée par les étudiants du MTU de Tours avec pour objectif de qualifier les raisons de cette vacance sur le territoire de la Communauté de communes. Ce travail permettra notamment d'alimenter les dispositifs d'accompagnement qui seront mis en place dans la continuité du PLUi-H (programme d'actions du volet « habitat », incitation fiscale, leviers financiers...). > La densification parcellaire est comptabilisée dans les pôles principaux (Lorris, Bellegarde, Nogent-sur-Vernisson et Châtillon-Coligny). Cette densification est cependant parfois limitée par la mise en place d'un zonage Uj (zone urbaine jardin), protégeant les fonds de parcelles de l'urbanisation, en raison des capacités réseaux limités de certains secteurs. > Le zonage du PLUi privilégie la densification des tissus urbains existants et limite les extensions urbaines aux seuls besoins fonciers nécessaires au projet démographique (les extensions sont calibrées en fonction du nombre de logements restant à produire après déduction du potentiel en densification) (<i>cf. 1.2 du rapport de présentation sur l'analyse des capacités de densification</i>). Au total, le projet de PLUi-H n'autorise que 127,5 hectares d'extension de la tâche urbaine jusqu'à 2032 sur les 180 hectares d'urbanisation qui aurait pu être potentiellement autorisés par la division par deux du rythme de consommation des dix dernières années. > Le projet règlementaire interdit la densification des « lotissements boisés » compte tenu de leur capacité d'accueil limitée de desserte (services réseaux) et de la qualité paysagère que représente leurs boisements. Une exception est faite pour le lotissement boisé du Petit Sauvage à Vieilles-Maisons au regard des possibilités limitées sur le centre-bourg dû à la présence de zones inondables et/ou humides. Le lotissement, de taille supérieure au centre-bourg, se trouve à proximité direct du projet de développement touristique de l'Étang des Bois. Le projet d'extension y est encadré par une OAP sectorielle préconisant la bonne intégration du secteur avec le tissu existant et le projet touristique futur. > Les objectifs programmatiques affichés dans les OAP sectorielles sont définis sur la base des densités établies par la DREAL et rappelées dans le SCoT – voir ci-après ce tableau (<i>cf. guide des OAP - mixité fonctionnelle & sociale</i>). > Une attention particulière est portée sur la densification parcellaire dans les quartiers pavillonnaires pour maintenir des espaces verts. Ce dispositif de protection des cœurs d'îlots n'est
--	--	--

		pas appréhendé comme un moyen de limiter les divisions parcellaires, mais bien comme un outil de mise en valeur de la trame verte et de lutte contre le grignotage des surfaces perméables. > Le projet réglementaire prévoit par ailleurs la préservation des espaces verts intra-urbains, en vertu de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, permettant d'instaurer des zones non constructibles dans différentes formes pour assurer le maintien des continuités écologiques et la qualité de la végétation dans le tissu constitué.
	conforter et adapter l'armature de services et d'équipements	L'orientation 1.1 du PADD « Développer les nouvelles technologies comme condition nécessaire à la stratégie économique » appuie l'objectif d'organiser le développement de la couverture numérique et souligne que le déploiement du très haut débit d'ici 2024 (projet Lysséo) est indispensable pour répondre aux besoins des habitants et des entreprises. L'orientation 3.5 du PADD « Structurer l'offre d'équipements, de services et de commerces de proximité » affirme la volonté de conforter l'offre d'équipement et de services afin d'en assurer l'accès pour tous les habitants. Le PADD renforce l'armature territoriale en confortant au maximum les équipements communautaires (sportifs et culturels) dans les pôles principaux et secondaires tout en maintenant les équipements de dimension locale dans les communes rurales (équipements scolaire). Le projet réglementaire décline plusieurs outils afin de conforter ces orientations : > Définition de règles souples pour favoriser les projets de modernisation et agrandissement des équipements et ainsi maintenir la qualité de l'offre (zone Ue). > Définition d'emplacements réservés pour des besoins spécifiques (comme l'extension d'un cimetière...). > Définition d'un périmètre ou linéaire de mixité fonctionnelle, au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme, offrant des dispositions plus souples pour les commerces pour assurer leur renouvellement, leur évolution et limiter les changements de destination.
	encourager les alternatives à la voiture individuelle	Comment imaginer un avenir où l'utilisation de la voiture individuelle n'est plus majoritaire ? L'enjeu est d'apporter des alternatives efficaces à la voiture pour relever le défi de la transition énergétique mais aussi pour redonner sens à une armature urbaine d'échelle locale. L'orientation 3.6 du PADD « <i>Développer les mobilités alternatives à toutes les échelles</i> » aborde cet enjeu des mobilités et définit trois objectifs : faciliter les mobilités en direction des pôles régionaux - poursuivre

		l'organisation des mobilités alternatives à l'échelle de la CCCFG - favoriser le développement des liaisons douces. Si le PLUi-H n'est pas l'outil privilégié pour traiter des questions de mobilité, plusieurs outils réglementaires viennent néanmoins traduire l'orientation 3.6 du PADD : > La définition d'emplacements réservés destinés à accueillir des aménagements de liaisons douces, des aires de covoiturage... > Le classement en zone équipement des emplacements destinés à la réalisation d'aires de covoiturage. > Le projet réglementaire définit, en fonction des destinations autorisées au sein de chaque zone, les normes de stationnement, tant pour les automobiles que pour cycles, notamment afin de favoriser le développement des modes actifs. > Les OAP sectorielles introduisent, dans les principes de desserte et d'accessibilité, comme dans leur schéma d'aménagement, plusieurs préconisations intégrant les cadres opérationnels permettant le développement des nouvelles mobilités (cheminement doux, stationnement pour cycles...).
Préserver les trames naturelle et agricole du territoire	préserver les milieux naturels remarquables du Montargois en Gâtinais et pérenniser la Trame Verte et Bleue (TVB)	Comment préserver la biodiversité et les réseaux écologiques sur le territoire ? Le projet de territoire intègre les notions de trames verte et bleue pour maintenir et développer différents écosystèmes en favorisant la biodiversité au cœur des espaces remarquables comme au sein des espaces urbanisés dans une logique de réseau à toutes les échelles. Les enjeux sont par conséquent nombreux et essentiels : valoriser les espaces boisés, éviter l'homogénéisation des milieux, atteindre un bon état des cours d'eau et des zones humides, maintenir et restaurer les ripisylves. > Le projet réglementaire prévoit l'inscription de zone N (naturelle) permettant la préservation et la diversité des milieux. La définition de cette zone N tient considération des secteurs à valeur environnementale avérée (ZNIEFF par exemple). A cette zone N s'ajoute plusieurs prescriptions linéaires, surfaciques ou ponctuelles qui permettent la valorisation et la protection des espaces naturels : • Les haies et alignements d'arbres (article L.151-23) • Les arbres remarquables (article L.151-23) • Les cours d'eau (limitation de la constructibilité 15 mètres de part et d'autre)

		• Certains espaces boisés (trame EBC) > Inventaire intercommunal des éléments de patrimoine naturel à préserver a été réalisé lors de la démarche d'élaboration (cf. 4-3_CFG_ANNEXE_PATRIMOINE) > Une annexe « zone humide » a été réalisée (cf. 4-7_CFG_ZONES_HUMIDES) sur la base de plusieurs bases de données (régionales, départementales, intercommunales). Cette annexe, sans portée prescriptive, permet d'identifier, sur l'ensemble de l'intercommunalité, les zones au caractère humide ou potentiellement humide (avec un degré plus ou moins précis). Le projet de zonage s'est établi au regard de ces informations afin d'éviter tant que possible l'altération de ces milieux. > Au sein des espaces urbains, une zone Uj (zone urbaine de jardin) est définie. C'est un des outils permettant de maintenir les espaces naturels privés. Une zone Ne (zone naturelle équipement) est également définie pour encadrer les secteurs d'équipements d'intérêt collectif situés dans des environnements naturels.
	économiser et valoriser les ressources naturelles du Montargois en Gâtinais	Dans la continuité des objectifs portés par le Plan Climat Energie Territoire (PCET) au début des années 2010 sur le Montargois-en-Gâtinais, le SCoT souhaite prôner une politique de proximité et un modèle de sobriété énergétique, en contribuant à une politique de transition énergétique. Partageant ces ambitions environnementales, le PLUi-H inscrit divers outils réglementaires permettant l'atterrissage concret et cohérent de ces projets. > Afin de favoriser une transition énergétique au service de l'économie locale, l'orientation 1.3 du PADD « <i>Structurer les filières économiques locales et renforcer leur diversité</i> » rappelle les objectifs en matière de développement d'énergie renouvelables sur le territoire de la 3CFG. Dans la traduction réglementaire, un sous-secteur Npv vient définir les espaces destinés à accueillir un projet photovoltaïque situés dans un site naturel. D'autres projets, rattachés à l'activité agricole, restent classés en zone A. L'orientation 2.2 du PADD « <i>Affirmer la singularité du paysage en alternance entre champs ouverts et vallées boisées</i> » précise que l'intégration paysagère des énergies renouvelables développées sur le territoire devra être exemplaire afin de préserver la qualité du paysage tout en faisant face au défi de la transition énergétique. > Afin de favoriser la sobriété énergétique des nouveaux logements, les OAP sectorielles énoncent plusieurs préconisations architecturales sur l'orientation et le dimensionnement des pièces (cf. guide des OAP – principe de légende, intégration des risques et des nuisances liés au site et la prise en compte de principes architecturaux durables).

		> Afin de privilégier l'exploitation des gisements déjà existants en les optimisant et en exploitant tout leur potentiels, le projet réglementaire identifie à travers une prescription spécifique (article R.151-34 2°) les secteurs de carrières dans les communes de Sainte-Geneviève-des-Bois et Cortrat.
	prévenir et gérer les risques naturels et technologiques	L'intégration des risques naturels et technologiques consiste à adopter une culture de la résilience face à ces risques en minimisant la vulnérabilité des populations et activités en intégrant leur prise en compte en amont et de façon transversale, dans l'ensemble des politiques et objectifs sectoriels du territoire. Le projet réglementaire du PLUi-H a intégré durant toute sa démarche d'élaboration la prise en compte des risques, nuisances, contraintes du territoire : > La définition du projet de zonage considère les différents périmètres de gestion des risques naturels et technologiques en limitant le développement de l'urbanisation : • Le PPRI (Loing Amont, Loing Aval, Ouanne) et par extension, celles du PGRI Seine-Normandie. Certaines informations du PPRI en cours de révision, inscrites au Porter à Connaissance (PAC n°1 – PAC n°2), ont également été intégrés dans la définition du projet réglementaire à travers les choix opérés à partir des données risques et contraintes de l'analyse foncière (reclassement de parcelles en zone naturelle, inscriptions de prise en compte dans les OAP sectorielles et économiques, classement en zone Uhp limitant l'implantation de nouvelles constructions...). • La base de données des anciens sites industriels et activités de services « BASIAS » • La base de données sur les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) « BASOL » • Les périmètres d'inconstructibilité autour des bâtiments agricole (RSD et ICPE) • Les périmètres PPC (périmètre de protection des captages) Autre couche intégrée à l'analyse foncière : • L'Enveloppe Approchée des Inondations Potentielles (EAIP). A noter que cette couche est une information produite par la DRIEE Île de France avec une précision au 1/100 000 ème. Cette cartographie, permet de contourner des événements extrêmes de débordement de cours d'eau et d'avoir un premier niveau d'information. Cependant, cette enveloppe possède des incertitudes qui peuvent être ponctuellement importantes (surestimation ou sous-estimation). Ainsi, certaines zones urbaines ou d'urbanisation futures ont été maintenues et prendront considération des risques pointés avant tout aménagement (considérations inscrites dans les OAP, le cas échéant).

Parmi les objectifs chiffrés de modération de consommation d'espaces agro-naturels, le SCoT définit les principes suivants, principes poursuivis lors de la définition du projet règlementaire :

- **les extensions maximales de l'enveloppe urbaine** sont déterminées par anciennes communautés de communes et en fonction des catégories de communes (pôles relais, espace à dominante rurale sous pression périurbaine, espace à dominante rurale)

	SCoT du Montargois 2016-2036		SCoT du Pithiviers 2010-2029¹
	Ex-CC du Canton de Lorris	Ex-CC de Châtillon-Coligny	Ex-CC du Bellegardois
Habitat, services, équipements et ZA de proximité	5 ha / an	5 ha / an	3,9 ha / an

¹ A titre de comparaison et en l'attente des chiffres du SCoT révisé

ZA d'équilibre et stratégies	6 ha / an	6 ha / an	-
-------------------------------------	-----------	-----------	---

- *pour les Zones d'Activités économiques* : avoir un taux de remplissage minimal de 70% avant aménagement d'une nouvelle zone d'une même vocation sur le même territoire.
- *pour l'habitat* :

Taille des parcelles pour un logement individuel	• autour de 300 à 500 m² en milieu urbain ; • de 500 à 800 m² en milieu périurbain ou dans les pôles ruraux ; • de 800 à 1 100 m² en milieu rural.
Définition d'une dent creuse constructible	• d'une taille supérieure à 200 m² dans le cœur d'agglomération et les pôles-relais, • d'une taille supérieure à 300 m² dans les communes périurbaines et rurales.

1.2 Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de la région Centre Val-de-Loire

1.2.1 Portée réglementaire du document

Le SRADDET (Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires) redonne à la planification territoriale son rôle stratégique (prescriptivité, intégration de schémas sectoriels, co-construction) et renforce la place de l'institution régionale, invitée à formuler une vision politique de ses priorités en matière d'aménagement du territoire.

Le SRADDET de la région Centre-Val de Loire (« Région 360° »), adopté par délibération en date du 19 décembre 2019 par le conseil régional a été approuvé par le préfet de région le 4 février 2020. Il se substitue à plusieurs schémas régionaux thématiques préexistants et notamment le Schéma Régional de l'Air, de l'Énergie et du Climat (SRCAE). Le SRADDET n'intègre pas de Schéma Régional Éolien (SRE), qui n'a aujourd'hui plus d'existence. Selon la hiérarchie des normes, les objectifs et orientations du SRADDET sont intégrés par le SCoT. La révision de ce dernier n'ayant pas encore abouti, le PLUi se doit d'intégrer les règles qui entrent dans son champ d'application.

Pour relever les défis de l'équilibre, de l'attractivité et de la durabilité, la Région 360° propose 4 orientations stratégiques, 20 objectifs et 47 règles générales qui, à travers leur mise en œuvre, traduisent une stratégie d'aménagement ambitieuse pour une région accueillante, rayonnante et responsable. Cette stratégie propose un écosystème de territoires solidaires qui portent une volonté commune d'équilibre du développement pour notre région. Ce projet d'aménagement passe par :

> Le renforcement d'une armature territoriale régionale, originale, facteur de dynamisme

Notre région compte 2 métropoles, 6 pôles régionaux et 16 pôles d'équilibre et de centralité. De par leur taille, ces pôles urbains ne peuvent se

développer et assurer l'animation de l'ensemble du territoire régional que par une coopération accrue et dynamique : coopérations renforcées entre les 2 métropoles pour prendre place dans la dynamique nationale et européenne ; coopérations des métropoles et des pôles structurants de nos départements ; coopérations avec les villes moyennes et la ruralité pour un aménagement solidaire de tout le territoire régional. Nous devons ensemble être les garants de cette cohésion régionale au service d'un aménagement solidaire du territoire.

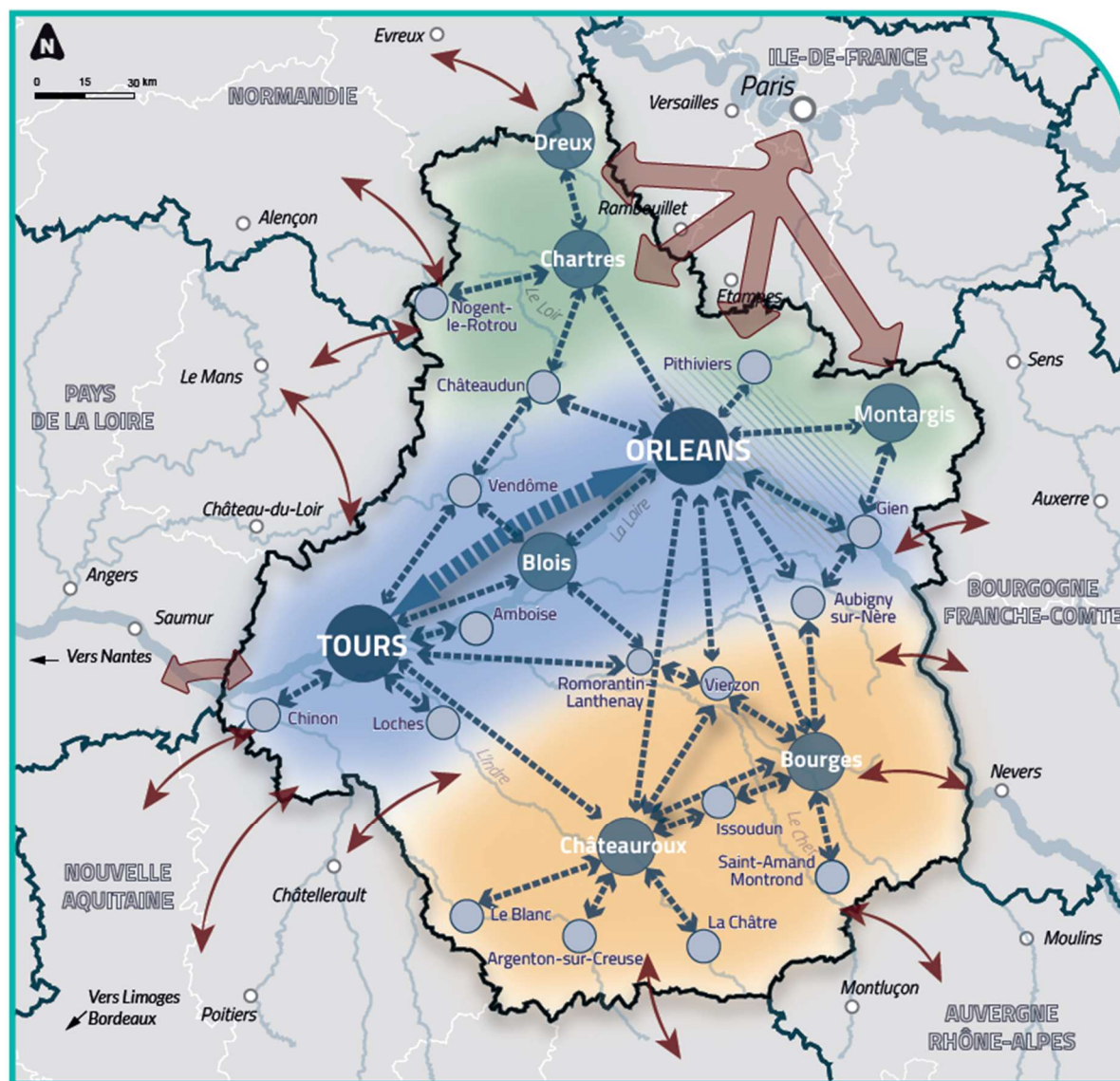
> Des spécificités et des atouts locaux à promouvoir par une synergie renforcée entre les territoires

La région Centre-Val de Loire est composée de trois grands systèmes territoriaux : le nord régional, le Val de Loire, le Berry. Le projet régional ne porte pas de vision uniformisatrice mais affirme au contraire que tous les territoires doivent pouvoir construire et porter un véritable développement, appuyé sur leurs spécificités. L'avenir de la région se construira avec des territoires soudés et coopérants. Les actions de réciprocités entre villes et campagnes, entre centres et périphéries, comme les convergences entre les villes, les agglomérations et les métropoles constituent cette armature urbaine.

> Un dialogue et des coopérations avec les régions et les territoires qui nous entourent

Pour permettre au Centre-Val de Loire d'occuper une place forte au sein du territoire national et européen, la région affirme la nécessité de travailler à une coopération approfondie avec les régions voisines. Ces coopérations peuvent se concrétiser par des grands projets régionaux, comme la Loire à Vélo par exemple, ou par une coordination renforcée permettant d'assurer au mieux les continuités des infrastructures de transport, des services, des milieux naturels.

Selon la hiérarchie des normes, les objectifs et orientations du SRADDET sont intégrés par le SCoT. La révision de ce dernier n'ayant pas encore abouti, le PLUi se doit d'intégrer les règles qui entrent dans son champ d'application.



UN PROJET SPATIAL QUI :

Valoriser les spécificités et les atouts de chacun

Berry

- Renforcer l'organisation territoriale et renforcer les centres-villes et centres-bourgs
- Assurer le renouveau économique des territoires en s'appuyant sur les ressources spécifiques (filières industrielles, patrimoine naturel...)
- Assurer les liaisons vers les métropoles et les autres pôles régionaux

Val de Loire

- Renforcer les centres-villes et centres-bourgs et limiter l'étalement urbain
- Renforcer et pérenniser la dynamique économique ligérienne
- Préserver et valoriser les richesses patrimoniales, naturelles et culturelles

Nord régional

- Maîtriser les effets de l'influence francilienne (pression résidentielle, renforcement des pôles et centre-bourgs, flux domicile-travail)
- Poursuivre la dynamique et le renouveau économique, et tirer parti des opportunités du Grand Paris
- Assurer les liaisons vers les métropoles et les autres pôles régionaux

Zone de confluence importante entre les 2 systèmes nord et ligérien

Affirmer et dynamiser l'armature territoriale de la région pour un développement équilibré et complémentaire de tous les territoires, urbains comme ruraux

Métropoles

Pôles régionaux

Pôles d'équilibre et de centralité

Renforce les synergies entre les territoires

Développer les liaisons et les coopérations entre les pôles

- Renforcer spécifiquement :
 - les coopérations Orléans-Tours et valoriser la dynamique métropolitaine ligérienne à l'échelle nationale et européenne
 - les coopérations Bourges-Vierzon-Châteauroux-Issoudun et valoriser la dynamique de rapprochement inter-pôles

Valoriser la réciprocité urbain-rural et les réseaux thématiques (sites universitaires, hôpitaux, numérique...) partout en région

Développe le dialogue et les coopérations avec les régions et les territoires limitrophes

- Coopérations avec les territoires et les régions limitrophes

- Assurer un dialogue réciproque sur les développements mutuels des régions Ile-de-France et Centre-Val de Loire si possible à l'échelle du Bassin Parisien et renforcer les coopérations avec l'ouest

1.2.2 Objectifs stratégiques et règles générales

Pour permettre au SRADDET de mieux faire appliquer les principes d'aménagement et de développement durable mais également de mettre en œuvre un certain nombre d'actions importantes dans les Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT) et à défaut les Plans Locaux d'Urbanisme intercommunaux (PLUi), les Plans de Déplacements Urbains (PDU), les Plans Climat Air Energie Territoriaux (PCAET), les chartes de Parc Naturel Régional (PNR) ou encore certaines décisions publiques, la loi a adapté le niveau d'opposabilité dans les différentes parties du SRADDET :

- Les **objectifs** qui détaillent la stratégie régionale doivent être « pris en compte » dans les documents de rang inférieur au SRADDET, ce qui signifie que ces documents doivent s'articuler avec les objectifs du SRADDET et ne pas s'écarter des orientations fondamentales formulées à travers les objectifs du SRADDET.

- Les **règles générales**, qui sont un des outils pour la mise en œuvre des objectifs, s'inscrivent dans un rapport de « compatibilité » avec les documents de rang inférieur, ce qui signifie que ces derniers ne peuvent prendre des dispositions allant à l'encontre ou remettant en cause ces règles générales.

La stratégie d'aménagement pour l'avenir du Centre-Val de Loire s'appuie sur un écosystème de territoires solidaires qui portent une ambition commune d'équilibre du développement pour notre région. Ce projet d'aménagement passe par :

- Une armature territoriale régionale, facteur de dynamisme
- Des spécificités et des atouts locaux à promouvoir par une synergie renforcée entre les territoires
- Une région ouverte au dialogue avec les régions et territoires qui l'entourent

Pour porter cette stratégie d'aménagement, pour relever les défis de l'équilibre, de l'attractivité et de la durabilité, le Centre-Val de Loire définit sa stratégie pour l'avenir autour de **4 orientations stratégiques** et de **20 objectifs**, auxquels sont associées des **règles générales** :

- Des femmes et des hommes acteurs du changement, des villes et des campagnes en mouvement permanent pour une démocratie renouvelée.
- Affirmer l'unité et le rayonnement de la région Centre-Val de Loire par la synergie de tous ses territoires et la qualité de vie qui la caractérise.
- Booster la vitalité de l'économie régionale en mettant nos atouts au service d'une attractivité renforcée.
- Intégrer l'urgence climatique et environnementale et atteindre l'excellence éco-responsable.

Objectif n°1. La citoyenneté et l'égalité, priorité à la démocratie permanente en région Centre-Val de Loire

Objectif n°2. Des territoires en dialogues où villes et campagnes coopèrent

Objectif n°3. Des réseaux thématiques innovants au service de notre développement

Objectif n°4. Une région coopérante avec les régions qui l'entourent

Objectif n°5. Un nouvel urbanisme plus durable pour endiguer la consommation de nos espaces agricoles, naturels et forestiers

Objectif n°6. Un habitat toujours plus accessible et à la hauteur des changements sociétaux, climatiques et économiques

Objectif n°7. Des services publics modernisés partout combinés à une offre de mobilités multimodale qui prend appui sur les formidables innovations offertes par le numérique

Objectif n°8. Des soins plus accessibles pour tous en tout point du territoire régional

Objectif n°9. L'orientation des jeunes et la formation tout au long de la vie, piliers de l'emploi

Objectif n°10. Une qualité d'accueil et une attractivité renforcée pour booster notre développement économique et touristique

Objectif n°11. Un patrimoine naturel exceptionnel et une vitalité culturelle et sportive à conforter pour proposer une offre de loisirs toujours plus attractive

Objectif n°12. Des jeunes épanouis et qui disposent des clés de la réussite pour préparer l'avenir

Objectif n°13. Une économie à la pointe qui relève les défis climatiques et environnementaux

Objectif n°14. Des ressources locales valorisées pour mieux développer nos territoires

Objectif n°15. La région Centre-Val de Loire, cœur battant de l'Europe

Objectif n°16. Une modification en profondeur de nos modes de production et de consommation d'énergies

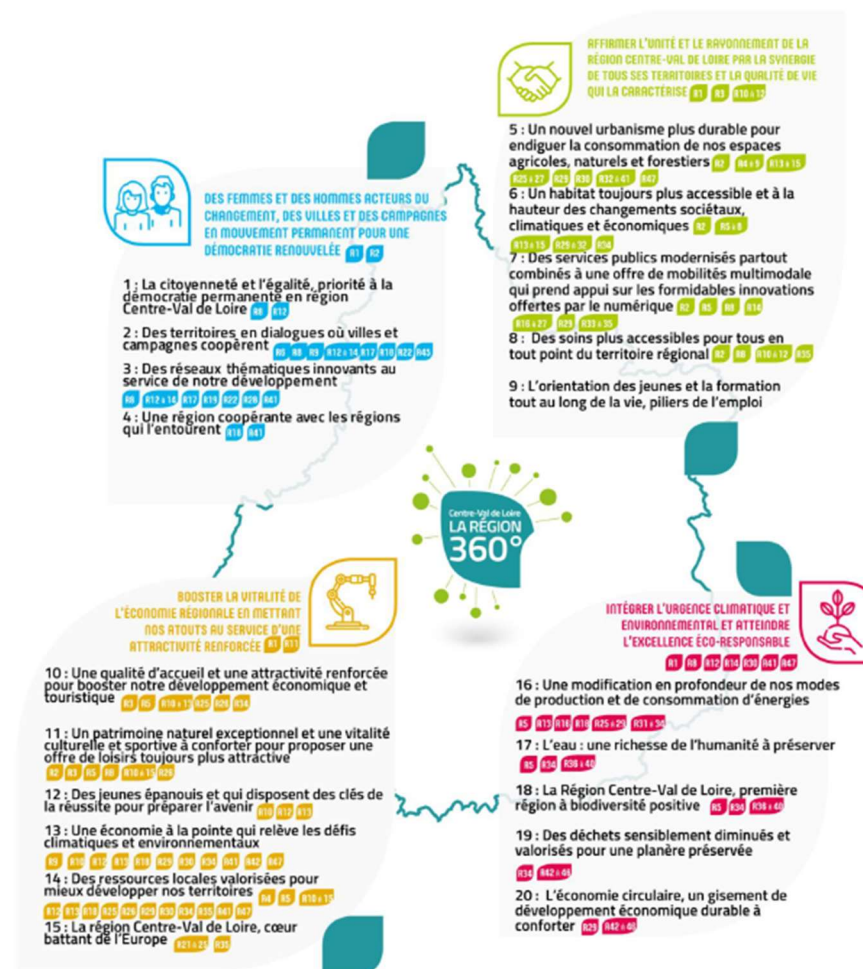
Objectif n°17. L'eau : une richesse de l'humanité à préserver

Objectif n°18. La région Centre-Val de Loire, première région à biodiversité positive

Objectif n°19. Des déchets sensiblement diminués et valorisés pour une planète préservée

Objectif n°20. L'économie circulaire, un gisement de développement économique durable à conforter

Les objectifs du SRADDET et les règles générales associées (R)



CHAPITRE DU FASCICULE	OBJECTIFS	PRISE EN COMPTE DANS LE PLUi
Équilibre du territoire	renforcer l'équilibre des territoires en région affirmer la structuration de l'espace régional autour de son maillage de pôles et en lien avec une offre multimodale de transport revitaliser les centres villes, centres bourgs et centres de quartier parvenir à une gestion maîtrisée du foncier et d'œuvrer pour un urbanisme durable qui favorise l'attractivité économique et résidentielle du territoire, respecte et valorise les patrimoines et anticipe les mutations climatiques, sociétales et économiques	La revitalisation des centres-bourg, démographique et économique, s'est affirmée au sein du projet de PLUi-H comme une priorité lors de la définition des choix réglementaires. > La mixité urbaine est favorisée dans les enveloppes urbaines principales (zone Ua et Ub). En effet, seules les constructions et établissements qui ne respectent pas le caractère de la zone ou qui sont incompatibles avec le paysage urbain environnant et en particulier les activités industrielles et artisanales qui risqueraient de nuire à l'environnement sont interdites. > La territorialisation de l'offre de logement au sein des 38 communes du territoire intercommunal s'inspire de la logique du SCoT, avec une armature territoriale à trois niveaux, qui fixe des objectifs différenciés de production de logements. Cette logique vise à la redynamisation des villages, mais surtout à conforter l'armature territoriale actuelle, en réactivant l'attractivité des communes pôles et des pôles secondaires. Les perspectives de développement résidentiel sont ainsi déclinées à l'échelle des groupes de communes (les 4 pôles principaux, les 3 pôles secondaires et le maillage villageois), et sont plus finement définis à l'échelle des communes. Le projet de PLUi-H est en accord avec les ambitions de limitation de la consommation d'espaces inscrits dans le SRADDET. En effet, ce dernier ambitionne de diviser par deux la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers d'ici 2025 et de réduire l'artificialisation de ces mêmes espaces pour tendre vers un solde zéro mesuré à l'échelle régionale en 2040. Cet objectif fait écho à la mise en place du principe "Zéro Artificialisation Nette" annoncée par l'instruction du gouvernement du 29 juillet 2019, figurant dans le plan national sur la biodiversité de 2018, et fut réaffirmé dans la Loi Climat et Résilience. > Le zonage du PLUi privilégie la densification des tissus urbains existants et limite les extensions urbaines aux seuls besoins fonciers nécessaires au projet démographique (les extensions sont calibrées en fonction du nombre de logements restant à produire après déduction du potentiel en densification) (cf. 1.2 du rapport de présentation sur l'analyse des capacités de densification). Au total, le projet de PLUi-H n'autorise que 127,5 hectares d'extension de la tâche urbaine jusqu'à 2032 sur les 180 hectares d'urbanisation qui aurait pu être potentiellement autorisés par la division par deux du rythme de consommation des dix dernières années.

Transports et mobilités	concourir à une mobilité facilitée, notamment en transport en commun, plus intermodale et plus durable sur le territoire	Comment imaginer un avenir où l'utilisation de la voiture individuelle n'est plus majoritaire ? L'enjeu est d'apporter des alternatives efficaces à la voiture pour relever le défi de la transition énergétique mais aussi pour redonner sens à une armature urbaine d'échelle locale. L'orientation 3.6 du PADD « <i>Développer les mobilités alternatives à toutes les échelles</i> » aborde cet enjeu des mobilités et définit trois objectifs : faciliter les mobilités en direction des pôles régionaux - poursuivre l'organisation des mobilités alternatives à l'échelle de la CCCFG - favoriser le développement des liaisons douces. Si le PLUi-H n'est pas l'outil privilégié pour traiter des questions de mobilité, plusieurs outils réglementaires viennent néanmoins traduire l'orientation 3.6 du PADD : > La définition d'emplacements réservés destinés à accueillir des aménagements de liaisons douces, des aires de covoiturage... > Le classement en zone équipement des emplacements destinés à la réalisation d'aires de covoiturage. > Le projet réglementaire définit, en fonction des destinations autorisées au sein de chaque zone, les normes de stationnement, tant pour les automobiles que pour cycles, notamment afin de favoriser le développement des modes actifs. > Les OAP sectorielles introduisent, dans les principes de desserte et d'accessibilité, comme dans leur schéma d'aménagement, plusieurs préconisations intégrant les cadres opérationnels permettant le développement des nouvelles mobilités (cheminement doux, stationnement pour cycles...).
Climat air énergie	maîtriser la consommation d'énergie, tant primaire que finale, notamment par la rénovation énergétique développer des énergies renouvelables et des énergies de récupération, notamment celui de l'énergie éolienne et de l'énergie biomasse, le cas	Le projet de PLUi-H entend contribuer aux transitions nécessaires face aux défis et risques climatiques et naturels inscrites au SRADDET (dans la continuité du Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE) du Centre-Val de Loire). > Afin de favoriser une transition énergétique au service de l'économie locale, l'orientation 1.3 du PADD « <i>Structurer les filières économiques locales et renforcer leur diversité</i> » rappelle les objectifs en matière de développement d'énergie renouvelables sur le territoire de la 3CFG. Dans la traduction réglementaire, un sous-secteur Npv vient définir les espaces destinés à accueillir un projet photovoltaïque situés dans un site naturel. D'autres projets, rattachés à l'activité agricole, restent classés en zone A. L'orientation 2.2 du PADD « <i>Affirmer la singularité du paysage en alternance entre champs ouverts et vallées boisées</i> » précise que l'intégration paysagère des

	échéant par zone géographique	énergies renouvelables développées sur le territoire devra être exemplaire afin de préserver la qualité du paysage tout en faisant face au défi de la transition énergétique. > Afin de favoriser la sobriété énergétique des nouveaux logements, les OAP sectorielles énoncent plusieurs préconisations architecturales sur l'orientation et le dimensionnement des pièces (<i>cf. guide des OAP – principe de légende, intégration des risques et des nuisances liés au site et la prise en compte de principes architecturaux durables</i>). > Afin de privilégier l'exploitation des gisements déjà existants en les optimisant et en exploitant tout leur potentiels, le projet réglementaire identifie à travers une prescription spécifique (article R.151-34 2°) les secteurs de carrières dans les communes de Sainte-Geneviève-des-Bois et Cortrat.
Biodiversité	analyser la somme des impacts, négatifs et positifs, sur la biodiversité régionale développer des politiques permettant une reconquête de la biodiversité, au-delà de sa simple préservation	Comment préserver la biodiversité et les réseaux écologiques sur le territoire ? Le projet de territoire intègre les notions de trames verte et bleue pour maintenir et développer différents écosystèmes en favorisant la biodiversité au cœur des espaces remarquables comme au sein des espaces urbanisés dans une logique de réseau à toutes les échelles. Les enjeux sont par conséquent nombreux et essentiels : valoriser les espaces boisés, éviter l'homogénéisation des milieux, atteindre un bon état des cours d'eau et des zones humides, maintenir et restaurer les ripisylves. > Le projet réglementaire prévoit l'inscription de zone N (naturelle) permettant la préservation et la diversité des milieux. La définition de cette zone N tient considération des secteurs à valeur environnementale avérée (ZNIEFF par exemple). A cette zone N s'ajoute plusieurs prescriptions linéaires, surfaciques ou ponctuelles qui permettent la valorisation et la protection des espaces naturels : • Les haies et alignements d'arbres (article L.151-23) • Les arbres remarquables (article L.151-23) • Les cours d'eau (limitation de la constructibilité 15 mètres de part et d'autre) • Certains espaces boisés (trame EBC) > Inventaire intercommunal des éléments de patrimoine naturel à préserver a été réalisé lors de la démarche d'élaboration (<i>cf. 4-3_CFG_ANNEXE_PATRIMOINE</i>) > Une annexe « zone humide » a été réalisée (<i>cf. 4-7_CFG_ZONES_HUMIDES</i>) sur la base de plusieurs bases de données (régionales, départementales, intercommunales). Cette annexe, sans

		portée prescriptive, permet d'identifier, sur l'ensemble de l'intercommunalité, les zones au caractère humide ou potentiellement humide (avec un degré plus ou moins précis). Le projet de zonage s'est établi au regard de ces informations afin d'éviter tant que possible l'altération de ces milieux. > Au sein des espaces urbains, une zone Uj (zone urbaine de jardin) est définie. C'est un des outils permettant de maintenir les espaces naturels privés. Une zone Ne (zone naturelle équipement) est également définie pour encadrer les secteurs d'équipements d'intérêt collectif situés dans des environnements naturels.
--	--	--

1.3 Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE) Seine-Normandie

Le SDAGE Seine Normandie 2022-2027 définit 5 orientations fondamentales :

- Des rivières fonctionnelles, des milieux humides préservés et une biodiversité en lien avec l'eau restaurée
- Réduire les pollutions diffuses en particulier sur les aires d'alimentation de captages d'eau potable

- Pour un territoire sain, réduire les pressions ponctuelles
- Assurer la résilience des territoires et une gestion équilibrée de la ressource en eau face au changement climatique
- Agir du bassin à la côte pour protéger et restaurer la mer et le littoral.

Ces grandes orientations sont déclinées en 28 orientations et 124 dispositions.

Le tableau ci-après examine la compatibilité du PLUi avec le SDAGE.

ORIENTATION	DISPOSITION	PRISE EN COMPTE DANS LE PLUi
Identifier et préserver les milieux humides et aquatiques et les zones d'expansion des crues, pour assurer leur pérennité et leur fonctionnement	1.1.2 - Cartographier et protéger les zones humides dans les documents d'urbanisme	> Une annexe « zone humide » a été réalisée (4-7_CFG_ZONES_HUMIDES) sur la base de plusieurs bases de données (régionales, départementales, intercommunales). Cette annexe, sans portée prescriptive, permet d'identifier, sur l'ensemble de l'intercommunalité, les zones au caractère humide ou potentiellement humide (avec un degré plus ou moins précis). Le projet de zonage s'est établi au regard de ces informations afin d'éviter tant que possible l'altération de ces milieux. > Les futures zones AU ont été visitées afin de vérifier l'absence de zone humide d'après le critère végétation
	1.1.3 – Protéger les milieux humides et les espaces contribuant à limiter le risque d'inondation par débordement de cours d'eau dans les documents d'urbanisme	> Aucune nouvelle urbanisation n'est prévue par le PLUi dans les zones inondables non urbanisées (prise en compte PPRI 2022) > Les exhaussements du sol ne sont autorisés dans toutes les zones qu'à condition qu'ils n'augmentent pas un risque de ruissellement ou d'inondation

1.4 Le Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SAGE) Nappe de Beauce

Les quatre grands objectifs du SAGE nappe de Beauce sont :

- Gérer quantitativement la ressource ;
- Assurer durablement la qualité de la ressource ;

- Préserver les milieux naturels ;
- Gérer les risques de ruissellement et d'inondation.

Le tableau ci-après examine la compatibilité du PLUi avec le SAGE.

OBJECTIF	DISPOSITION	PRISE EN COMPTE DANS LE PLUi
Objectif spécifique n°2 : Assurer durablement la qualité de la ressource	Article n°7 : mettre en œuvre des systèmes de rétention alternatifs des eaux pluviales	> Le règlement des zones urbaines et des zones AU indique que les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être traitées prioritairement sur l'unité foncière*, par un dispositif adapté à l'opération et au terrain*. Il sera privilégié la mise en place d'une gestion alternative des eaux pluviales. On favorisera l'infiltration de ces eaux (noues, bassin ciel ouvert, jardins de pluies...) ainsi que leur récupération dans un objectif d'utilisation pour l'arrosage ou nettoyage des espaces extérieurs. Les rejets dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe, ne doivent pas excéder 1 litre/sec./hectare.
	Disposition n°13 : étude pour une meilleure gestion des eaux pluviales dans les projets d'aménagement	
Objectif spécifique n°2 : Protéger les milieux naturels	Disposition n°18 : protection et inventaire des zones humides	> Une annexe « zone humide » a été réalisée (4-7_CFG_ZONES_HUMIDES) sur la base de plusieurs bases de données (régionales, départementales, intercommunales) synthétisées par l'EPAGE Loing. Cette annexe, sans portée prescriptive, permet d'identifier, sur l'ensemble de l'intercommunalité, les zones au caractère humide ou potentiellement humide (avec un degré plus ou moins précis). Le projet de zonage s'est établi au regard de ces informations afin d'éviter tant que possible l'altération de ces milieux. > Les futures zones AU ont été visitées afin de vérifier l'absence de zone humide d'après le critère végétation
	Article n°13 : protéger les zones humides et leurs fonctionnalités	
Objectif spécifique n°4 : Prévenir et gérer les risques de ruissellement et d'inondation	Disposition n°19 : protection des champs d'expansion de crues et des zones inondables	> Aucune nouvelle urbanisation n'est prévue par le PLUi dans les zones inondables non urbanisées (prise en compte PPRI 2022) > Les exhaussements du sol ne sont autorisés dans toutes les zones qu'à condition qu'ils n'augmentent pas un risque de ruissellement ou d'inondation > L'annexe « zone humide » (4-7_CFG_ZONES_HUMIDES) répertorie des milieux dont une partie importante se trouve en zone d'expansion des crues.
	Article n°14 : protéger les zones d'expansion de crues	

1.5 Les Plans de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) Seine-Normandie et Loire Bretagne

Le territoire intercommunal est couvert par les PGRI du bassin Seine-Normandie et du bassin Loire Bretagne. Le PPRI Loing amont a été

approuvé le 1^{er} septembre 2022 et un risque d'inondation a été identifié sur plusieurs parties du territoire, notamment le bassin de la Bézonde.

Le risque d'inondation est absent pour la partie du territoire incluse dans le bassin Loire-Bretagne, de superficie très limitée et située en tête de bassin.

Le tableau ci-après examine donc le PGRI Seine-Normandie 2022-2027.

OBJECTIF	DISPOSITION	PRISE EN COMPTE DANS LE PLUi
Objectif n°1 : Aménager les territoires de manière résiliente pour réduire leur vulnérabilité	Disposition 1.C.1 – Protéger les milieux humides et les espaces contribuant à limiter le risque d'inondation par débordement de cours d'eau dans les documents d'urbanisme	> Les exhaussements du sol ne sont autorisés dans toutes les zones qu'à condition qu'ils n'augmentent pas un risque de ruissellement ou d'inondation > Une annexe « zone humide » a été réalisée (4-7_CFG_ZONES_HUMIDES) sur la base de plusieurs bases de données (régionales, départementales, intercommunales). Cette annexe, sans portée prescriptive, permet d'identifier, sur l'ensemble de l'intercommunalité, les zones au caractère humide ou potentiellement humide (avec un degré plus ou moins précis). Le projet de zonage s'est établi au regard de ces informations afin d'éviter tant que possible l'altération de ces milieux, dont une partie importante se trouve en zone d'expansion des crues.
	Disposition 1.C.2 – Encadrer l'urbanisation en zone inondable	> Aucune nouvelle construction à destination d'habitat n'est prévue par le PLUi dans les zones inondables (PPRI Loing amont 2022). > Pour le PPRI Loing amont, aucune zone AU ne se trouve en zone inondable. <i>A défaut d'analyse locale spécifique (dont le PPR) justifiant la sécurité des personnes, une zone submergée par une hauteur de plus de 1 mètre d'eau est considérée comme potentiellement dangereuse.</i> > Ces zones potentiellement dangereuses ont été localisées dans le cadre de l'étude menée par l'EPAGE Loing sur le bassin de la Bézonde (crue de 2016). > Dans le bassin de la Bézonde, aucune zone AU ne se trouve en zone dangereuse.

2 LES PRINCIPES D'EVOLUTION DES DOCUMENTS REGLEMENTAIRES

2.1 Principes et explication du projet

Créée au 1^{er} janvier 2017, la Communauté de Communes Canaux et Forêts en Gâtinais a vu le jour à la suite de la fusion des anciennes Communautés de Communes du Bellegardois, du canton de Lorris et de Châtillon-Coligny.

La Communauté de Communes du Bellegardois s'était dotée dès 2010 d'une compétence en matière de PLU, et avait approuvé son PLUi valant PLH en 2015 (sur 12 communes).

Par délibération en date du 5 septembre 2017, la Communauté de Communes Canaux et Forêts en Gâtinais a engagé l'élaboration d'un Plan local d'urbanisme intercommunal couvrant l'intégralité de son territoire, c'est-à-dire 38 communes comptant une population totale de 28 152 habitants (2016).

Les communes membres étaient alors inégalement avancées en matière de documents d'urbanisme :

- 14 communes étaient intégrées à un PLUi (PLUi du Bellegardois et PLUi de Châtillon-Coligny et Sainte-Geneviève des Bois) ;
- 7 communes disposaient d'un PLU ;
- 12 communes disposaient d'une Carte Communale ;
- 5 communes relevaient du RNU.

En plus de créer une première culture commune en matière de document d'urbanisme et intégrer les évolutions législatives récentes, l'objectif du PLUi visait à harmoniser les projets locaux au profit d'un projet global et cohérent traduisant une vision intercommunale.

En effet, les lois SRU, Grenelle II et ALUR, adoptées respectivement le 13 décembre 2000, le 12 juillet 2010 et le 24 mars 2014, ont imposé la prise en compte de nouveaux enjeux dans les documents d'urbanisme.

La loi Grenelle II fait référence à des notions de performances énergétiques, réduction des émissions de gaz à effet de serre, préservation de la biodiversité ou encore de limitation de la consommation d'espace agricole devant être intégrées dans les règlements des PLU. Elle améliore également la prise en compte par les PLU des questions de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, des sites et des paysages, à travers la mise en valeur de la trame verte et bleue.

La loi Alur vise quant à elle à produire des villes et logements moins énergivores répondant aux besoins, en limitant l'étalement urbain par la densification urbaine des quartiers pavillonnaires et en stoppant l'artificialisation des derniers milieux naturels et agricoles périurbains. Elle renforce en effet les obligations des PLU en matière d'analyse de la consommation d'espaces naturels ou agricoles, en prévoyant notamment l'intégration d'une analyse des capacités de densification des tissus urbains dans le diagnostic. Elle préconise également la réalisation d'un inventaire des capacités de stationnement, devant notamment intégrer la question des vélos, afin d'assurer la cohérence entre urbanisme, transports et stationnement. Cette loi a enfin entraîné la suppression de deux articles dans le règlement des PLU : l'article 5 portant sur la superficie minimale des terrains constructibles et l'article 14 relatif au coefficient d'occupation du sol nécessitant de questionner le contenu des autres articles du règlement.

2.2 Présentation des zones réglementaires

ZONE ET SOUS-SECTEURS			OBJET
U	Ua		Zone urbaine correspondant aux cœurs historiques des pôles structurants et pôles-relais, caractérisés par un bâti traditionnel dense. Elle est destinée à l'habitat ainsi qu'aux activités, équipements et services compatibles avec celui-ci.
	Ub		Zone urbaine correspondant aux centres-bourgs des communes rurales et aux faubourgs des pôles structurants et pôles-relais, caractérisés par un bâti traditionnel moins dense et plus diversifié. Elle est destinée à l'habitat ainsi qu'aux activités, équipements et services compatibles avec celui-ci.
	Uc		Zone urbaine correspondant aux extensions* périphériques récentes et peu denses. Elle est destinée à l'habitat ainsi qu'aux équipements et services compatibles avec celui-ci.
	Uci		Zone urbaine : extensions périphériques peu denses et à certains hameaux ou lotissements desservis par les réseaux soumis au risque inondation.
	Uh	 	Zone urbaine correspondant aux hameaux ou lotissements isolés dans un environnement majoritairement boisé, ensembles urbains constitués à l'écart des centres-bourgs. Ces secteurs isolés pourront accueillir de nouvelles constructions* en dents creuses sous réserve que cela n'entraîne pas de consommation de terres agro-naturelles et que les communes concernées répondent à plusieurs critères justifiant à titre exceptionnel, la constructibilité de ces secteurs. Elle comprend un sous-secteur Uhp , à la constructibilité limitée (autorisation pour des extensions* ou annexes*, mais pas pour de nouvelles habitations). Elle est destinée à l'habitat ainsi qu'aux équipements et services compatibles avec celui-ci.
	Ue		Zone urbaine dédiée aux équipements publics ou d'intérêts collectif.
	Ux		Zone urbaine à vocation principale économique

	Uxz		Zone urbaine à vocation principale économique (ZAC de Ouzouer-sur-Bellegarde)
	Uxi		Zone urbaine à vocation principale économique soumis au risque inondable faible.
	Uxc		Zone économique à vocation principale de commerce
	Uj		Zones de jardins privés, de vergers, intégrés au tissu urbain. Ils constituent des espaces de respiration, des réservoirs de biodiversité et des espaces de transition entre espaces urbanisés et espaces agro-naturels. Ils ont vocation à conserver leur dominante végétale. Les annexes* de taille limitée seront admises.
AU	AU		Zone destinée à être ouverte à l'urbanisation à court terme et a vocation à accueillir principalement de l'habitat.
	1AUx		Zone destinée à être ouverte à l'urbanisation à court terme et a vocation à accueillir de l'activité économique.
	1AUxz		Zone destinée à être ouverte à l'urbanisation à court terme et a vocation à accueillir de l'activité économique (ZAC de Ouzouer-sur-Bellegarde)
	1AUxi		Zone ouverte à l'urbanisation à court terme et à vocation à accueillir de l'activité économique soumis au risque inondable faible.
A	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.
	Ax		Ecart à vocation d'activités (autre qu'agricole) situé dans un site agricole.
N	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.
	Ne		Ecart à vocation d'équipements situé dans un site naturel.
	Nx		Ecart à vocation d'activités économiques situé dans un site naturel.

	NI		Ecart à vocation d'activités touristiques ou de loisir situé dans un site naturel.
	Npv		Espace destiné à accueillir un projet photovoltaïque situé dans un site naturel.

2.3 Tableau de synthèse des surfaces

ZONE ET SOUS-SECTEURS		SURFACE (HA)	SURFACE (HA)	%	%
U	Ua	76,5	90	0,08	2,99
	Ub	235		0,32	
	Uc (+Uci)	868,3		1,06	
	Uh (+Uhp)	565		0,77	
	Ue	149,8		0,19	
	Ux (+Uxi+Uxc+Uxz)	191		0,24	
	Uj	243		0,32	
AU	AU	69	100	0,09	0,14
	1AUx	24		0,03	
	1AUxz	7		0,01	
A	A	49045	47 510	64,81	64,84
	Ap	11		0,02	
	Ax (+Ax1 + Ax2)	10		0,01	
N	N	23 548,6	23 477	31,58	32,04
	Np	26		0,04	
	Ne	128		0,17	
	Nx	4		0,01	
	NI ss-secteur compris	103,7		0,13	
	Npv	82		0,11	
TOTAL		73 278	73 278	100	100

3 LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DE MISE EN ŒUVRE DU PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) expose les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par les communes pour les années à venir, en articulation avec les documents de planification d'échelle supra-communale lorsqu'ils existent. Il est élaboré sur la base des enjeux mis en évidence par le diagnostic territorial et l'état initial de l'environnement du PLUi, et constitue l'expression de la vision portée par les élus et les habitants pour le territoire.

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 doit traduire 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 - devront être cohérentes avec les grandes orientations du PADD.

Le PADD s'articule autour de trois principes fondamentaux :

- Définir 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 ;
- Arrêter 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 ;
- Fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain.

3.1 Rappel du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le PADD est constitué de 3 axes organisant les 16 grandes orientations définies par les élus du comité de pilotage. Le Conseil Communautaire, ainsi que les 38 Conseils Municipaux, ont débattu de ces 16 grandes orientations afin de les fixer comme ligne de conduite pour la suite de la démarche de PLUi, et notamment pour la phase de réalisation des orientations d'aménagement et de programmation, du plan de zonage et du règlement.

Les grandes orientations n'ont pas été soumises à un vote mais bien à un débat figurant dans le compte-rendu du conseil. Les conseils municipaux ont été invités à organiser ce débat entre octobre et décembre 2019, avant le débat du conseil communautaire du 14 janvier 2020.

Le débat sur les grandes orientations du PADD ouvre la possibilité pour les communes d'utiliser le sursis à statuer. L'octroi d'une autorisation d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager ou déclaration préalable) peut être suspendu, pendant 2 ans, dans le cas où le projet compromet l'exécution des grandes orientations du futur PLUi.

La définition du Projet d'Aménagement et de Développement Durables fut une étape cruciale dans l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes de Canaux et Forêts. Ce projet fédère les 38 communes du territoire autour d'une vision partagée, cohérente et solidaire du territoire à l'horizon 10 à 15 ans. A travers son PADD, la Communauté de Communes Canaux et Forêts en Gâtinais souhaite ainsi développer un projet de territoire transversal dans lequel elle affirme ses orientations tout en conciliant de nombreuses contraintes.

Trois grands axes structurants du PADD :

- 1. Une stratégie économique commune pour mieux s'intégrer aux dynamiques du grand territoire.**
- 2. La préservation et la valorisation du paysage et de l'environnement comme source d'attractivité.**
- 3. Une armature urbaine structurée pour redynamiser les centres-bourgs.**

3.1.1 L'amélioration de l'efficacité foncière comme socle de la démarche

A l'image de nombreux territoires à l'échelle nationale, Canaux et Forêts a connu un développement urbain marqué par le phénomène de périurbanisation : la création de nouvelles zones urbaines résidentielles ou d'activités en périphérie des villes et des villages.

Conscient des enjeux réaffirmés par le contexte législatif récent de plus en plus ambitieux en matière de limitation de l'artificialisation des sols (Loi Climat et Résilience promulguée en août 2021 et l'objectif de Zéro Artificialisation Nette du territoire à horizon 2050 – mais sans décret d'application à ce jour), la 3CFG adopta, durant l'ensemble de la démarche d'élaboration, une logique d'urbanisation vertueuse visant à restreindre la consommation foncière aux besoins réels en matière d'habitat, d'équipement et de développement économique. Comme inscrit au sein du PADD (*orientation 2.3 « Préserver la qualité environnementale et le cadre de vie en limitant l'étalement urbain »*), l'intercommunalité s'engage dans la réduction du rythme d'extension de la tâche urbaine et souhaite accompagner les projets visant à l'exploitation des potentiels situés dans le tissu existant.

Partant de ces objectifs, le travail réalisé durant la phase réglementaire poursuivait la division par deux du rythme de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport à la consommation des 10 dernières années (rythme des 33 hectares par an en moyenne entre 2006 et 2017). Cet objectif de limitation de la consommation foncière s'est

également adossé à l'enveloppe foncière maximale en extension définie par le SCoT du Montargois.

Afin de dépasser la seule logique quantitative (production de logement / ha) et d'accompagner un développement urbain cohérent au regard des potentiels de chaque commune, des principes d'urbanisation (schéma concept de l'orientation 2.3 du PADD) furent élaborés et guidèrent l'ensemble des choix opérés lors de la définition du projet réglementaire, et notamment du zonage. Ces derniers préconisent la priorisation du développement urbain dans les centres-bourgs et interdisent (ou limitent considérablement) le développement des hameaux et lotissements. C'est dans ce cadre que furent premièrement réinterroger les potentiels en densification (logements vacants, dents creuses, densification parcellaire...) et furent affichés des ambitions fortes envers la mobilisation de ces derniers (*cf. 1.2 du rapport de présentation sur l'analyse des capacités de densification*).

Résultant de cette logique, le projet réglementaire réduit considérablement les possibilités d'extension urbaine sur le territoire de la 3CFG. En effet, si l'objectif affiché était de 180 hectares en extension² (division par deux de la consommation foncière des 10 dernières années et projetée pour les 12 ans du PLUi-H), le projet n'en comptabilise que 127,5 ha, et ce, pour l'ensemble des postes d'urbanisation (habitat, équipements, économie...). Le rythme de la consommation foncière ambitionné dans le projet réglementaire est ainsi ramené à un peu moins de 12 hectares / an.

	RYTHME DE CONSOMMATION FONCIERE ENTRE 2007 ET 2017	OBJECTIF POURSUIVI LORS DE LA DEMARCHE D'ELABORATION (DIVISION PAR DEUX)	EXTENSIONS PERMISES DANS LE PROJET DE PLUI
EXTENSION DE LA TACHE URBAINE	330 ha	180 ha	127,5 ha
EXTENSION DE LA TACHE URBAINE (A DESTINATION DE L'HABITAT ET ÉQUIPEMENTS)	93,6 ha		
EXTENSION DE LA TACHE URBAINE (A DESTINATION DE L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE)	33,9 ha		

Les parties suivantes présentent les dispositions réglementaires traduisant les orientations du PADD. Ces dispositions sont regroupées par thématiques qui peuvent concerner différentes pièces opposables du PLU : Orientations d'Aménagement et de Programmation, Zonage et Règlement.

² Est considéré comme extension tout espaces d'urbanisation sortant de la tâche urbaine (voir analyse foncière – annexe 1-2_CFG_ANALYSE_FONCIERE)

3.2 Axe 1 : une stratégie économique commune pour mieux s'intégrer aux dynamiques du grand territoire

A travers ce premier axe du PADD, les élus souhaitent valoriser le positionnement de la Communauté de Communes au sein des dynamiques économiques du grand territoire (proximité stratégique de Montargis, Orléans et Gien). L'objectif est également d'être moteur dans les domaines présentés par les grandes orientations qui suivent et de fixer des ambitions en matière d'attractivité et d'influence. Pour cela, le territoire souhaite s'appuyer sur les filières locales existantes tout en permettant le développement de nouveaux projets. Ainsi, cet axe permet de penser le territoire à une échelle plus vaste, intégrée aux dynamiques plus larges que le territoire intercommunal.

RAPPEL DES OBJECTIFS DU PADD	DISPOSITIONS DU ZONAGE, DU REGLEMENT ET DES OAP
1.1 Développer les nouvelles technologies comme condition nécessaire à la stratégie économique	> Les règles de chacune des zones définissent les conditions de raccordement aux réseaux . Les secteurs non raccordés ne pourront être densifiés.
1.2 Maintenir et développer l'emploi local	> La mixité urbaine est favorisée dans les enveloppes urbaines principales (zone Ua et Ub). En effet, seules les constructions et établissements qui ne respectent pas le caractère de la zone ou qui sont incompatibles avec le paysage urbain environnant et en particulier les activités industrielles et artisanales qui risqueraient de nuire à l'environnement sont interdites.
1.3 Structurer les filières économiques locales et renforcer leur diversité	> Le projet réglementaire prévoit un zonage spécifique pour les secteurs d'activités industrielles, commerciales et agricoles dans le but d'assurer le maintien et le développement des différentes filières. > Maintien d'une zone Ux monofonctionnelle réservée à l'activité économique, pour les ZA stratégiques et ZA d'équilibre. La souplesse des règles de constructibilité permet d'encourager une requalification et modernisation des zones d'activités existantes. > L'OAP thématique « zones d'activités » vient proposer des orientations et des préconisations spécifiques sur ces secteurs. L'objectif est d'améliorer la qualité globale des zones d'activités : favoriser leur montée en gamme, leur réhabilitation, leur insertion architecturale et paysagère, leur lisibilité, leur desserte, leur accessibilité etc.

1.4 Conforter et diversifier le secteur agricole	> Le projet réglementaire réduit considérablement la consommation d'espaces agro-naturels (extension urbaine) possible pour les 12 prochaines années et participe ainsi au maintien du cadre de vie rural en limitant l'impact de l'urbanisation sur les espaces agricoles (<i>cf. 3.1.1 L'amélioration de l'efficacité foncière comme socle de la démarche</i>). > Dans les espaces agricoles (zone A), seul sont autorisées les constructions qui répondent aux besoins d'évolution des sièges d'exploitation et des bâtiments d'élevage et veille à leur accessibilité ainsi qu'à leur intégration urbaine (périmètre de réciprocité, article 111-3 du Code rural et de la pêche maritime). Sont également autorisées les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production. > Le projet règlementaire réserve le classement en zone urbaine aux ensembles bâtis conséquents (tâche urbaine principale, lotissements et hameaux), reclassant un certain nombre d'habitations situées dans des écarts en zone A pour en limiter le développement. > Certains espaces agricoles à protéger pour un intérêt écologique, patrimonial ou paysager particulier, sur lesquels le développement n'est pas souhaité, sont classés en zone agricole protégée (zone Ap). Ce sous-secteur limite davantage les possibilités de constructions. > Les constructions agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination sont identifiés, offrant des possibilités d'évolution et de diversification des activités agricoles (tourisme notamment).
1.5 Conforter la capacité du territoire à accueillir les actifs	> Les OAP sectorielles préconisent des formes urbaines différenciées en fonction du contexte et des objectifs programmatiques. Plusieurs typologies d'habitat sont déclinées dans l'objectif de répondre au mieux au parcours résidentiel au sein des communes : habitat individuel - habitat intermédiaire ou collectif (<i>cf. guide des OAP - mixité fonctionnelle & sociale</i>). Le programme d'orientations et d'actions (POA) fixe l'ensemble des actions permettant de décliner les orientations stratégiques du PADD qui ne trouveraient pas une concrétisation dans le cadre du règlement d'urbanisme. Le programme d'actions, non opposable aux autorisations d'urbanisme, vise à engager des démarches d'ingénierie, d'étude, de financement et d'aides à la pierre ou à la personne pour améliorer le parc d'habitat et contribuer à la programmation territorialisée et phasée d'une offre de logements.

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

Ce deuxième axe du PADD permet de penser les ressources naturelles et patrimoniales du territoire comme des vecteurs d'attractivité pour la Communauté de Communes de Canaux et Forêts. Les élus affirment la recherche d'une urbanisation plus vertueuse, considérant les atouts environnementaux (trame verte et bleue, paysages, éléments naturels remarquables...) et les spécificités patrimoniales (sites historiques, architecture traditionnelle, petit patrimoine...) comme les marqueurs identitaires de l'intercommunalité (favorisant la mise en tourisme...). Cette logique d'urbanisation prend également compte les risques qui touchent le territoire et les enjeux liés aux transitions nécessaires face aux défis du changement climatique.

RAPPEL DES OBJECTIFS DU PADD	DISPOSITIONS DU ZONAGE, DU REGLEMENT ET DES OAP
2.1 Préserver la trame verte et bleue en tant que socle naturel du territoire	> La déclinaison des zones naturelles est précisée, pour améliorer leur gestion et permettre une valorisation équilibrée en fonction de leur richesse et sensibilité environnementales. > Les OAP sectorielles prennent en compte des éléments de la trame verte, bleue et noire à protéger ou à créer à l'échelle des secteurs de projets, pour conforter ou compléter les corridors écologiques du territoire. > Au regard de l'importance des cours d'eau, canaux et zones humides, du rôle de ces espaces dans la préservation des richesses faunistiques et floristiques locales d'une part et des enjeux de mise en valeur touristique d'autre part, définition du zonage en considération et mis en place de prescriptions pour limiter la constructibilité.
2.2 Affirmer la singularité du paysage en alternance entre champs ouverts et vallées boisées	> Actualisation du recensement des espaces naturels et des espaces boisés de qualité permettant de définir deux types de protection : • Les Espaces boisés classés, au titre de l'article L113-1 et suivants du code de l'urbanisme. Leur délimitation est réinterrogée pour mieux prendre en compte la qualité des boisements et faciliter leur entretien. • les zone Uj, en vertu de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, permettant d'instaurer des zones non constructibles – dans les jardins en fond de parcelle de certaines zones urbaines – pour assurer le maintien des continuités écologiques et la qualité de la végétation. Les droits de constructibilité y sont limités à la construction d'annexes et d'abris de jardin dont la surface est encadrée. Ce dispositif de protection des cœurs d'îlots n'est pas appréhendé comme un moyen de limiter les divisions parcellaires, mais bien comme un outil de mise en valeur de la trame verte et de lutte contre le grignotage des surfaces perméables. > Identification des arbres remarquables et des haies à préserver, au titre des articles L151-19 et L151-23.

2.3 Préserver la qualité environnementale et le cadre de vie en limitant l'étalement urbain	> Le règlement propose une déclinaison des règles encadrant la forme urbaine en fonction des caractéristiques paysagères des différentes zones : • centres-ancien des pôles principaux • centres-anciens des autres communes • faubourg • extension pavillonnaire > Les OAP sectorielles définissent des conditions d'implantations et de traitement architectural et paysager des nouvelles constructions favorisant leur bonne insertion dans les tissus urbains existants. > Les recommandations et prescriptions architecturales sont affinées, afin de mieux correspondre à l'identité de chaque secteur et de permettre une intégration harmonieuse des nouvelles constructions.
2.4 Limiter les risques et les nuisances pour préserver la qualité du cadre de vie	L'intégration des risques naturels et technologiques consiste à adopter une culture de la résilience face à ces risques en minimisant la vulnérabilité des populations et activités en intégrant leur prise en compte en amont et de façon transversale, dans l'ensemble des politiques et objectifs sectoriels du territoire. Le projet réglementaire du PLUi-H a intégré durant toute sa démarche d'élaboration la prise en compte des risques, nuisances, contraintes du territoire : > La définition du projet de zonage considère les différents périmètres de gestion des risques naturels et technologiques en limitant le développement de l'urbanisation : • Le PPRI (Loing Amont, Loing Aval, Ouanne) et par extension, celles du PGRI Seine-Normandie. Certaines informations du PPRI en cours de révision, inscrites au Porter à Connaissance (PAC n°1 – PAC n°2), ont également été intégrés dans la définition du projet réglementaire à travers les choix opérés à partir des données risques et contraintes de l'analyse foncière (reclassement de parcelles en zone naturelle, inscriptions de prise en compte dans les OAP sectorielles et économiques, classement en zone Uhp limitant l'implantation de nouvelles constructions...). • La base de données des anciens sites industriels et activités de services « BASIAS » • La base de données sur les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) « BASOL » • Les périmètres d'inconstructibilité autour des bâtiments agricole (RSD et ICPE) • Les périmètres PPC (périmètre de protection des captages) Autre couche intégrée à l'analyse foncière : L'Enveloppe Approchée des Inondations Potentielles (EAIP). A noter que cette couche est une information produite par la DRIEE Île de France avec une précision au 1/100 000 ème. Cette cartographie, permet de contourner des événements extrêmes de débordement de cours d'eau et d'avoir un premier niveau d'information. Cependant,

	cette enveloppe possède des incertitudes qui peuvent être ponctuellement importantes (surestimation ou sous-estimation). Ainsi, certaines zones urbaines ou d'urbanisation futures ont été maintenues et prendront considération des risques pointés avant tout aménagement (considérations inscrites dans les OAP, le cas échéant). > Les OAP sectorielles prévoient spécifiquement des implantations prenant en compte les caractéristiques du site et l'orientation des différentes pièces, afin de limiter les problématiques énergétiques.
2.5 Valoriser la qualité du paysage et de l'environnement dans une stratégie de développement du tourisme et des courts séjours	> Une protection des éléments patrimoniaux emblématiques et structurants, au titre de l'article L151-19. Des règles particulières à ces éléments sont définies et permettent d'en préserver la qualité, tout en leur offrant des possibilités d'évolution. > Définition d'une zone naturelle à vocation patrimoniale (Np). Correspondant aux espaces naturels spécifiques aux éléments de patrimoine identifiés (château, parcs de château, moulin, etc.), l'objectif est de conserver des qualités d'insertion dans le paysage traditionnel du parc qui accompagne les constructions en évitant un traitement inapproprié de l'insertion au site (respect paysager du grand domaine, des points de vue et des perspectives, de la topographie naturelle, valorisation de la présence de l'eau, etc.), tout en valorisant la qualité architecturale des bâtiments existants. > Les constructions agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination sont identifiés, offrant des possibilités d'évolution et de diversification des activités agricoles (tourisme notamment).

3.4 Axe 3 : une armature urbaine structurée pour redynamiser les centres-bourgs

Le troisième axe du PADD définit les objectifs en matière d'habitat. Il permet d'énoncer des actions ambitieuses et transversales pour favoriser l'attractivité résidentielle, notamment auprès des jeunes actifs, diversifier les types de logements pour répondre aux différentes trajectoires de vie et assurer un parcours résidentiel complet. Dans le but de participer à la redynamisation des centres-bourgs, les orientations visent également au maintien, à l'adaptation et à la diversification de l'offre d'équipements et de commerces de proximité et à la structuration de l'offre en mobilité alternative à la voiture individuelle.

RAPPEL DES OBJECTIFS DU PADD	DISPOSITIONS DU ZONAGE, DU REGLEMENT ET DES OAP
3.1 Renforcer l'armature urbaine en hiérarchisant le développement	> Les règles de chacune des zones se sont attachées à respecter les caractéristiques des centres-bourgs, des quartiers et leur type morphologique. Elles permettent néanmoins une constructibilité plus importante que le tissu existant et les hauteurs laissent des possibilités de surélévation des constructions existantes et facilitent le parcours résidentiel des habitants sur le territoire. > Le règlement propose une distinction entre les différentes zones urbaines, en fonction de leurs capacités à accueillir des constructions neuves, dans une logique de renouvellement urbain. Cette distinction se fonde également sur les caractéristiques urbaines des différents tissus et des densités déjà importantes de certaines communes du territoire. > La territorialisation de l'offre de logement au sein des 38 communes du territoire intercommunal s'inspire de la logique du SCoT, avec une armature territoriale à trois niveaux, qui fixe des objectifs différenciés de production de logements. Cette logique visé à la redynamisation des villages, mais surtout à conforter l'armature territoriale actuelle, en réactivant l'attractivité des communes pôles et des pôles secondaires. Les perspectives de développement résidentiel sont ainsi déclinées à l'échelle des groupes de communes (les 4 pôles principaux, les 3 pôles secondaires et le maillage villageois), et sont plus finement définis à l'échelle des communes.
3.2 Faire de l'amélioration du parc de logement un levier de la production de logement et de l'attractivité	> Afin de favoriser la sobriété énergétique des nouveaux logements, les OAP sectorielles énoncent plusieurs préconisations architecturales sur l'orientation et le dimensionnement des pièces (<i>cf. guide des OAP – principe de légende, intégration des risques et des nuisances liés au site et la prise en compte de principes architecturaux durables</i>). > En préambule de la phase réglementaire, un important travail d'objectivation de la liste des logements vacants, sur la base de données 2018 de la Direction Générale des Finances Publiques, fut réalisé par les élus des 38 communes de la 3CFG. Cette actualisation permis d'affiner les potentiels réels en récupération de vacance avant

	de les inscrire dans les objectifs de production de logements (<i>cf. tableau de production de logements – cf. 1.2 du rapport de présentation sur l'analyse des capacités de densification</i>). Parallèlement, une étude a été menée par les étudiants du MTU de Tours avec pour objectif de qualifier les raisons de cette vacance sur le territoire de la Communauté de communes. Ce travail permettra notamment d' alimenter les dispositifs d'accompagnement qui seront mis en place dans la continuité du PLUi-H (programme d'actions du volet « habitat », incitation fiscale, leviers financiers...).
3.3 Permettre un meilleur accès au logement	> La mise en place d'emplacements réservés pour maîtriser l'évolution des prix du foncier et constituer des réserves foncières. > Les OAP sectorielles préconisent des formes urbaines différenciées en fonction du contexte et des objectifs programmatiques. Plusieurs typologies d'habitat sont déclinées dans l'objectif de répondre au mieux au parcours résidentiel au sein des communes : habitat individuel - habitat intermédiaire ou collectif (<i>cf. guide des OAP sectorielles - mixité fonctionnelle & sociale</i>).
3.4 Améliorer l'accès au logement des publics spécifiques et favoriser la mixité sociale	> Les OAP sectorielles préconisent des formes urbaines différenciées en fonction du contexte et des objectifs programmatiques. Plusieurs typologies d'habitat sont déclinées dans l'objectif de répondre au mieux au parcours résidentiel au sein des communes : habitat individuel - habitat intermédiaire ou collectif (<i>cf. guide des OAP sectorielles - mixité fonctionnelle & sociale</i>). Complémentairement, le programme d'orientations et d'actions (POA) fixe l'ensemble des actions permettant de décliner les orientations stratégiques du PADD qui ne trouveraient pas une concrétisation dans le cadre du règlement d'urbanisme. Le programme d'actions, non opposable aux autorisations d'urbanisme, vise à engager des démarches d'ingénierie, d'étude, de financement et d'aides à la pierre ou à la personne pour améliorer le parc d'habitat et contribuer à la programmation territorialisée et phasée d'une offre de logements.
3.5 Structurer l'offre d'équipements, de services et de commerces de proximité	> Définition de règles souples pour favoriser les projets de modernisation et agrandissement des équipements et ainsi maintenir la qualité de l'offre. > Définition d'emplacements réservés pour des besoins spécifiques (comme l'extension d'un cimetière...). > Des linéaires commerciaux sont définis (au titre de l'article L151-16 du Code de l'urbanisme), offrant des dispositions plus souples pour les commerces en rez-de-chaussée et limitant les changements de destination. Ces linéaires commerciaux ont été déployé dans les centres-bourgs des pôles principaux et des pôles secondaires.

3.6 Développer les mobilités alternatives à toutes les échelles

Si le PLUi-H n'est pas l'outil privilégié pour traiter des questions de mobilité, plusieurs outils réglementaires sont mis en place dans le projet réglementaire :

- > La définition **d'emplacements réservés** destinés à accueillir des aménagements de liaisons douces, des aires de covoiturage...
- > Le classement en **zone équipement** des emplacements destinés à la réalisation d'aires de covoiturage.
- > Le projet réglementaire définit, en fonction des destinations autorisées au sein de chaque zone, les **normes de stationnement**, tant pour les automobiles que pour cycles, notamment afin de favoriser le développement des modes actifs.
- > Les **OAP sectorielles** introduisent, dans les principes de desserte et d'accessibilité, comme dans leur schéma d'aménagement, plusieurs préconisations intégrant les cadres opérationnels permettant le développement des nouvelles mobilités (cheminement doux, stationnement pour cycles...).

4 JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) ET LA COHERENCE AVEC LES REGLES

4.1 La portée des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Définies aux articles L.151-6 et L.151-7 du code de l'urbanisme, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. Selon ces articles :

Les orientations d'aménagement et de programmation 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.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L.151-35 et L.151-36.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ne portent pas nécessairement sur un secteur qui est également traité par le règlement du PLU. Le contenu de ces OAP à valeur réglementaire abordera obligatoirement les thématiques définies par l'article R.151-8 du Code de l'urbanisme rappelé ci-dessous :

« Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R.151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Elles portent au moins sur :

1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;

2° La mixité fonctionnelle et sociale ;

3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;

4° Les besoins en matière de stationnement ;

5° La desserte par les transports en commun ;

6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur. »

La portée juridique des OAP est précisée à l'article L.152-1 du code de l'urbanisme. Cet article prévoit ainsi que « *l'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.*

Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation ». Les OAP sont donc opposables lors de la délivrance de toute autorisation d'urbanisme

Depuis la loi Engagement National pour l'Environnement (ENE), dite Grenelle II, de 2010, les OAP sont recommandées pour tout nouveau secteur ouvert à l'urbanisation. Elles participent par ailleurs à la mise en œuvre des objectifs du PADD et doivent donc être établies dans le respect des orientations.

4.2 La déclinaison du PADD

A la différence du PADD, document traduisant le projet politique et urbain, l'OAP vient encadrer, dans un principe de compatibilité, les futurs projets urbains réalisés sur le territoire.

Ces OAP s'articulent à différentes échelles (à l'échelle du territoire élargi, à l'échelle du centre-bourg, à l'échelle du quartier ou encore à l'échelle d'un secteur de projet), permettant ainsi d'approfondir des principes d'aménagement, tout en soulignant la cohérence globale.

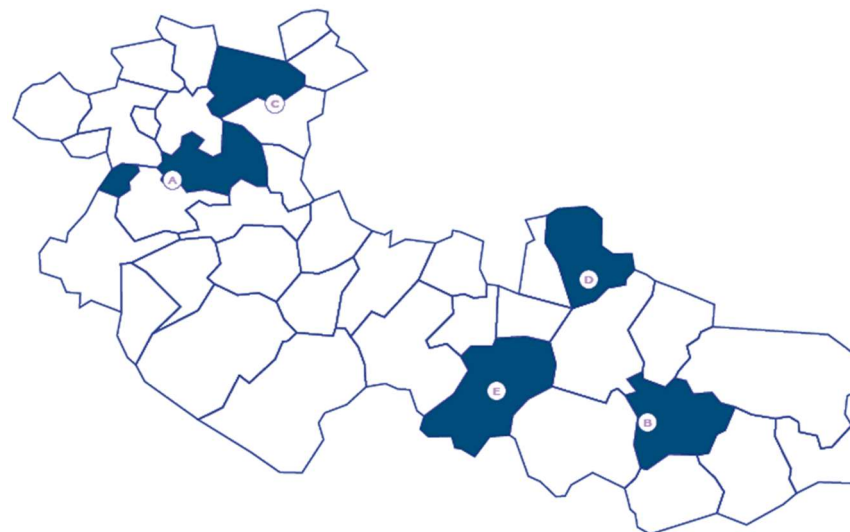
Chacune des OAP vient décliner, de manière plus fine et/ou plus opérationnelle les grandes orientations définies dans le projet de territoire. De manière transversale et multithématique, les OAP font appel à de nombreux objectifs inscrits au PADD (comme cela a été exposé dans la partie 3 du présent document).

4.2.1 L'OAP thématique « zones d'activités »

Dans un contexte économique très concurrentiel, le territoire souhaite se différencier en favorisant la montée en gamme et la requalification des

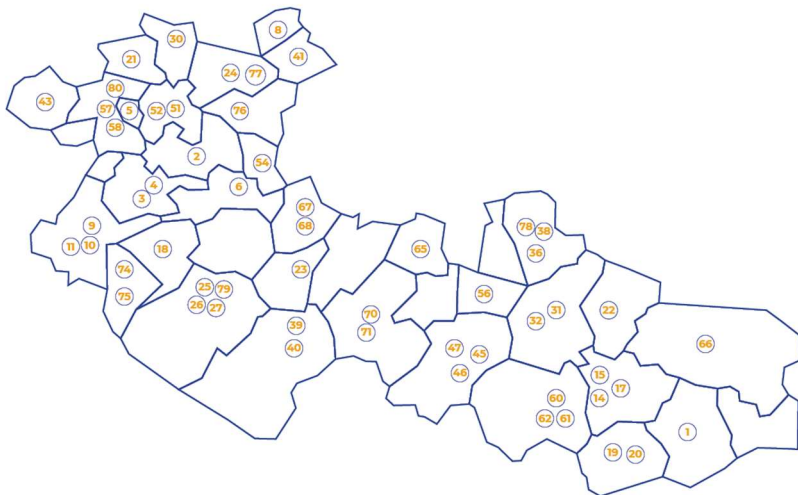
zones d'activités économiques et commerciales existantes. Outre l'optimisation voire le recyclage du foncier à vocation économique, l'objectif est de valoriser les zones d'activités en améliorant notamment leur qualité globale à travers des partis d'aménagement (insertion architecturale et paysagère, lisibilité, desserte et accessibilité, etc.). Les schémas de composition encadrent les extensions de ces différentes zones afin qu'elles répondent également à des objectifs de qualité.

Dans ce contexte, l'OAP thématique « Zones d'Activités », vient préciser et encadrer les projets d'aménagement à vocation économique sur les 5 secteurs situés sur les communes de Ouzouer-sous-Bellegarde, Chatillon-Coligny, Ladon, Montcresson, Nogent-sur-Vernisson.



4.2.2 Les OAP sectorielles

Les 55 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) 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, les OAP sectorielles sont enrichies 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.

4 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.

Exemple d'un schéma de composition d'une OAP sectorielle :

