

## PLUi Communauté de Communes des Quatre Vallées

23 septembre 2019 – Ferrières-en-Gâtinais

### Groupe de travail sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques

#### Ordre du jour :

Groupe de travail sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques.

#### Point sur le calendrier

- Permanences en communes : octobre et novembre
- Retour des élus sur le règlement, les OAP de secteurs et les OAP thématiques : avant le 23/11
- Début décembre : envoi des documents figés à l'IEA
- Fin novembre : réunion de validation
- Janvier ou février : arrêt du projet de PLUi

#### OAP thématiques

Un rappel est fait sur les objectifs inscrits au sein du PADD. Certains auront leur traduction au sein du règlement et d'autres au sein des OAP.

Lors de l'instruction d'une autorisation d'urbanisme, les trois pièces que sont le règlement, le zonage et les OAP sont pris en compte. Les deux premières s'expriment en termes de conformité (règles), les OAP s'appliquent en termes de compatibilité (objectif de résultat).

Enjeux au niveau des ripisylves – cartographie des ripisylves qui sera insérée au sein du document diffusé.

Les OAP ne sont qu'un complément du zonage et règlement :

- « Maintien de la biodiversité » : deux outils sont prévus au sein du zonage (Nj) et du règlement (clôtures ajourées doublées d'une haie) et des OAP, il sera imposé une liste des essences locales de végétaux notamment.
- « Assurer une bonne intégration des constructions dans leur environnement » : des règles sont prévues au sein du zonage et règlement. Une proposition est faite au sein des OAP d'imposer un système de plantations lors de la construction de bâtiments à usage d'activités (agricoles et autres) afin de limiter leur impact dans le paysage. Si des règles du règlement semblent être trop restrictives pour les élus, il y a la possibilité de faire basculer des outils au sein des OAP pour permettre plus de souplesse.
- « Respect des architectures et volumétries traditionnelles dans le développement des constructions neuves » : zonage et règlement, en zone UA et UB avec les règles de volumétries. Au sein de l'OAP des compléments sont prévus et des schémas illustratifs.
- « Entrées de villes et hameaux » : ceinture végétale à prévoir en cas de nouveau tissu en extension.
- « Gestion des eaux pluviales » : zonage et règlement avec les règles de coefficient d'emprise au sol et du Coefficient de Biotope par Surface. Les OAP sectorielles viennent compléter ces règles avec l'obligation de prévoir des bassins de gestion des eaux pluviales.
- « Lisières boisées » : il y a peu de règles prévues au sein du règlement donc un outil au sein des OAP permet de donner des préconisations. Il va concerner peu de secteurs car ce sont majoritairement des secteurs en zone A et N là où les constructions sont très limitées.

Les documents seront recomplétés avec d'autres schémas notamment sur l'insertion de nouvelles volumétries.

ECMO indique que l'OAP nécessite de former les techniciens à l'instruction sur le document pour permettre une appréciation des règles.

#### Question

- Y aura-t-il des schémas explicatifs insérés dans le PLUi ? Mme Lefèvre indique que ces derniers sont déjà insérés.

Un point est fait sur la charte paysagère qui es prévue au marché du PLUi. Elle a des vertus de conseils et de pédagogie, elle n'a aucun pouvoir d'opposabilité contrairement au règlement et aux OAP. Elle ne pourra donc pas être imposée lors du dépôt d'autorisation d'urbanisme. Elle ne sera pas une annexe au PLUi car elle n'a aucune valeur juridique. Elle peut être comparée aux fiches conseils réalisées par le CAUE « Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement ». Les techniciens devront néanmoins être formés au PLUi, la charte ne se substituera pas à une formation.

#### **Point sur zonage**

Le zonage (distribué cet été aux communes) sera revu à la suite des permanences d'octobre et novembre. De plus, les demandes envoyées par mail par les communes seront également étudiées.